

NIEDERSCHRIFT

**über die Durchführung der Anhörungsveranstaltung zur Beteiligung der Bürger*innen an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach §12 BauGB und zur Änderung des Flächennutzungsplanes AACHEN*2030
- Schleidener Straße / Montebourgstraße -**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand statt in der Zeit vom 10.02.2025 bis 14.03.2025 im Bezirksamt Aachen Kornelimünster / Walheim mit einer Ausstellung der Planunterlagen und den darin dargestellten Planungszielen sowie den voraussichtlichen Auswirkungen der Planung. Am 18.02.2025 wurde von 18.00 bis 20:00 Uhr eine Anhörungsveranstaltung im Jakob-Büchel-Haus in Walheim durchgeführt.

Folgende Unterlagen waren ausgestellt:

Übersichtsplan / Luftbild

Städtebaulicher Entwurf (M 1: 500)

Erläuterungstext

Hochbauplanung

Erweiterung zentraler Versorgungsbereich

Flächennutzungsplan-Änderungsvarianten

Flächennutzungsplan-Erläuterungstext

Ausschnitt Regionalplan (rechtskräftig sowie Entwurf 2024)

Von der Verwaltung waren anwesend:

Herr Dambietz / Frau Hergarten (Bauleitplanung)

Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Moderatorin: Frau Hildersperger

Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Dazu geladen war

Frau Kranefeld

Büro BKR

Herr Poth

hks architekten

Insgesamt waren 91 Bürger*innen erschienen.

Um 18.00 Uhr eröffnete Frau Hildersperger den Anhörungstermin und informierte die Anwesenden über den vorgesehenen Ablauf des Abends. Die Bürger*innen wurden aufgefordert, nach der Vorstellung der Planung ihre Anregungen vorzubringen.

Frau Hergarten erklärte den Anwesenden den Ablauf des Bebauungsplanverfahrens und die Beteiligungsmöglichkeiten, Herr Dambietz erläuterte das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren einschließlich der zur Diskussion stehenden Änderungsvarianten.

Im Anschluss daran stellte Frau Kranefeld anhand einer Präsentation die Planung einschließlich der verkehrlichen Auswirkungen und der Umweltbelange sowie die notwendige Änderung des zentralen Versorgungsbereiches vor.

Nachfolgend werden die wesentlichen Themen der Veranstaltung aufgeführt (siehe auch Anlage Moderationstafel) und die Äußerungen der Anwesenden zusammengefasst.

1. Verkehr / Tiefgarage

Es wird befürchtet, dass die Erschließung / Anlieferung des Marktes zu erheblichen Problemen führen wird. Die ein- und ausfahrenden PKW's in die Tiefgarage können sowohl zu Verkehrsbehinderungen im Bereich der Schleidener Straße, als auch zu einem Rückstau auf der Montebourgstraße führen. Das Einfädeln in und aus der Tiefgarage sei insgesamt schwierig. In Bezug auf den geplanten Kreisverkehr wurde geäußert, dass dieser unnötig und zu teuer ist. Eine Ampel sei hier sicherer. Zugleich wurde von anderer Seite darauf hingewiesen, dass der Kreisverkehr unabhängig vom REWE-Vorhaben geplant sei.

Es wurde darauf hingewiesen, dass eine unterirdische Parkgarage voraussichtlich nicht angenommen wird. Dadurch würde sich der Parksuchverkehr auf die angrenzenden Straßen ausweiten oder möglicherweise das benachbarte Tankstellengrundstück belasten. Darüber hinaus sei die Parkgarage nicht ausreichend dimensioniert, denn auch für die geplanten Gewerbeeinheiten werden Stellplätze benötigt.

Weiterhin wird befürchtet, dass durch die Anlieferung Fußgänger*innen und Radfahrer*innen gefährdet werden sowie auch der Verkehr auf der Schleidener Straße. Die Einweisung durch Lotsen werde nicht funktionieren. Auch ein Konflikt mit der (geplanten) Bushaltestelle wird gesehen.

2. Standort / Städtebau

Es wurde insgesamt in Frage gestellt, ob eine neue Standortentwicklung erforderlich ist. Der heute vorhandene Markt sei ausreichend und könne am bestehenden Standort erweitert werden. Die Verkaufsfläche des neuen Marktes sei zu groß. Darüber hinaus gebe es im Umfeld weitere Einkaufsmöglichkeiten (Brand, Breinig, Oberforstbach). Es wurden außerdem die verschiedenen Optionen einer Folgenutzung am heutigen Standort angesprochen (Umzug Penny, Getränke- / Drogeriemarkt).

Es wurde kritisiert, dass die gesamte städtebauliche Situation bzw. das Umfeld in der Planung nicht ausreichend betrachtet wurde. Insbesondere die Höhenentwicklung und der Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung sei nicht angemessen berücksichtigt. In den Plandarstellungen seien die Umgebungshöhen nicht korrekt erfasst.

Die Festsetzung eines Sondergebietes ermögliche eine zu hohe Dichte, durch die der geplante Baukörper zu dicht und in nicht angemessener Höhe an die Nachbarbebauung heranrückt. Dies würde die Wohnqualität in der Nachbarschaft erheblich einschränken. Es wurde vorgeschlagen, den Baukörper mehr zu gliedern und die Höhe zu reduzieren.

Es gab auch Lob in Bezug auf die Architektur und eine positive Rückmeldung für die neue, attraktive Entwicklung.

3. Umweltthemen (Lärm, Altlasten)

Große Bedenken bestehen, ob bei einer natürlichen Belüftung der Tiefgarage die Nachbarschaft unzumutbar mit Lärm- und Geruchsimmissionen belastet werden. Verstärkt werden könnte dies durch die Topografie (tiefster Punkt). Aber auch eine mechanische Lüftung könnte Lärmemissionen verursachen.

Es wird außerdem befürchtet, dass durch das Schließen der Raumkante an der Schleidener Straße Schallreflexionen verursacht werden, die zu einer Erhöhung der Lärmbelastung auf der gegenüberliegenden Seite führen können (denkmalgeschütztes Wohnhaus).

Weiterhin wurde die im Plangebiet bestehende Altlastensituation angesprochen.

Soweit möglich wurden die Fragen von Frau Hergarten, Frau Kranefeld, Herrn Dambietz und Herr Poth ausführlich beantwortet.

Abschließend wurden die Bürger*innen noch einmal darauf hingewiesen, dass weitere Anregungen dem Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung innerhalb der nächsten zwei Wochen zugeschickt bzw. über die entsprechenden Internetportale eingereicht werden können.

Gegen 20:10 Uhr beendete Frau Hildersperger den Anhörungstermin zur Öffentlichkeitsbeteiligung.

(G. Hergarten)

Anlage Moderationstafel

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Änderung des Flächennutzungsplans
AACHEN*2030 - Schleidener Straße** 18.02.2025

Verkehr

- Tankstellenplan wird für Parken genutzt
- Rechtsverkehr wird nicht eingelockt
- Ampel Sicherheit als Kreis
- Kreisverkehr funktioniert nicht
- Kreisverkehr Unüblich + teuer
- Anlieferung zu eng
- Lotse funktionieren nicht
- Verkehrsplan Schleidener Str. Probleme Fußgänger/BWS
- Auto Kunde wird ungeschont kann Akzeptanz
- Parkplatz =>
- 7 StP im Aufbaubereich für Müllabfuhr ok für Kunden nicht
- Arzt? + StP

TG

- TG-Schleife auch wg. Katastrophe
- Tiefgarage 85P zu klein
- TG-Verkehr kollidiert mit Ampel

Meinung Anregung Befürchtung Kritik Standort

- Netto wäre besser weil preiswert
- Im Umfeld sind Nachbarlager da
- Neverkaufsfläche zu groß
- Große REWE jetzt + zusätzl. Getreide?
- Wann Umsetzung?
- Wann nicht alle Standort?
- Was passiert mit ehemalig REWE?

Zeitplan

bauliches

- Gebäude schön + mehr REWE
- Im Grenzbereich 815 Schalte für Nachbar
- Höhe bitte 80m aufbauen Rückbaumaße
- Wo bleibt der Müll
- Höhe reduzieren Fassade gleichartig
- Topographie einmessen

Städtebau

- gesamte Stadt. Situation
- Eckgebäude GRZ=0,4 Planung 0,8
- 30° Gebiet warum?
- AG Läden welche

Lärm

- Abgase zum tiefsten Punkt + Lasten
- Entlüftung natürlich Saug auf First
- Schallschutz Link aber mehr Verkehr Schall -> Deutlich