

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 36/0194/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Umwelt		AZ:	
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	21.06.2017
		Verfasser:	
<b>BP Nr. 660 – Bismarckstr./Viktoriaallee, I. Änderung Umweltbericht</b>			
<b>Beratungsfolge:</b>		<b>TOP: 13</b>	
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>	
11.07.2017	Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz	Anhörung/Empfehlung	

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Umwelt- und Klimaschutz nimmt den Umweltbericht zur I. Änderung des BP 660 zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Planungsausschuss die Integration des Umweltberichtes in die Begründung zur I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 660.

**Erläuterungen:**

Mit der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 660 soll die derzeit vom ehemaligen Verwaltungsgebäude der St. Gobain-Glaswerke (auch das ‚VEGLA-Gebäude‘ genannt) bestandene Fläche im Bereich Viktoriaallee/Bismarckstraße überplant werden.

Ziel der Planung ist, eine Blockrandbebauung in Anpassung an die umgebende Bebauung im Frankenberger Viertel mit Wohn- und Gewerbenutzung, studentisches Wohnen, eine großflächige Tiefgaragenbebauung unterhalb der Fläche sowie die planungsrechtliche Vorbereitung der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an der Bismarckstraße.

**Zusammenfassung:**

Die stärksten Auswirkungen der Planung beziehen sich auf die mit den zukünftigen Anwohnern und Nutzern verbundene Verkehrsentwicklung resp. Lärmentwicklung im Plangebiet und in der näheren Umgebung. Zur Sicherung der Lärmschutzansprüche werden folgende Regelungen getroffen:

- Im Innenblockbereich werden die Stellplätze auf eine Zahl max. 40 Stellplätze begrenzt und es erfolgt eine verbindliche Zuordnung der Stellplätze zur Wohnnutzung.
- Die Anforderungen an gesundes Wohnen für die im B-Plan festgesetzten Wohnnutzungen werden gemäß gutachterlicher Prüfung durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen an den Außenfassaden gewährleistet.
- Lärmbelastungen oberhalb der Sanierungswerte (70/60 dB(A)), die möglicherweise an wenigen Nachbargebäuden in der Viktoriaallee durch die vom Bebauungsplan induzierten Verkehre auftreten werden können gutachterlich nicht gänzlich ausgeschlossen werden; im Baugenehmigungsverfahren wird hierfür eine Prüfung, ob an diesen Gebäuden der Viktoriaallee ggf. Lärmsanierung erforderlich wird, erfolgen.

Zur Sicherung der Grünflächen im Innenblock inkl. gewünschter Bepflanzung wurde ein Grünordnungsplan erstellt.

Die gewünschte Dachbegrünung wird in den Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Bei Einbeziehung und Berücksichtigung der vor genannten Maßnahmen kann die Planung als im Wesentlichen umweltverträglich bezeichnet werden.

**Anlage/n:**

Begründung mit Umweltbericht zur I. Änderung des BP 660

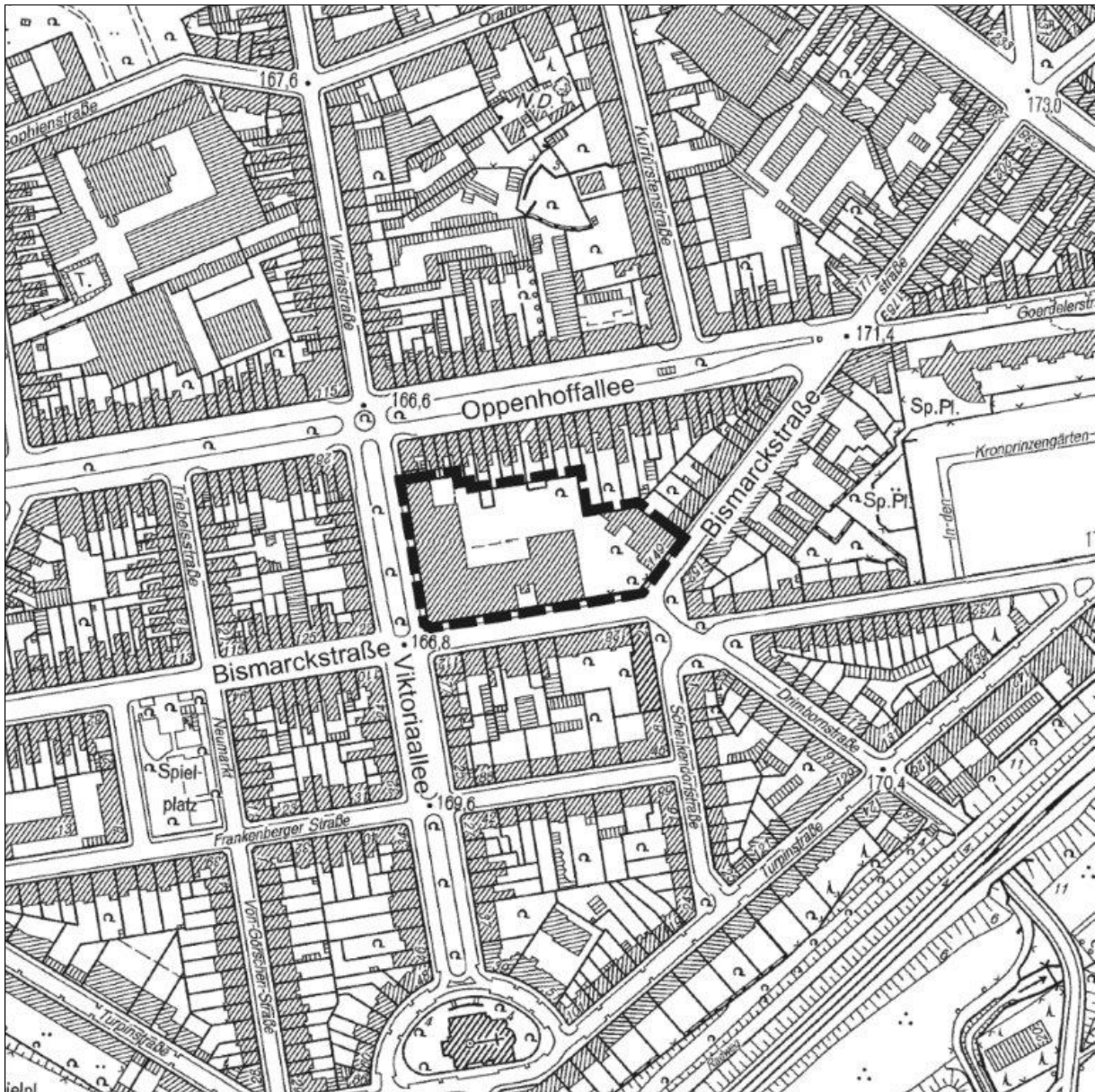
Grünordnungsplan zur I. Änderung des BP Nr. 660

# Umweltbericht

## zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 660 - Bismarckstraße / Viktoriaallee -

im Stadtbezirk Aachen-Mitte,  
für den Bereich zwischen Bismarckstraße, Viktoriaallee und Oppenhoffallee

(Stand 21.06.2017)



Lage des Plangebietes

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>3</b>
1.1	Einleitung	3
1.1.1	Lage und Beschreibung des Plangebietes	3
1.1.2	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	3
1.1.3	Rechtliche Einbindung	4
1.1.4	Bedarf an Grund und Boden für die geplanten Nutzungen	6
1.1.5	Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung der Umweltbelange	6
1.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	7
1.2.1	Schutzgut Mensch	7
1.2.2	Schutzgüter Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt	15
1.2.3	Schutzgut Boden	19
1.2.4	Schutzgut Wasser	21
1.2.5	Schutzgut Luft und Klima	22
1.2.6	Schutzgut Stadtbild	23
1.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	25
1.2.8	Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter	25
1.3	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	25
1.3.1	Bei Durchführung der Planung	25
1.3.2	Nullvariante	26
1.3.3	Alternativplanung	27
1.4	Grundlagen	27
1.5	Monitoring	27
1.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung	28
1.6.1	Schutzgut Mensch	28
1.6.2	Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	29
1.6.3	Schutzgut Boden	30
1.6.4	Schutzgut Wasser	30
1.6.5	Schutzgut Luft und Klima	30
1.6.6	Schutzgut Landschaftsbild / Stadtbild	31
1.6.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	31
1.6.8	Fazit	31
	Anlage 1 Grünordnungsplan (GOP)	

## 1 Umweltbericht

### 1.1 Einleitung

#### 1.1.1 Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das ca. 0,92 ha große Plangebiet befindet sich zwischen der Oppenhoffallee im Norden, der Bismarckstraße im Südosten und Süden und der Viktoriaallee im Westen im Stadtbezirk Aachen - Mitte. Es grenzt unmittelbar an die Viktoriaallee und die Bismarckstraße an und wird im Norden begrenzt durch die südlichen Parzellengrenzen der Grundstücke an der Oppenhoffallee. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 1670 sowie Teilflächen der Flurstücke 1080 und 1768, Flur 1, Gemarkung Burtscheid und ein Teilstück der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Viktoriaallee / Ecke Bismarckstraße. Das Flurstück 1768 wurde zwischenzeitlich geteilt, eine neue Flurstücksnummer wurde bislang nicht zugeteilt. Die Umgebung des Plangebietes ist als Teil der gründerzeitlichen Stadterweiterung der Stadt Aachen um 1900 geprägt durch eine Vielzahl an Gebäuden aus der gründerzeitlichen Epoche, die teilweise unter Denkmalschutz stehen sowie durch die Neubebauung der Nachkriegszeit aufgrund der Zerstörung aus dem 2. Weltkrieg. Das Frankenger Viertel und die unmittelbare Umgebung des Plangebietes weist eine Durchmischung der Bereiche Wohnen und Arbeiten auf.

Im Zuge einer städtebaulichen Neuordnung in den 70er Jahren wurde die sogenannte Vegla-Immobilie realisiert. Der heute noch geltende Bebauungsplan lässt genau die Strukturen und Gebäudehöhen zu, die mit dem Gebäude tatsächlich realisiert wurden. Das Gebäude gliedert sich als geschlossener Baukörper in die vorhandene Blockrandbebauung ein, in der im Osten zur Bismarckstraße 149 eine Baulücke besteht, die als Zufahrt zum Innenhof dient. Die Bebauung weist unterschiedliche Gebäudehöhen auf. Durch seine Glasfassade, der fehlenden geschlossenen Blockrandbebauung und seiner teilweise überhöhten Gebäudehöhe wird das Vegla-Gebäude innerhalb der in der Umgebung vorhandenen innerstädtischen Strukturen als Fremdkörper wahrgenommen. Auf dem hinter dem Gebäude liegenden Innenhof befindet sich im Norden eine Grünfläche, welche zum Teil mit Gehölzen bzw. Bäumen bepflanzt ist und zum Teil als Pkw-Stellplatzfläche dient. Die darüberhinausgehende Fläche des Innenhofes ist zum größten Teil durch das großflächige, unterirdische Dach der vorhandenen Tiefgarage, Stellplatzflächen und deren Zufahrten versiegelt, lediglich zwischen den Parktaschen gibt es Pflanzstreifen mit Baumbestand.

#### 1.1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Das Gelände des ehemaligen Vegla-Gebäudes befindet sich an der Viktoriaallee / Ecke Bismarckstraße im Frankenger Viertel und wurde zwischenzeitlich an eine neue Eigentümerin verkauft. Eine Sanierung des bestehenden ehemaligen Vegla-Hauses kommt insbesondere durch die negative Energiebilanz des Gebäudes nicht in Frage. Es soll ein Komplettabbruch der Immobilie erfolgen und ein Neubau als Blockrandbebauung realisiert werden. Dabei soll die Baulücke östlich des Vegla-Gebäudes in Verlängerung der Drimbornstraße zukünftig geschlossen werden.

Ziel der Bauleitplanung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen attraktiven und zukunftsorientierten Wohnstandort zu schaffen und gleichzeitig Flächen zu entwickeln, auf denen das Angebot von innerstädtischen Arbeitsplätzen und von fußläufiger Nahversorgung im Frankenger Viertel umgesetzt werden kann. Aufgrund der defizitären Energiebilanz der Vegla-Immobilie sieht die Planung einen Komplettabbruch der Immobilie und den Neubau einer dem Quartier angemessenen, einheitlichen Blockrandbebauung vor, mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Zu diesem Zweck wird die als Zäsur wirkende Fläche (Baulücke) im östlichen Bereich des Plangebietes in die Bebauungsstruktur eingebunden. Dieser Baulückenschluss ist in der Rahmenplanung Öffentlicher Raum zum Frankenger Viertel aus dem Jahre 2008 ausdrücklich gewünscht und

mit Prioritätsstufe I angesetzt. Dieses Vorgehen steht auch in Einklang mit dem Grundsatz „Vorrang der Innenentwicklung“ (vgl. LEP NRW 12016, 6. 1-1 Ziele und Grundsätze) und dem Grundsatz im § 1a Abs. 2 BauGB. Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll die Errichtung einer Tiefgarage möglich sein, darüber hinaus wird die Anlage von Stellplätzen im Blockinnenbereich zugelassen.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 660 festgesetzte Kerngebietsnutzung (MK) bleibt entlang der Bismarckstraße und Ecke Bismarckstraße / Viktoriaallee teilweise erhalten, die darüber hinaus gehenden Flächen sollen als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt werden. Durch das Nebeneinander der beiden Gebietsfestsetzungen Kerngebiet (MK) und Urbanes Gebiet (MU) soll eine Durchmischung von Wohnen, Arbeiten und Nahversorgung über kurze Wege mit einer guten Anbindung an die vorhandene soziale und verkehrliche Infrastruktur erreicht werden. Mit diesen Gebietsfestsetzungen können zukünftig im Plangebiet sowohl gewerbliche Flächen, großflächiger wie kleinteiliger Einzelhandel neben einer Kindertagesstätte sowie Wohnungen als Eigentums- und Miet- und Studentenwohnungen u.a. auch geförderter Wohnungsbau angesiedelt werden.

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes, das im Versorgungszentrum des Frankenberger Viertels liegt, besteht zwar mit kleineren Einzelhandelsstrukturen eine ausreichende Versorgung an Gütern des täglichen Bedarfs, jedoch sind die Einzelhandelsflächen im Vergleich zu anderen Stadtteilen pro Einwohner laut Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen als eher gering einzustufen. Die vorhandene Einwohnerzahl und damit Kaufkraft lässt aber zusätzliche Verkaufsflächen zu. Eine fußläufige Erreichbarkeit der Aachener Innenstadt in ca. 1,5 km sowie der Aachen Arkaden in ca. 950 m Entfernung ist gemäß des Konzeptes nicht mehr zumutbar, sodass ein Ausbau der Nahversorgung legitimiert ist und dem Leitbild „Stadt der kurzen Wege“ entsprochen werden kann. Geplant sind deshalb Einzelhandelsnutzungen zur Sicherung der Nahversorgung (ein großflächiger Einzelhandel sowie weitere kleinteilige Einzelhandelsstrukturen) im Erdgeschoss sowie teilweise im 1. OG im Kerngebiet und einem Nebeneinander von gebündelten Bereichen für Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen (insbesondere Praxen; Büronutzungen) in den darüber liegenden Geschossen. Grundsätzlich sind alle Nutzungen im Kerngebiet (MK) als auch im Urbanen Gebiet (MU) möglich, wobei im MK der Gebietscharakter eines Gebietes, welches vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dient erhalten bleibt, so dass der Anteil der Wohnnutzungen innerhalb des Kerngebietes untergeordnet ist.

### 1.1.3 Rechtliche Einbindung

#### Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, 1. Auflage 2003 mit Ergänzungen (Stand: November 2014) stellt den Bereich des Plangebietes als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

#### Flächennutzungsplan

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

Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet im Hauptplan als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Umgeben wird das Grundstück von „Wohnbauflächen“. Im Westen verläuft durch die Viktoriaallee von Norden nach Süden eine als „Grünfläche“ dargestellte Verbindungsachse. Nördlich des Plangebietes erstreckt sich die Oppenhoffallee, die als „Hauptverkehrsfläche“ dargestellt ist und eine mittige Baumallee besitzt, die ebenfalls als „Grünfläche“ dargestellt ist.

Der Flächennutzungsplan wird aktuell neu aufgestellt. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hat 2014 stattgefunden. Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen 2030 wird die Fläche des

Plangebietes weiterhin, wie auch die umliegenden Flächen an der Oppenhoffallee, an der Viktoriaallee und an der Bismarckstraße, als gemischte Baufläche dargestellt mit Ausnahme der östlich angrenzenden Flächen im Blockbereich, die zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt werden sollen. Damit entwickelt sich der Bebauungsplan aus den Zielen des Flächennutzungsplanes 2030. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

#### Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Stadtgebiet der Stadt Aachen. Der Landschaftsplan der Stadt Aachen aus dem Jahr 1988 enthält für den Bereich des Plangebietes keine Festsetzungen.

Auch in der Vorstudie zur aktuellen Neuaufstellung des Landschaftsplanes (2016) werden für das Plangebiet keine landschaftsplanerischen Festsetzungen getroffen.

#### Bestehendes Planungsrecht

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 660 aus dem Jahre 1978 setzt für den geplanten Änderungsbereich Kerngebiet und Private Grünfläche fest. Im Teilbereich des MK (Kerngebiet) setzt er mit einer variierenden Anzahl von maximalen Vollgeschossen zwischen vier und sieben Geschossen fest. Straßenbegleitend ist eine maximal viergeschossige Bebauung zulässig, im rückwärtigen Bereich ist eine fünf- bis siebengeschossige Bebauung festgesetzt mit Ausnahme des Grundstückes Haus Bismarckstraße Nr. 149. Hier wurde für den rückwärtigen Bereich eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Ein Teilbereich der heutigen Baulücke in Verlängerung der Drimbornstraße liegt innerhalb der überbaubaren Fläche.

Darüber hinaus wurde für die Lösung des Stellplatzbedarfs eine Tiefgarage vorgesehen, deren Zu- und Abfahrt im Innenhof über die Viktoriaallee erfolgt. Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Für Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, kann die zulässige Geschossfläche im Kerngebiet erhöht werden.

Im Teilbereich Private Grünfläche (ca. 750 m<sup>2</sup>) ist eine Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz festgesetzt. Im rückwärtigen Innenbereich des Baublockes, im nördlichen, mittigen Teil des Plangebietes ist eine ca. 1.550 m<sup>2</sup> große Grünfläche (Parkanlage) ausgewiesen. Ein Teil der im rechtskräftigen Bebauungsplan befindlichen Grünfläche liegt im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanänderungsbereiches, der darüberhinausgehende Teil der östlich angrenzenden festgesetzten Grünflächen befindet sich außerhalb des Änderungsbereiches auf den Nachbarparzellen. Innerhalb der im Plangebiet festgesetzten Grünfläche befinden sich Pkw-Stellplätze, eine Fahrgasse und ein Randstreifen, der mit Sträuchern und Gehölzen zu bepflanzen ist und zwei zu erhaltende Baumstandorte. Ein weiterer zu erhaltender Baumstandort wurde außerhalb der Grünfläche festgesetzt.

Zwischen dem Geltungsbereich der geplanten I. Änderung, der Oppenhoffallee und der Bismarckstraße sieht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 660 ein allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise bis zu vier Vollgeschossen vor. Es ist eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,9 festgesetzt mit Ausnahme der Grundstücke mit der Hausnummer 112 und 114, die eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 2,2 festsetzt und den nördlichen Eckbereichen an der Oppenhoffallee mit einer festgesetzten GRZ von 1,0 und einer GFZ von 5,0.

#### Masterplan\* 2030

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.

Der Masterplan Aachen\* 2030 soll mögliche Perspektiven und Impulse für die räumliche Entwicklung der Stadt Aachen aufzeigen. Er erfüllt die Funktion eines strategischen Instrumentes, welches einen Rahmen für die künftige Entwicklung absteckt. Es werden Aussagen zum Planungsgebiet und die unmittelbare Umgebung im Hinblick auf die Handlungsfelder „Wohnen“, „Wirtschaft“, „Hochschule“, „Stadtbaukultur“ sowie „Natur und Umwelt“ gemacht. Eine wesentliche Aufgabe im Rahmen des Handlungsfeldes „Wirtschaft“ ist, die Nahversorgung im Frankenberger Viertel zu gewährleisten und gemischt genutzte Quartiere zu sichern und weiterzuentwickeln. Des Weiteren gilt es hinsichtlich der Hochschulentwicklung, flexible Wohnraumangebote für Studentinnen und Studenten zu schaffen.

#### Zentren- und Versorgungskonzept 2016

Das Plangebiet liegt entsprechend der Darstellung im Zentren- und Nahversorgungskonzept, Stand der Fortschreibung 2015, gemeinsam mit der Oppenhoffallee und der Bismarckstraße im Nahversorgungszentrum Frankenberger Viertel.

Aufgrund der großen Vielfalt des Sortimentes von Lebensmittel-Discountern, werden Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe i.d.R. nur großflächig gebaut. Im Frankenberger Viertel ist zwar grundsätzlich die Nahversorgung gesichert, die Verkaufsfläche pro Einwohner ist jedoch eher gering und somit ausbaufähig.

Den aufgezeigten Empfehlungen zur zukünftigen städtebaulichen Entwicklung des Standortes wird durch die Planung entsprochen. Die Realisierung von großflächigem Einzelhandel entspricht dem Konzept und deshalb soll konsequenterweise die Zulässigkeit durch den Erhalt des Kerngebiets weiterhin erhalten bleiben.

Es sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten, da die Nahversorgung im Quartier ergänzt wird.

#### 1.1.4 Bedarf an Grund und Boden für die geplanten Nutzungen

##### Flächeninanspruchnahme nach Nutzungen:

Kerngebiet (MK)	3.780 m <sup>2</sup>
Urbanes Gebiet (MU)	4.968 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	2 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	475 m <sup>2</sup>
<b>insgesamt</b>	<b>9.225 m<sup>2</sup></b>

#### 1.1.5 Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung der Umweltbelange

Ziel des Umweltschutzes ist die Wahrung der Umwelt in Ihrer Gesamtheit sowie der Schutzgüter zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen, der Fauna und der Flora. Dabei sind die Schutzgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Zudem sind die kulturellen Merkmale sowie die Sachgüter im Auswirkungsbereich der Planung zu bewahren. Bei Veränderungen und Eingriffen in die jeweiligen Schutzgüter sind Eingriffsvermeidungsmaßnahmen und deren Minderung sowie mögliche Maßnahmen zum Ausgleich zu prüfen und aufzuzeigen. Zur Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange werden dabei die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Technischen Anleitungen herangezogen. Die zu berücksichtigenden Ziele des Umweltschutzes werden den einzelnen Schutzgütern zugeordnet.



## 1.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 1.2.1 Schutzgut Mensch

#### 1.2.1.1 Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind Aspekte wie Gesundheitsvorsorge, Wohnqualität, Erholung und Freizeit, Grün- und Freiflächen, Luftschadstoffe, Gerüche, Lichtimmissionen, Lärmimmissionen, elektromagnetische Felder, Erschütterungen sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist u. a. das Immissionsschutzrecht zu beachten. Dazu gehören das Bundesimmissionsschutzgesetz und seine Verordnungen. Für die räumliche Planung gilt der Trennungsgrundsatz. Danach sind Flächen für bestimmte Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete und schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Da sich das Plangebiet immissionsschutzrechtlich im Wirkungsbereich emittierender Straßenverkehrsflächen befindet, kann für die Planung die 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) für die Betrachtung von Schallimmissionen durch Verkehrsgeräusche berücksichtigt werden. Maßgeblich für die städtebauliche Planung ist die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau. Aufgrund der aktuell geänderten Gesetzeslage zur BauNVO wird sowohl in der DIN 18005 als auch in der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes das Urbane Gebiet (MU) noch nicht genannt. Aufgrund dessen werden zur Beurteilung der Lärmeinwirkungen auf den Planbereich die in der DIN und im Beiblatt zur 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes genannten Werte für Kerngebietes (für das festgesetzte Kerngebiet) und anstelle des Urbanen Gebietes die Werte für Mischgebiete herangezogen und dienen bei der Planung als Orientierung.

#### Verkehrsbelastung / Verkehrslärm

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die Ingenieurgruppe IVV Aachen / Berlin eine Verkehrsuntersuchung und ein Schalltechnisches Gutachten durch die Schall- und Wärmemeßstelle Aachen GmbH erstellt.

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurden folgende Verkehrsmengen im Bestand ermittelt:

Durchschnittlicher Täglicher Verkehr (DTV)	Bestand
	Kfz/24h
Drimbornstraße	3.940

Durchschnittlicher Täglicher Verkehr (DTV)	Bestand
	Kfz/24h
Bismarckstraße	
Bismarckstraße von Oppenhoffallee bis Drimbornstraße	3.520
Bismarckstraße von Drimbornstraße bis Viktoriaallee	4.970
Bismarckstraße von Viktoriaallee bis Neumarkt	4.980

Durchschnittlicher Täglicher Verkehr (DTV)	Bestand
--	---------

Durchschnittlicher Täglicher Verkehr (DTV)	Bestand
	Kfz/24h
	Kfz/24h
<b>Viktoriaallee</b>	
Viktoriaallee von Frankenberger Straße bis Bismarckstraße	1.210
Viktoriaallee von Bismarckstraße bis Frankenberger Straße	1.490
<b>Viktoriaallee von Frankenberger Straße bis Bismarckstraße gesamt</b>	<b>2.700</b>
Viktoriaallee von Bismarckstraße bis Oppenhoffallee	1.430
Viktoriastraße von Oppenhoffallee bis Bismarckstraße	1.650
<b>Viktoriastraße von Frankenberger Straße bis Bismarckstraße gesamt</b>	<b>3.080</b>

Durchschnittlicher Täglicher Verkehr (DTV)	Bestand
	Kfz/24h
<b>Oppenhoffallee</b>	
Oppenhoffallee von Triebelstraße bis Viktoriaallee	6.220
Oppenhoffallee von Viktoriastraße bis Höhe Triebelstraße Richtung Charlottenstraße	6.020
<b>Oppenhoffallee zwischen Triebelstraße und Viktoriastraße gesamt</b>	<b>12.240</b>
Oppenhoffallee von Gordelerstraße bis Viktoriastraße	5.420
Oppenhoffallee von Viktoriaallee bis Gordelerstraße	5.480
<b>Oppenhoffallee von Goerdelerstraße bis Viktoriastraße gesamt</b>	<b>10.900</b>

Durchschnittlicher Täglicher Verkehr (DTV)	Bestand
	Kfz/24h
<b>Viktoriastraße</b>	
Viktoriastraße von Oranienstraße bis Oppenhoffallee	2.870

Es liegt bereits heute schon eine weitergehende Überschreitung der Orientierungswerte / Immissionswerte zur Tagzeit und Nachtzeit an den straßenseitigen Fassaden der Bestandsbebauung (heutiges Vegla-Gebäude) Bismarckstraße / Viktoriaallee im Plangebiet vor. Die Lärmsanierungswerte von tags 70 dB (A) und nachts 60 d (A) werden dagegen nicht überschritten.

### Emissionen aus dem Schienenverkehr

Das Plangebiet ist vorbelastet durch die Lärmemissionen der Bahnstrecke Aachen-Köln.

Die Bahnstrecke liegt südöstlich des Plangebietes in einem Abstand von mindestens 260 m. Die stark frequentierte Trasse verläuft hier in Hochlage von Nordosten nach Südwesten und wird größtenteils durch die Bestandsbebauung der Turpinstraße, Frankenberger Straße und Bismarckstraße sowie der Schenkendorfstraße und Drimbornstraße abgeschirmt.

### Anlagenlärm

Im derzeit geltende Bebauungsplan Nr. 660 sind sowohl eine Tiefgarage mit Zufahrt als auch eine Stellplatzanlage im Blockinnenbereich zulässig. Beides wurde seinerzeit mit Nutzung des Vegla-Gebäudes umgesetzt. Damit einhergehender anlagenbezogener Lärm wurde nicht untersucht. Die damalige Nutzung als Bürogebäude wurde zwischenzeitlich aufgegeben, sodass anlagenbezogener Lärm durch die Nutzung der Tiefgarage bzw. der bisher gewerblich genutzten Stellplatzanlage im hinteren Bereich zurzeit nicht auftritt.

### Kinderlärm

Gemäß Urteil des Oberverwaltungsgerichtes (OVG) Rheinland Pfalz vom 29. Mai 2012 (bekanntgegebenes Urteil, Az.: 8 A 10042 / 12.OVG) stellt Lärm von Kindertagesstätten, Kinderspielplätzen oder ähnlichen Einrichtungen keine schädliche Umwelteinwirkung dar. Geräusche spielender Kinder seien Ausdruck der kindlichen Entwicklung und Entfaltung und daher grundsätzlich zumutbar. Kinderlärm steht damit unter allgemeinem Toleranzgebot der Gesellschaft.

### Erschütterungen, Gefahrenschutz und elektromagnetische Felder

Im Frankenberger Viertel liegt kein erhöhtes Brand- bzw. Explosionsrisiko vor. Es besteht keine erhöhte Magnetfeldbelastung.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, herausgegeben vom Geologischen Dienst NRW (Stand Juni 2006) in Erdbebenzone 2. Bei Erdbebenzone 2 handelt es sich um Gebiete, denen gemäß dem zugrunde gelegten Gefährdungsniveau ein Intensitätsintervall von 7,0 bis < 7,5 zugeordnet ist. Der Bemessungswert der Bodenbeschleunigung beträgt 0,4 m / s<sup>2</sup>. Es sind demzufolge keine Erschütterungen zu erwarten.

In den Hinweisen zu den schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets über dem Eisenerz, Galmei, Bleierz und Schwefelkies verliehenen Bergwerksfeld „Ferdinand“ befindet. Ein aktueller Rechtsinhaber dieser Bergbauberechtigung existiert nicht mehr.

### Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel wird empfohlen.

### Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsbereich. Es sind keine Oberflächengewässer mehr vorhanden. Östlich verläuft entlang der Bismarckstraße über die Oppenhoffallee in Richtung Norden der verrohrte Beverbach.

### Sonstige Emissionen und Immissionen

Es befinden sich keine landwirtschaftlichen und industriellen Betriebe im näheren Umfeld des Plangebietes. Aufgrund dessen wird nicht von störenden Geruchsemissionen ausgegangen.

### Erholung und Freizeit

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich jeweils östlich in der Beverstraße und westlich in der Bismarckstraße in ca. 150 m Entfernung Luftlinie eine Spielfläche. Weitere Spielflächen liegen im Süden in knapp 470 m Luftlinie an der Maria-Montessori-Schule und am Gillesbachtal. In nur ca. 675 m Entfernung befindet sich zudem der Tierpark, innerhalb dessen weitere Spielflächen angeboten werden. Zudem liegt in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet die Burg Frankenberg mit einer öffentlichen Grünfläche (Frankenberger Park).

Das Plangebiet selbst grenzt unmittelbar an die Straßen Viktoriaallee und Oppenhoffallee im Westen, Süden und teilweise im Osten und an die Hausgärten der Wohnbebauung an der Oppenhoffallee im Süden bzw. an die Bebauung und Hausgärten der Bebauung im Osten an der Bismarckstraße an. Das Plangebiet an sich hat keine wesentliche Bedeutung als Naherholungsfläche für die Bevölkerung und wird diese auch zukünftig nicht haben.

### Wohnqualität / Infrastruktur

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Frankenberger Viertels, welches mit seinem innerstädtischen Charakter ein Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten ermöglicht und fördert, mit Geschäften des Einzelhandels, mit Einrichtungen der Gastronomie, mit Büro- und Praxisnutzungen und auch kleineren nicht-störenden Gewerbebetrieben. Durch die Neuplanung soll an diese Durchmischung von Wohnen, Arbeiten, Gewerbe und Nahversorgung angeknüpft werden. Innerhalb des Erdgeschosses sowie bis auf einer begrenzten Geschossfläche im 1. Obergeschoss des Kerngebietes (MK) des Neubaus werden zur Ergänzung der Nahversorgung (großflächige) Einzelhandelsflächen zugelassen, um die verbrauchernahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherzustellen. Vor allem für junge Familien und Senioren garantiert dieser integrierte Einzelhandelsstandort kurze Wege und bietet diesen Bevölkerungsgruppen somit einen Standortvorteil. Für Kinder ist im Innenbereich des Plangebietes auf der festgesetzten Grünfläche die Errichtung einer Spielplatzfläche zulässig, die zum einen als Kinderspielplatz und zum anderen als Treffpunkt für Eltern genutzt werden kann. Durch die Mischung verschiedener Wohnungstypen und -größen soll für unterschiedliche Generationen in unterschiedlichen Lebensabschnitten Wohnraum geschaffen werden, wodurch eine differenzierte Sozialstruktur im Quartier gefördert wird.

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes können verschiedene Parkflächen, z.B. der Neumarkt, der Frankenberger Park, der Schwedenpark, der Bürgerpark, der Kennedypark sowie die Burg Frankenberg zügig erreicht werden, ebenso weitere Stadtteile, wie beispielsweise Beverau, Burtscheid und Aachen Mitte. Fußläufig erreicht man den Tierpark und die etwas weiter entfernt die Freiflächen um das Gut Schönthal mit dem öffentlich zugänglichen Nellessenpark.

Auch Schulen sind für die Kinder im unmittelbaren Umfeld vorhanden. In ca. 474 m südwestlich des Plangebietes ist die Maria-Montessori-Schule situiert. Hierbei handelt es sich um eine Gesamtschule. Zudem liegt in ca. 700 m südlich vom Plangebiet entfernt, hinter der Bahntrasse, die Luise-Hensel-Schule, bei der es sich um eine Realschule handelt. In nicht allzu weiter Entfernung von der Maria-Montessori-Schule befindet sich weiter westlich eine weitere Schule: die Amos Comenius Schule, ein Gymnasium. Des Weiteren befindet sich am südlichen Ende der Viktoriaallee die Herz-Jesu Kirche und in 600 m nördlich die Schwimmhalle „Osthalle Aachen“. Die Stadt Aachen hat zur Sicherung der konkreten Lebensbedingungen der in der Stadt lebenden Familien einen Kriterienkatalog (Stadt Aachen, Kriterien für Kinder- und Familienfreundlichkeit im Städtebau) aufgestellt. Von

dem Kriterium, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für jedes Kind ausreichend öffentliche Kinderspielfläche eingeplant werden soll, wird im vorliegenden Bebauungsplan abgesehen. Aufgrund der Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zu bereits vorhandenen kinder- und jugendspezifischen Einrichtungen besteht keine Notwendigkeit eine weitere Spielplatzfläche innerhalb des Plangebietes auszuweisen bis auf den hausnahen Kinderspielplatz, der insbesondere Kindern im Kleinkindesalter dient und aufgrund des Alters der Kinder in Wohnungsnähe liegen sollte. Grundsätzlich ist innerhalb der festgesetzten Grünfläche die Anlage eines hausnahen Kinderspielplatzes zulässig. Durch seine zentrale Lage innerhalb des Frankenberger Viertels sind kinder- und jugendspezifische Einrichtungen fußläufig erreichbar. Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen: An der Ecke Viktoriaallee / Oppenhoffallee befindet sich eine Bushaltestelle über jene die Innenstadt und die östlich und südlich gelegenen Stadtteile sowie der Bahnhof „Rothe Erde“ in wenigen Minuten erreicht werden können. Die Möglichkeit zu eigenständiger Mobilität ist je nach Alter der Kinder und Jugendlichen gegeben.

Verschattung

Die heute im Plangebiet befindliche sogenannte Vegla-Immobilie gliedert sich als geschlossener Baukörper in die vorhandene Blockrandbebauung ein, wobei im Osten zur Bismarckstraße 149 eine Baulücke besteht, die als Zufahrt zum Innenhof dient. Die Bebauung weist unterschiedliche Gebäudehöhen auf. Entlang der Viktoriaallee sind die Gebäudehöhen viergeschossig bzw. drei- bis viergeschossig entlang der Bismarckstraße. In zweiter Reihe hat das Bestandsgebäude bis auf jeweils einen Solitär an der Viktoriaallee sowie an der Bismarckstraße, die siebengeschossig (198 m ü. NHN) sind, sechs Geschosse (193 m ü. NHN) mit Ausnahme eines Teilgebäudes an der Viktoriaallee, welches eingeschossig ist (172 m ü. NHN). Im noch dahinterliegenden östlichen Teilbereich variieren die Geschosshöhen nochmals (181 und 185 m ü. NHN). Hier weist das Gebäude Geschosshöhen von drei und vier Geschossen (181-185 m ü. NHN) auf. Das bestehende Gebäude hat eine Geschosshöhe von knapp 5 m. Mit dem derzeitigen Gebäudebestand besteht eine Verschattung der benachbarter Grundstücke oder Gebäude im heutigen Bestand, da die heutige zum Teil VII-geschossige Bebauung im Innenbereich nahe zu der Umgebungsbebauung errichtet wurde.

**1.2.1.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben**

Verkehrsbelastung und Schienenverkehr

Für den Prognose-Fall wurden folgende Verkehrsmengen ermittelt, aus Gründen der Übersicht werden sie an dieser Stelle mit den Verkehrsmengen im Bestand gegenübergestellt:

Durchschnittlicher Täglicher Verkehr (DTV)	Bestand	Planung
	Kfz/24h	Kfz/24h
Drimbornstraße	3.940	4.040

Durchschnittlicher Täglicher Verkehr (DTV)	Bestand	Planung
	Kfz/24h	Kfz/24h
Bismarckstraße		
Bismarckstraße von Oppenhoffallee bis Drimbornstraße	3.520	3.840
Bismarckstraße von Drimbornstraße bis Viktoriaallee	4.970	5.380
Bismarckstraße von Viktoriaallee bis Neumarkt	4.980	5.100

Durchschnittlicher Täglicher Verkehr (DTV)	Bestand	Planung
--	---------	---------

Durchschnittlicher Täglicher Verkehr (DTV)	Bestand	Planung
	Kfz/24h	Kfz/24h
	Kfz/24h	Kfz/24h
<b>Viktoriaallee</b>		
Viktoriaallee von Frankenerger Straße bis Bismarckstraße	1.210	1.310
Viktoriaallee von Bismarckstraße bis Frankenerger Straße	1.490	1.490
<b>Viktoriaallee von Frankenerger Straße bis Bismarckstraße gesamt</b>	<b>2.700</b>	<b>2.800</b>
Viktoriaallee von Bismarckstraße bis Oppenhoffallee	1.430	2.120
Viktoriastraße von Oppenhoffallee bis Bismarckstraße	1.650	1.760
<b>Viktoriastraße von Frankenerger Straße bis Bismarckstraße gesamt</b>	<b>3.080</b>	<b>3.880</b>

Durchschnittlicher Täglicher Verkehr (DTV)	Bestand	Planung
	Kfz/24h	Kfz/24h
<b>Oppenhoffallee</b>		
Oppenhoffallee von Triebelstraße bis Viktoriaallee	6.220	6.290
Oppenhoffallee von Viktoriastraße bis Höhe Triebelstraße Richtung Charlottenstraße	6.020	6.300
<b>Oppenhoffallee zwischen Triebelstraße und Viktoriastraße gesamt</b>	<b>12.240</b>	<b>12.590</b>
Oppenhoffallee von Gordelerstraße bis Viktoriastraße	5.420	5.450
Oppenhoffallee von Viktoriaallee bis Gordelerstraße	5.480	5.880
<b>Oppenhoffallee von Goerdelerstraße bis Viktoriastraße gesamt</b>	<b>10.900</b>	<b>11.330</b>

Durchschnittlicher Täglicher Verkehr (DTV)	Bestand	Planung
	Kfz/24h	Kfz/24h
<b>Viktoriastraße</b>		
Viktoriastraße von Oranienstraße bis Oppenhoffallee	2.870	2.870

Ergebnisse:

Bei einem MIV-Anteil von 40 % ergeben sich für die Planungen zukünftig pro Tag insgesamt 1.430 zusätzlich Fahrten zum jetzigen Leerstand für den Quell- und Zielverkehr.

Die Immissionswerte, die sich aus der heutigen Verkehrsbelastung ergeben, verlangen, dass entlang der Bismarckstraße und der Viktoriaallee außerhalb des Plangebietes Schalldämmmasse entsprechend Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109.

Die Schallimmissionen aus Verkehrslärm werden durch die Planung um 0,04 dB (A) bis 0,52 dB (A) erhöht. An der geplanten Tiefgarageneinfahrt erhöht sich der Wert punktuell um max. 1,16 dB(A).

An der Zuordnung der Lärmpegelbereiche ändert sich durch die zusätzlichen Verkehre, die durch die Bebauungsplanänderung erzeugt werden, nichts. Innerhalb des Plangebietes wird diese Belastung insofern berücksichtigt, als die Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan festgesetzt werden. Eine Überschreitung der Lärmsanierungswerte von tags 70 dB (A) und nachts 60 d(A) liegt hier nicht vor. Im Kerngebiet (MK) sind laut den Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Wohnnutzungen ausgeschlossen.

Die im Verkehrsgutachten ermittelten zukünftigen Verkehrsmengen führen zu einer Überschreitung der Orientierungswerte / Immissionswerte zur Tagzeit und Nachtzeit an den straßenseitigen Fassaden der Bestandsbebauung Bismarckstraße / Viktoriaallee / Drimbornstraße. Die Lärmsanierungswerte von tags 70 dB (A) und nachts 60 d (A) werden dagegen nicht überschritten.

Aufgrund der zulässigen Einzelhandelsnutzungen mit den notwendigen Stellplätzen in der Tiefgarage wurde zur Tiefgaragenerschließung eine zusätzliche Grenzwertbetrachtung angesetzt. Als Worst Case wurde für die Tagesstunden der Ansatz des Verkehrsgutachten (IVV-Ansatz) verdreifacht, insgesamt 3.924 Bewegungen zur Tagzeit entsprechend. Die Berechnungsergebnisse zum Anlagenlärm, also zur Tiefgaragenerschließung selbst, sind der Tabelle 4 (Tagzeit) des Schallschutzgutachtens zu entnehmen. Dieser fiktive Grenzfall würde ebenfalls einen Mehrverkehr nach sich ziehen, insbesondere in Ausfahrtrichtung zur Oppenhoffallee. Unter Berücksichtigung der ermittelten Verkehrsdaten lässt sich die Lärmpegelerhöhung im beurteilungsrelevanten Straßenraum der Viktoriaallee (Abschnitt Bismarckstraße - Oppenhoffallee) mit bis zu 2 dB(A) abschätzen. Hierbei würde an zwei Aufpunkten ((B10 / B11 (EG / OG1)) der Lärmsanierungswert von tags 70 dB(A) grenzwertig erreicht oder überschritten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist mit der tatsächliche Nutzung und Frequentierung der Tiefgarage und Tiefgaragenerschließung einschließlich des resultierenden Straßenverkehrs der Nachweis zu führen, dass die Sanierungswerte nicht erreicht bzw. überschritten oder entsprechende Maßnahmen durchgeführt werden.

#### Emissionen aus dem Schienenverkehr

Die Orientierungswerte zur Tagzeit und Nachtzeit werden innerhalb des Plangebietes unterschritten. Die Emissionen aus dem Schienenverkehr werden durch den Baulückenschluss zukünftig im Blockinnenbereich reduziert.

#### Anlagenlärm

Darüber hinaus wurden mögliche Auswirkungen durch den planungsbedingten Anlagenlärm auf das Plangebiet selbst und auf die im Umfeld gelegenen Wohnnutzungen an der Viktoriaallee, Bismarckstraße und Oppenhoffallee untersucht.

Als Emissionsquellen wurden die Tiefgaragenerschließung in der Viktoriaallee (diese ist nicht fest verortet) und eine mögliche Stellplatzanlage im Innenhof zur Nutzung ausschließlich für die Anwohner (eine gewerbliche Nutzung der Stellplatzanlage wird im Bebauungsplan ausgeschlossen) mit einer Stellplatzanzahl von 40 Stellplätzen angenommen. Die vorhandenen Untersuchungen wurden vorsorglich durchgeführt und besitzen den Charakter einer Vorabschätzung. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist zu prüfen, ob das konkrete Vorhaben mit den Annahmen in diesem Gutachten übereinstimmen.

Außerhalb des Plangebietes werden die Orientierungswerte / Immissionsrichtwerte zur Tagzeit und zur Nachtzeit eingehalten. Maßnahmen sind nicht erforderlich. Vorsorglich wurde darüber hinaus eine Berechnung des Anlagenlärms (Stellplatzanlage und Durchfahrt) mit den Ansätzen nach der Parkplatzlärmstudie durchgeführt. Die Berechnung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Zusammenwirken der angesetzten möglichen Stellplatzanlage und der Durchfahrt die Orientierungswerte / Immissionsrichtwert zur Nachtzeit an den Aufpunkten MU 5 (OG1) und B 6 (OG2) überschritten wird. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis aufgrund der konkreten Planung durchzuführen, dass die Vorgaben der TA Lärm eingehalten werden.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass eine Stellplatzanlage im Innenhof zur Tagzeit keine besonderen Störungen der Außenwohnbereiche verursacht. Zur Nachtzeit sind Außenwohnbereiche nicht als schutzwürdig zu betrachten. Die gewerbliche Nutzung (Stellplatzanlage im Innenhof und Tiefgaragenschließung) verursacht keine unzulässigen Spitzenpegel.

#### Erholung und Freizeit

Das Plangebiet an sich hat keine wesentliche Bedeutung als Naherholungsfläche für die Bevölkerung und wird diese auch zukünftig nicht haben, ist aber gut in das innerstädtische Leben des Frankenger Quartiers mit seiner guten Infrastruktur eingebunden.

#### Verschattung

Mit der Planung erfolgt eine Konzentration der Bebauung am Blockrand. Im Blockinnenbereich wird die bisherige Dichte ab dem ersten Obergeschoss zurückgenommen, so dass ein größerer Innenraum / Freiraum entsteht als bisher vorhanden. Aufgrund dessen wird die Verschattung der benachbarter Grundstücke oder Gebäude gegenüber dem heutigen Bestand trotz dieser Gebäudehöhen geringer sein. Das liegt daran, dass die heutige zum Teil VII-geschossige Bebauung der Vegla-Immobilie im Innenbereich errichtet wurde, der in der Neuplanung bis auf zwei Hinterhausbereiche ausschließlich maximal eingeschossig bebaut werden kann.

Das an der Bismarckstraße in den Innenbereich hineinragende Baufenster lässt zukünftig auch für einen Bereich, in dem sich im hinteren Bereich ein bisher III-geschossiges Gebäude befindet, eine Gebäudehöhe von 187,5 NHN zu. Der Abstand zu der bestehenden Nachbarbebauung beträgt ca. 40 m. Aufgrund des relativ hohen Gebäudeabstandes in einem innerstädtisch gelegenen urbanen Gebiet kann davon ausgegangen werden, dass die Mindestanforderungen gemäß DIN 5034 eingehalten werden. In allen anderen Bereichen rückt die Bebauung bei Betrachtung der Gebäudevolumen in ihrer Dichte zukünftig von der angrenzenden Nachbarschaftsbebauung der Oppenhoffstraße in Richtung Straßenrand ab, so dass auch die zukünftige Verschattung der Nachbarbebauung abnimmt.

Darüber hinaus erfolgt eine zusätzliche Verschattung durch den Baulückenschluss an der Bismarckstraße. Auch hier kann aufgrund der Gebäudeabstände davon ausgegangen werden, dass die mögliche Bebauung im Rahmen des Bebauungsplan eine gewisse Verschattung der umliegenden Gebäude verursacht, diese jedoch deutlich im Bereich der zulässigen Verschattung entsprechend der DIN 5034, die die Mindestanforderungen für den direkten Sonneneinfall für Wohnräume sichergestellt, liegt. Der Abstand zu der Bestandsbebauung beträgt ca. 67 m.



### 1.2.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

#### Verkehrsbelastung

Im Rahmen des Verkehrsgutachten wurden sämtliche relevante Straßen und Knoten auf ihre Leistungsfähigkeit hin überprüft: die Oppenhoffallee, die Bismarckstraße und die Viktoriaallee, die Knotenpunkte Oppenhoffallee / Viktoriaallee, Bismarckstraße / Schenkendorfstraße und Viktoriaallee / Bismarckstraße. Für das Gutachten wurde angenommen, dass ca. 14.600 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche für Wohnnutzung und ca. 10.300 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche für gewerbliche Nutzungen entsteht. Mit diesen Annahmen wurde nachgewiesen, dass sämtliche belasteten Querschnitte und Knoten leistungsfähig sind. Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### Verkehrsemissionen

Innerhalb des Plangebietes werden Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan festgesetzt. Da die Lärmsanierungswerte von tags 70 dB (A) und nachts 60 d (A) an den straßenseitigen Fassaden der Bestandsbebauung Bismarckstraße / Viktoriaallee / Drimbornstraße nicht überschritten werden, sind hier zunächst keine Maßnahmen erforderlich. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind mögliche Auswirkungen aus der tatsächliche Nutzung und Frequentierung der Tiefgarage und Tiefgaragenschließung und des daraus resultierenden Straßenverkehrs zu prüfen und gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung wesentlicher Auswirkungen zu treffen.

#### Emissionen aus dem Schienenverkehr

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### Anlagenlärm

Seitens des Gutachters wird für die weiteren Planverfahren und / oder Genehmigungsverfahren empfohlen, dass eine gewerbliche Nutzung der Stellplatzanlage im Innenbereich ausgeschlossen werden muss. Mögliche Stellplätze im Innenbereich werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ausschließlich der Wohnnutzung zugeordnet. Weiterhin sei eine wassergebunden Befestigung (Kies / Schotter) und / oder eine Befestigung mit einem gefasten Pflaster nicht zulässig. Die Tiefgaragenschließung muss einen Mindestabstand von 15 m zur Bestandsbebauung aufweisen.

Eine mögliche Richtwertüberschreitung im 1. Obergeschoss (Nordfassade) über der Durchfahrt zum Innenhof muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ausgeschlossen werden.

#### Verschattung

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 1.2.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

### 1.2.2.1 Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Baugesetzbuch) die Belange der Landespflege und des Naturschutzes im Hinblick auf das Bundesnaturschutzgesetz und die Landesgesetze zu berücksichtigen. Das Bundesnaturschutzgesetz in § 1 sowie auch das Landschaftsgesetz NRW führen folgende Ziele des Landes- und Naturschutzes auf: Ziel des Natur- und Landschaftsschutzes ist die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt mit ihren Lebensräumen sowie die Vielfalt, Eigenart, Schönheit und den Erholungswert

von Natur und Landschaft langfristig zu sichern. Die einzelnen Umweltschutzbelange werden unter den jeweiligen Schutzgütern behandelt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von schützenswerten Biotopflächen, Vogelschutzgebieten und sonstigen Schutzgebieten.

#### Schutzgut Tiere

Im Rahmen einer Ortsbegehung vom Oktober 2016 konnte seitens des Umweltamtes festgestellt werden, dass es an dem Gebäudekomplex der Vegla-Immobilie keine geeigneten Strukturen für Gebäude bewohnende Vogelarten gibt. Zudem ergaben sich auch keine konkreten Hinweise auf Quartiere von Fledermäusen. Vertiefende Untersuchungen zum Artenschutz sind deshalb nicht erforderlich. Es bestehen unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten keine Bedenken gegen das Vorhaben. Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es innerhalb des Plangebietes kein Vorkommen von schützenswerten Tierarten. Das Plangebiet ist weitgehend bebaut und der Gebäudebestand ist in gutem Erhaltungszustand.

#### Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet befindet sich im dicht bebauten Stadtgebiet der Stadt Aachen. Es liegt außerhalb von festgesetzten Naturschutz- oder FFH-Gebieten und außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes der Stadt Aachen. Die Außenflächen innerhalb des Plangebietes sind durch Parkplatzflächen sowie durch Hof- und Erschließungsflächen nahezu vollständig versiegelt. Im nördlichen Randbereich befindet sich innerhalb einer Grünfläche sowie auf den privaten Parkplatzflächen vereinzelter Baumbestand.

### **1.2.2.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben**

#### Schutzgut Tiere

Die Beeinträchtigung von artenschutzrechtlichen Belangen ist im Rahmen des Planverfahrens zu beurteilen. Das Bundesnaturschutzgesetz sieht gem. § 19 Abs. 3 eine Berücksichtigung von „streng geschützten Arten“ bei Eingriffen in Natur und Landschaft vor. Da keine artenschutzrechtlich relevanten Arten festgestellt wurden, ergibt sich auch kein artenschutzrechtlich relevanter Eingriff.

#### Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage bleibt als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatzfläche auf einer Fläche von 475 m<sup>2</sup> erhalten. Zusätzlich kann diese Fläche als hausnahe Spielplatzfläche genutzt werden. Die heute bereits versiegelten Flächen können weiterhin als Stellplatzfläche und Feuerwehrumfahrt genutzt werden. Innerhalb der Grünfläche (Parkanlage und Spielplatz) werden die innerhalb der Grünfläche vorhandene Buche mit einem Stammumfang von 3,50 m sowie die angrenzende, unterständig stehende Eibe als zu erhalten festgesetzt. Darüber hinaus wird die Errichtung einer Tiefgarage unterhalb der festgesetzten Grünfläche und unterhalb des Wurzelbereiches der vorhandenen Kastanie (im MU-Gebiet) ausgeschlossen. Die Kastanie wird zum Erhalt festgesetzt. Insgesamt betrachtet bleibt die heute tatsächliche im Bestand vorhandene Grünfläche erhalten, sie wird um die sich derzeit innerhalb der Grünfläche befindlichen 5 Stellplätze vergrößert.

Die vorhandenen Grenzwände entlang der rückseitigen Grundstücksgrenze zu den an der Oppenhoffallee befindlichen Gärten werden laut Grünordnungsplan als Hecken- und Staudenpflanzen begrünt.

Auf den Flachdächern werden mit Rechtskraft der Grün- und Gestaltungssatzung der Stadt Aachen Flachdächer der Neubauten teilweise mindestens extensiv begrünt. Durch den Aufbau eines extensiven Gründaches verringert sich der Energie- und Wärmebedarf eines Gebäudes. Der Aufheizung der Dachflächen wird in den Sommermonaten entgegengewirkt. In der Heizperiode bildet ein extensives Gründach eine zusätzliche Isolationsschicht. Der schnelle Abfluss des Niederschlagswassers wird durch die Speicherfähigkeit der

Substratschicht gemindert, wodurch sich eine höhere Rückhaltungsrate des Niederschlagswassers ergibt. Des Weiteren kann durch die staubbindenden und kallluftbildenden Eigenschaften der extensiven Dachbegrünung das Mikroklima positiv beeinflusst werden.

Im Öffnungsbereich der heutigen Bebauung an der Bismarckstraße befinden sich 5 Platanen und 1 Zierkirsche, die im Zuge der Blockrandschließung gefällt werden müssen.

### 1.2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen Schutzgut Tiere

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Zur Minimierung des Eingriffs innerhalb des Plangebiets bleibt sowohl die private Grünfläche in ihrem Bestand erhalten. Darüber hinaus wird für das Urbane Gebiet (MU) eine Versiegelung mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt, die durch die Errichtung von baulichen Anlagen nach § 19 (4) Nr.1, 2 und 3 BauNVO bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden darf. Damit wird die versiegelte Fläche begrenzt.

Darüber hinaus werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. Bestimmungen im Grünordnungsplan getroffen:

#### Festsetzungen im Bebauungsplan:

##### *Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz*

Die im Innenbereich befindliche und an die Gärten der Bebauung an der Oppenhoffallee angrenzende Grünfläche wurde bereits im Ursprungsplan Nr. 660 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Insgesamt befinden sich an diesem Standort 8 Laub- und Nadelbäume (4 Kiefern und 4 Buchen) mit unterschiedlich großen Stamm- und Kronenumfängen. Bis auf drei 3 Bäume unterliegen die Bäume der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen. Mit der I. Änderung bleibt die früher festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) erhalten. Die ursprüngliche festgesetzte Grünfläche (Parkanlage) mit einer Größe von 770 m<sup>2</sup> innerhalb des Plangebietes wird mit 475 m<sup>2</sup> auf der heute tatsächlich vorhandenen Fläche festgesetzt. Die Vegla hat zum Schutz der Kastanie die Grünflächen verlegen müssen und dabei die Feuerwehrumfahrt mit den Stellplätzen in die Grünfläche verlegt.

Zum Schutz der Kastanie wurde die erforderliche Feuerwehrumfahrt seinerzeit in die festgesetzte Grünfläche verlagert, so dass die heute tatsächlich vorhandene Grünfläche kleiner als die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 660 festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist. Eine Genehmigung zur Reduzierung der derzeit festgesetzten Grünfläche liegt vor.

Innerhalb der Grünfläche (Parkanlage und Spielplatz) werden die innerhalb der Grünfläche vorhandene Buche mit einem Stammumfang von 3,50 m sowie die angrenzende, unterständig stehende Eibe als zu erhalten festgesetzt. Die vorhandene Kiefer, die aufgrund ihres Stammumfanges unter die Baumschutzsatzung fällt, wird aufgrund ihres allgemeinen Zustandes nicht als erhaltend festgesetzt. Die Bäume befinden sich laut bisheriger Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 660 innerhalb einer festgesetzten Grünfläche mit der Bindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie des Erhalt vorhandener Bäumen und werden in den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan übernommen. Um die bestehende Bepflanzung innerhalb der in der Planung festgesetzten Grünfläche (Parkanlage und Spielplatz) dauerhaft sicherzustellen, werden geeignete Maßnahmen bei Beschädigung oder Erkrankung des Bewuchses festgesetzt bzw. bei Ausfall standortgerechte

Neupflanzungen gefordert. Die Abweichung des ursprünglichen Standortes um 5 m wird zugelassen, um bei Wachstum noch bestehender Bäume einen ausreichenden dem Wachstum förderlichen Abstand gewährleisten zu können. Darüber hinaus wird die Errichtung einer Tiefgarage unterhalb der festgesetzten Grünfläche und unterhalb des Wurzelbereiches der vorhandenen geschützten Kastanie (im MU-Gebiet) ausgeschlossen.

Die Zweckbestimmung Spielplatz soll verdeutlichen, dass die Grünfläche als Freifläche für den wohnungsnahen Spielplatz genutzt werden darf. Durch entsprechende Festsetzung wird gleichzeitig sichergestellt, dass hier, im Bereich der schützenswerten Bäume, keine Einbauten von Spielgeräten und anderen Ausstattungsgegenständen erfolgen darf und dass innerhalb der Grünfläche auch keine Versiegelungen stattfinden dürfen.

Insgesamt betrachtet bleibt die heute tatsächliche im Bestand vorhandene Grünfläche erhalten, sie wird um die sich derzeit innerhalb der Grünfläche befindlichen 5 Stellplätze vergrößert.

#### *Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen*

Die Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen dient dem Schutz der Kastanie, die dort heute steht. Sie befindet sich in einem durch Mauern abgegrenzten Pflanzbeet, das in einer Art Trog höher als die umgebenden befestigten Flächen liegt. Der Trog ist nur durch einen Fußweg von der bestehenden Fassade getrennt. Der vom Vermesser aufgenommene Kronentraufbereich entspricht daher nicht, wie ansonsten anzunehmen, der Ausdehnung des Wurzelbereiches, zumal die Kastanie eher ein tiefgründender Baum ist. Um das Bestandsgebäude abreißen zu können, muss entlang der Grenzen des Pflanztroges eine Spundwand oder Ähnliches eingebaut werden, um den Baum und seine Wurzel vor dem Abrutschen zu schützen. Deshalb wird diese Schutzeinrichtung, die gleichzeitig dem späteren Bau dient, ausdrücklich in den schriftlichen Festsetzungen zugelassen. Ebenso wird im Rahmen der bestehenden Umfahrung eine Versiegelung im Schutzbereich zugelassen, da sie als Feuerwehrumfahrt dienen soll. Darüber hinaus sind im Schutzbereich keine weiteren Versiegelungen zulässig. Insbesondere wird durch die Festsetzung des Schutzbereichs vermieden, dass unterhalb des Pflanztroges eine Tiefgarage gebaut wird und so der Erhalt der Kastanie gefährdet wäre.

#### Bestimmungen im Grünordnungsplan:

##### *Fläche zur Begrünung der vorhandenen Grenzwände*

Zur Begrünung der vorhandenen Grenzwände entlang der rückseitigen Grundstücksgrenze zu den an der Oppenhoffallee befindlichen Gärten und zur Durchgrünung des Plangebietes werden Hecken, Bodendecker bzw. Staudenpflanzen innerhalb des Grünordnungsplanes verortet, welcher Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

#### Regelungen durch die Grün- und Gestaltungssatzung der Stadt Aachen:

##### *Dachbegrünung*

Mit Rechtskraft der Grün- und Gestaltungssatzung der Stadt Aachen wird geregelt, dass Flachdächer der Neubauten innerhalb des Stadtgebietes Aachen teilweise mindestens extensiv zu begrünen sind. Durch den Aufbau eines extensiven Gründaches verringert sich der Energie- und Wärmebedarf eines Gebäudes. Der Aufheizung der Dachflächen wird in den Sommermonaten entgegengewirkt. In der Heizperiode bildet ein extensives Gründach eine zusätzliche Isolationsschicht. Der schnelle Abfluss des Niederschlagswassers wird durch die Speicherfähigkeit der Substratschicht gemindert, wodurch sich eine höhere Rückhaltungsrate des Niederschlagswassers ergibt. Des Weiteren kann durch die staubbindenden und kaltluftbildenden Eigenschaften der extensiven Dachbegrünung das Mikroklima positiv beeinflusst werden.

#### Kompensation

### Bäume entlang der Bismarckstraße

Im Öffnungsbereich der heutigen Bebauung an der Bismarckstraße befinden sich 5 Platanen und eine Zierkirsche, die im Zuge der Blockrandschließung gefällt werden müssen. Bäume, die wegen der Bauvorhaben im Bebauungsplan gefällt werden müssen und unter die Baumschutzsatzung fallen, werden in Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt bewertet und kompensiert.

Tab. 1: Bedarf an Grund und Boden für die geplanten Nutzungen

Flächeninanspruchnahme nach Nutzungen	gesamt	vollversiegelt	teilversiegelt / unversiegelt
Kerngebiet (MU)	3.780 m <sup>2</sup>	3.780 m <sup>2</sup> (100 %)	
Urbanes Gebiet (MU)	4.968 m <sup>2</sup>	2.981 m <sup>2</sup> (60%)	1.987 m <sup>2</sup> (40 %)
unterirdisch	4.968 m <sup>2</sup>	4.968 m <sup>2</sup> (100 %)	
öffentliche Straßenverkehrsfläche	2 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup> (100 %)	
Private Grünfläche	475 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup> (0 %)	
<b>Gesamtbilanz des Plangebiets</b>	<b>9.225 m<sup>2</sup></b>	<b>8.750 m<sup>2</sup></b>	<b>475 m<sup>2</sup></b>

### 1.2.3 Schutzgut Boden

Böden sind ein bedeutender Bestandteil des Naturhaushaltes. Mit seinen natürlichen Funktionen ist der Boden Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen und übt als zentrales Umweltmedium vielfältige Funktionen im Ökosystem aus. Böden benötigen Jahrtausende, um sich aus dem Gestein durch physikalische, chemische und biologische Verwitterungs- und Umwandlungsprozesse unter dem Einfluss von Klima und Vegetation zu bilden und können in nur wenigen Augenblicken zerstört oder geschädigt werden. Aufgrund der langsamen Bodenentwicklung sind solche Veränderungen praktisch irreversibel, so dass auf lange Sicht die nachhaltige Nutzung und Verfügbarkeit von Böden in Frage steht. Deshalb kommt dem Schutz des Bodens in seiner Funktion als Lebensgrundlage für künftige Generationen eine besondere Bedeutung zu (vorsorgender Bodenschutz).

#### 1.2.3.1 Rechtliche Grundlagen

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Stadt Aachen verpflichtet, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen.

Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zielt in § 1 darauf ab, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Der Schutz von Böden und Bodenfunktionen (§ 2 Abs. 1 und 2 BBodSchG) wird somit durch das Bundes-Bodenschutzgesetz gesetzlich geregelt. Gem. § 4 Abs. 1 BBodSchG hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

### 1.2.3.2 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt. Die geplante Bebauung wird auf den bereits versiegelten Flächen realisiert. Schutzwürdige Böden sind nicht vorhanden.

Das bestehende Planrecht sieht für den gesamten Bereich der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 660 ein MK mit einer GRZ von 1,0 vor. In der ersten Änderung des Bebauungsplanes wird das Plangebiet in ein MK und ein MU aufgeteilt. Für das MU wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Tiefgaragen dürfen im gesamten MU-Gebiet mit Ausnahme einer Schutzfläche zum Schutz der vorhandenen Kastanie errichtet werden. Maßgebend für die Feststellung der GRZ ist die BauNVO 2017.

#### Altlastenverdachtsflächen

Der Bauleitplan darf keine Nutzung vorsehen, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Bodenbelastung auf Dauer unvereinbar und deshalb unzulässig wäre.

Verdachtsflächen sind i. S. des § 2 Abs. 4 BBodSchG Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht. Altlastverdächtige Flächen sind gemäß § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz Altablagerungen (z. B. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen) und Altstandorte (z. B. stillgelegte Gewerbebetriebe), bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Sowohl bei Verdachtsflächen als auch bei altlastverdächtigen Flächen handelt es sich um Flächen mit einem Bodenbelastungsverdacht.

Laut Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen wurde 1977 im Bereich der ehemaligen Bürogebäude Viktoriaallee 3 - 5 und Bismarckstraße 149 eine Tankstelle betrieben, die unter der Kennzeichnung AS 3379 als Altlastenverdachtsfläche geführt wird. Zur Überprüfung des Altlastenverdachts wurden im laut Altakten ausgewiesenen Bereich des Kraftstofftanks und der Zapfsäulen vier Sondierungen und Laboranalysen auf charakteristische Kraftstoffbestandteile durchgeführt. Im Rahmen der Geländearbeiten wurden keine organoleptischen Auffälligkeiten am Bohrgut festgestellt. Die sich die analytischen Untersuchungen des Bodens und der Bodenluft keinen Befund ergaben, kann als Altlastenverdacht im Bereich der ehemaligen Tankstelle als ausgeräumt betrachtet werden.

### 1.2.3.3 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Der Versiegelungsgrad bleibt nahezu unverändert. Ausnahme bildet eine kleine Fläche unterhalb des bestehenden und als zu erhaltend festgesetzten Pflanztroges inklusive der vorhandenen Kastanie, die zukünftig von Versiegelung freibleiben muss. Aufgrund dessen sind keine Ein- und Auswirkungen zu erwarten.

#### Altlasten

Ein- und Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

#### Schutzwürdige Böden

Innerhalb des Plangebietes liegen keine schutzwürdigen Böden vor. Die aktuelle Situation ist geprägt durch eine vollständige Versiegelung. Die Ermittlung eines bodenbezogenen Ausgleichserfordernisses kann entfallen, bodenbezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### 1.2.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 1.2.4 Schutzgut Wasser

### 1.2.4.1 Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben

Nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB ist Wasser ein Schutzgut, ebenso sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB Abwasser und Trinkwasser Belange, die in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Das Wasserhaushaltsgesetz regelt als Rahmengesetz neben den Bewirtschaftungsgrundsätzen für Gewässer und dem allgemeinen Besorgnisgrundsatz für die Benutzung von Gewässern insbesondere die Genehmigungstatbestände für bestimmte Gewässerbenutzungen sowie die Rahmenbedingungen für die ordnungsgemäße Abwasserbehandlung. Maßgebend für die Bauleitplanung ist das Landeswassergesetz, das Anforderungen an den Umgang mit Niederschlagswasser formuliert. Nach § 44 (1) Landeswassergesetz NW ist Niederschlagswasser von neu erschlossenen Gebieten zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Oberflächengewässer einzuleiten. Entsprechende Regelungen können als Satzung beschlossen oder durch Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden. Weitergehende Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung regelt der Trennerlass (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-9 031 001 2104 – vom 26.5.2004) des Landes Nordrhein-Westfalen.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. In ca. 500 m nordwestlich zum Plangebiet befindet sich der Burtscheider Quellenzug, der Thermal-, Mineral- und Grundwasser aufweist. Östlich verläuft entlang der Bismarckstraße über die Oppenhoffallee in Richtung Norden der verrohrte Beverbach. Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, für den ein Ausschluss von Versickerungsflächen aufgrund der sehr geringen Bodendurchlässigkeit besteht.

#### Abwasser

Das Plangebiet ist durch die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb der angrenzenden Verkehrsflächen erschlossen. Das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet wird in den verrohrten Beverbach eingeleitet. Für die geplante Bebauung wird ein Anschluss an die vorhandene Kanalisation vorgesehen. Die Planung erfolgte in Abstimmung mit der Stadtwerke Aachen AG (STAWAG).

Das Plangebiet ist heute nahezu vollständig bis auf eine Teilfläche der bisher festgesetzten Grünfläche versiegelt. Dieses Maß der Versiegelung bleibt im neuen Planungsrecht bis auf die Fläche des Pflanztroges der zu erhaltenden Kastanie erhalten, da außerhalb dieser unversiegelten Grünfläche und der Fläche des Pflanztroges ganzflächig eine Tiefgarage zulässig wird. Der unversiegelte Anteil der Grünfläche bleibt als solche im Bebauungsplan erhalten, die Fläche im Bereich des Pflanztroges der als zu erhaltend festgesetzten Kastanie bleibt zusätzlich frei von Versiegelung. Die Versiegelung der Fläche bleibt damit nahezu unverändert. Mit Rechtskraft der Grün- und Gestaltungssatzung der Stadt Aachen wird geregelt, dass Flachdächer der Neubauten innerhalb des Stadtgebietes Aachen teilweise mindestens extensiv zu begrünen sind. Der schnelle Abfluss des Niederschlagswassers wird durch die Speicherfähigkeit der Substratschicht gemindert, wodurch sich eine höhere Rückhaltungsrate des Niederschlagswassers ergibt.

### 1.2.4.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Der derzeit bestehende Versiegelungsgrad bleibt nahezu erhaltend und die entwässerungstechnische Erschließung erfolgt weiterhin in die bestehende Kanalisation der angrenzenden Verkehrsflächen. Aufgrund dessen sind keine Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

### 1.2.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 1.2.5 Schutzgut Luft und Klima

### 1.2.5.1 Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben

Um der rechtlichen Vorgabe zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse im Planverfahren Rechnung zu tragen, sind u.a. die Vorgaben des Bundesimmissionschutzgesetzes (BImSchG), der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (39. BImSchV), die Richtwerte der TA-Luft sowie die Zielwerte des LAI zu beachten.

Gemäß dem Klimaanpassungskonzept der Stadt Aachen (2014) liegt das Plangebiet in einer großräumigen Kaltluftbahn innerhalb der Bebauung. Zudem zeigt das Klimaanpassungskonzept im Bereich Bismarckstraße / Drimbornstraße einen Kaltluftstaubereich.

### 1.2.5.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Aus städtebaulichen Gründen wurde sich bewusst für eine Blockrandschließung entschieden, um die klaren Raumkanten (-linien) im Bereich der Bismarckstraße 149, die heute schon bestehen, zu ergänzen und die bestehende Blockrandbebauung im Frankenberger Viertel aufzugreifen und zu komplettieren. Diese Kanten sollen nach dem Rückbau des ehemaligen Vegla-Gebäudes und dem Ersatz durch einen Neubau weiterhin bestehen bleiben und durch die Schließung der südöstlichen Baulücke komplettiert werden. Die Schließung der Baulücke führt zu einer Entlastung und Beruhigung des Innenbereiches. Dieser Baulückenschluss ist in der Rahmenplanung Öffentlicher Raum zum Frankenberger Viertel aus dem Jahre 2008 ausdrücklich gewünscht und mit Prioritätsstufe I angesetzt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es durch die Schließung der Blockrandbebauung zu einer Beeinflussung des Kaltluftstaubereiches kommt und damit die Durchlüftung des Blockinnenbereiches reduziert wird. Um mögliche klimatische Auswirkungen zu vermeiden, werden vorsorglich unter Kapitel 1.2.5.3 beschriebene Maßnahmen bestimmt.

Durch die Planung werden zukünftig zusätzliche Verkehre erzeugt. Bei den Verkehrsmengen (Bestand und Prognose) ist die Überschreitung der EU-Grenzwerte für Luftschadstoffe auszuschließen.

Eine detaillierte Tiefgaragenplanung liegt derzeit nicht vor und ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens noch nicht erforderlich. Aufgrund dessen kann über mögliche Auswirkungen derzeit keine Aussage gemacht werden.

### 1.2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Der neue Bebauungsplan setzt im Bereich des Kaltluftstaubereiches fest, dass eine Öffnung innerhalb der Blockrandbebauung angeordnet werden muss, um das Einfließen von Kaltluft in den Innenhof zu ermöglichen. Die Belüftung dieses Innenbereiches wird dadurch gewährleistet, dass im Bebauungsplan eine zwingende Öffnung im Erdgeschoss von mindestens 14,5 m Breite und einer lichten Höhe von mindestens 4 m im Bereich der heutigen Baulücke festgesetzt wird.

Zur Vermeidung von Aufheizungseffekten wird in der Grün- und Gestaltungssatzung der Stadt Aachen Flächen bestimmt, dass innerhalb der errichteten Dachflächen teilweise Dachbegrünung erfolgen muss.

Die Grün- und Gestaltungssatzung befindet sich derzeit in Aufstellung. Es wird davon ausgegangen, dass die Grün- und Gestaltungssatzung vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in Kraft tritt.

Maßnahmen zur Vermeidung von Luftschadstoffen sind nicht erforderlich. Zur Reduzierung der Emissionen wird der Anschluss an das Fernwärmenetz empfohlen.



## 1.2.6 Schutzgut Stadtbild

### 1.2.6.1 Bestandsbeschreibung

Die Umgebung des Plangebietes ist als Teil der gründerzeitlichen Stadterweiterung der Stadt Aachen um 1900 geprägt durch eine Vielzahl an Gebäuden aus der gründerzeitlichen Epoche. Typisch für das Frankenberger Viertel ist die geschlossene Blockrandbebauung mit freien Blockinnenbereichen und die Nachkriegsbebauung zum Lückenschluss zerstörter Häuser.

Im Zuge einer städtebaulichen Neuordnung in den 70er Jahren wurde die sogenannte Vegla-Immobilie realisiert. Der heute noch geltende Bebauungsplan lässt genau die Strukturen und Gebäudehöhen zu, die mit dem Gebäude tatsächlich realisiert wurden. Das Gebäude gliedert sich als geschlossener Baukörper in die vorhandene Blockrandbebauung ein, in der im Osten zur Bismarckstraße 149 eine Baulücke besteht, die als Zufahrt zum Innenhof dient. Die Bebauung weist unterschiedliche Gebäudehöhen auf. Durch seine Glasfassade, der fehlenden geschlossenen Blockrandbebauung und seiner teilweise überhöhten Gebäudehöhe wird das Vegla-Gebäude innerhalb der in der Umgebung vorhandenen innerstädtischen Strukturen als Fremdkörper wahrgenommen. Auf dem hinter dem Gebäude liegenden Innenhof befindet sich im Norden eine Grünfläche, welche zum Teil mit Gehölzen bzw. Bäumen bepflanzt ist und zum Teil als Pkw-Stellplatzfläche dient. Die darüberhinausgehende Fläche des Innenhofes ist zum größten Teil durch das herausragende Dach der vorhandenen Tiefgarage, Stellplatzflächen und deren Zufahrten versiegelt, lediglich zwischen den Parktaschen gibt es Pflanzstreifen mit Baumbestand. Der Blockinnenbereich wird von den Straßenräumen Bismarckstraße und Viktoriaallee nicht wahrgenommen. Die heutige platzartige Aufweitung am nordwestlichen Ende der Drimbornstraße wird durch 5 straßenrandbegleitende Platanen geprägt, hier fehlt die für das Viertel typische Blockrandbebauung.

### 1.2.6.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Das städtebauliche Konzept sieht eine Schließung der derzeitigen Baulücke vor. Dadurch soll die heutige platzartige Ausweitung am nordwestlichen Ende der Drimbornstraße räumlich sinnvoll begrenzt werden und die Blockrandbebauung entsprechend den angrenzenden Straßen komplettiert werden. Durch die geplante Bebauung verliert das ehemalige Vegla-Gebäude im Bereich der Bismarckstraße seinen solitärhaften Charakter, die zukünftige Bebauung wird wie im Bereich der Viktoriaallee in die typische Blockstruktur integriert. Die zukünftige Bebauung soll unmittelbar an die Bestandsbebauungen in der Bismarckstraße bzw. in der Viktoriaallee anschließen, so dass die Straßenfront zukünftig als geschlossene Blockrandbebauung wahrgenommen wird. Dieser Baulückenschluss ist in der Rahmenplanung Öffentlicher Raum zum Frankenberger Viertel aus dem Jahre 2008 ausdrücklich gewünscht und mit Prioritätsstufe I angesetzt.

Ziel des vorliegenden Angebotsplanes ist es, eine Hochbauplanung mit einer Architektursprache entsprechend seiner Entstehungszeit zu ermöglichen. Es wird bewusst darauf verzichtet, auf vergangene Gestaltungsideen zurückzugreifen, indem eine historisierende Architektur als Gestaltungselement festgesetzt wird. Festsetzungen zur Fassadengestaltung werden nicht getroffen. Der Architektenbeirat der Stadt hatte sich für das Plangebiet eine frühzeitige Auseinandersetzung mit der Gestaltung gewünscht, deshalb wurde zu dieser sehr frühen Planungsphase bereits ein entsprechender Entwurf vorgelegt.

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung eines Quartiers im Plangebiet, in dem Wohnen, Arbeiten und Versorgen mit kurzen Wegen möglich ist, also innerstädtisches, urbanes Wohnen in ein Gebiet zu integrieren, in dem Gewerbe und Handel den Charakter prägen. Damit wird die bisherige Nutzung aufgegriffen, aber zusätzlich Wohnen integriert, was den Zielsetzungen moderner Stadtentwicklung entspricht. Das Quartier erhält so eine hohe Dichte, die auch dem Bedarf an innerstädtischem Wohnen Rechnung trägt. Die Gebäudehöhen

wurden aus einer vergleichenden Betrachtung des planungsrechtlich zulässigen (bestehender B-Plan Nr. 660) und den Höhen der Bebauung entlang der Bismarckstraße und der Viktoriaallee im Bereich des Plangebietes entwickelt. Die bisherigen Bauhöhen des Vegla-Gebäudes von bis zu 198,00 m (VII-Geschossigkeit) sollen für die Blockrandbebauung nicht übernommen werden. Die Planung orientiert sich an einer V-geschossigen Bebauung mit zusätzlichem Dachgeschoss, das von den Straßenkanten um mindestens 2 m zurückspringt, damit die Wahrnehmung von der Straße aus die der V-Geschossigkeit ist. Mit dem geplanten Mix an gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung müssen die für den Gewerbebau erforderlichen Geschosshöhen berücksichtigt werden. Damit ergibt sich entlang der Straßenkanten für die V-geschossigen Bauteile eine maximale Gebäudehöhe von 187,50 m und für die darüber liegenden Dachgeschosse eine maximale Gebäudehöhe von 190 m an der Bismarckstraße im Bereich Drimbornstraße und von 187,00 m bzw. 189,50 m im Bereich der Bismarckstraße Ecke Viktoriaallee und entlang der Viktoriaallee. Diese beiden Höhen berücksichtigen das Höhengefälle entlang der Bismarckstraße.

Diese Höhen in Bezug zu den gegenüberliegenden und angrenzenden Gebäuden gesetzt zeigen folgendes Bild:

	Höhe III-IV geschossig Vegla-Gebäude (straßenbegleitend)	Höhe VI-VII- geschossig Vegla-Gebäude (rückspringend)	Höhe V- geschossig (Straßenkante) Festsetzung im Bebauungsplan	Höhe VI- geschossig (rückspringen d) Festsetzung im Bebauungspl an	Traufhöhen Bestand	Gebäudehöhen Bestand
Bismarckstraße	180,72 / 184,84	192,59 / 198,0	187,50	190,00	181,12-183,66	183,76-188,34
Bismarckstraße /Viktoriaallee	180,72	192,59 / 198,0	187,00	189,50	183,62-184,70	186,34-188,14
Viktoriaallee	184,84	192,59 / 198,0	187,00	189,50	179,89-184,84	183,55-188,75

Die bisherige Bebauung hat als dominante gewerbliche Immobilie keinen Bezug auf die gegenüberliegenden Wohngebäude und prägt als Solitär mit eigenem Charakter (geschlossene Glasfassade) den Straßenraum. Insofern wird durch die neue Planung kein Stadtbild angegriffen oder gar zerstört, dass durch eine homogene Außenwirkung definiert würde. Anstelle der ortsprägenden Struktur des Vegla-Gebäudes wird die Möglichkeit eines Gebäudeensembles heutiger Gestaltung geschaffen. Die Gebäudehöhen erlauben die Realisierung von Gewerbe- und Wohngebäuden, die möglicherweise wieder das Stadtbild prägen werden und sich von der inhomogenen vorhandenen Bebauung in Höhe und Gestaltung absetzen. Dies ist städtebaulich durchaus gewünscht.

Die Eckgebäude Viktoriaallee / Bismarckstraße und Bismarckstraße / Drimbornstraße / Bismarckstraße werden betont, indem hier auch an der Straßenkante die VI-geschossige Bebauung zulässig ist. Diese Betonung ist städtebauliche erwünscht und spiegelt die betonten Eckhäuser an den gegenüberliegenden Straßenfronten wider.

### 1.2.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Mittels eines Baufensters entlang der Straßen Viktoriaallee und Bismarckstraße wird die Möglichkeit einer geschlossenen für das Frankenberger Viertel typischen Blockrandbebauung geschaffen. Es erfolgt eine Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen, wobei die Baufenster für die Blockrandbebauung und zwei in den Blockinnenbereich hineinragende Baufenster mit einer höheren zulässigen Gebäudehöhe festgesetzt sind als die weiteren im Blockinnenbereich befindlichen Baufenster. Der darüber hinausgehende Teil des

Blockinnenbereiches liegt außerhalb des Baufensters, sodass hier ein für die Blockinnenbereich des Frankenberger Viertels typischer Freiraum entsteht.

## **1.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

### **1.2.7.1 Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben**

Gemäß Denkmalschutzgesetz NRW sind Denkmäler zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Ziel des Denkmalschutzes ist die Erhaltung und Nutzung der Denkmäler und Denkmalbereiche sowie eine angemessene Gestaltung ihrer Umgebung. Denkmalschutz und Denkmalpflege wirken darauf hin, dass die Denkmäler in die Raumordnung und Landesplanung, die städtebauliche Entwicklung und die Landespflege einbezogen und einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden. Die Gemeinden, Kreise und Flurbereinigungsbehörden haben die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung, der Landschaftsplanung und Aufstellung von Flurbereinigungsplänen zu gewährleisten. Wer in oder auf einem Grundstück ein Bodendenkmal entdeckt, hat dies der Gemeinde oder dem Landschaftsverband unverzüglich anzuzeigen.

Kulturgüter sind nach dem derzeitigen Wissensstand im Vorhabengebiet nicht vorhanden. Schützens- oder erhaltenswerte Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Lediglich die Bebauung außerhalb des Plangebietes im nördlichen Bereich an der Oppenhoffallee steht unter Denkmalschutz.

Sollten bei den anstehenden Ausschachtungsarbeiten archäologische Bodenfunde oder Befunde auftreten, so ist die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren.

### **1.2.7.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben**

Durch die Planung sind derzeit keine Ein- und Auswirkungen zu erwarten.

### **1.2.7.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Vorsorglich wird in den Hinweisen zu den schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans darauf hingewiesen, dass im Falle von Funden oder Hinweisen auf Bodendenkmäler während der Bautätigkeiten die zuständige Behörde gem. §§ 15, 16 DSchG (Denkmalschutzgesetz) einzuschalten ist.

## **1.2.8 Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter**

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen vielseitige Wechselwirkungen. Die besondere Auseinandersetzung von Wechselwirkungen ist nur dann erforderlich, wenn Sie bei Betrachtung der einzelnen Schutzgüter und Umweltaspekte von entsprechender Bedeutung ist. Die in den Umweltbelangen behandelte schutzgutbezogene Betrachtung der einzelnen Umweltaspekte berücksichtigt bereits die möglichen Wechselwirkungen und die sich daraus ergebenden Umweltauswirkungen. Von einer weitergehenden Betrachtung kann daher Abstand genommen werden.

## **1.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes**

### **1.3.1 Bei Durchführung der Planung**

Mit der Durchführung der Planung werden die bisher untergenutzten Flächen und Gebäude (ehemalige Veglanutzung) des Plangebietes einer neuen Nutzung zugeführt. Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen attraktiven und zukunftsorientierten Wohnstandort geschaffen und gleichzeitig Flächen entwickelt, auf denen das Angebot von innerstädtischen Arbeitsplätzen und von fußläufiger Nahversorgung im Frankenberger Viertel umgesetzt werden kann. Durch die geschlossene Blockrandbebauung wird eine

städtebauliche Einbindung in den Bestand bewirkt und es erfolgt eine bauliche Abschirmung der dahinterliegenden Bauteile, insbesondere des Blockinnenbereiches, gegen die Verkehrsemissionen der Viktoriaallee und der Bismarckstraße. Im Plangebiet können Angebote des innerstädtischen Wohnens und Arbeitens entstehen, nach dem Vorbild der „Stadt der kurzen Wege“, indem eine Durchmischung von Wohnen, Arbeiten und wohnungsnaher Versorgung ermöglicht wird. Hier hat hinsichtlich der erhöhten Nachfrage nach Wohnraum bewusst eine Abwägung zu Gunsten des Wohnens stattgefunden. Die höheren Gebäude werden in dieser Abwägung nicht als erhebliche Störung bewertet, da die Verschattung benachbarter Grundstücke oder Gebäude gegenüber dem heutigen Bestand trotz dieser Gebäudehöhen geringer sein wird. Das liegt daran, dass die heutige zum Teil VII-geschossige Bebauung im Innenbereich errichtet wurde, der jetzt bis auf zwei Hinterhausbereiche ausschließlich maximal eingeschossig bebaut werden kann.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 660 festgesetzte Grünfläche Parkanlage bleibt als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz inklusive ihres Baumbestandes erhalten. Die bisherige Stellplatzanlage bleibt als solche erhalten. Anstelle der bisher gewerblichen Nutzung für die Büroflächen wird diese zukünftig ausschließlich von den Anwohnern genutzt. Der zukünftige Versiegelungsgrad bleibt im Vergleich zur im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 660 möglichen Versiegelung nahezu gleich bzw. verbessert sich um eine Teilfläche des Pflanztroges der vorhandenen Kastanie. Darüber hinaus wird die bestehende Kastanie zum Erhalt festgesetzt.

Die Planung führt insgesamt zu einem höheren Verkehrsaufkommen im umliegenden Straßennetz. In der verkehrsplanerischen Untersuchung wurde jedoch der Nachweis geführt, dass sich dieses erhöhte Verkehrsaufkommen als verträglich auf die nächstgelegenen Verkehrsknotenpunkte auswirkt. Zudem wird im Schallgutachten der Nachweis erbracht, dass sich mit dem durch die Planung erzeugtem Verkehrsaufkommen keine relevanten Immissionswertsteigerungen ergeben. Die vorhandenen Emissionen aus dem Schienenverkehr der naheliegenden Bahnstrecke Aachen-Köln unterschreiten die Orientierungswerte zur Tagzeit und zur Nachtzeit.

Die geplante Stellplatzanlage im Innenhof und die Tiefgaragenschließung lösen keine Immissionskonflikte aus.

### 1.3.2 Nullvariante

Bei einer Nichtdurchführung der Planung bleibt das leerstehende Vegla-Gebäude zunächst erhalten. Mit dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan könnte das Plangebiet einer Kerngebietsnutzung mit dem Höhenfestsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes mit bis zu VII Geschossen umgesetzt werden. Es könnte zum Beispiel eine großflächige Einzelhandelsnutzung über den gesamten Bereich des Plangebietes entstehen. Die Nutzung als attraktiver und zukunftsorientierter Wohnstandort mit Flächen auf denen das Angebot von innerstädtischen Arbeitsplätzen und von fußläufiger Nahversorgung im Frankenberger Viertel umgesetzt werden kann, würde entfallen. Der Nachfrage nach Wohnraum würde nicht entsprochen. Eine geschlossene Blockrandbebauung bei Beibehaltung des bestehenden Planungsrechts wäre nicht möglich, so dass hier keine städtebauliche Einbindung in den Bestand bewirkt und eine bauliche Abschirmung der dahinterliegenden Bauteile, insbesondere des Blockinnenbereiches, gegen die Verkehrsemissionen der Viktoriaallee und der Bismarckstraße bewirkt werden könnte. Durch die im bestehenden Bebauungsplan zulässigen Gebäudehöhen würde es weiterhin zu einer höheren Verschattung der Nachbargrundstücke kommen als bei der Planung.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 660 festgesetzte Grünfläche Parkanlage bleibt weiterhin als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage inklusive ihres Baumbestandes bestehen. Die Nutzung als wohnraumnaher Spielplatz würde entfallen. Die bisherige Stellplatzanlage bliebe bei Beibehaltung des bestehenden Vegla-Gebäudes als solche erhalten bzw. könnte im Rahmen des geltenden Planungsrechtes weiterhin einer

gewerblichen Nutzung dienen. Der zukünftige hohe Versiegelungsgrad bliebe erhalten. Der Pflanztrug und die Kastanie wären im Bebauungsplan nicht zum Erhalt festgesetzt.

Die Beibehaltung des bestehenden Planungsrecht birgt die Gefahr, dass durch eine zukünftig mögliche Nutzung zum Beispiel mit Einzelhandel auf der gesamten Plangebietsfläche ein sehr hohes Verkehrsaufkommen im umliegenden Straßennetz mit den damit einhergehenden hohen Lärmauswirkungen erzeugt wird.

### 1.3.3 Alternativplanung

Eine Alternativplanung für das Plangebiet ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erfolgt. Das Plangebiet entspricht mit den jeweiligen Nutzungen (MK, MU und private Grünfläche) den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Eine Alternativplanung ohne Änderung des Flächennutzungsplanes wäre lediglich mit einer Änderung des Flächennutzungsplanes möglich und würde den bisherigen Zielsetzungen hier eine Gemischte Baufläche zu entwickeln, entsprechend der vorhandenen Nutzungen im Frankenberger Viertel, nicht entsprechen. Lediglich die Ausweisung eines Mischgebietes wäre ohne Flächennutzungsplanänderung möglich. Damit würde die ursprüngliche Nutzung als Kerngebiet komplett entfallen und damit eine standortgerechte Ansiedlung von Einzelhandelsnutzung insbesondere die gewünschte Einzelhandelsnutzung zur Nahversorgung nicht umgesetzt werden können. Die jetzt verfolgte Planung passt sich insgesamt in die vorhandenen Nutzungen besser ein.

Durch die Wiederaufnahme einer zukünftigen Nutzung in Form einer Besiedelung auf dem derzeit brachliegenden Gelände des Plangebietes und auf Grundlage des derzeit geltenden Planungsrechtes wird es grundsätzlich zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit auch zur Erhöhung der Lärmemissionen kommen.

## 1.4 Grundlagen

Als Grundlage des Umweltberichtes dienen die gesetzlichen Vorgaben der §§ 2 und 2a BauGB (Baugesetzbuch). Der Umweltbericht ist damit Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Bei der Bearbeitung wurde zudem das Gesamtstädtische Klimagutachten und das Klimaanpassungskonzept der Stadt Aachen (2014) mit herangezogen. Im Rahmen der Bearbeitung wurden außerdem folgende Fachgutachten erstellt, deren Ergebnisse im Umweltbericht mit berücksichtigt wurden:

- Verkehrsuntersuchung B-Plan 660 1. Änderung in Aachen, IVV Ingenieurgruppe IVV Aachen / Berlin, Stand 29.05.2017
- Schalltechnisches Gutachten SI – 17/150/06, SWA Schall- und Wärmemeßstelle Aachen GmbH, Stand 19.06.2017
- Historische Erkundung und Gefährdungsabschätzung, Altenbockum & Blomquist, Stand 25.11.2016

## 1.5 Monitoring

Nachteilige erhebliche Umweltauswirkungen, die unvorhergesehen erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Umweltprüfung und der Abwägung sein konnten, können, da die Stadt Aachen derzeit kein umfassendes Umweltüberwachungs- und Beobachtungssystem betreibt, nicht permanent überwacht und erfasst werden. Die Stadt Aachen ist in diesem Zusammenhang auf Informationen der Fachbehörden bzw. der Bürger über nachteilige Umweltauswirkungen angewiesen.

Die erheblichen Umweltauswirkungen auf die Umwelt durch die Durchführung der Planung werden daher im Rahmen der allgemeinen Umweltüberwachung unter Einbeziehung von Fachbehörden überprüft. Hierbei ist der Austausch von relevanten Informationen zwischen den Fachbehörden und der Stadt gewährleistet. Sollten uner-

wartete Umweltauswirkungen auftreten, werden diese frühzeitig ermittelt und ihnen wird mit geeigneten Maßnahmen entgegengewirkt.

## 1.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Aus der zum Planverfahren durchgeführten Umweltprüfung ergeben sich folgende umweltrelevante und in der Abwägung zu berücksichtigende Belange.

### 1.6.1 Schutzgut Mensch

#### Verkehrsbelastung

- Im Rahmen des Verkehrsgutachten wurden sämtliche relevante Straßen und Knoten auf ihre Leistungsfähigkeit hin überprüft: die Oppenhoffallee, die Bismarckstraße und die Viktoriaallee, die Knotenpunkte Oppenhoffallee / Viktoriaallee, Bismarckstraße / Schenkendorfstraße und Viktoriaallee / Bismarckstraße. Für das Gutachten wurde angenommen, dass ca. 14.600 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche für Wohnnutzung und ca. 10.300 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche für gewerbliche Nutzungen entsteht. Mit diesen Annahmen wurde nachgewiesen, dass sämtliche belasteten Querschnitte und Knoten leistungsfähig sind. Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### Verkehrsemissionen

- Es liegt bereits heute schon eine weitergehende Überschreitung der Orientierungswerte / Immissionswerte zur Tagzeit und Nachtzeit an den straßenseitigen Fassaden der Bestandsbebauung (heutiges Vegla-Gebäude) Bismarckstraße / Viktoriaallee im Plangebiet vor. Die Lärmsanierungswerte von tags 70 dB (A) und nachts 60 d (A) werden dagegen nicht überschritten.
- Bei einem MIV-Anteil von 40 % ergeben sich für die Planungen zukünftig pro Tag insgesamt 1.430 zusätzliche Fahrten zum jetzigen Leerstand für den Quell- und Zielverkehr. Die Schallimmissionen aus Verkehrslärm werden durch die Planung um 0,04 dB (A) bis 0,52 dB (A) erhöht. An der geplanten Tiefgarageneinfahrt erhöht sich der Wert punktuell um max. 1,16 dB(A) erhöht.
- Die Immissionswerte, die sich aus der heutigen Verkehrsbelastung ergeben, sind so hoch, dass entlang der Bismarckstraße und der Viktoriaallee außerhalb des Plangebietes Schalldämmmasse entsprechend Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 berücksichtigt werden müssen.
- An der Zuordnung der Lärmpegelbereiche ändert sich durch die zusätzlichen Verkehre, die durch die Bebauungsplanänderung erzeugt werden, nichts. Innerhalb des Plangebietes wird diese Belastung insofern berücksichtigt, als die Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan festgesetzt werden. Eine Überschreitung der Lärmsanierungswerte von tags 70 dB (A) und nachts 60 d(A) liegt hier nicht vor. Maßnahmen sind nicht erforderlich.
- Es liegt eine weitergehende Überschreitung der Orientierungswerte / Immissionswerte zur Tagzeit und Nachtzeit an den straßenseitigen Fassaden der Bestandsbebauung Bismarckstraße / Viktoriaallee / Drimbornstraße vor. Die Lärmsanierungswerte von tags 70 dB (A) und nachts 60 d (A) werden dagegen nicht überschritten. Maßnahmen sind nicht erforderlich.
- Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Nachweis mit der tatsächliche Nutzung und Frequentierung der Tiefgarage und Tiefgaragenererschließung einschließlich des resultierenden Straßenverkehrs zu führen.

#### Anlagenlärm

- Im derzeit geltenden Bebauungsplan Nr. 660 sind sowohl eine Tiefgarage mit Zufahrt als auch eine Stellplatzanlage im Blockinnenbereich zulässig. Beides wurde seinerzeit mit Nutzung des Vegla-Gebäudes

umgesetzt. Damit einhergehender anlagenbezogener Lärm wurde nicht untersucht. Die damalige Nutzung als Bürogebäude wurde zwischenzeitlich aufgegeben, sodass anlagenbezogener Lärm durch die Nutzung der Tiefgarage bzw. der bisher gewerblich genutzten Stellplatzanlage im hinteren Bereich zurzeit nicht auftritt.

- Darüber hinaus wurden mögliche Auswirkungen durch den planungsbedingten Anlagenlärm untersucht. Als Emissionsquellen wurden die Tiefgaragenschließung in der Viktoriaallee (diese ist nicht verortet) und eine mögliche Stellplatzanlage im Innenhof zur Nutzung von den Anwohnern angenommen. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte / Immissionsrichtwerte zur Tagzeit und zur Nachtzeit innerhalb und außerhalb des Plangebietes unterschritten werden. Die gewerbliche Nutzung (Stellplatzanlage im Innenhof und Tiefgaragenschließung) verursacht keine unzulässigen Spitzenpegel.
- Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind mögliche Auswirkungen aus der tatsächliche Nutzung und Frequentierung der Tiefgarage und Tiefgaragenschließung und des daraus resultierenden Straßenverkehrs zu prüfen und gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung wesentlicher Auswirkungen zu treffen.

#### Erholung und Freizeit

- Das Plangebiet an sich hat keine wesentliche Bedeutung als Naherholungsfläche für die Bevölkerung und wird diese auch zukünftig nicht haben.

#### **1.6.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

- Die Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage bleibt als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatzfläche mit der Flächengröße der im rechtskräftigen Bebauungsplan als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit seinem derzeitigen Pflanzenbewuchs erhalten. Zusätzlich kann diese Fläche als hausnaher Spielplatzfläche genutzt werden.
- Die heute bereits versiegelten Flächen können für den überwiegenden Teil weiterhin als Stellplatzfläche und Feuerwehrumfahrt genutzt werden.
- Innerhalb der Grünfläche (Parkanlage und Spielplatz) werden die innerhalb der Grünfläche vorhandene Buche mit einem Stammumfang von 3,50 m sowie die angrenzende, unterständig stehende Eibe als zu erhalten festgesetzt.
- Darüber hinaus wird die Errichtung einer Tiefgarage unterhalb der festgesetzten Grünfläche und unterhalb des Wurzelbereiches der vorhandenen Kastanie (im MU-Gebiet) ausgeschlossen. Die Kastanie wird zum Erhalt festgesetzt.
- Der Grünordnungsplan gibt vor, dass die vorhandenen Grenzwälle entlang der rückseitigen Grundstücksgrenze zu den an der Oppenhoffallee befindlichen Gärten werden durch Hecken, Bodendecker bzw. Staudenpflanzen begrünt.
- Die Flachdächer der Neubauten werden mit Rechtskraft der Grün- und Gestaltungssatzung der Stadt Aachen teilweise mindestens extensiv begrünt. Durch den Aufbau eines extensiven Gründaches verringert sich der Energie- und Wärmebedarf eines Gebäudes. Der Aufheizung der Dachflächen wird in den Sommermonaten entgegengewirkt. In der Heizperiode bildet ein extensives Gründach eine zusätzliche Isolationsschicht. Der schnelle Abfluss des Niederschlagswassers wird durch die Speicherfähigkeit der Substratschicht gemindert, wodurch sich eine höhere Rückhaltungsrate des Niederschlagswassers ergibt. Des Weiteren kann durch die staubbindenden und kaltluftbildenden Eigenschaften der extensiven Dachbegrünung das Mikroklima positiv beeinflusst werden. Gleichzeitig sollen die Dachflächen für die Anwohner des Plangebietes teilweise begehbar sein und ihnen Flächen zur Naherholung bieten.

- Im Öffnungsbereich der heutigen Bebauung an der Bismarckstraße befinden sich 5 Platanen und 1 Zierkirsche, die im Zuge der Blockrandschließung gefällt werden müssen. Bäume, die wegen der Bauvorhaben im Bebauungsplan gefällt werden müssen und unter die Baumschutzsatzung fallen, werden in Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt bewertet und kompensiert.

### 1.6.3 Schutzgut Boden

- Schutzwürdigen Böden liegen nicht vor.
- Der Alllastenverdacht im Plangebiet wurde zwischenzeitlich aufgehoben.
- Der Versiegelungsgrad bleibt nahezu unverändert. Ausnahme bildet eine kleine Fläche unterhalb des bestehenden und als zu erhaltend festgesetzten Pflanztroges inklusive der vorhandenen Kastanie, die zukünftig von Versiegelung freibleiben muss. Aufgrund dessen sind keine Ein- und Auswirkungen zu erwarten.
- Darüber hinaus werden 5 PKW-Stellplätze innerhalb der bestehenden Grünfläche entsiegelt. Aufgrund dessen sind keine Auswirkungen zu erwarten.
- Maßnahmen zum Schutzgut Boden sind nicht erforderlich.

### 1.6.4 Schutzgut Wasser

- Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.
- Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. In ca. 500 m nordwestlich zum Plangebiet befindet sich der Burtscheider Quellenzug, der Thermal-, Mineral- und Grundwasser aufweist. Östlich verläuft entlang der Bismarckstraße über die Oppenhoffallee in Richtung Norden der verrohrte Beverbach. Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, für den ein Ausschluss von Versickerungsflächen aufgrund der sehr geringen Bodendurchlässigkeit besteht.
- Der derzeit bestehende Versiegelungsgrad bleibt nahezu erhaltend und die entwässerungstechnische Erschließung erfolgt weiterhin in die bestehende Kanalisation der angrenzenden Verkehrsflächen. Aufgrund dessen sind keine Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.
- Maßnahmen zum Schutz des Schutzgutes Wasser sind nicht erforderlich.

### 1.6.5 Schutzgut Luft und Klima

- Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Klimaanpassungskonzept der Stadt Aachen (2014) in einer großräumigen Kaltluftbahn innerhalb der Bebauung. Zudem zeigt das Klimaanpassungskonzept im Bereich Bismarckstraße / Drimbornstraße einen Kaltluftstaubereich. Der neue Bebauungsplan setzt im Bereich des Kaltluftstaubereiches fest, dass eine Öffnung innerhalb der Blockrandbebauung angeordnet werden muss, um das Einfließen von Kaltluft in den Innenhof zu ermöglichen. Die Belüftung dieses Innenbereichs wird dadurch gewährleistet, dass im Bebauungsplan eine zwingende Öffnung im Erdgeschoss von mindestens 14,5 m Breite und einer lichten Höhe von mindestens 4 m im Bereich der heutigen Baulücke festgesetzt wird.
- Mit der geplanten Bebauung im Kerngebiet (MK) und im Urbanen Gebiet (MU) bleibt der zukünftige Versiegelungsgrad im Plangebiet im Vergleich mit dem zulässigen Versiegelungsgrad des rechtskräftigen Bebauungsplanes nahezu gleich. Es wird lediglich eine Fläche unterhalb des Pflanztroges der festgesetzten Kastanie zukünftig zusätzlich neben der festgesetzten Grünfläche (Parkanlage und Spielplatz) unversiegelt bleiben.
- Bei Inkrafttreten der Grün- und Gestaltungssatzung der Stadt Aachen die zukünftigen Flachdachflächen zur Vermeidung von Aufheizungseffekten teilweise als Dachbegrünung ausgebildet werden.



### 1.6.6 Schutzgut Landschaftsbild / Stadtbild

- Es erfolgt eine Blockrandbebauung, mit der die heutige platzartige Ausweitung am nordwestlichen Ende der Drimbornstraße räumlich sinnvoll begrenzt und die Blockrandbebauung entsprechend den angrenzenden Straßen komplettiert werden soll. Durch die geplante Bebauung verliert das ehemalige Vegla-Gebäude im Bereich der Bismarckstraße seinen solitärhaften Charakter, die zukünftige Bebauung wird wie im Bereich der Viktoriaallee in die typische Blockstruktur integriert. Dieser Baulückenschluss ist in der Rahmenplanung Öffentlicher Raum zum Frankenberger Viertel aus dem Jahre 2008 ausdrücklich gewünscht und mit Prioritätsstufe I angesetzt. Durch entsprechende Baufenster wird die Blockrandbebauung ermöglicht und im Blockinnenbereich im Abschluss an die Straßenbebauung mit Ausnahme zweier in den Blockinnenbereich hineinragender untergeordnete Baufenster eine niedrigere Bebauung als der derzeitige rechtskräftige Bebauungsplan zulässt ermöglicht. Die derzeitige Freifläche bleibt als Grünfläche und Stellplatzfläche erhalten und dem Betrachter vom Straßenraum aus verschlossen. Insgesamt betrachtet wird der Freiraum durch seine verringerte Dichte im Blockinnenbereich im Vergleich zur heutigen Bebauung vergrößert.
- Bei der Architektursprache wurde bewusst darauf verzichtet, auf vergangene Gestaltungsideen zurückzugreifen, indem eine historisierende Architektur als Gestaltungselement festgesetzt wird. Festsetzungen zur Fassadengestaltung werden nicht getroffen.  
Die bisherige Bebauung hatte als dominante gewerbliche Immobilie keinen Bezug auf die gegenüberliegenden Wohngebäude und hat als Solitär mit eigenem Charakter (geschlossene Glasfassade) den Straßenraum geprägt. Insofern wird durch die neue Planung kein Stadtbild angegriffen oder gar zerstört, dass durch eine homogene Außenwirkung definiert würde. Anstelle der ortsprägenden Struktur des Vegla-Gebäudes wird die Möglichkeit eines Gebäudeensembles heutiger Gestaltung geschaffen. Die Gebäudehöhen erlauben die Realisierung von Gewerbe- und Wohngebäuden, die möglicherweise wieder das Stadtbild prägen werden und sich von der inhomogenen vorhandenen Bebauung in Höhe und Gestaltung absetzen. Dies ist städtebaulich durchaus gewünscht. Ein Verzicht auf das obere Geschoss und damit eine Reduzierung der Gebäudehöhen würde mit dem Verlust von Wohnraum einhergehen, der angesichts des Wohnraumbedarfs insbesondere im innerstädtischen Umfeld nicht erwünscht ist. Es wurden maximal zulässige Gebäudehöhen im Bebauungsplan festgesetzt.
- Die Eckgebäude Viktoriaallee / Bismarckstraße und Bismarckstraße / Drimbornstraße / Bismarckstraße werden betont, indem hier auch an der Straßenkante die VI-geschossige Bebauung zulässig ist. Diese Betonung ist städtebauliche erwünscht und spiegelt die betonten Eckhäuser an den gegenüberliegenden Straßenfronten wider.

### 1.6.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Im Plangebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzungen werden hierzu keine Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgenommen.
- Durch die Planung sind keine Ein- oder Auswirkungen zu erwarten.
- In den Hinweisen zu den schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird auf die Verpflichtung zur Einhaltung der §§ 15 und 16 des DSchG (Denkmalschutzgesetz) während der Baumaßnahmen hingewiesen.

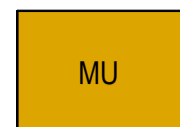

### 1.6.8 Fazit

Der Realisierung der im Bebauungsplan festgesetzten Vorhaben steht aus Sicht der Umweltverträglichkeit unter der Einhaltung der aufgeführten Vorgaben, Auflagen und Empfehlungen nach jetzigem Planstand nichts entgegen.


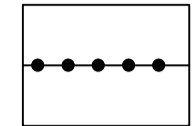


**Planzeichen**

Art der baulichen Nutzung

-  MU Urbane Gebiete
-  MK Kerngebiete


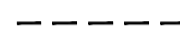

Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

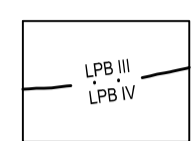
Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl

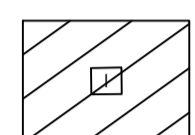
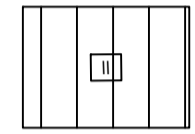
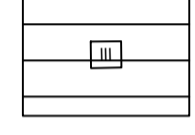
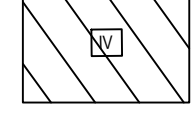
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- GH Gebäudehöhe
-  Baugrenze
-  Abgrenzung der einzelnen Gebäudehöhen
- g Geschlossene Bauweise
- a Abweichende Bauweise
-  Teilfläche des MU mit abweichender Bauweise

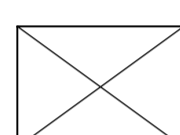

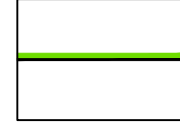
Lärmpegelbereiche

-  LPB III / LPB IV LPB IV - III


Zulässigkeit von Wohnnutzungen

-  Abschnitt I
-  Abschnitt II
-  Abschnitt III
-  Abschnitt IV

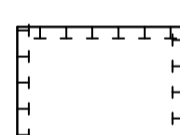
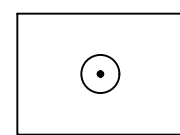
Verkehrsflächen

-  Bereich für Öffnung im Baukörper (siehe SF 4.1)
-  Straßenverkehrsflächen
-  Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

-  Private Grünflächen (Parkanlage und Spielplatz)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
-  Erhaltung: Bäume

Auftraggeber:



Indeweg 80  
52076 Aachen  
www.nessler-projektidee.de

Telefon: +49 (0)241/52 98-0  
Fax: +49 (0)241/52 98-408  
projektidee@nesseler.de



**Beratungsgesellschaft für  
kommunale Infrastruktur mbH**

Jülicher Straße 318-320  
52070 Aachen  
www.bki-aachen.de

Telefon: 0241 / 56 81 70  
Telefax: 0241 / 16 34 35  
e-mail: info@bki-aachen.de

Projekt: <b>Aachen Viktoriaallee</b>	Plan-Nr.: 280 VE 01p-1_lc
	Maßstab: 1 : 500
Planinhalt: <b>Bebauungsplan Nr. 660, I. Änderung</b>	Bearb.: 09.06.2017
	Blattgr.: 594 x 520
Datum, Unterschrift:	Dateipfad: J:\drawings\bki\144 Aachen Viktoriaallee\AutoCad\VE\280 VE 01p_1c.dwg