

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0751/WP17 Status: öffentlich AZ: 35026-2016 Datum: 09.08.2017 Verfasser: Dez. III / FB 61/200									
I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 660 - Bismarckstraße / Viktoriaallee - hier: - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB - Aufstellungs- und Offenlagebeschluss										
Beratungsfolge: <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="188 925 376 954">Datum</th> <th data-bbox="376 925 954 954">Gremium</th> <th data-bbox="954 925 1382 954">Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="188 954 376 987">06.09.2017</td> <td data-bbox="376 954 954 987">Bezirksvertretung Aachen-Mitte</td> <td data-bbox="954 954 1382 987">Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td data-bbox="188 987 376 1019">07.09.2017</td> <td data-bbox="376 987 954 1019">Planungsausschuss</td> <td data-bbox="954 987 1382 1019">Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	06.09.2017	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung	07.09.2017	Planungsausschuss	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit								
06.09.2017	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung								
07.09.2017	Planungsausschuss	Entscheidung								

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB zur Kenntnis.

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

Des Weiteren empfiehlt sie dem Planungsausschuss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 660 - Bismarckstraße / Viktoriaallee - in der vorgelegten Fassung zu beschließen. Sie empfiehlt gleichzeitig dem Planungsausschuss, die geringfügige Erweiterung des Geltungsbereichs in die öffentlichen Verkehrsflächen an der Ecke Viktoriaallee / Bismarckstraße und an der Bismarckstraße zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB zur Kenntnis.

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

Er beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 660 - Bismarckstraße / Viktoriaallee - in der vorgelegten Fassung. Er beschließt gleichzeitig die geringfügige Erweiterung des Geltungsbereichs in

die öffentlichen Verkehrsflächen an der Ecke Viktoriaallee / Bismarckstraße und an der Bismarckstraße.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		x	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Erläuterungen:

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

hier: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens / Beschlusslage

Das Plangebiet liegt im Frankenberger Viertel zwischen der Bismarckstraße und der Viktoriaallee im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 660 von 1978. Es umfasst das Grundstück der Verwaltungszentrale der ehemaligen Vereinigten Glaswerke (VEGLA), heute Saint Gobain. Der Verwaltungsstandort Bismarckstraße / Viktoriaallee wurde von Saint Gobain aufgegeben und das Grundstück an die Firma np3 gmbh & co kg veräußert, die eine Gesellschaft innerhalb der nessler projektidee gmbh ist. Die np3 gmbh & co kg hat ein Projekt erarbeitet, das einen Abbruch der Immobilien und einen Neubau mit Geschäftsnutzung, Büros, Praxen und Wohnungsbau vorsieht. Diese Planung hat von der Art der baulichen Nutzung einen hohen Anteil an Wohnungsbau und hält sich auch vom Maß der baulichen Nutzung nicht an den bestehenden Bebauungsplan Nr. 660. Daher ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Der neue Eigentümer hat die Änderung des Bebauungsplanes beantragt.

Die Programmberatung erfolgte am 01.09.2016 im Planungsausschuss mit anschließender Beratung in der Bezirksvertretung Aachen-Mitte am 28.09.2016. (s. Vorlage FB 61/0519/WP17).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom: 28.10.2016 bis: 11.11.2016 stattgefunden. Am 02.11.2016 fand eine Bürgerinformationsveranstaltung in der Nadelfabrik statt.

Der Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz hat am 11.07.2017 den Umweltbericht beraten und empfohlen, den Umweltbericht in die Begründung einzufügen.

2. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1)BauGB

Zu der Bürgerinformationsveranstaltung am 02.11.2016 waren ca. 60 Bürgerinnen und Bürger zum Anhörungstermin erschienen. Hauptthemen für die Anwesenden waren die Kritik an der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude, die als zu hoch empfunden wurden, die Fassadengestaltung und die Schließung der Baulücke, verbunden mit einer Verschlechterung der Durchlüftung. Weiterhin wurde die Zahl der Stellplätze in Frage gestellt und negative Auswirkungen auf das Parken im Viertel befürchtet, insbesondere durch die Größe des Einzelhandels; Lärm durch Parken im Innenhof und durch Anlieferung war ein weiteres Thema. Die Fragen der Anwohner wurden von den anwesenden Planern sowie von der Verwaltung soweit wie möglich beantwortet. Es wurde darauf hingewiesen, dass alle Auswirkungen der Planung wie Verkehr, Lärm, Durchlüftung etc. im weiteren Verfahren untersucht würden.

Bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgten 13 schriftliche Eingaben. Diese hatten im Wesentlichen die gleichen Themen zum Inhalt wie die o.g. Themen der Bürgerinformationsveranstaltung. Diese fließen als Anregungen in die Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 660 I. Änderung – Bismarckstraße / Viktoriaallee – ein.

Die Niederschrift über die Öffentlichkeitsbeteiligung, die schriftlichen Eingaben der Bürger sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage als Anlage 7 (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung) beigefügt.

Die Anregungen führten nicht zu einer Änderung der Planung.

3. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

Parallel wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. 5 davon haben eine Anregung zur Planung abgegeben. Bedenken wurden insbesondere vom LVR-Amt für Denkmalpflege geäußert, welches eine Übernahme von Elementen der denkmalgeschützten Fassaden bzw. Dachformen der Umgebung in die Planung fordert. Die IHK hat keine Bedenken geäußert, allerdings eine Konkretisierung der Verkaufsflächen für den Einzelhandel gefordert. Zum einen liegt das Grundstück im Nahversorgungszentrum Frankenberger Viertel. Zum zweiten soll die Beschränkung der Verkaufsfläche im Bebauungsplan durch die Verkleinerung des Kerngebietes gegenüber der vorhandenen Bebauungsplanfestsetzung und durch die Beschränkung auf das Erd- und I. Obergeschoss erfolgen. Dadurch entstehen max. ca. 6600 m² Geschossfläche (bzw. ca. 4300 m² Verkaufsfläche) für großflächigen Einzelhandel. In Bezug auf die vorhandene Kaufkraft für Nahversorgung im unmittelbaren Umfeld ist eine solche Fläche zu vertreten.

Die Eingaben der Behörden sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage ebenfalls als Anlage 8 (Abwägungsvorschlag Behörden) beigefügt.

Die Anregungen führten nicht zu einer Änderung der Planung.

4. Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Städtebauliches Konzept

Durch die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 660 - Bismarckstraße / Viktoriaallee - soll für eine gemischte Nutzung aus Einzelhandel, Gewerbe (Büros, Praxen) und Wohnungen Planungsrecht geschaffen werden. Dies soll durch die Festsetzung eines Kerngebietes, in dem Wohnen untergeordnet zugelassen wird und eines Urbanen Gebietes, in dem Wohnen neben Gewerbe gleichwertig zulässig ist, erreicht werden. Die Gebäudestruktur stellt eine fünf – sechsgeschossige Straßenrandbebauung dar, die überwiegend im obersten Geschoss zurückspringt, so dass eine wahrnehmbare Fünfgeschossigkeit entstehen soll. Die Höhenentwicklung wird gegenüber dem bestehenden Planungsrecht zurückgenommen; hier sind teilweise sieben Geschosse zulässig. Gegenüber dem Bestand in der Umgebung soll die Straßenrandbebauung ca. um ein Geschoss höher werden, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Die Fassadengestaltung der Planung des Bauherrn np3 gmbh & co kg wurde dem Architektenbeirat am 16.06.2016 zuletzt vorgestellt (siehe Anlage 9 Protokoll des Architektenbeirat). Diese wird nicht Bestandteil der Bebauungsplan-Änderung, da kein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden soll.

Die Planung sieht weiterhin den Bau von ca. 200 Wohneinheiten vor, wovon ca. 100 Studentenwohnungen geplant sind. Der Bauherr ist bereit, einen Anteil von 20-40% der Wohnungen öffentlich gefördert zu bauen. Die genauen Vereinbarungen werden derzeit noch mit dem Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration abgestimmt. Diese werden dann Bestandteil des zu schließenden Städtebaulichen Vertrags.

Die Planung sieht weiterhin die Unterbringung einer KITA im I. Obergeschoss des Gebäudekomplexes vor. Als Außenflächen soll das Dach des Einzelhandels im Erdgeschoss dienen.

Erschließung / Parken

Das Parken soll wie bisher überwiegend in einer Tiefgarage stattfinden. Dort werden voraussichtlich ca. 190 Stellplätze Platz finden. Ca. 40 Stellplätze werden nach wie vor im Innenhof verbleiben. Diese sollen aber nur dem Wohnen zugeordnet werden, um weniger Lärm in den Innenhof zu bringen. Zu den voraussichtlichen Auswirkungen wurden ein Verkehrsgutachten und ein Lärmgutachten erstellt. Diese weisen nach, dass der prognostizierte Verkehr vom vorhandenen Straßensystem abgewickelt werden kann und dass keine unzumutbaren Lärmbelastungen entstehen werden.

Umweltbelange

Gegenüber den ersten Überlegungen, die Bebauungsplan-Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen, wurde nach intensiver Beschäftigung mit den Umweltbelangen insbesondere den Verkehrs- und Lärmauswirkungen in Zusammenhang mit dem großflächigen Einzelhandel auf das beschleunigte Verfahren verzichtet und auf das Standardverfahren mit Umweltbericht gewechselt. Das Planungsbüro BKI wurde mit der Erstellung des Umweltberichtes beauftragt. Der Umweltbericht wurde am 11.07.2017 vom Ausschuss für Klima und Umwelt verabschiedet und floss damit in die Begründung des Bebauungsplanes ein. Folgende Auswirkungen der Planung wurden insbesondere untersucht:

Lärm

Die im Verkehrsgutachten angenommenen Verkehrszahlen wurden im Rahmen einer Lärmuntersuchung auf ihre Auswirkungen auf den Verkehrslärm betrachtet. Grundsätzlich wurde eine Gegenüberstellung der heutigen Situation (keine Nutzung des VEGLA-Gebäudes) mit der geplanten Nutzung angestellt, zusätzlich aber auch eine Betrachtung des Falles der ehemaligen VEGLA-Nutzung bzw. einer heute bereits zulässigen Nutzung. Der Unterschied zwischen der ehemaligen VEGLA-Nutzung und der geplanten neuen Nutzung fällt nur sehr gering aus (+/- 0,2 db(A)). Das Ergebnis ist, dass in der Bismarckstraße und der Viktoriaallee die Orientierungswerte der DIN 18005 und der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV heute bereits überschritten werden und sich die Situation durch die Planung geringfügig verschlechtert. Die Lärmsituation wird aber nicht so stark verschlechtert, dass die gesundheitsgefährdenden Sanierungswerte von tags 70 dB (A) oder nachts 60 dB (A) erreicht werden. Der Fachbereich Umwelt hat darauf hingewiesen, dass das konkrete Bauvorhaben von den Annahmen im Gutachten abweichen kann und nicht auszuschließen ist, dass höhere Lärmwerte entstehen könnten. Diese konkrete Lärmbetrachtung wird im Baugenehmigungsverfahren stattfinden. Es ist aber nicht von einer Überschreitung der o.g. Sanierungswerte auszugehen. Eine Verbesserung der Lärmsituation erfolgt durch den Baulückenschluss an der Bismarckstraße für den gesamten Innenblock Bismarckstraße, Viktoriaallee, Oppenhoffallee.

Im Bebauungsplan werden Lärmpegelbereiche für die Fassaden festgesetzt, was aber bereits durch den heutigen Verkehrslärm erforderlich wäre.

Biologische Vielfalt / Artenschutz

Hinweise auf geschützte Arten liegen nicht vor. Die vorhandene Grünfläche wird über den Bebauungsplan gesichert und drei besonders wertvolle Bäume als zu erhalten festgesetzt. Insbesondere bei der Kastanie, die in einem Betontrog wächst, sind bei den Bauarbeiten besondere Schutzmaßnahmen erforderlich. Die Bäume entlang der Bismarckstraße, die durch die Bebauung entfallen, werden entsprechend den Regelungen der Baumschutzsatzung kompensiert.

Klimaschutz

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass durch den Baulückenschluss ein Kaltluftstau entsteht, wird an dieser Stelle eine Belüftungsöffnung von 14,5 m Breite und 4,0 m Höhe festgesetzt.

Verschattung

Durch die Änderung und Ergänzung von überbaubaren Grundstücksflächen ändert sich die Verschattung der Grundstücke insbesondere der Oppenhoffallee. Daher wurde eine Verschattungssimulation angefertigt, die nachweist, dass alle Gebäude den Mindeststandard an Belichtung von 1 Stunde Sonne am 17. Januar erfüllen.

Bebauungsplan-Änderung

Eine wesentliche Änderung ist die Festsetzung eines verkleinerten Kerngebietes (MK) und eines urbanen Gebietes (MU). Im MK (jetzt ca. 41 % des Plangebietes) kann nach wie vor großflächiger Einzelhandel untergebracht werden, allerdings auf einer geringeren Fläche. Dadurch sollen auch die Auswirkungen auf die Verkehrs- und Lärmsituation verringert werden. Wohnen wird als Nutzung untergeordnet zugelassen. Das MU beträgt ca. 54% des Plangebietes und ermöglicht eine nicht beschränkte Wohnnutzung neben gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen. Die Gesetzgebung hat dieses Baugebiet neu in die Baunutzungsverordnung aufgenommen, um innerstädtische gemischte und verdichtete Quartiere zu ermöglichen. Die private Grünfläche wird im Bestand gesichert. Sie beträgt ca. 5 % des Plangebietes.

Eine weitere wesentliche Änderung ist die Schließung des Baublocks an der Bismarckstraße. Die Bebauung wird hier als Straßenrandbebauung durchgezogen; zur Belüftung des Innenblocks wird jedoch eine Öffnung im Erdgeschoss festgesetzt. Die Gebäudehöhen am Blockrand sollen als fünfgeschossige Bebauung mit einem um 2,0 m zurückversetzten sechsten Geschoss festgesetzt werden. Ausnahme stellt die Ecke Viktoriaallee / Bismarckstraße da, für die als Eckbetonung eine komplette Sechsgeschossigkeit zugelassen werden soll.

Eine neue Festsetzung sichert eine großflächige Dachbegrünung auf den Dächern der Straßenrandbebauung und auf einem Teil der eingeschossigen Gebäude, abweichend von der am 12.07.2017 beschlossenen Grün- und Gestaltungs-satzung. Diese Festsetzung verhindert, dass nur Flächen über 200 m² begrünt werden müssen, wie es die neue Satzung vorsieht. Somit wird eine begrünte Dachfläche von ca. 1900 m² umgesetzt. Für die Außenfläche der KITA auf dem Dach des geplanten großflächigen Einzelhandels kann eine extensive Begrünung aufgrund der Sicherheits- und anderer Anforderungen nicht umgesetzt werden, hier wird daher auf eine Festsetzung verzichtet. Für den Fall, dass keine KITA-Außenfläche entstehen sollte, soll hier jedoch durch eine Regelung im städtebaulichen Vertrag nachgebessert werden (s.u.).

Zum Satzungsbeschluss wird mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der im Wesentlichen folgendes enthalten soll:

- Umsetzung von gefördertem Wohnungsbau
- Zuordnung der Stellplätze im Innenhof ausschließlich zu Wohnungen
- Begrünung des Daches des großflächigen Einzelhandels, falls keine KITA untergebracht wird.

5. Kosten

Dadurch, dass das Grundstück bereits erschlossen ist und keine Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden, entstehen der Stadt Aachen keine Kosten. Die Kosten des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens einschließlich sämtlicher Gutachten etc. übernimmt der Vorhabenträger.

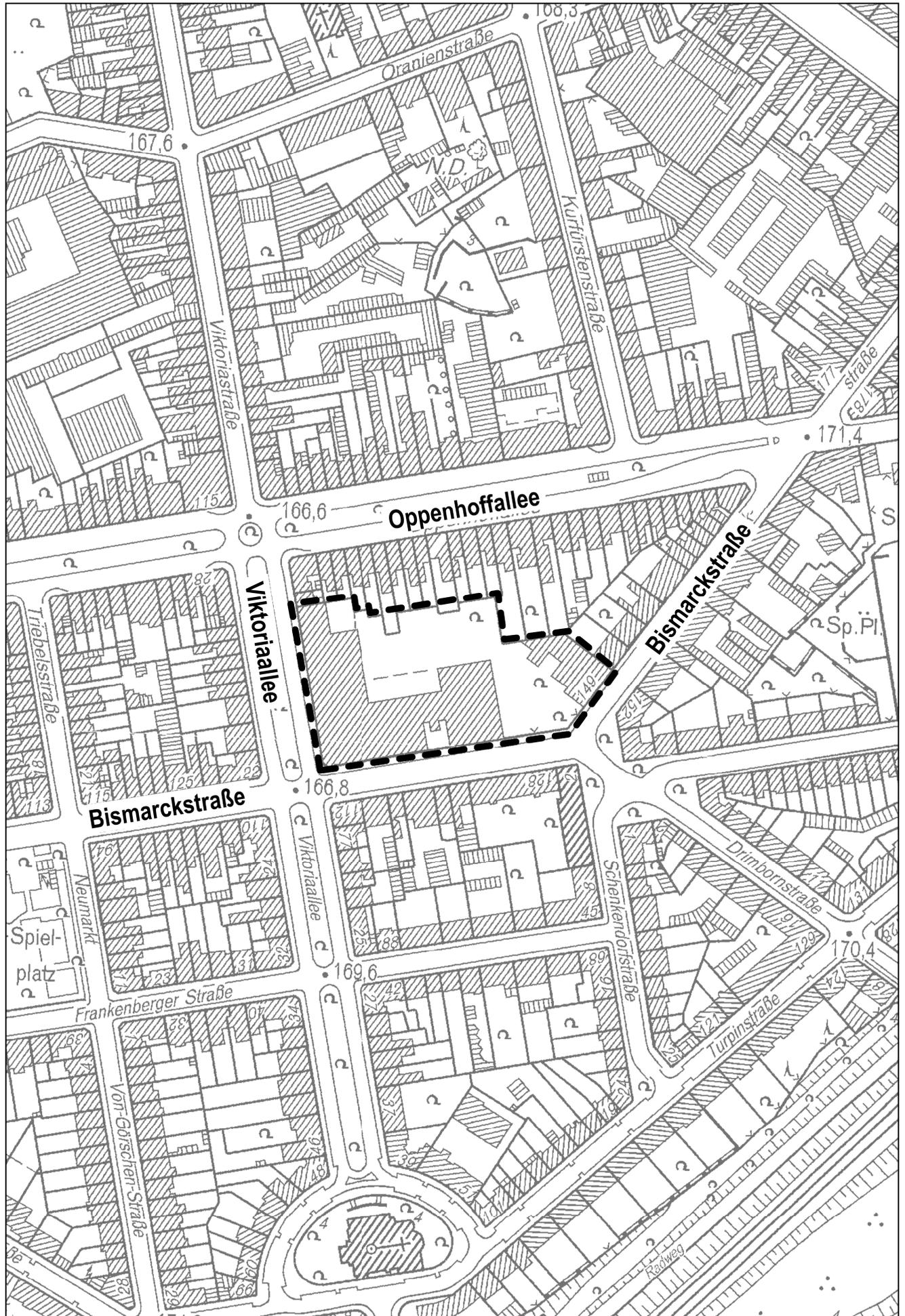
6. Beschlussempfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, für die I. Änderung des Bebauungsplanes 660 - Bismarckstraße / Viktoriaallee - den Aufstellungsbeschluss zu fassen und den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen. Der Geltungsbereich der I. Änderung geht durch die Festsetzung von auskragenden Gebäudeteilen über die Straßenverkehrsflächen an der Ecke Viktoriaallee / Bismarckstraße und im Verlauf der Bismarckstraße über den Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 660 hinaus. Dies soll daher zusätzlich beschlossen werden.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5. Entwurf der Begründung
6. Baumbilanzplan
7. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung
8. Abwägungsvorschlag Behörden
9. Protokoll des Architektenbeirats am 16.06.2016

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



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





1. Änderung Bebauungsplan Nr.660

Viktoriaallee / Bismarckstraße Lageplan

Der Bebauungsplan besteht aus:
- Lageplan
- Schriftlichen Festsetzungen

Beigefügt ist dem Bebauungsplan:
- Begründung
- zusammenfassende Erklärung nach § 10 BauGB

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

Für die Richtigkeit der Darstellung des gegenwärtigen Zustandes (Stand: Juli 2017), des städtebaulichen Entwurfs und der geometrisch eindeutigen Festlegung der Planung.

Aachen, den 19.07.2017

Der Oberbürgermeister

Baudezernat Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen
In Vertretung Im Auftrag Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

- Räumlicher Geltungsbereich
- Bestimmungslinie (schwarz), Begleitstruktur (schwarze Blöcke)
- Urbane Gebiete
- Kerngebiete
- GRZ 0,6 Grundflächenzahl
- GH+174,0 max. Gebäuhöhe in Meter über NNH
- GD Grundsatz (siehe schriftliche Festsetzungen Nr. 7)
- a abweichende Bauweise (siehe schriftliche Festsetzungen Nr. 3.1.2)
- g geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Nutzungsgrenze gleichzeitig Baugrenze
- Verkehrsfläche
- Private Grünflächen (Parkanlage und Spielplatz)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (siehe schriftliche Festsetzungen Nr. 5.2.1)
- St Stelplätze
- Tiefgaragen und Zufahrten unterhalb der Geländeoberfläche
- Durchgang
- Nutzungsgrenze
- Lärmpegelbereiche (siehe schriftliche Festsetzungen Nr.6)
- Regelung zur Zulässigkeit von Wohnungen (siehe schriftliche Festsetzungen Nr.1.2.2)
- Regelung zur Zulässigkeit von Wohnungen (siehe schriftliche Festsetzungen Nr.1.2.2)
- Regelung zur Zulässigkeit von Wohnungen (siehe schriftliche Festsetzungen Nr.1.2.2)
- Bereich für Öffnung im Baukörper (siehe schriftliche Festsetzungen Nr. 4)

Bei Bestimmungslinien ist die Mitte der Strichstärke maßgebend.

II. Nachrichtliche Übernahmen

keine

III. Kennzeichnung

keine

IV. Bestandsangaben

- Kreisgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 548 Flurstücknummer
- Wohnhaus mit Hausnummer
- Wohnhaus ohne Hausnummer
- Wirtschaftsgebäude
- Durchfahrt
- 3 Vollgeschosse, Flachdach
- 3 Vollgeschosse, Satteldach
- 3 Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss
- ND Naturdenkmal
- 197.7 Höhe in Meter über NNH
- Böschung
- Gartenland
- Grünland
- Nutzungsartengrenze
- Topographische Umrisslinie
- Baum
- Hecke
- Zaun
- Wasserleitung
- Oberirdische Leitung
- Kanalschacht
- 15 Aufnahmepunkt
- 98 Trigonometrischer Punkt

V. Unverbindliche Planung

keine

1 : 500
GEMARKUNG Burtscheid
FLUR 1

HINWEIS:
Der vorliegende Bebauungsplan hat für den Geltungsbereich cm-Genauigkeit.
Diese Genauigkeit bezieht sich nur auf die Geltungsbereichsgrenze und die zeichnerischen Festsetzungen.
Alle zeichnerischen Festsetzungen sind aus Koordinaten dem digitalen Plan zu entnehmen.

Der Planungsausschuss hat in der Sitzung am gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung dieses Planes beschlossen.

Aachen, den
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:

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

Aachen, den
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:

Dieser Plan ist aufgrund von Stellungnahmen geändert worden. Die Änderungen sind eingetragen. Der geänderte Plan hat gemäß § 4a (3) BauGB in Anwendung des § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Aachen, den
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Aachen am als Satzungs beschlossen worden.

Aachen, den
Der Oberbürgermeister
In Vertretung:

Es wird bestätigt, dass der Bebauungsplan den Ratsbeschlüssen entspricht und dass alle Verfahrensvorschriften bei dem Zustandekommen beachtet worden sind.

Aachen, den

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) BauGB mit dem erfolgten Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft getreten.

Aachen, den
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:



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

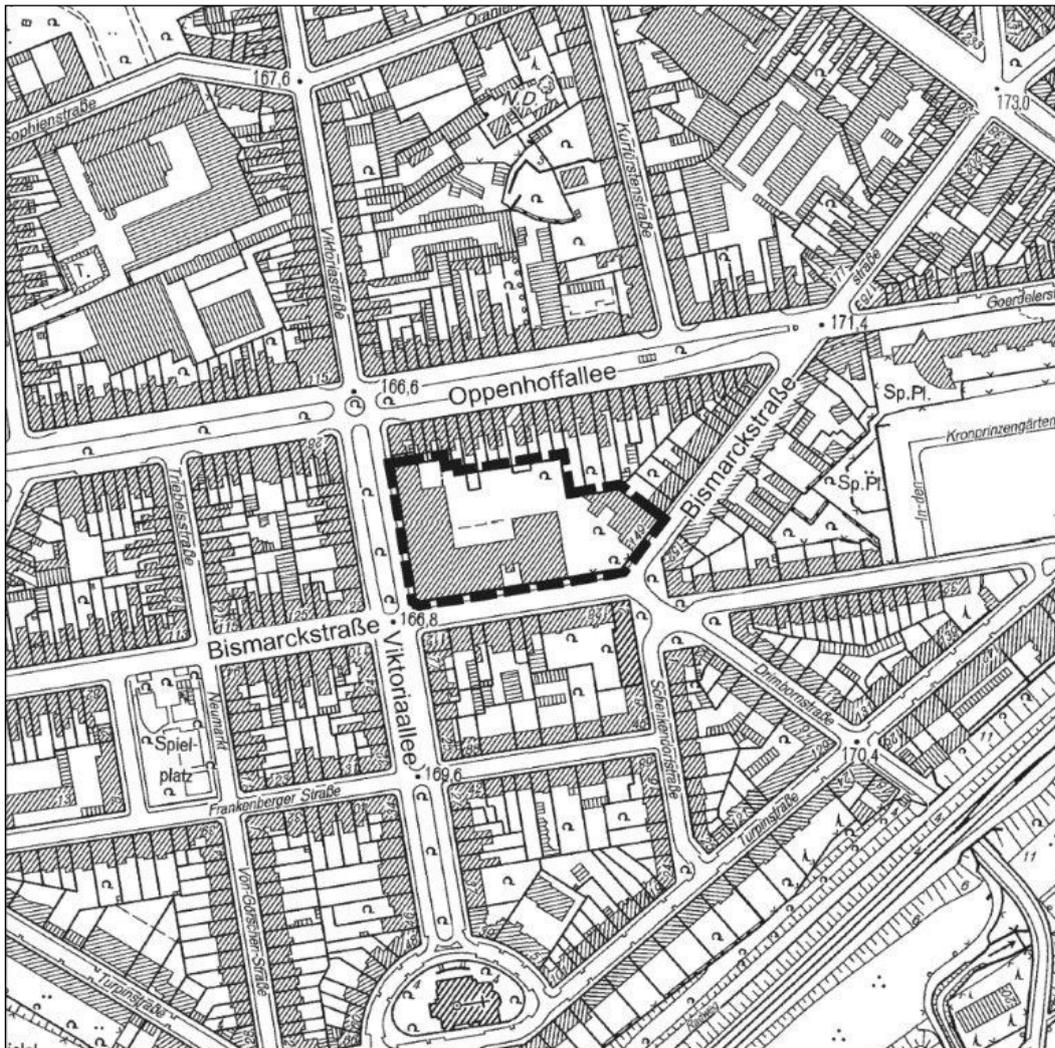
im Stadtbezirk Aachen-Mitte

für den Bereich zwischen Bismarckstraße, Viktoriaallee und Oppenhoffallee

zur öffentlichen Auslegung

Entwurf

Stand 14.08.2017



Lage des Plangebietes

Gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der

Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der

Bauordnung NRW (BauO NRW) jeweils in der derzeit geltenden Fassung wird festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Urbanes Gebiet (MU)

1.1.1 Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die innerhalb des Urbanen Gebietes ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6a (3) BauNVO Nr. 1 (Vergnügungsstätten) und Nr. 2 (Tankstellen) nicht zulässig sind.

1.1.2 Elektroladestationen sind zulässig.

1.1.3 Innerhalb des MU ist die Anlage von Tiefgaragen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, ausgenommen unterhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Erhalt von Pflanzen (Kastanie).

1.2 Kerngebiet (MK)

1.2.1 Gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO sind im gesamten Kerngebiet Wohnungen nach folgenden Maßgaben zulässig:

Innerhalb des mit „1“ in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs ist Wohnen ab dem 2. OG allgemein zulässig,

innerhalb des mit „2“ in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs ist Wohnen ab dem 3. OG allgemein zulässig,

innerhalb des mit „3“ in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs ist Wohnen ab dem 4. OG allgemein zulässig,

innerhalb des mit „4“ in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs ist Wohnen ab dem 2. OG allgemein zulässig.

1.2.2 Im Kerngebiet ist großflächiger Einzelhandel nur im Erdgeschoss und im 1. OG zulässig.

1.2.3 Innerhalb des Kerngebietes sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.2.4 Im Kerngebiet sind Bordelle und bordellartige Nutzungen unzulässig.

1.2.5 Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten mit den Zweckbestimmungen Sex-Darbietungen und / oder Sex-Filme und / oder Sex-Videovorführungen und Spielhallen und Vergnügungsstätten, die zur Erzielung von Gewinnen durch Wetten o.ä. dienen und Einrichtungen, die dem Aufenthalt und / oder der Bewirtung von Personen dienen und in denen Glücksspiele nach § 284 Strafgesetzbuch, Wetten, Sportwetten oder Lotterien angeboten werden, unzulässig.

1.2.6 Im Kerngebiet sind Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen gem. § 7 (2) Nr. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.2.7 Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die innerhalb des Kerngebietes ausnahmsweise zulässigen Tankstellen gemäß § 7 (3) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig sind.

1.2.8 Elektroladestationen sind zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

Die gemäß § 16 (2) Nr. 1 BauNVO im Urbanen Gebiet (MU) festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 darf durch die Errichtung von baulichen Anlagen nach § 19 (4) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Die festgesetzten Höhen werden gemessen über Normalhöhen null NHN.

2.2.2 Die Gebäudehöhe (GH) ergibt sich aus dem obersten Gebäudeabschluss.

2.2.3 Überschreitung der Gebäudehöhe GH

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) dürfen durch folgende Aufbauten ausnahmsweise überschritten werden:

1. nutzungsbedingte Anlagen, die der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Auslassöffnungen, Mündungen und Rückkühler, Solar- und Photovoltaikanlagen) bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m,
2. Lüftungs- und Klimaanlage bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m, Kältemaschinen und Kühler bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m
3. Brüstungen, Absturzsicherungen und Einrichtungen zur Pflege und Wartung von Fassaden bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m,
4. Aufzugsmaschinenhäuser und Treppenhäuser bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m.

Die unter 1., 2. und 4. genannten Anlagen müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken. Für Aufzugsmaschinenhäuser und Treppenhäuser kann auf den Abstand zur Gebäudekante verzichtet werden, sofern der Aufbau nicht der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Überschreitung der Baugrenze

3.1.1 Balkone und auskragende Bauteile dürfen die Baugrenzen überschreiten, wenn Folgendes eingehalten wird:

Die Breite dieser Balkone und auskragenden Bauteile darf je Gebäudefassade bis zu einem Drittel der Fassadenbreite betragen.

An Gebäudekanten, die an einer öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, dürfen Balkone und auskragende Bauteile die Baugrenze um maximal 1,60 m überschreiten.

An Gebäudekanten, die nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen, dürfen Balkone und auskragende Bauteile die Baugrenze um maximal 2,50 m überschreiten.

3.1.2 In einer Teilfläche des MU ist eine abweichende Bauweise so festgesetzt, dass ohne seitlichen Grenzabstand gebaut werden darf, soweit der Eigentümer des benachbarten Grundstücks seine Zustimmung erteilt. Die Zustimmung ist über eine Baulast zu sichern.

4. Öffnung der Fassade im Erdgeschoss (Bismarckstraße)

In dem in der Planzeichnung festgesetzten Bereich muss eine Öffnung im EG mit einer Breite von mindestens 14,50 m und mit einer lichten Höhe von mindestens 4,0 m angeordnet werden.

4.1 Stellplätze und Garagen, Ausschluss und Begrenzung

Innerhalb des MU ist die Anlage von Stellplätzen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, ausgenommen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Erhalt von Pflanzen (Kastanie).

5. Private Grünflächen / Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

5.1 Private Grünfläche

5.1.1 Die innerhalb der privaten Grünfläche als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Beschädigung oder Erkrankung durch geeignete Maßnahmen zu behandeln. Ausgefallener Bewuchs ist durch standortgerechte Neupflanzungen zu ersetzen. Als Ersatz für zu erhaltende Einzelbäume ist eine Abweichung von dem zeichnerisch festgesetzten Standort um bis zu 5 m zulässig.

5.1.2 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche (Spielplatz und Parkanlage) ist das Aufstellen von Spielgeräten und anderen Ausstattungsgegenständen sowie das Anlegen befestigter Flächen zulässig. Unterhalb der Bäume und im Kronentraufbereich der Bäume zuzüglich eines Radius von 1,50 m um den Kronentraufbereich sind keine Abgrabungen und keine befestigten Flächen zulässig. Einzelne Punktfundamente sind nach Abstimmung mit der zuständigen Behörde zulässig.

5.1.3 Unterhalb der privaten Grünfläche ist die Anlage einer Tiefgarage unzulässig.

5.2 Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen

5.2.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche ist die Kastanie mit Ihrem Pflanztrog zu erhalten. Unterhalb der Fläche ist die Anlage einer Tiefgarage nicht zulässig. Entlang der Grenzen des Pflanztroges sind Verschalungen und Spundwände zulässig.

6. Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der mit Lärmpegelbereichen festgesetzten Teilbereiche sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109* zu erfüllen. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB) ist der Planzeichnung zu entnehmen. Es ist für alle Fassaden der in der Tabelle aufgeführten Räume das entsprechende erforderliche Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res}$ in dB nach DIN 4109*) für Außenbauteile einzuhalten.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109*

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume	Büroräume
	dB (A)	erf. $R'_{w,res}$ in dB	
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35

Im Einzelfall sind im Baugenehmigungsverfahren die Korrekturwerte für das erforderlich Schalldämm-Maß gemäß 5.2 der DIN 4109 in Verbindung mit der Tabelle 9 anzuwenden.

Ausnahmen von dieser Festsetzung können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämmmaße für Außenbauteile ausreichend sind.

* Grundlage der Festsetzungen ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung von Juli 2016.

7. Gestalterische Festsetzungen nach § 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW

7.1 Dachbegrünung

Auf den in der Planzeichnung mit „Gründach“ gekennzeichneten Bereichen ist auf mindestens 50% der obersten Dachflächen eine mindestens extensive Dachbegrünung flächig und dauerhaft vorzusehen und zu erhalten. Zur Dachbegrünung gehören der Unterbau, das Substrat und die Pflanzen.

Hinweise

1. Hinweise und sachdienliche Informationen für Architekten und Bauherren

1.1 Kampfmittel

Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Es liegen Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe vor. Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel wird empfohlen. Insofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Mit dem Bauantrag ist ein „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ zwecks Weiterleitung an den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – Rheinland (KBD); Bezirksregierung Düsseldorf zu stellen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Sicherheitsdetektion. In diesem Fall ist das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ zu berücksichtigen.

1.2 Altlastenverdacht

Der Altlastenverdacht AS 3379 (Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen) im Bereich einer ehemaligen Tankstelle konnte zwischenzeitlich ausgeräumt werden. Da Restbelastungen nicht vollständig ausgeschlossen werden können, haben Bodeneingriffe im Bereich der ehemaligen Tankstelle unter gutachterlicher Begleitung zu erfolgen.

1.3 Bodendenkmäler

Gemäß der §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW (DschG NW) ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Untere Denkmalbehörde der Stadt Aachen oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, Tel: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

1.4 Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets befindet sich über dem Eisenerz, Galmei, Bleierz und Schwefelkies verliehenen Bergwerksfeld „Ferdinand“. Ein aktueller Rechtsinhaber dieser Bergbauberechtigung existiert nicht mehr.

1.5 Kriminalprävention

Zur Kriminalprävention sollten neben stadtplanerischen Maßnahmen auch sicherheitstechnische Maßnahmen an Häusern berücksichtigt werden. Das Kommissariat Vorbeugung (KK 44) bietet kostenfreie Beratungen über kriminalitätsmindernde Maßnahmen an.

Diese Schriftlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Planungsausschuss in seiner Sitzung am ____ 2017 die öffentliche Auslegung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 660 – Bismarckstraße / Viktoriaallee – beschlossen hat.

Aachen, den ____ 2017

(Marcel Philipp)

Oberbürgermeister

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

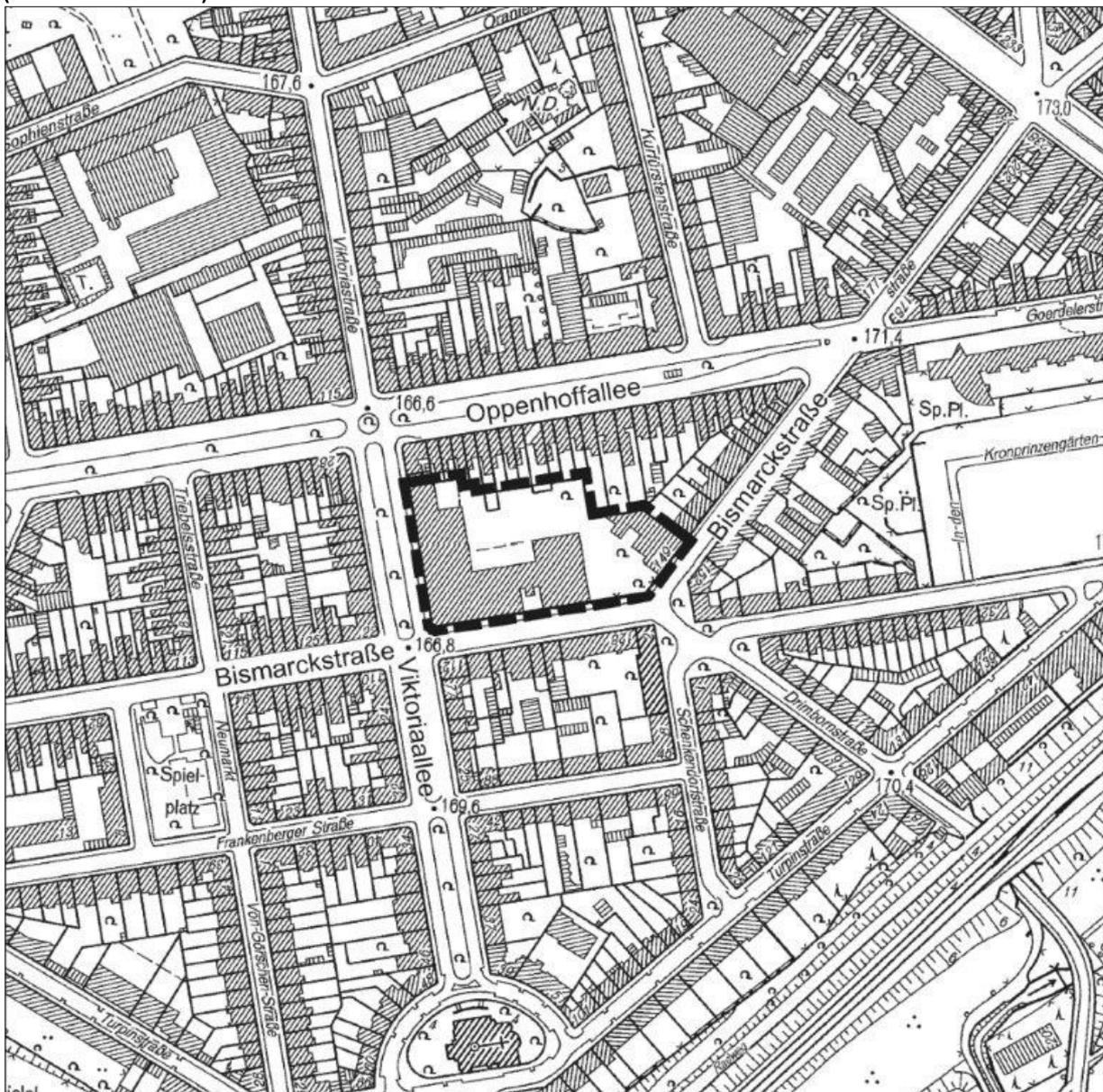
im Stadtbezirk Aachen-Mitte

für den Bereich zwischen Bismarckstraße, Viktoriaallee und Oppenhoffallee

zur öffentlichen Auslegung

Entwurf

(Stand 14.08.2017)



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	4
1.1. Beschreibung des Plangebietes	4
1.2. Regionalplan	4
1.3. Flächennutzungsplan (FNP).....	4
1.4. Bestehendes Planungsrecht.....	5
1.5. Masterplan Aachen* 2030	5
1.6. Zentren- und Nahversorgungskonzept 2016	6
2. Anlass der Planung	6
3. Ziel und Zweck der Planung	6
3.1. Allgemeine Ziele	6
3.2. Ziel der Planung	6
3.3. Einbindung in den planungsrechtlichen Rahmen	7
3.4. Erschließung / Verkehr	7
3.5. Gebäude- und Wohnungstypologien	8
3.6. Freiraumkonzept	8
3.7. Soziale Infrastruktur	8
3.8. Jugend- und Familienfreundlichkeit.....	9
3.8.1. Grundsätzliche Anforderungen, die sich aus dem konkreten städtebaulichen Ziel ergeben	9
3.8.2. Erlebnismultifunktionalität im Gebiet	9
3.8.3. Umfang kinder- und jugendspezifischer Einrichtungen.....	9
3.8.4. Sicherheits- und gesundheitliche Aspekte der jugendspezifischen Einrichtungen	10
3.8.5. Funktionaler Charakter der kinder- und jugendspezifischen Einrichtungen.....	10
3.8.6. Möglichkeit zu eigenständiger Mobilität und Zeitsouveränität von Kindern und Jugendlichen	10
3.9. Klimaschutz und Klimaanpassung.....	10
3.9.1. Mindestanforderung.....	10
3.9.2. Standortwahl der Bebauung	10
3.9.3. Städtebaulicher Entwurf.....	11
3.9.4. Umgang mit Freiflächen.....	11
3.9.5. Umgang mit Niederschlagswasser	11
4. Begründung der Festsetzungen	11
4.1. Art der baulichen Nutzung	11
4.1.1. Kerngebiet (MK).....	12
4.1.2. Urbanes Gebiet (MU).....	13
4.2. Maß der baulichen Nutzung	13
4.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	16
4.4. Straßenverkehrsfläche	16
4.5. Flächen für den ruhenden Verkehr.....	16
4.6. Nebenanlagen / Gemeinschaftsanlagen	17
4.7. Private Grünflächen / Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen.....	17
4.8. Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen	18
4.9. Gestalterische Festsetzungen zur Dachbegrünung.....	18
5. Umweltbericht	19
5.1. Einleitung.....	19
5.1.1. Lage und Beschreibung des Plangebietes	19
5.1.2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans.....	19
5.1.3. Rechtliche Einbindung	20
5.1.4. Bedarf an Grund und Boden für die geplanten Nutzungen.....	22
5.1.5. Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung der Umweltbelange	22
5.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	22

5.2.1.	Schutzgut Mensch	22
5.2.1.1.	Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben	22
5.2.1.2.	Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben	26
5.2.1.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	29
5.2.2.	Schutzgüter Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt.....	30
5.2.2.1.	Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben	30
5.2.2.2.	Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben	31
5.2.2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	31
5.2.3.	Schutzgut Boden	33
5.2.3.1.	Rechtliche Grundlagen	33
5.2.3.2.	Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben	34
5.2.3.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	34
5.2.4.	Schutzgut Wasser.....	35
5.2.4.1.	Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben	35
5.2.4.2.	Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben	35
5.2.4.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	35
5.2.5.	Schutzgut Luft und Klima	36
5.2.5.1.	Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben	36
5.2.5.2.	Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben	36
5.2.5.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	36
5.2.6.	Schutzgut Stadtbild.....	36
5.2.6.1.	Bestandsbeschreibung	36
5.2.6.2.	Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben	37
5.2.6.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	38
5.2.7.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	38
5.2.7.1.	Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben	38
5.2.7.2.	Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben	39
5.2.7.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	39
5.2.8.	Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter	39
5.3.	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes.....	39
5.3.1.	Bei Durchführung der Planung	39
5.3.2.	Nullvariante.....	40
5.3.3.	Alternativplanung	40
5.4.	Grundlagen.....	41
5.5.	Monitoring.....	41
5.6.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	41
5.6.1.	Schutzgut Mensch	41
5.6.2.	Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	42
5.6.3.	Schutzgut Boden	42
5.6.4.	Schutzgut Wasser.....	42
5.6.5.	Schutzgut Luft und Klima.....	42
5.6.6.	Schutzgut Landschaftsbild / Stadtbild.....	43
5.6.7.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	43
5.6.8.	Fazit.....	43
6.	Auswirkungen der Planung	43
7.	Kosten.....	44
8.	Plandaten.....	44

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1. 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 die Flurstücke 1670 und 3316 sowie eine Teilfläche des Flurstückes 1080, Flur 1, Gemarkung Burtscheid und ein Teilstück der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Viktoriaallee / Ecke Bismarckstraße. 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 Frankenberger 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.

1.2. 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.

1.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan schafft als vorbereitender Bauleitplan ein umfassendes, die gemeindliche Planungen integrierendes 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 Neuauflage 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 die 1. Änderung des Bebauungsplans aus den Zielen des Flächennutzungsplanes 2030. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

1.4. Bestehendes Planungsrecht

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 660 aus dem Jahre 1978 setzt für den geplanten Änderungsbereich Kerngebiet und Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (ca. 750 m²) 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 rückwärtigen Innenbereich des Baublockes, im nördlichen, mittigen Teil des Plangebietes ist eine ca. 1.550 m² 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 mit bis zu fünf 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, für die eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 2,2 festgesetzt ist und den nördlichen Eckbereichen an der Oppenhoffallee mit einer festgesetzten GRZ von 1,0 und einer GFZ von 5,0.

1.5. Masterplan Aachen* 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.

1.6. Zentren- und Nahversorgungskonzept 2016

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

Aufgrund der großen Vielfalt des Sortimentes von Lebensmittel-Discountern werden Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe i.d.R. nur großflächig gebaut. Im Frankenger Viertel ist zwar grundsätzlich die Nahversorgung gesichert, die Verkaufsfläche pro Einwohner ist jedoch eher gering und somit ausbaufähig. Einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandel gibt es nicht und es ist derzeit nicht erkennbar, wo ein solcher realisiert werden könnte.

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 bestehen bleiben.

2. Anlass der Planung

Das Plangebiet befindet sich an der Viktoriaallee / Ecke Bismarckstraße im Frankenger Viertel. Der zurzeit gültige rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den geplanten Änderungsbereich im Wesentlichen ein MK-Gebiet fest. Entsprechend der 1978 gültigen Fassung der Baunutzungsverordnung ist in diesem MK-Gebiet eine Wohnnutzung der Flächen nahezu vollständig ausgeschlossen. Durch den neuen Bebauungsplan soll die Möglichkeit geschaffen werden, die Baulücke an der Bismarckstraße zu schließen und neben den bereits heute möglichen Nutzungen (Handel, Einzelhandel und gewerbliche Nutzungen) auch eine Wohnnutzung zuzulassen.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1. Allgemeine Ziele

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 und der auf einen Nutzer /eine Nutzung zugeschnittenen Gestaltung 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 (sparsamer Umgang mit Grund und Boden). Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll die Errichtung einer Tiefgarage möglich sein, darüber hinaus wird unverändert die Anlage von Stellplätzen im Blockinnenbereich zugelassen.

3.2. Ziel der Planung

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 660 festgesetzte Kerngebietsnutzung (MK) bleibt im Eckbereich Bismarckstraße / Viktoriaallee teilweise erhalten, allerdings definiert durch die aktuell gültige Baunutzungsverordnung. 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 erstmals auch Wohnungen als Eigentums- und Miet- und Studentenwohnungen u.a. auch geförderter Wohnungsbau angesiedelt werden. Lage und

Umfang der jeweiligen Nutzung sind in dem im Bebauungsplan festgesetzten Urbanen Gebiet (MU) nicht festgesetzt. Im Kerngebiet sind die Wohnnutzungen nur in bestimmten Bereichen zulässig, so dass der Anteil der Wohnnutzungen maximal 44 % der Geschossfläche des Kerngebietes betragen kann und damit auf jeden Fall untergeordnet sein wird. Einzelhandelsnutzungen sind ausschließlich im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss des MK zulässig. Die Priorität liegt damit innerhalb des Kerngebietes in der gewerblichen Nutzung (Verwaltung, Handel, Einzelhandel). Die Wohnnutzung ist, anders als im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan, ausdrücklich zugelassen. Der bisherige Bebauungsplan Nr. 660 setzt ein Kerngebiet ohne zulässige Wohnnutzung fest.

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 nach Aussagen im Konzept nicht mehr zumutbar, so dass ein Ausbau der Nahversorgung städtebauliches Ziel ist; dem Leitbild „Stadt der kurzen Wege“ soll entsprochen werden. Geplant sind Einzelhandelsnutzungen zur Sicherung der Nahversorgung (ein großflächiger Einzelhandel sowie weitere kleinteilige Einzelhandelsstrukturen) im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss des Kerngebietes und einem Nebeneinander von gebündelten Bereichen für Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen (Praxen; Büronutzungen) in den über den Handelsflächen liegenden Geschossen. Grundsätzlich sind alle Nutzungen sowohl 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 bleiben soll. Daher wird der Anteil der Wohnnutzungen im MK auf maximal 44% der Geschossfläche des Kerngebietes beschränkt und bleibt damit untergeordnet.

3.3. Einbindung in den planungsrechtlichen Rahmen

Die Planungen entsprechenden regionalplanerischen Zielsetzungen und lassen sich aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickeln (Gemischte Bauflächen). Eine Änderung des FNP ist nicht erforderlich. Die beabsichtigte Planung entspricht – unter Berücksichtigung der Maßstabsebene – den Zielsetzungen des Masterplanes Aachen 2030. Das Zentren- und Nahversorgungskonzept 2016 findet Berücksichtigung.

3.4. Erschließung / Verkehr

Das Plangebiet ist durch die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb der angrenzenden Verkehrsflächen erschlossen. Das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet wird in die vorhandene und ausreichend dimensionierte Mischwasserkanalisation geleitet.

Das Plangebiet ist heute nahezu vollständig bis auf eine Teilfläche der Grünfläche versiegelt. Das Maß der Versiegelung bleibt im neuen Planungsrecht erhalten.

Verkehrlich ist das Plangebiet über die Viktoriaallee und Bismarckstraße gut an das Hauptverkehrsstraßennetz angeschlossen. Die Erschließung der neuen Bebauung erfolgt sowohl über die Viktoriaallee als auch über die Bismarckstraße. Die Auswirkungen der Planungen auf den motorisierten Individualverkehr wurden im Rahmen eines Verkehrsgutachtens untersucht. Die Straßen und verkehrlichen Anlagen (Knotenpunkte, LSA) sind ausreichend dimensioniert, ein zusätzlicher Ausbau ist nicht erforderlich. Über die vorhandenen Bushaltestellen „Viktoriaallee“ und „Goerdelerstraße“ sowie den Anschlussbahnhof Rothe Erde mit den Bahnlinien RE 1, RE 9, RB 20 und S 13 besteht eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. In wenigen Minuten können von hier aus die Aachener Innenstadt und weitere Stadtteile erreicht werden.

3.5. Gebäude- und Wohnungstypologien

Geplant ist eine Blockrandbebauung, teilweise mit Hinterhausbebauung, die der urbanen Struktur des Frankenberger Viertel entspricht. Die Hinterhausbebauung ist der Blockrandbebauung untergeordnet. Das typische Hinterhaus hat dabei jeweils ein Geschoss weniger als das Vorderhaus, zusätzlich gibt es ein- und zweigeschossige Anbauten, die wie in Nachbarblöcken gewerbliche Nutzungen aufnehmen.

Eigentumswohnungen/Mietwohnungen/Studentenappartements

Im Plangebiet können sowohl Eigentumswohnungen als auch Mietwohnungen realisiert werden. Der Bau von Studentenappartements ist ebenfalls zulässig.

3.6. Freiraumkonzept

Im Blockinnenbereich befindet sich eine Freifläche, die heute nur teilweise unversiegelt ist. Sie ist im bestehenden Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt.

Zum Schutz der außerhalb der Grünfläche stehenden Kastanie wurde zur Zeit der VEGLA-Nutzung eine Art Trog um die Kastanie gebaut. Durch die Anlage des Troges ergibt sich ein Pflanzbeet, welches höher als die umgebenden befestigten Flächen liegt, was ein Umfahren des Troges erforderlich macht. Für diese Umfahrt wurden Teilflächen der als Grünfläche festgesetzten Fläche bereits versiegelt. Der Trog wird in der 1. Änderung als Schutzbereich für die Kastanie festgesetzt. Diese Kastanie wird als zu erhalten festgesetzt.

Die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche wurde durch die Bestandsbebauung wie beschrieben bereits teilversiegelt. Die in der 1. Änderung festgesetzte Grünfläche sichert im Wesentlichen die heute unversiegelten Teilflächen, zusätzlich werden 5 Stellplätze entsiegelt, so dass eine zusammenhängende Grünfläche entsteht.

Drei Bäume werden im Bebauungsplan als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Darüber hinaus fallen 4 weitere Bäume unter die Baumschutzsatzung. Innerhalb der Grünfläche dürfen Freiflächen für einen Kinderspielplatz genutzt werden, deshalb erhält die Grünfläche die Zweckbestimmung „Parkanlage und Spielplatz“. Durch den Höhenunterschied wird die Grünanlage deutlich von der umgebenden Fläche abgesetzt und kann nicht durch Fahrzeuge befahren werden, was zur Sicherheit auf der Fläche beiträgt, insbesondere dann, wenn dort ein hausnaher Kinderspielplatz angelegt wird. In den schriftlichen Festsetzungen wird das Aufstellen von Spielgeräten und anderen Ausstattungsgegenständen sowie das Anlegen befestigter Flächen zugelassen. Nicht zulässig sind dagegen Abgrabungen innerhalb der um 1,5 m erweiterten Kronentraufbereiche der Bäume (der Radius der Kronentraufbereiche plus 1,5 m entspricht dem Radius des Ausschlussbereiches für Abgrabungen).. Ziel ist die Nutzung der Freiflächen für Kinderspielplätze bei gleichzeitigem Schutz des Baumbestandes.

Die Grünfläche soll den Anwohnern zur wohnungsnahen Erholungs- und Freiraumnutzung dienen.

3.7. Soziale Infrastruktur

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befindet 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 Frankenberger mit einer öffentlichen Grünfläche (Frankenberger Park).

Innerhalb des im Plangebietes ist die Errichtung einer Kindertagesstätte möglich.

3.8. Jugend- und Familienfreundlichkeit

3.8.1. Grundsätzliche Anforderungen, die sich aus dem konkreten städtebaulichen Ziel ergeben

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 wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Durch die Neuplanung soll an diese Durchmischung von Wohnen, Arbeiten, Gewerbe und Nahversorgung angeknüpft werden. Innerhalb des Erdgeschosses sowie im 1. Obergeschoss des Kerngebietes (MK) des Neubaus werden zur Ergänzung der Nahversorgung klein- und 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. Grundsätzlich wird eine Mischung von Eigentumsformen angestrebt, die für unterschiedliche Generationen Wohnraum schaffen soll.

3.8.2. Erlebnisvielfalt im Gebiet

Insbesondere für Kleinkinder ist im Innenbereich des Plangebietes die Errichtung einer Spielplatzfläche zulässig. 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 etwas weiter entfernt die Freiflächen um das Gut Schönthal mit dem öffentlich zugänglichen Nelleßenpark. 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.

3.8.3. Umfang kinder- und jugendspezifischer Einrichtungen

Das Plangebiet liegt zentral innerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtteils Frankenberger Viertel. Die Ausstattung kinder- und jugendspezifischer Einrichtungen ist gut. In unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet liegen verschiedene Spielflächen für Kinder (s. auch Kapitel 3.7). Des Weiteren befinden sich im Umfeld einige Grünflächen mit Aufenthalts- und Spielqualitäten. Der Frankenberger Park liegt in knapp 320 m Entfernung westlich des Plangebietes. In knapp 500 m gelangen die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers südlich zum Gillesbachtal, in knapp 680 m südöstlich liegt der Tierpark Aachen und in ca. 665 m nordöstlich befindet sich der Kennedy Park mit weiteren Spielflächen. 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 die Luise-Hensel-Schule, eine Realschule. An der Oberen Drimbornstraße, in ca. 800 m Entfernung, befindet sich die Gemeinschaftshauptschule Drimborn. In nicht allzu weiter Entfernung von der Maria-Montessori-Schule befindet sich weiter westlich 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 Kinderspielflächen eingeplant werden sollen, 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 des festgesetzten Pflanzgebietes die Anlage eines hausnahen Kinderspielplatzes zulässig.

3.8.4. Sicherheits- und gesundheitliche Aspekte der jugendspezifischen Einrichtungen

Der hausnahe Kinderspielplatz im Innenbereich des Plangebietes ist durch die Blockrandbebauung von öffentlichen Verkehrsflächen gut abgeschirmt. Aufgrund der möglichen Stellplatzanlage im Innenbereich sollte der Spielplatz dennoch eingezäunt werden bzw. auf der bereits höher liegenden Grünfläche angesiedelt werden. Zur Erreichung der weiteren Spielflächen in der Umgebung des Plangebietes müssen von den Kindern Straßen überquert werden.

3.8.5. Funktionaler Charakter der kinder- und jugendspezifischen Einrichtungen

Die private Grünfläche im Innenbereich soll zum einen als Kinderspielplatz und zum anderen als Treffpunkt für Eltern genutzt werden.

3.8.6. Möglichkeit zu eigenständiger Mobilität und Zeitsouveränität von Kindern und Jugendlichen

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.

3.9. Klimaschutz und Klimaanpassung

3.9.1. Mindestanforderung

Zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung sind Maßnahmen zu entwickeln, die dem Klimawandel entgegenwirken sowie Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen. Dem Klimaschutz ist damit gedient, dass sparsam mit Grund und Boden umgegangen wird, vorhandene Infrastruktur genutzt wird und der Bebauungsplan die Nähe / das Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten und Versorgen fördert, durch die der motorisierte Verkehr in geringerem Umfang erzeugt wird als an weniger durchmischten und zentralen städtischen Standorten. Dieser Aspekt kann im weiteren Sinne als klimafreundlich gewertet werden. Der Ersatz der Immobilie aus den 70er Jahren durch zeitgemäße, energetisch weiterentwickelte Gebäude ist ein weiterer klimafreundlicher Aspekt.

3.9.2. Standortwahl der Bebauung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 660, I. Änderung, umfasst einen weitgehend bebauten Bereich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und ist als Kerngebiet bzw. Urbanes Gebiet vorgesehen. Das Plangebiet ist bereits erschlossen und es ist eine ausreichend gute soziale und technische Infrastruktur in der Umgebung vorhanden. Durch die Entwicklung innerstädtischer Flächen sollen im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB Nachverdichtungsmöglichkeiten im bebauten Innenbereich gegenüber der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen bevorzugt zur baulichen Entwicklung genutzt werden. Die (bereits heute schon vorhandene) bauliche Dichte wird zukünftig auch zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum im innerstädtischen Bereich genutzt. Dabei 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.

Der Standort verfügt über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr über die Bushaltestelle an der Oppenhoffallee / Bismarckstraße und den öffentlichen regionalen und überregionalen Verkehr über den Anschlussbahnhof Rothe Erde. Durch die Möglichkeit, auch großflächige Einzelhandelsflächen zur Nahversorgung anzusiedeln, kann auf kurzen Wegen die Nachfrage mit Gütern des täglichen Bedarfs gedeckt werden. Dadurch kann innerhalb des Quartiers gut auf das Auto verzichtet und ein höherer CO₂-Ausstoß vermieden werden.

3.9.3. Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf mit der geschlossenen Blockrandbebauung hat unter klimatologischer Betrachtung eine abschirmende Wirkung. Im Bereich der Kreuzung Bismarckstraße / Drimbornstraße befindet sich eine Kaltluftströmung aus dem Beverbachtal ins Frankenberger Viertel. An der Stelle der heutigen Baulücke im Bereich Bismarckstraße / Drimbornstraße wird deshalb eine Öffnung mit einer Mindestgröße festgesetzt, durch die die Einströmung von Kaltluft in den Innenbereich sichergestellt wird.

Aus städtebaulichen Gründen wurde sich bewusst für eine Blockrandschließung entschieden, um die klaren Raumkanten (-linien) zu ergänzen und die für das Frankenberger Viertel typische und prägende Blockrandbebauung aufzugreifen und zu komplettieren. Diese Kanten sollen durch einen Neubau gebildet und durch die Schließung der südöstlichen Baulücke komplettiert werden.

Die Schließung der Baulücke führt zu einer Entlastung und Beruhigung des Block-Innenbereiches. Dieser Baulückenschluss ist in der „Rahmenplanung Öffentlicher Raum zum Frankenberger Viertel“ aus dem Jahre 2008 seitens der Stadt Aachen ausdrücklich gewünscht und mit Prioritätsstufe I angesetzt.

3.9.4. Umgang mit Freiflächen

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches umfasst ca. 0,92 ha. Da die Fläche aber größtenteils durch Bebauung, Verkehrsflächen und Stellplätze versiegelt ist, bleibt nur noch der kleine Teil der Grünfläche von 475 m² im Norden, der nicht versiegelt ist. Diese Freifläche bleibt als Grünfläche erhalten, ebenso die darin befindlichen Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen. Außerhalb der Grünfläche wird zudem eine Kastanie als zu erhalten festgesetzt. Fünf Stellplätze, die innerhalb der heutigen Grünfläche liegen, sollen künftig entfallen.

Innerhalb des Innenbereiches ist die Anlage eines wohnungsnahen Spielplatzes erforderlich, dessen Größe von Art und Größe der künftigen Wohneinheiten abhängt. Die Freiflächen und Spielgeräte dieses Spielplatzes dürfen auch innerhalb der Grünfläche liegen, es dürfen jedoch keine größeren Abgrabungen für Spielgeräte oder andere Ausstattungsgegenstände erfolgen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen verdichteten innerstädtischen Bereich so dass das Verhältnis zwischen Freifläche und bebauter Fläche angemessen ist.

3.9.5. Umgang mit Niederschlagswasser

Das Plangebiet ist über die Mischkanalisation in der Viktoriaallee bzw. Bismarckstraße entwässerungstechnisch erschlossen. Eine zentrale bzw. dezentrale Versickerung ist wegen der Bodenbeschaffenheit nicht möglich. Die Einleitung von Teilen des Niederschlagswassers in den unterirdisch am Plangebiet entlang fließenden Beverbach ist planungsrechtlich zulässig, ein Anschluss- und Benutzungszwang für das Niederschlagswasser besteht hier nicht.

4. Begründung der Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist die Schaffung innerstädtischer Wohnungen mit einer guten Anbindung an die vorhandene soziale und verkehrliche Infrastruktur mit gleichzeitiger Bereitstellung von gewerblichen Flächen und Einzelhandelsflächen, die im Frankenberger Viertel zur Quartiersversorgung fehlen. Deshalb soll zum einen ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt werden, um die Schaffung von Wohnraum ohne Beschränkung neben gewerblichen Nutzungen und Einzelhandelsbetrieben planungsrechtlich zu ermöglichen und zum anderen ein Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO, welches vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dient. Im Kerngebiet sind neben den gewerblichen Nutzungen, Gastronomiebetrieben usw. u.a. auch klein- und großflächige Einzelhandelsbetriebe ohne Sortimentsbeschränkung zulässig. Im Kerngebiet (MK) ist

Wohnen untergeordnet zulässig. Das zusätzliche Wohnangebot im innerstädtischen Bereich trägt dazu bei, zusätzliche Flächeninanspruchnahme außerhalb des heute besiedelten Bereiches zu vermeiden.

4.1.1. Kerngebiet (MK)

Mit der Festsetzung als Kerngebiet (MK) auf einer Teilfläche bleibt die bisherige Festsetzung des Gebietscharakters, jedoch in der Definition der aktuell gültigen Baunutzungsverordnung, aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 660 erhalten und wird dessen ursprüngliche Zielsetzung weiter verfolgt, was ausdrücklich gewünscht ist, um der innerstädtischen zentralen Lage im Frankenberger Viertel gerecht zu werden.

Das Frankenberger Viertel weist an dieser Stelle eine Mischung von Wohnen, Handel und Gewerbe auf. Diese Nutzungen sollen durch die Nutzungen im Plangebiet, insbesondere durch die Möglichkeit der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss und durch weitere Wohnnutzung ergänzt werden.

Aufgrund der gewünschten Durchmischung verschiedener Nutzungen sind im Kerngebiet u.a. Wohnnutzungen in bestimmten Bereichen zulässig, so dass der Anteil der Wohnnutzungen maximal 44% der Geschossfläche des Kerngebietes betragen kann und damit untergeordnet sein wird. Dies wird dadurch sichergestellt, dass in den schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan festgesetzt wird, dass in bestimmten in der Planzeichnung zum Bebauungsplan als Abschnitte 1 bis 4 festgesetzten Bereichen, Wohnnutzungen erst ab einem bestimmten Geschoss zulässig sind.

Einzelhandelsnutzungen sind ausschließlich im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss zulässig. Damit wird sichergestellt, dass die Bruttogeschossfläche des großflächigen Einzelhandels nicht größer als 6.590 m² sein kann. Der großflächige Einzelhandel wird auf zwei Ebenen (EG und 1. OG) beschränkt, um die Auswirkungen auf den Verkehr und damit auch die Lärmemissionen zu beschränken. Ohne eine entsprechende Festsetzung wäre zudem theoretisch großflächiger Einzelhandel auf allen Geschossen zulässig, also auch eine Art Einkaufszentrum über alle Ebenen. Das widerspräche den städtebaulichen Zielsetzungen der gemischten Nutzungen von Handel, Büronutzungen, Praxen und Wohnen, so dass hier das Erfordernis einer flächenmäßigen Beschränkung gesehen wird. Aufgrund derzeit aktueller Einzelhandels- und insbesondere Nahversorgungskonzepte, die beispielsweise Verkostungs- und Cafeteria-Nutzungen oberhalb der eigentlichen Verkaufsräume anbieten wollen, wird das 1. OG in die Verkaufsflächen einbezogen. Die Priorität liegt innerhalb des Kerngebietes in der gewerblichen Nutzung. Die Wohnnutzung ist anders als im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ausdrücklich zugelassen. Durch die blockweise Zuordnung der Zulässigkeit der Wohnnutzung für einzelne Geschosse ergibt sich eine Zulässigkeit von maximal 44% für Wohnnutzungen. Es wird gewährleistet, dass der Gebietscharakter des Kerngebietes durch überwiegende gewerbliche Nutzungen, Büros, Verwaltungen und Einzelhandel gewahrt bleibt.

Ausschluss von Tankstellen

Um mögliche Belästigungen sowie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auszuschließen, sind Tankstellen im Kerngebiet (MK) ausgeschlossen.

Zulässigkeit von Elektroladestationen

Im Hinblick auf die zunehmende Elektromobilität und der Förderung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, wird die Zulässigkeit von Elektroladestationen für PKW und Fahrräder im Kerngebiet (MK) ausdrücklich ermöglicht. Die Festsetzung dient der Klarstellung in Abgrenzung zu den ausgeschlossenen Tankstellen.

Ausschluss von Vergnügungsstätten

Wegen ihrer negativen städtebaulichen Auswirkungen ist die Nutzung von Vergnügungsstätten sowie Bordellen oder bordellartigen Nutzungen im MK ausgeschlossen. Dazu zählen auch Betriebe und Spielhallen, die auf eine sexuelle Thematik ausgerichtet sind, genauso wie Vergnügungsstätten, die zur Erzielung von Gewinnen durch Wetten o.ä. dienen. Diese Nutzungen passen nicht zu den bereits bestehenden und den geplanten Nutzungen und stimmen nicht mit der Zielsetzung eines familienfreundlichen Wohngebietes und der Nachfrage bzw. dem Angebot des Standortes überein.

Damit sollen sogenannte Trading-down-Effekte vermieden werden, ein zunehmender Entwicklungstrend vom vollständigen Angebot mit pulsierendem Leben zu zunehmenden Leerständen inklusive ausbleibender Kundschaft und einem Imageverfall des Standortes.

4.1.2. Urbanes Gebiet (MU)

Durch das Nebeneinander der beiden Gebietsfestsetzungen Kerngebiet (MK) und Urbanes Gebiet (MU) wird eine Durchmischung von Wohnen, Arbeiten und Nahversorgung erreicht. Sowohl die Schließung des Blockrandes sowie das Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten und möglicher Nahversorgung durch kurze Wege entsprechen dem innerstädtischen Charakter des Viertels. An dieser Stelle soll die Nutzungsgemischte Stadt der kurzen Wege verwirklicht werden, die den Zielsetzungen der Bundesregierung bei der Baurechtsnovelle 2017 zugrunde liegt. Zur Vermeidung und Reduzierung von Verkehr und zur Förderung eines lebendigen Raums soll eine räumliche Nähe von wichtigen Funktionen wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur, Erholung und öffentlichem Personenverkehr geschaffen werden. Das Ziel, Wohnnutzungen zuzulassen, entspricht der weiterhin hohen Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum und der angestrebten Nutzungsmischung. Mit der Planung geht eine hohe städtebauliche Dichte einher, die ausdrücklich den Zielsetzungen des Gesetzgebers entspricht, der für MU-Gebiete eine GFZ von 3,0 zulässt. Die Wahl der Gebietsfestsetzung urbanes Gebiet ist zusammengefasst sowohl wegen der städtebaulichen Dichte als auch wegen der Nutzungsmischung das gewünschte Entwicklungsziel.

Ausschluss von Tankstellen

Um mögliche Belästigungen sowie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auszuschließen, sind Tankstellen im Urbanen Gebiet (MU) ausgeschlossen.

Zulässigkeit von Elektroladestationen

Im Hinblick auf die zunehmende Elektromobilität und der Förderung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, wird die Zulässigkeit von Elektroladestationen für PKW und Fahrräder im Urbanen Gebiet (MU) ausdrücklich ermöglicht. Die Festsetzung dient der Klarstellung in Abgrenzung zu den ausgeschlossenen Tankstellen.

Ausschluss von Vergnügungsstätten

Wegen ihrer negativen städtebaulichen Auswirkungen ist die Nutzung von Vergnügungsstätten sowie Bordellen oder bordellartigen Nutzungen im MU ausgeschlossen. Dazu zählen auch Betriebe und Spielhallen, die auf eine sexuelle Thematik ausgerichtet sind, genauso wie Vergnügungsstätten, die zur Erzielung von Gewinnen durch Wetten o.ä. dienen. Diese Nutzungen passen nicht zu den bereits bestehenden und den geplanten Nutzungen und stimmen nicht mit der Zielsetzung eines familienfreundlichen Wohngebietes und der Nachfrage bzw. dem Angebot des Standortes überein. Damit sollen sogenannte Trading-down-Effekte vermieden werden, ein zunehmender Entwicklungstrend vom vollständigen Angebot mit pulsierendem Leben zu zunehmenden Leerständen inklusive ausbleibender Kundschaft und einem Imageverfall des Standortes.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Gebäudehöhen / Grundflächenzahl (GRZ)

Der städtebauliche Entwurf sieht eine V - VI-geschossige Blockrandbebauung vor. Die der Bismarckstraße und der Viktoriaallee zugewandten Gebäudekörper sind unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie maximal V-geschossig, mit einem Rücksprung von 2 m auch VI-geschossig. Durch diesen Rücksprung soll die optische Wirkung von der Straße aus geringere Gebäudehöhen vermitteln. Im Innenbereich gibt es zwei Baukörper, die in der Art der Hinterhausbebauung an die Vorderhäuser anschließen und um ein Geschoss niedriger ausfallen. Zusätzlich sind im Innenbereich drei eingeschossige Baukörper zulässig, die die geplanten Einzelhandelsnutzungen aufnehmen können. Parallel zur Bismarckstraße können die Gebäude im 1. OG teilweise mit einer um 8,50 m größeren Bautiefe gebaut werden. Hier

können beispielsweise Nutzungen der sozialen Infrastruktur (Kita) untergebracht werden, für die die Gebäudetiefe ansonsten nicht ausreichen würden.

Der Bebauungsplan setzt statt der Geschossigkeiten maximal zulässige Gebäudehöhen als Höhe in m über NHN fest, weil diese Angaben die Höhenentwicklung eindeutig beschreiben und gut verständlich und nachvollziehbar sind. Die gleichzeitige Festsetzung von Geschossigkeiten und maximal zulässigen Gebäudehöhen ist nicht erforderlich, weil mit den festgesetzten Gebäudehöhen höhere Geschossigkeiten nicht erreichbar sind.

Bei den Höhenfestsetzungen wird berücksichtigt, dass die Bismarckstraße ein Gefälle in Richtung Viktoriaallee aufweist. Deshalb werden entlang der Bismarckstraße zwei Höhen festgesetzt, die sich um 0,5 m unterscheiden.

Mit der Festsetzung der geplanten Gebäudehöhen ist im Schnitt ein Geschoss mehr zulässig als in der Umgebung (in der es auch 6-geschossige Gebäude gibt). Die Verringerung der gebäudehöhe würde fast ausschließlich möglichen Wohnraum reduzieren. Hinsichtlich des weiterhin hohen Bedarfs an innerstädtischem Wohnraum hat bewusst eine Abwägung zu Gunsten des Wohnens stattgefunden.

Im MU-Gebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, dies entspricht der Festsetzung aller umgebenden WA-Gebiete innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 660, mit Ausnahme der Eckgrundstücke, für die in den bestehenden Umgebungsbebauungsplänen jeweils eine GRZ von 1,0 gilt. Die in der Planung festgesetzte GRZ von 0,6 darf durch die Errichtung von Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden. Um dem bereits heute bestehenden Parkdruck in den Straßenräumen entgegenzuwirken, wird die Errichtung der Tiefgarage bis zu einer GRZ von 1,0 gemäß §§ 17 (2) und 19 (4) BauNVO zugelassen. Das Höchstmaß von 0,8 wird damit unterirdisch um 0,2 überschritten. Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, für den ein Ausschluss von Versickerungsflächen aufgrund der sehr geringen Bodendurchlässigkeit besteht. Ein Eingriff in den Boden ist durch die bisherige Nutzung u.a. durch eine Tiefgarage bereits erfolgt, das Vorhandensein von Bodendenkmälern oder archäologischen Funden kann ausgeschlossen werden. Da sich die Überschreitung der zulässigen GRZ auf den unterirdischen Teil des Plangebiets bezieht, können Auswirkungen auf die weiteren Schutzgüter ausgeschlossen werden. Die Tiefgarage ist innerhalb des gesamten MU mit Ausnahme einer Schutzfläche um die Kastanie zulässig. Damit wird dem Stellplatzbedarf der künftigen Nutzungen Rechnung getragen und das städtebauliche Ziel verfolgt, den ruhenden Verkehr, so weit möglich, unterirdisch unterzubringen

Mit den maximal zulässigen Gebäudehöhen ist innerhalb der überbaubaren Flächen des MU eine Geschossfläche von ca. 12.028 m² erreichbar, was einer GFZ von 2,4 entspricht. Damit bleibt man unter dem zulässigen Wert der BauNVO für Urbane Gebiete, der bei 3,0 liegt.

Im MK-Gebiet wird eine GRZ von 1,0 festgesetzt, das entspricht den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes Nr. 660. Innerhalb des MK ist die Anlage von Tiefgaragen uneingeschränkt zulässig, auch dies, um den ruhenden Verkehr möglichst unterirdisch abwickeln zu können.

Innerhalb der überbaubaren Flächen des MK wird eine GFZ von knapp 4,0 erreicht. Der bisherige Bebauungsplan setzt eine GFZ von 2,0 fest. Die beiden Werte sind nicht unmittelbar vergleichbar, da die GFZ nach der damals geltenden BauNVO 1977 Nebenanlagen (nach § 14 BauNVO), Balkone, Loggien und Terrassen nicht berücksichtigt hat, die nach der aktuellen BauNVO aber der Grundfläche zugerechnet werden müssen. Zudem ist auch im bisherigen Bebauungsplan die Unterbauung durch unterirdische Stellplätze zulässig, ohne dass diese bei dem Nachweis der GFZ berücksichtigt werden müssen. Auch liegt das Eckgrundstück Bismarckstraße / Viktoriaallee innerhalb des MK-Gebietes, das entsprechend aller umliegenden Eckbebauungen eine sehr hohe GFZ ausweist. So setzt der bestehende Bebauungsplan für die Ecken Viktoriaallee / Oppenhoffallee und Oppenhoffallee / Bismarckstraße jeweils eine GFZ von 5,0 fest. Die Überschreitung des Maximalwerts der aktuellen BauNVO von 3,0 wird im Wesentlichen damit begründet, dass eine Nachverdichtung von Innenbereichsgrundstücken mit einer guten Infrastruktur städtebaulich geboten und gewünscht wird, dringend benötigter Wohnraum geschaffen und sparsam mit Grund und Boden umgegangen wird. Sie ist städtebaulich

vertretbar, weil gegenüber der heutigen Bebauung ein freier Innenraum geschaffen wird. Der Blockrand wird mit Gebäuden von maximal 16,5 m Tiefe bebaut, an zwei Stellen sind Gebäude wie Hinterhäuser mit einer Tiefe von 32,5 bzw. 43 m Tiefe zulässig. Die eingeschossige Bebauung des MK hat ebenfalls eine zulässige Tiefe von 43 m, oberhalb dieser Fläche entsteht aber (im Gegensatz zur heutigen bis zu VII-geschossigen Bebauung) Freiraum. Die hohe bauliche Ausnutzung dient im Wesentlichen der Bereitstellung von Wohnraum. Um die Auswirkungen der hohen städtebaulichen Dichte zu kompensieren wird in den schriftlichen Festsetzungen ein Mindestmaß an Dachbegrünung für die Blockrandbebauung und Teilflächen der Innenbebauung festgesetzt. Der Bebauungsplan regelt keine Ausnahmen von den nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandflächen, daher werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich Belichtung und Belüftung gewährleistet.

In der Gesamtbetrachtung MU und MK wird im Plangebiet eine zulässige GFZ von maximal 3,1 erreicht, ein Wert, der nur geringfügig oberhalb der für MK und MU geltenden Obergrenze liegt. Diese zulässige Überschreitung wird angesichts der gewollten hohen städtebaulichen Dichte als nicht erheblich bewertet.

Das bestehende Planungsrecht und die bestehende Bebauung bewirken Teilverschattungen bei den benachbarten Grundstücken und Gebäuden. Auch die nach künftigem Planungsrecht zulässige Bebauung wird Teilverschattungen bewirken. Dazu wurde eine Studie angefertigt, die zeigt, dass im Plangebiet und der angrenzenden Bebauung die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Wegen der Lage der geplanten Gebäude sind insbesondere die nördlich angrenzenden Grundstücke und Gebäude der Oppenhoffallee betroffen, da die künftig zulässige Bebauung insbesondere in den Wintermonaten die tiefstehende Mittagssonne abschirmen wird. Zunächst kann davon ausgegangen werden, dass wegen des größeren Abstandes der geplanten Blockrandbebauung zu den Nachbargrundstücken im Vergleich zur Bestandsbebauung die Verschattungssituation eher günstiger wird. Durch den künftigen Baulückenschluss an der Bismarckstraße kann sich aber in Teilbereichen auch eine ungünstigere Verschattung ergeben als heute.

In einer Studie zur Verschattung zur geplanten Bebauung zeigt sich, dass bei tiefstehender Sonne am 17. Januar (maßgebendes Prüfdatum nach DIN 5034, Tageslicht in Innenräumen) die Gebäude Oppenhoffallee bis ca. 13 Uhr verschattet bzw. teilverschattet sind, ab 13 Uhr gibt es lediglich einen Schattenwurf auf das Erdgeschoss von zwei Hinterhausbebauungen. Sämtliche Wohnungen in den Gebäuden an der Oppenhoffallee haben am 17. Januar ab 12 Uhr mindestens 1 Stunde Sonne.

Eine vergleichbare Studie zur Bestandsbebauung wurde nicht angefertigt, weil es nachvollziehbar ist, dass der Schattenwurf größer ist, wenn die Gebäude mit vergleichbarer Höhe näher an den Nachbarbebauungen stehen, wie es heute der Fall ist.

Die angrenzenden Grundstücke der Bismarckstraße (Hausnummer 153 und folgende) werden durch die geplante Bebauung keine Verschattung erfahren, da der Abstand von den abschirmenden Gebäuden an der Viktoriaallee zu groß ist. Einzige Ausnahme ist das Gebäude Bismarckstraße 151, das schon bei Ausnutzung des heutigen Baurechts auf der Parzelle Bismarckstraße 149 verschattet würde. Die vorliegende 1. Änderung des B-Planes übernimmt die Lage der Baugrenze auf der Nachbarparzelle 149 aus dem bestehenden B-Plan, lässt allerdings eine um ein Geschoss höhere Bebauung zu. Dadurch wird das Gebäude zeitweise mehr verschattet, als es nach bestehendem Planungsrecht möglich wäre.

Auf die südlich liegenden Gebäude (gegenüberliegende Straßenseite der Bismarckstraße) wird es keinen Schattenwurf geben.

Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen

Die maximalen Gebäudehöhen können ausnahmsweise durch technische Aufbauten überschritten werden, wenn diese nutzungsbedingt der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen. Dabei wird für verschiedene Gerätearten die zulässige Überschreitung unterschiedlich zwischen 1,50 und 2,50 m festgesetzt. Mit den festgesetzten zulässigen

Überschreitungen ist der Einbau von Aggregaten möglich, die zum einen die Anforderungen der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV), zum anderen die Anforderungen an den Schallschutz für die angrenzenden Nutzungen gewährleisten. Zur Wahrung der Stadtsilhouette und damit die genannten Anlagen optisch nicht zu stark in Erscheinung treten, müssen die technischen Aufbauten mindestens um das Maß ihrer Höhe, die über das Maß der Oberkante der Außenkante des darunter liegenden Geschosses hinausragt, von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken. Dies gilt aus funktionellen Gründen nicht für Brüstungen, Absturzsicherungen und Einrichtungen zur Pflege und Wartung der Fassaden. Dies gilt gleichfalls für Aufzüge, Aufzugsmaschinen, Treppenhäuser und Treppen. Hier kann auf den Abstand zur Gebäudekante verzichtet werden, sofern der Aufbau nicht der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist. Damit wird zum einen die Funktionalität gewährleistet zum anderen eine mögliche negative Wahrnehmung auf das Minimum reduziert.

4.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Um eine Bebauung ohne seitliche Grenzabstände (Blockrandbebauung) im Sinne einer innerstädtischen Bauweise zu gewährleisten, wird entsprechend dem Ursprungsplan und der Bestandsbebauung eine geschlossene Bauweise mit unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen und an die Bestandsgebäude angrenzenden Baugrenzen festgesetzt. Um darüber hinaus entsprechend dem Ursprungsplan und heutigen Bestand auf einer im Innenbereich liegenden Teilfläche des Urbanen Gebiets (MU) an die Grundstücksgrenze bauen zu können, wird für diesen Bereich eine abweichende Bauweise festgesetzt. Das bedeutet, dass mit Zustimmung der Nachbarn und Eintragung entsprechender Baulast auch hier die Grenzbebauung zulässig ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen dem unter „Gebäudehöhen“ beschriebenen städtebaulichen Konzept (Blockrandbebauung mit Hinterhäusern und eingeschossigen Einzelhandelsflächen). Um die in dem Viertel häufig anzutreffende Eckbetonung an dem Gebäude Bismarckstraße Ecke Viktoriaallee planungsrechtlich zu ermöglichen, wird hier eine Baugrenze für Balkone und auskragende Bauteile so festgesetzt, dass diese oberhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ab dem 1. OG zulässig sind. Diese Festsetzung wird auch für einen Teilbereich des MK an der Bismarckstraße getroffen. Damit sollen Balkone und auskragende Bauteile größerer Breite an einer Stelle etwa mittig der Bismarckstraße zugelassen werden, die der Gliederung der Fassade dienen. Damit sind in diesen Bereich auch nicht-untergeordnete Balkone und auskragende Bauteile städtebaulich gewollt und ermöglicht.

Überschreitung der Baugrenze

Als wohnungsnaher Orte der Erholung können Balkone in die städtebauliche Planung integriert werden, die ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Die Zulässigkeit von Balkonen, die die Baugrenzen überschreiten, entspricht der städtebaulichen Zielsetzung des urbanen, gemischten Quartiers mit lebendigen Außenbereichen. Zur Straßenseite wird die Tiefe der Baugrenzenüberschreitung auf 1,60 m beschränkt, um den öffentlichen Straßenraum nicht unangemessen in Anspruch zu nehmen. In den Innenbereichen wird die zulässige Baugrenzenüberschreitung für Balkone und auskragende geschlossene Bauteile auf 2,5 m begrenzt. Um sicherzustellen, dass Balkone und auskragende Bauteile nur untergeordnet die Baugrenzen überschreiten, wird ihr Maß auf ein Drittel der Fassadenbreite beschränkt. Mit diesem Maß können Balkone mit guter Aufenthaltsqualität geschaffen werden, die der angestrebten Quartiersqualität entsprechen.

4.4. Straßenverkehrsfläche

Im Bebauungsplan wird ein Teilstück der Straßenverkehrsfläche Viktoriaallee / Ecke Bismarckstraße festgesetzt, um den Bestand zu sichern.

4.5. Flächen für den ruhenden Verkehr

Zur Deckung des Stellplatzbedarfes und um eine Erhöhung des Parkdruckes im Frankenger Viertel zu vermeiden, sind Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen des MU und des MK zulässig, zusätzlich ist die Anlage

einer Tiefgarage zulässig (außer im gekennzeichneten Bereich zum Schutz der Kastanie). Zum Schutz der Nachbarn vor schädlichen Lärmauswirkungen wird eine gewerbliche Nutzung der Stellplätze durch Besucher von Handels-, Büro- und Praxisflächen, die außerhalb der überbaubaren Flächen im MU angeordnet werden, im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan ausgeschlossen.

4.6. Nebenanlagen / Gemeinschaftsanlagen

Um eine ausreichende Versorgung der Anwohner des Plangebietes sicher zu stellen, sind Nebenanlagen, die der Versorgung des Urbanen Gebietes (MU) oder des Kerngebietes (MK) mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig. Die gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien.

4.7. Private Grünflächen / Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

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 (3 Kiefern, eine Eibe und 4 Buchen) mit unterschiedlich großen Stamm- und Kronenumfängen. Bis auf drei Bäume unterliegen die Bäume der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen. Mit der I. Änderung wird die früher festgesetzte Grünfläche um die Flächenanteile verkleinert, die im Bestand versiegelt sind, um die jetzt geschützte Kastanie umfahren zu können. Ziel der Planung ist es, dass die heute innerhalb der Grünfläche vorhandenen 5 Stellplätze zurückgebaut werden.

Um die bestehende Bepflanzung dauerhaft sicherzustellen, werden zwei Bäume (1 Buche und 1 Eibe) als zu erhalten festgesetzt und 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. Weitere 4 Bäume innerhalb der festgesetzten Grünfläche unterliegen dem Schutz der Baumschutzsatzung und sind damit geschützt. Darüber hinaus wird die Errichtung einer Tiefgarage unterhalb der festgesetzten Grünfläche und unterhalb des Wurzelbereiches der vorhandenen Kastanie (im MU -Gebiet) ausgeschlossen.

Die Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz soll verdeutlichen, dass die Grünfläche als Freifläche für den wohnungsnahen Spielplatz genutzt werden darf. Durch entsprechende Festsetzung wird gleichzeitig sichergestellt, dass unterhalb der Bäume und im Kronentraufbereich der Bäume zuzüglich eines Radius von 1,50 m um den Kronentraufbereich keine Abgrabungen zulässig sind. Einzelne Punktfundamente sind nach Abstimmung mit der zuständigen Behörde zulässig. Damit soll sichergestellt werden, dass die vorhandenen Bäume trotz Zulässigkeit von Spielgeräten ausreichend geschützt sind und erhalten bleiben.

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 Wurzeln 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 Feuerwehrumfahrung dienen kann. 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.

4.8. Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen

Lärmschutz

- Zur Ermittlung der Lärmbelastung für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro SWA Schall- und Wärmemeßstelle Aachen GmbH, Stand 19.06.2017 durchgeführt.

Zum Schutz der Anwohner und Nutzer vor Schallimmissionen werden entsprechend der schalltechnischen Untersuchung Lärmpegelbereiche im Plangebiet festgesetzt, die jeweils für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Büroräume Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenräumen definieren. Diese Festsetzungen sind passive Lärmschutzmaßnahmen gegen die Schallemissionen der öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm für anlagenbezogene Lärmquellen sind auf der Baugenehmigungsebene nachzuweisen. Für die Begrenzung des anlagenbezogenen Lärms wird im Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan geregelt, dass eine Nutzungsbeschränkung für die Stellplätze besteht, die außerhalb der überbaubaren Flächen im Urbanen Gebiet (MU) zulässig sind. Sie sind ausschließlich Wohnnutzungen zuzuordnen.

Klima / Lufthygiene

Gemäß dem gesamtstädtischen Klimagutachten der Stadt Aachen (Stand Oktober 2001) herrscht im Plangebiet das typische Stadtklima mit ausgeprägten Wärmeinseln mit eingeschränkten Luftaustauschbedingungen vor. Zudem zeigt das Klimaanpassungskonzept, Stand Oktober 2014, im Bereich Bismarckstraße / Drimbornstraße einen Kaltluftstaubereich innerhalb der Bismarckstraße. Nach derzeitigem Planungsrecht befindet sich hier eine Bebauungslücke, die mit dem Bebauungsplan Nr. 660, I. Änderung, geschlossen werden soll. Um das Einströmen von Kaltluft in den Blockinnenbereich zu ermöglichen, wird ein mindestens 14,50 m breiter Zufahrtbereich mit einer lichten Höhe von mindestens 4 m festgesetzt.

4.9. Gestalterische Festsetzungen zur Dachbegrünung

Der Bebauungsplan setzt in der Planzeichnung einen Bereich fest, in dem auf mindestens 50% der entstehenden Dachflächen eine mindestens extensive Begrünung erfolgen muss. Diese Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Die Festsetzung entspricht der städtischen Zielsetzung, möglichst große Anteile von neu errichteten Gebäuden mit Gründächern zu versehen. Der Bebauungsplan enthält diese Regelung, obwohl es eine städtische Satzung gibt, die die Dachbegrünung für Dächer ab 200 m² Fläche zwingend vorschreibt. Mit der abweichenden Festsetzung in diesem Bebauungsplan soll sichergestellt werden, dass die Dachbegrünung auch in den Fällen erfolgt, die nicht unter die Satzung fallen. Denn tatsächlich ermöglicht der Bebauungsplan insbesondere im Blockrandbereich eine kleinteiligere Umsetzung, so dass eine Reihe von Gebäuden entstehen könnte, die nicht unter Satzung fallen, weil die Dächer kleiner als 200 m² sind. Die Grün- und Gestaltungssatzung kann diese Verbindlichkeit deshalb nicht erreichen, weil der Bebauungsplan keine Mindestgröße der Gebäude definiert. Auch die Möglichkeit, durch die Wahl der Dachneigung Dächer ohne Begrünung zu schaffen, besteht mit dieser Regelung nicht. Implizit wird mit dieser gestalterischen Festsetzung auch festgelegt, dass das oberste Dach ein Flachdach sein muss.

Der Bebauungsplan soll für die Blockrandbebauung und einen Teil der eingeschossigen Innenblockbebauung die Dachbegrünung verpflichtend festsetzen. Um die Fläche für die notwendigen technischen Aufbauten auch bei Dächern kleiner 200 m² freizuhalten, wird abweichend von der Satzung nur ein Anteil von 50% statt von 60% festgesetzt. Die Dächer, auf denen die Dachbegrünung nicht festgesetzt wird, sollen unbeschränkt für Dachterrassen oder Freianlagen

der Nutzer (z. B. Kita) zur Verfügung stehen und werden deshalb von der Dachbegrünung ausgenommen. Beispielsweise kann auf dem eingeschossigen Gebäude im Innenbereich des MK-Gebietes die Freifläche für eine Kita entstehen, die erfahrungsgemäß nicht flächig und dauerhaft begrünt werden kann. Diese Nutzung ist durchaus erwünscht, so dass der Bebauungsplan die Möglichkeit offen lassen soll.

Die Festsetzung zur zwingenden Dachbegrünung auf 50% der Dachflächen umfasst 3.914 m² überbaubare Flächen. Bei vollständiger Ausnutzung der überbaubaren Flächen entstehen so mindestens 1.957 m² Dachbegrünung. Ohne die gestalterische Festsetzung im Bebauungsplan wäre zu erwarten, dass mindestens die ein- und zweigeschossigen Bauteile und die Hinterhausdächer größer als 200 m² sind und damit von der Satzung erfasst würden. Dann würde die Satzung für Teilflächen von 2.998 m² regeln, dass mindestens 60% zu begrünen sind, das wären 1.799 m². Bei Realisierung einer Kita-Aussenfläche auf einem Teil des Daches auf dem Erdgeschoss würde sich diese Fläche reduzieren. Im Ergebnis ergeben sich also durch die gestalterischen Festsetzungen begrünte Flächen in vergleichbarer Größenordnung, nur liegen sie nach Festsetzungen des B-Plans auf anderen Teilflächen als bei Anwendung der Satzung. Zusätzlich soll der städtebauliche Vertrag die Begrünung der Dächer der innenliegenden Gebäudeteile regeln, falls diese nicht für Kita-Freiflächen oder Ähnliches genutzt werden. Insgesamt wird im Plangebiet damit mindestens die Dachbegrünung erreicht, die nach Satzung erreicht werden könnte.

5. Umweltbericht

5.1. Einleitung

5.1.1. 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. 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 Frankenberger Viertel und die unmittelbare Umgebung des Plangebietes weist eine Durchmischung von 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, die fehlende geschlossene Blockrandbebauung und seine teilweise überhöhte 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.

5.1.2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Ziel der Bauleitplanung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen attraktiven und zukunftsorientierten gemischten Standort für Gewerbe und Wohnen zu schaffen und Flächen zu entwickeln, auf denen das Angebot von innerstädtischen Arbeitsplätzen und von fußläufiger Nahversorgung im Frankenberger 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 Frankenberger 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 unverändert die Anlage von Stellplätzen im Blockinnenbereich zugelassen.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 660 festgesetzte Kerngebietsnutzung (MK) bleibt im Eckbereich 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 zusätzliche Verkaufsflächen zu. Eine fußläufige Entfernung der Aachener Innenstadt in ca. 1,5 km sowie der Aachen Arkaden in ca. 950 m ist gemäß Zentren- und Nahversorgungskonzept nicht mehr zumutbar, so dass ein Ausbau der Nahversorgung erforderlich ist und dem Leitbild „Stadt der kurzen Wege“ entsprochen werden kann. Geplant sind deshalb Einzelhandelsnutzungen zur Sicherung der Nahversorgung (großflächiger Einzelhandel sowie weitere kleinteilige Einzelhandelsstrukturen) im Erdgeschoss sowie 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 sowohl im Kerngebiet (MK) als auch im urbanen Gebiet (MU) möglich. Im MK ist der Gebietscharakter durch Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur definiert; damit dieser erhalten bleibt, ist Wohnnutzung innerhalb des Kerngebietes nur untergeordnet zulässig.

5.1.3. 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 integrierendes 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 Plangebiet 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 (MK) und Private Grünfläche fest. Im Teilbereich des MK 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 Nordosten des Änderungsbereiches ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Ein Teil der im rechtskräftigen Bebauungsplan befindlichen Grünfläche liegt 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 sowie 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.

5.1.4. Bedarf an Grund und Boden für die geplanten Nutzungen

Flächeninanspruchnahme nach Nutzungen:

Kerngebiet (MK)	
davon 51 m ²	3.831 m ²
oberhalb der öffentlichen Verkehrsfläche	
Urbanes Gebiet (MU)	4.968 m ²
Private Grünfläche	475 m ²
insgesamt	9.274 m²

5.1.5. 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.

5.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1. Schutzgut Mensch

5.2.1.1. 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, muss 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 Kerngebiete (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 eine Verkehrsuntersuchung durch die Ingenieurgruppe IVV Aachen / Berlin 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
Bismarckstraße	
Bismarckstraße von Oppenhoffallee bis Drimbornstraße	3.520
Bismarckstraße von Drimbornstraße bis Viktoriaallee	4.970
Bismarckstraße von Viktoriaallee bis Neumarkt	4.980
Viktoriaallee	
Viktoriaallee von Frankenberger Straße bis Bismarckstraße	1.210
Viktoriaallee von Bismarckstraße bis Frankenberger Straße	1.490
Viktoriaallee von Frankenberger Straße bis Bismarckstraße gesamt	2.700
Viktoriaallee von Bismarckstraße bis Oppenhoffallee	1.430
Viktoriaallee von Oppenhoffallee bis Bismarckstraße	1.650
Viktoriaallee von Frankenberger Straße bis Bismarckstraße gesamt	3.080
Oppenhoffallee	
Oppenhoffallee von Triebelstraße bis Viktoriaallee	6.220
Oppenhoffallee von Viktoriastraße bis Höhe Triebelstraße Richtung Charlottenstraße	6.020
Oppenhoffallee zwischen Triebelstraße und Viktoriastraße gesamt	12.240
Oppenhoffallee von Goerdelerstraße bis Viktoriastraße	5.420
Oppenhoffallee von Viktoriaallee bis Goerdelerstraße	5.480
Oppenhoffallee von Goerdelerstraße bis Viktoriastraße / Viktoriaallee gesamt	10.900
Viktoriastraße	
Viktoriastraße von Oranienstraße bis Oppenhoffallee	2.870

Es liegt bereits heute eine Überschreitung der Orientierungswerte / Immissionswerte zur Tagzeit und Nachtzeit an den straßenseitigen Fassaden der Bestandsbebauung (heutiges VEGLA-Gebäude) Bismarckstraße / Viktoriaallee im Plangebiet vor. Tagsüber werden die Orientierungswerte um 14,2 dB (A) und die Immissionswerte um 10,2 dB (A)

überschritten. Nachts werden die Orientierungswerte um 12,6 dB (A) und die Immissionswerte um 8,6 dB (A) überschritten. Die Lärmsanierungswerte von tags 70 dB (A) und nachts 60 dB (A) werden dagegen nicht überschritten.

Die oben untersuchten Bestandszahlen sind Ergebnisse einer Verkehrszählung am 11. Januar 2017. Zu diesem Zeitpunkt stand die VEGLA-Immobilie bereits leer, so dass die Analyse die potentielle Verkehrserzeugung aus dem Plangebiet nicht berücksichtigt. Der Verkehrsgutachter hat in seinem Gutachten einen Vergleich mit Verkehrszahlen aus dem Jahr 2008 angestellt, in dem die VEGLA-Immobilien noch vollständig genutzt war. Sein Fazit ist, dass gegenüber 2008 die Verkehrsmengen überwiegend um 20 - 30% reduziert sind und dass die Hauptgründe für diese Reduzierung zum Einen der fehlende objektbezogene Verkehr des VEGLA-Gebäudes, zum Anderen die Einführung des Anwohnerparkens sind.

Bei Bewertung des Verkehrslärms ist davon auszugehen, dass die Analysebelastung bei Berücksichtigung eines objektbezogenen Verkehrs höher läge. Um die Auswirkungen der Planung zu bewerten wird dennoch die Analyse ohne den objektbezogenen Verkehr herangezogen, weil dies dem heutigen Zustand entspricht und die Bewertung damit eher kritischer ausfällt als bei Berücksichtigung des objektbezogenen Verkehrs, der mangels Daten auch nur geschätzt werden könnte.

Emissionen aus dem Schienenverkehr

Das Plangebiet ist vorbelastet durch die Lärmemissionen der Bahnstrecke Aachen-Köln. Die Bahnstrecke liegt südöstlich des Plangebietes, der Abstand an der nächstliegenden Stelle beträgt 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 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, so dass 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 $0,4 \text{ m/s}^2$. Es sind demzufolge keine Erschütterungen zu erwarten.

In den Hinweisen zu den schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets über dem zum Abbau von 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.

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. Der derzeitige Gebäudebestand bewirkt eine Verschattung der benachbarten Grundstücke oder Gebäude im heutigen Bestand.

5.2.1.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das VorhabenVerkehrsbelastung 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
Bismarckstraße		
Bismarckstraße von Oppenhoffallee bis Drimbornstraße	3.520	3.840
Bismarckstraße von Drimbornstraße	4.970	5.380

Durchschnittlicher Täglicher Verkehr (DTV)	Bestand	Planung
	Kfz/24h	Kfz/24h
bis Viktoriaallee		
Bismarckstraße von Viktoriaallee bis Neumarkt	4.980	5.100

Viktoriaallee		
Viktoriaallee von Frankenberger Straße bis Bismarckstraße	1.210	1.310
Viktoriaallee von Bismarckstraße bis Frankenberger Straße	1.490	1.490
Viktoriaallee von Frankenberger Straße bis Bismarckstraße gesamt	2.700	2.800
Viktoriaallee von Bismarckstraße bis Oppenhoffallee	1.430	2.120
Viktoriaallee von Oppenhoffallee bis Bismarckstraße	1.650	1.760
Viktoriaallee von Frankenberger Straße bis Bismarckstraße gesamt	3.080	3.880

Oppenhoffallee		
Oppenhoffallee von Triebelstraße bis Viktoriaallee	6.220	6.290
Oppenhoffallee von Viktoriastraße bis Höhe Triebelstraße Richtung Charlottenstraße	6.020	6.300
Oppenhoffallee zwischen Triebelstraße und Viktoriastraße gesamt	12.240	12.590
Oppenhoffallee von Goerdelerstraße bis Viktoriastraße	5.420	5.450
Oppenhoffallee von Viktoriaallee bis Goerdelerstraße	5.480	5.880
Oppenhoffallee von Goerdelerstraße bis Viktoriastraße / Viktoriaallee gesamt	10.900	11.330

Viktoriastraße		
Viktoriastraße von Oranienstraße bis Oppenhoffallee	2.870	2.870

Ergebnisse:

Für den großflächigen Einzelhandel wird wegen der städtischen Lage und der hohen Wohndichte innerhalb des fußläufigen Einzugsbereichs angesetzt, dass lediglich 40% der Kunden mit dem PKW anfahren. Das bedeutet, dass für den motorisierten Individualverkehrs (MIV) ein Ansatz von 40 % für die Nutzer des großflächigen Einzelhandels berechnet wird. Damit ergeben sich für die Planungen insgesamt 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 entlang der Bismarckstraße und der Viktoriaallee außerhalb des Plangebietes Schalldämmmasse entsprechend Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109.

Der Lärmpegelbereich bezeichnet für zu bebauende Flächen bzw. Fassaden, Bereiche, auf denen mit erhöhtem Lärmaufkommen (z.B. Verkehrslärm) gerechnet werden muss. Gemäß DIN 4109 werden „für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenteilen gegenüber Außenlärmunterschiedliche Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel (siehe DIN 4109-2 oder DIN 4109-4) zuzuordnen sind“. Aus dem Lärmpegelbereich ergeben sich baurechtliche Anforderungen bzw. Einschränkungen, was zum Beispiel die Schalldämmung (vor allem der Fenster), die Platzierung von Lüftungen oder Ausrichtung von Schlafräumen betrifft. Innerhalb des Plangebietes wird die Belastung insofern berücksichtigt, als die Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan festgesetzt werden.

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.

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. Tagsüber werden die Orientierungswerte um 14, 2 dB (A) und die Immissionswerte um 10,2 dB (A) überschritten. Nachts werden die Orientierungswerte um 12,9 dB (A) und die Immissionswerte um 8,9 dB (A) überschritten. Die Lärmsanierungswerte von tags 70 dB (A) und nachts 60 dB (A) werden dagegen nicht erreicht.

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

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

Als Emissionsquellen wurden die Tiefgaragenerschließung in der Viktoriaallee (diese ist im Bebauungsplan 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 zwei Aufpunkten um ca. 1 dB (A) bzw. 0,2 dB (A) 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 Tiefgaragenerschließung) 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 Frankenberger Viertels mit seiner guten Infrastruktur eingebunden.

Verschattung

Wegen der Lage der geplanten Gebäude sind insbesondere die nördlich angrenzenden Grundstücke und Gebäude der Oppenhoffallee betroffen, da die künftig zulässige Bebauung insbesondere in den Wintermonaten die tiefstehende Mittagssonne abschirmen wird. Zunächst kann davon ausgegangen werden, dass wegen des größeren Abstandes der geplanten Blockrandbebauung zu den Nachbargrundstücken im Vergleich zur Bestandsbebauung die Verschattungssituation eher günstiger wird. Durch den künftigen Baulückenschluss an der Bismarckstraße kann sich aber in Teilbereichen auch eine ungünstigere Verschattung ergeben als heute.

In einer Studie zur Verschattung zur geplanten Bebauung zeigt sich, dass bei tiefstehender Sonne am 17. Januar (maßgebendes Prüfdatum nach DIN 5034, Tageslicht in Innenräumen) die Gebäude Oppenhoffallee bis ca. 13 Uhr verschattet bzw. teilverschattet sind, ab 13 Uhr gibt es lediglich einen Schattenwurf auf das Erdgeschoss von zwei Hinterhausbebauungen. Sämtliche Wohnungen in den Gebäuden an der Oppenhoffallee haben am 17. Januar über den Nachmittag (ab 12 Uhr) mindestens 1 Stunde Sonne.

Eine vergleichbare Studie zur Bestandsbebauung wurde nicht angefertigt, aber es ist nachvollziehbar, dass der Schattenwurf größer ist, wenn die Gebäude mit vergleichbarer Höhe näher an den Nachbarbebauungen stehen, wie es heute der Fall ist.

Die angrenzenden Grundstücke der Bismarckstraße (Hausnummer 153 und folgende) werden durch die geplante Bebauung keine Verschattung erfahren, da der Abstand von den abschirmenden Gebäuden an der Viktoriaallee zu groß ist. Einzige Ausnahme ist das Gebäude Bismarckstraße 151, das schon bei Ausnutzung des heutigen Baurechts auf der Parzelle Bismarckstraße 149 verschattet würde. Die vorliegende 1. Änderung des B-Planes übernimmt die Lage der Baugrenze auf der Nachbarparzelle 149 aus dem bestehenden B-Plan, lässt allerdings eine um ein Geschoss höhere Bebauung zu. Dadurch wird das Gebäude zeitweise mehr verschattet, als es nach bestehendem Planungsrecht möglich wäre.

Ebenso wird es auf die südlich liegenden Gebäude (gegenüberliegende Straßenseite der Bismarckstraße) keinen Schattenwurf geben.

5.2.1.3. 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 m² Bruttogeschosfläche für Wohnnutzung und ca. 10.300 m² Bruttogeschosfläche 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 wassergebundene Befestigung (Kies / Schotter) und / oder eine Befestigung mit einem gefastem 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.

Mögliche Maßnahmen sind sowohl baulicher Art (adsorbierende Oberflächen) als auch betrieblicher Art, wie beispielsweise die zeitliche Beschränkung für gewerbliche Nutzer.

Verschattung

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.2.2. Schutzgüter Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

5.2.2.1. 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. 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. Es bestehen unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten keine Bedenken gegen das Vorhaben.

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.

5.2.2.2. 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 in § 19 Abs. 3 BNatSchG 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 m² 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 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 tatsächlich 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 Dächern der Blockrandbebauung sowie auf dem eingeschossigen Gebäudeteil an der Bismarckstraße Ecke Drimbornstraße wird nach Maßgabe der gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes mindestens 50% der Dachflächen 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 Rückhaltungsrates des Niederschlagswassers ergibt. Des Weiteren kann durch die staubbindenden und kaltluftbildenden Eigenschaften der extensiven Dachbegrünung das Mikroklima positiv beeinflusst werden.

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

5.2.2.3. 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 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.

Es 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 Bäume unterliegen die Bäume der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen. .

Die VEGLA hat zum Schutz der Kastanie die Grünflächen verlegen müssen und dabei die Feuerwehrumfahrt mit den Stellplätzen in die festgesetzte Grünfläche verlegt, so dass die heute tatsächlich vorhandene Grünfläche kleiner als die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 660 festgesetzte Grünfläche ist. Eine Genehmigung zur damaligen Reduzierung der Grünfläche liegt vor. Mit der I. Änderung des Bebauungsplanes bleibt die tatsächliche Grünfläche erhalten und wird um die Fläche von fünf Stellplätzen ergänzt, die zurückgebaut werden müssen. Sie wird als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz festgesetzt.

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.

Innerhalb der Grünfläche (Parkanlage und Spielplatz) werden die 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 Stammumfangs unter die Baumschutzsatzung fällt, wird aufgrund ihres allgemeinen Zustandes nicht als zu erhalten 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 Erhalts vorhandener Bäume 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 bis zu 5 m wird zugelassen, um bei Wachstum noch bestehender Bäume einen ausreichenden 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.

Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen

Die Fläche mit Bindung für den Erhalt von Bäumen dient dem Schutz der vorhandenen Kastanie. 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.

Gestalterische Festsetzungen zur Dachbegrünung

Der Bebauungsplan soll für die Blockrandbebauung und einen Teil der eingeschossigen Innenblockbebauung die Dachbegrünung verpflichtend festsetzen. Die Festsetzung entspricht der städtischen Zielsetzung, möglichst große Anteile von neu errichteten Gebäuden mit Gründächern zu versehen. Der Bebauungsplan enthält diese Regelung, obwohl es eine städtische Satzung gibt, die die Dachbegrünung für Dächer ab 200 m² Fläche zwingend vorschreibt. Mit der abweichenden Festsetzung in diesem Bebauungsplan soll sichergestellt werden, dass die Dachbegrünung auch in den Fällen erfolgt, die nicht unter die Satzung fallen.

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 Anlage des städtebaulichen Vertrages wird.

Kompensation*Platanen 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 nach Baumschutzsatzung kompensiert. Dazu wird ein Baumbilanzplan vorgelegt, der Teil der Begründung ist.

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

Flächeninanspruchnahme nach Nutzungen	gesamt	vollversiegelt	unversiegelt
Kerngebiet (MU)	3.831 m ²	3.831 m ² (100 %)	
Urbanes Gebiet (MU)			
oberirdisch	4.968 m ²	2.981 m ² (60 %)	1.987 m ² (40 %)
unterirdisch	4.968 m ²	4.968 m ² (100 %)	
Private Grünfläche	475 m ²	0 m ² (0 %)	475 m ²
Gesamtbilanz des Plangebiets	9.274 m²	8.799 m²	475 m²

5.2.3. 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).

5.2.3.1. 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.

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 Ablagerungen (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. Da die analytischen Untersuchungen des Bodens und der Bodenluft keinen Befund ergaben, kann der Altlastenverdacht im Bereich der ehemaligen Tankstelle als ausgeräumt betrachtet werden.

5.2.3.2. 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.

5.2.3.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.2.4. Schutzgut Wasser

5.2.4.1. 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. Durch Festsetzung ist geregelt, dass auf einem Teil der Dächer eine mindestens extensive Begrünung vorzusehen ist. Der schnelle Abfluss des Niederschlagswassers wird durch die Speicherfähigkeit der Substratschicht gemindert, wodurch sich eine höhere Rückhaltungsrate des Niederschlagswassers ergibt.

5.2.4.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

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

5.2.4.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.2.5. Schutzgut Luft und Klima

5.2.5.1. Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben

Um der rechtlichen Vorgabe zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse im Planverfahren Rechnung zu tragen, sind u.a. die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes (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.

5.2.5.2. 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 durch den Neubau sowie die Schließung der südöstlichen Baulücke geschaffen und vervollständigt 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 5.2.5.3 beschriebene Maßnahmen bestimmt.

Durch die Planung werden zukünftig zusätzliche Verkehre erzeugt. Bei den prognostizierten 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.

5.2.5.3. 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 dem Bebauungsplan ein Mindestmaß an Dachbegrünung für Teilflächen der überbaubaren Flächen festgesetzt..

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

5.2.6. Schutzgut Stadtbild

5.2.6.1. 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.

5.2.6.2. 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 (rückspringend) Festsetzung im Bebauungsplan	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. An der Ecke Viktoriaallee / Bismarckstraße sind darüber hinaus noch auskragende Eckbebauungen ab dem 1. OG zulässig. Diese Betonung ist städtebaulich erwünscht und spiegelt die betonten Eckhäuser an den gegenüberliegenden Straßenfronten wider.

5.2.6.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch die Festlegung der Baugrenzen entlang der Viktoriaallee und der Bismarckstraße wird die Möglichkeit einer geschlossenen für das Frankfurter Viertel typischen Blockrandbebauung geschaffen. Es erfolgt eine Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen, wobei die Baufenster für die Blockrandbebauung mit einer höheren zulässigen Gebäudehöhe festgesetzt sind als die weiteren im Blockinnenbereich befindlichen Baufenster. Für das Stadtbild ist die Wahrnehmung der Gebäude an den öffentlichen Verkehrsflächen maßgebend.

5.2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

5.2.7.1. 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.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich etliche Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, beispielsweise entlang der Oppenhoffallee ein Großteil der Gebäude, die auf den an das Plangebiet angrenzenden Grundstücken stehen. Dem Plangebiet direkt gegenüber stehen an der Viktoriaallee drei Gebäude und an der Bismarckstr. vier Gebäude unter Denkmalschutz. Die gegenüberliegende Bebauung entlang beider Straßen ist sehr inhomogen und stark durch Nachkriegsbebauung geprägt. Ein prägender Einfluss der mehrheitlich gründerzeitlichen Baudenkmäler auf das Plangebiet ist nicht gegeben. Angesichts der Bestandsbebauung aus den 70 er Jahren des 20. Jahrhunderts, das sich weder in der Baumasse noch in der Gestaltung in die Umgebung einfügt und eine stark singuläre Wirkung hat, wird das Plangebiet nicht als zwingender Bestandteil eines gründerzeitlichen Ensembles bewertet.

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.

5.2.7.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

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

5.2.7.3. 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.

5.2.8. 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.

5.3. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

5.3.1. Bei Durchführung der Planung

Mit der Durchführung der Planung werden die bisher untergenutzten Flächen und Gebäude (ehemalige VEGLA-Nutzung) des Plangebietes einer neuen Nutzung zugeführt. Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen attraktiven und zukunftsorientierten gemischten Gewerbe- und Wohnstandort geschaffen und 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 angestrebt 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 Entscheidung zu Gunsten des Wohnens stattgefunden: die höheren Gebäude werden 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, die zukünftig ausschließlich von Anwohnern genutzt werden soll. 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 erweist. 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.

5.3.2. Nullvariante

Bei einer Nichtdurchführung der Planung bleibt das leerstehende VEGLA-Gebäude zunächst erhalten. Mit dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan könnte im Plangebiet eine Kerngebietsnutzung mit den 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 erfolgen würde. Eine bauliche Abschirmung der dahinterliegenden Bauteile, insbesondere des Blockinnenbereiches, gegen die Verkehrsemissionen der Viktoriaallee und der Bismarckstraße würde nicht erfolgen. 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 Pflanztroge und die Kastanie wären im Bebauungsplan nicht zum Erhalt festgesetzt.

Die Beibehaltung des bestehenden Planungsrechts 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.

5.3.3. 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 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.

5.4. 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 / Untersuchungen erstellt, deren Ergebnisse im Umweltbericht mit berücksichtigt wurden:

- Verkehrsuntersuchung B-Plan 660 1. Änderung in Aachen, 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
- Verschattungssimulation, HPP Architekten, Stand 25.07.2017

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

5.6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

5.6.1. Schutzgut Mensch

Verkehrsbelastung

- Sämtliche durch den zusätzlichen Verkehr belasteten Querschnitte und Knoten sind leistungsfähig. Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Verkehrsemissionen

- Es liegt eine weitergehende Überschreitung der Orientierungswerte / Immissionswerte zur Tagzeit und Nachtzeit an den straßenseitigen Fassaden der Bestandsbebauung Bismarckstraße / Viktoriaallee / Drimbornstraße vor. Tagsüber werden die Orientierungswerte um 14,2 dB (A) und die Immissionswerte um 10,2 dB (A) überschritten. Nacht werden die Orientierungswerte um 12,9 dB (A) und die Immissionswerte um 8,9 dB (A) überschritten. Die Lärmsanierungswerte von tags 70 dB (A) und nachts 60 dB (A) werden nicht erreicht. Maßnahmen sind nicht erforderlich.
- Die Immissionswerte, die sich aus der heutigen und der künftigen Verkehrsbelastung ergeben, erfordern entlang der Bismarckstraße und der Viktoriaallee Schalldämmmaße entsprechend Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109.

Anlagenlärm

- Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind mögliche Auswirkungen aus der tatsächlichen Nutzung und Frequentierung der Tiefgarage und Tiefgaragenschließung und des daraus resultierenden Straßenverkehrs zu prüfen und gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung wesentlicher Auswirkungen zu treffen.

5.6.2. Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Innerhalb der Grünfläche (Parkanlage und Spielplatz) werden die 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.
- Ein Teilbereich der Dächer wird zu mindestens 50% mindestens extensiv begrünt.
- Im Öffnungsbereich der heutigen Bebauung an der Bismarckstraße befinden sich 5 Platanen und 1 Zierkirsche, die im Zuge der Blockrandschließung gefällt werden müssen.

5.6.3. Schutzgut Boden

- Schutzwürdigen Böden liegen nicht vor.
- Der Versiegelungsgrad bleibt nahezu unverändert.
- Maßnahmen zum Schutzgut Boden sind nicht erforderlich.

5.6.4. Schutzgut Wasser

- 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.

5.6.5. 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. Das Einströmen der Kaltluft in den Innenbereich der geplanten Blockrandbebauung 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.

5.6.6. 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
- 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. 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.
- 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.

5.6.7. 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.

5.6.8. Fazit

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

6. Auswirkungen der Planung

Das bestehende Planungsrecht lässt mit der Kerngebietsfestsetzung ausschließlich Nutzungen durch Handel, Verwaltungen, Gastronomie und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zu, Wohnungen sind nicht zulässig. Durch die Änderung der Art der Nutzung in urbanes Gebiet (MU) einerseits und ein verkleinertes Kerngebiet (MK), in dem Wohnnutzungen auf maximal 44% der Bruttogeschossfläche zulässig sind, andererseits, wird ein Quartier mit vielfältiger, gemischter Nutzung ermöglicht. Es entspricht damit den bundes- und landespolitischen Zielsetzungen, die Stadt der kurzen Wege zwischen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Freizeit zu entwickeln und zu fördern. Das Quartier hat eine gute Anbindung an die vorhandene soziale und verkehrliche Infrastruktur, es stellt darüber hinaus dringend benötigte Einzelhandelsflächen (klein- und großflächig) zur Verfügung, die der Quartiersversorgung derzeit fehlen. Durch den Vorrang innerstädtischer Nachverdichtung werden Beeinträchtigungen durch zusätzlichen Landverbrauch vermieden und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt. Damit wird dem Grundsatz „Vorrang der Innenentwicklung“ und damit § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen (vgl. LEP NRW 12016, 6. 1-1 Ziele und Grundsätze).

Der innerstädtische Charakter des Viertels wird mit der gewählten zukünftigen Nutzung gestärkt, dazu trägt auch wesentlich die beabsichtigte Blockrandbebauung bei. Durch die Baulückenschließung kann die quartiersprägende geschlossene Blockrandbebauung wieder erreicht werden, es entstehen klare Raumkanten und -linien.

Zum Zweck der Baulückenschließung im Bereich Bismarckstraße / Drimbornstraße müssen insgesamt 5 Platanen und 1 Zierkirsche gefällt werden. Diese Bäume unterliegen der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen (Stand: 2001) und es muss entsprechend ein Ausgleich durch den jeweiligen Vorhabenträger erfolgen.

Zwei der 8 innerhalb der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Grünfläche befindlichen Bäume werden zur Erhaltung festgesetzt, 4 weitere werden aufgrund ihres allgemeinen Zustandes nicht als zu erhalten festgesetzt, fallen jedoch unter den Schutz der Baumschutzsatzung. Die unversiegelten Flächen der im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Grünfläche werden weiterhin als Grünfläche festgesetzt.

Durch die Planung wird Verkehr durch die Einzelhandelsnutzungen, als auch durch Büros, Praxen und Wohnnutzungen erzeugt. Anhand einer Verkehrsuntersuchung wurde nachgewiesen, dass die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen erhalten bleibt. Der Verkehrslärm im Bestand macht bereits heute die Festsetzung von Lärmpegelbereich III und IV erforderlich. Damit verbunden sind erhöhte Anforderungen an das Schalldämmmass von Bauteilen. Die durch die Verkehrserhöhung verursachte Zunahme der Lärmimmissionen an den bestehenden und geplanten Fassaden führt nicht zu einer Erhöhung dieser Anforderungen. Insofern hat die Planung nur geringe Auswirkungen auf bereits vorhandene Lärmsituation. Die Lärmsanierungswerte, ab denen von einer Gesundheitsgefährdung ausgegangen werden muss, werden nicht erreicht.

Für den Innenbereich des Plangebietes wurden die anlagenbezogenen Schallemissionen untersucht, die durch die dort zulässigen Stellplätze entstehen. Es wurden keine erheblichen Auswirkungen auf die bestehende Nachbarbebauung festgestellt. Detaillierte Untersuchungen können für die konkrete Planung auf der Ebene der Baugenehmigung erfolgen und werden Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens..

Der Bebauungsplan läßt anders als der bisherige Bebauungsplan einen Baulückenschluss im Bereich der Bismarckstraße / Drimbornstraße zu. Um den gerade dort nachgewiesenen Kaltluftstau nicht von dem Innenbereich abzusichern, setzt der Bebauungsplan hier eine Mindestöffnung innerhalb der Blockrandbebauung fest.

Der Baulückenschluss bewirkt erstmalig auch eine Verschattung auf einzelne Gebäude in der Oppenhoffallee, die wegen der Baulücke bisher nicht verschattet waren. Eine Verschattungsstudie weist nach, dass sämtliche Wohnungen in den Gebäuden der Oppenhoffallee am maßgebenden Tag (nach DIN 5034), dem 17. Januar, mindestens eine Stunde besonnt sind.

Durch die Bebauungsplanung werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt erwartet.

7. Kosten

Der Stadt entstehen keine Kosten für die Durchführung des Planverfahrens, diese werden über eine Plankostenübernahmevereinbarung durch die Grundstückeigentümerin übernommen werden.

8. Plandaten

Plangebiet	9.274 m ²	100 %
Urbanes Gebiet (MU)	4.968 m ²	54 %
Private Grünfläche	475 m ²	5 %
Kerngebiet (MK)	3.831 m ²	41 %

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Planungsausschuss in seiner Sitzung am ____ 2017 die öffentliche Auslegung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 660 – Bismarckstraße / Viktoriaallee – beschlossen hat.

Aachen, den ____ 2017

(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister



Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Erhalt:

Baumbestand der erhalten werden soll:



Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen und erhalten werden (6 Stück)



Bäume, die nicht unter die Baumschutzsatzung fallen und erhalten werden (3 Stück)

Wegfall:



Baumbestand, der unter die Baumschutzsatzung fällt und aufgrund der geplanten baulichen Nutzungen nicht erhalten werden kann (6 Stück)

Neupflanzungen:



Bäume, die außerhalb des Plangebietes liegen

Auftraggeber:



Indeweg 80
52076 Aachen
www.nesslerer-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:

Aachen Viktoriaallee

Plan-Nr.:

206 VE 01e-2_1c

Maßstab:

1 : 1.000

Planinhalt:

**Baumbilanz
-Erhalt und Wegfall-
zum Bebauungsplan Nr. 660, I. Änderung**

Bearb.:

07.08.2017

Blattgr.:

297 x 210

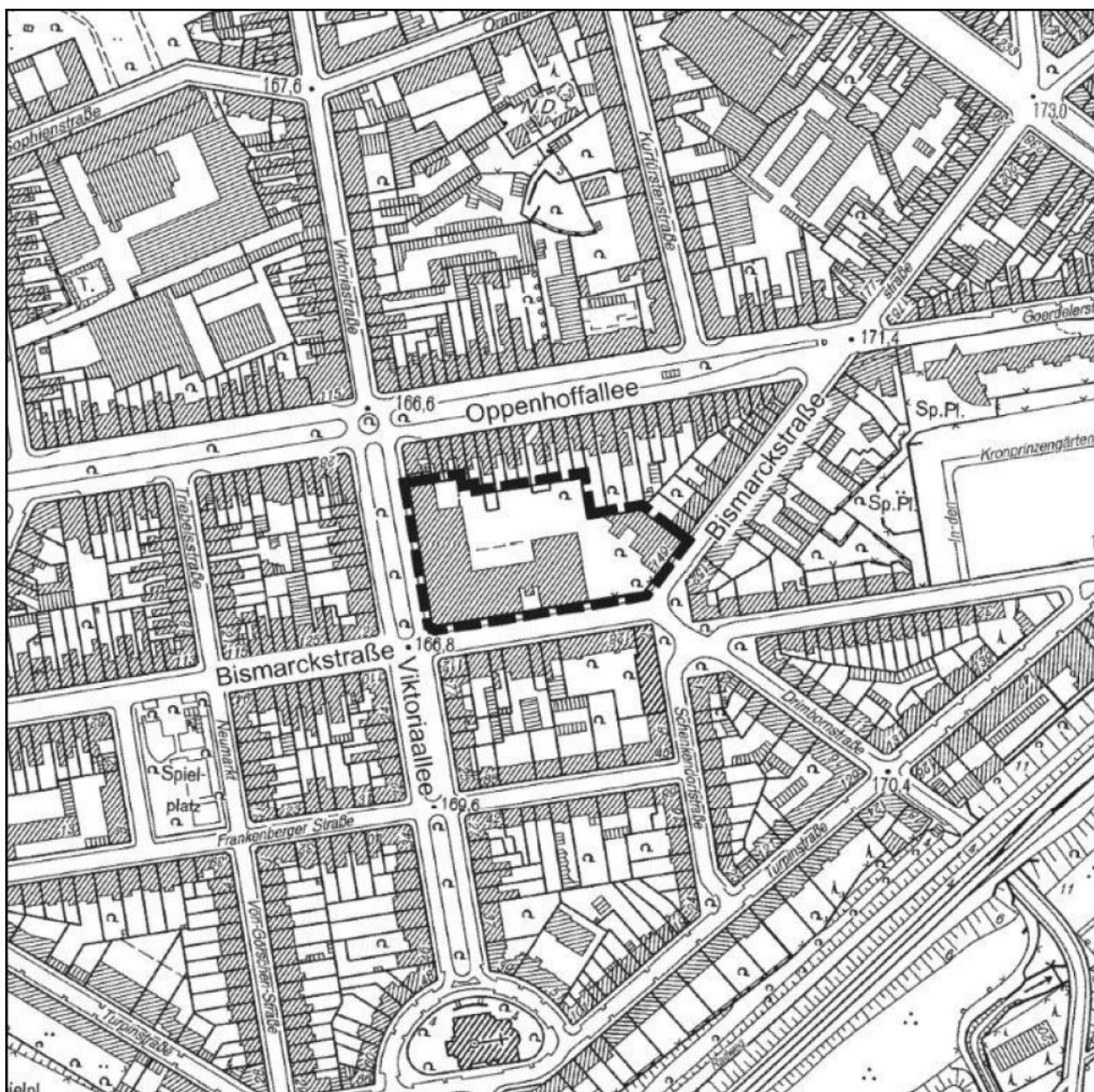
Datum, Unterschrift:

Dateipfad:
J:\drawings\360144 Aachen Viktoriaallee\AutoCAD\VE\206 VE 01e_1c.dwg

Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der Öffentlichkeit zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 660 - Bismarckstraße / Viktoriaallee -

für den Bereich zwischen Bismarckstraße, Viktoriaallee und Oppenhoffallee
im Stadtbezirk Aachen-Mitte
(Stand 14.08.2017)

Entwurf



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung

(Reihenfolge nach Eingang)

1 Niederschrift der Abendveranstaltung, vom 02.11.2016.....	3
2.1 Schreiben, vom 04.11.2016.....	13
2.2 E - Mail, vom 07.11.2016.....	16
2.3 E - Mail, vom 09.11.2016.....	18
2.4 E - Mail, vom 09.11.2016.....	24
2.5 Schreiben, vom 09.11.2016.....	27
2.6 Schreiben, vom 10.11.2016.....	29
2.7 E-Mail, vom 10.11.2016.....	34
2.8 Schreiben, vom 11.11.2016.....	36
2.9 Schreiben, vom 11.11.2016.....	38
2.10 Schreiben, vom 11.11.2016.....	41
2.11 E-Mail, vom 11.11.2016.....	45
2.12 E-Mail, vom 15.11.2016.....	47
2.13 Schreiben, vom 20.11.2016.....	49

1 Niederschrift der Abendveranstaltung, vom 02.11.2016

FB Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen

Der Oberbürgermeister



NIEDERSCHRIFT

**über die Durchführung der Anhörungsveranstaltung zur
Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
zur I. Änderung Bauungsplan Nr. 660 nach § 13 a BauGB
für den Bereich zwischen Bismarckstraße und Viktoriaallee**

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand statt in der Zeit vom 28.10.2016 bis 11.11.2016 im Foyer der Stadtverwaltung, Lagerhausstraße 20, mit einer Ausstellung der Planunterlagen und der darin dargestellten Planungsziele und den voraussichtlichen Auswirkungen der Planung. Am 02.11.2016 wurde von 18.00 bis 20.00 Uhr eine Anhörungsveranstaltung in der Nadelfabrik, Reichsweg 30, durchgeführt.

Folgende Unterlagen waren ausgestellt:

- Rechtsplan Bauungsplan Nr. 660
- Lageplan Bestand (A1 und A0)
- Lageplan Planung (A1 und A0)
- Lageplan Bestand mit Grünflächen
- Lageplan Neubau mit Grünflächen
- Perspektiven Viktoriaallee / Bismarckstraße, Bismarckstraße / Drimbornstraße
- Ansichten Viktoriaallee, Bismarckstraße und Ost im Innenhof
- Fotos der Eckbebauungen im Bestand
- Erläuterungen mit den voraussichtlichen Auswirkungen der Planung
- Grundriss schemata
- Grundrisse EG und UG
- Schnitte
- Modell

Ergänzt wurden die Unterlagen durch Informationsflyer der Stadt Aachen zum Bauleitplanverfahren.

Von der Verwaltung waren anwesend:

Frau Wieneke	-	Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen / Moderatorin
Herr Müller	-	Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen / Bauleitplanung
Herr Sommer	-	Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen / Bauleitplanung
Frau Hoffmann	-	Fachbereich Umwelt

Dazu geladen waren:

Frau Schweer	-	BKI mbH / Planungsbüro
Frau Brandt	-	BKI mbH / Planungsbüro

Von Seiten nessler grünzig waren im Publikum anwesend:

Herr Neßeler	-	Geschäftsführer
Frau Demmer	-	Projektleiterin
Herr Ott	-	Projektleiter

Es waren ca. 60 Bürgerinnen und Bürger erschienen.

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

Im Anschluss daran stellte Frau Schweer anhand einer Powerpoint-Präsentation die Planung vor. Herr Müller erläuterte den Ablauf des Bauleitplanverfahrens, den aktuellen Verfahrensstand und die Beteiligungsmöglichkeiten der Bürger/innen.

Hauptthemen der Veranstaltung waren die Gestaltung der Fassaden sowie die Gebäudehöhenentwicklung des Neubaus, die Auswirkungen der Planung auf den Verkehr, die derzeitige und geplante Parkplatzsituation sowie die geplanten Nutzungen, insbesondere die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels und einer Kindertagesstätte.

Die in der Veranstaltung geäußerten Anregungen sind in der Anlage (Foto Moderationstafel, s. Anlage) dargestellt.

Nachfolgend sind die von den Bürger/innen angesprochene Themen und Fragen zusammenfassend dargestellt:

Gestaltung

In der Diskussion um die Planung gab es hinsichtlich der Gestaltung der Fassaden und des städtebaulichen Entwurfes unter den Bürger/innen unterschiedliche Auffassungen:

- Zum einen wurde die moderne Fassade des Neubaus im Hinblick auf das historisch geprägte Frankenberger Viertel als kritisch gesehen und es wurde nachgefragt, wieso kein Neubau mit historisierender Fassade realisiert werde.
- Hingegen wurde von einem anderen Bürger der Hinweis gegeben, dass die Gestaltung der Fassade moderner sein könne.
- Ein weiterer Bürger kritisierte abermals die Fassade („Düsseldorfer Investorenarchitektur“) und wünschte sich mehr Kleingliedrigkeit entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur.
- Eine Bürgerin empfand es als positiv, dass die jetzige Glasfassade des Vegla-Hauses fast unsichtbar sei. Sie wünschte sich gleichfalls eine Änderung für die geplante Gestaltung der Fassade.
- Es wurde darauf aufmerksam gemacht, dass die Fassade zum Osten der Bismarckstraße hin an Wertigkeit verliere. Man vermutete, dass dies möglicherweise darauf zurückzuführen sei, dass an der Ecke Bismarckstraße / Drimbornstraße die Studentenapartements lägen.
- Im Frankenberger Viertel sei eine viel gehobener Bebauung vorhanden als die in der Planung dargestellt. Es kam die Frage auf, wie man die Fassadengestaltung an den Bestand anpassen könne.
- Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass es im Frankenberger Viertel eine Vielzahl an denkmalgeschützten Gebäuden gäbe und die Maßstäbe (Parzellenstruktur, Traufkante, Gebäudehöhe) für die neuen Gebäude aus den Qualitäten des gesamten Quartiers zusammengefügt werden müssten.
- Ein weiterer Bürger lobte wiederum den städtebaulichen Entwurf mit seiner Architektur, da die Struktur des Frankenberger Viertels aufgegriffen werde.
- Die städtebauliche Konzeption der Planung wurde gleichfalls von einem weiteren Bürger gelobt, weil die Baumasse erheblich reduziert werde und eine Rückführung zur Blockrandbebauung statfinde.

Auch bezüglich der Baulücke herrschten unterschiedliche Meinungen im Publikum:

- Einerseits wurde kritisiert, dass die Baulücke geschlossen wird und der Neubau weiterhin ein komplexes Gebäude darstelle, wo keine Durchlässigkeit vorhanden sei.
- Andererseits wurde die Schließung der Baulücke von einem anderen Bewohner wiederum gelobt.
- Darüber hinaus kam der Wunsch auf, die Baulücke an der Ecke Bismarckstraße / Drimbornstraße geöffnet zu lassen und den bereits vorhandenen Platzcharakter mit seinem derzeitigen Baumbestand zu erhalten.
- Mit der Öffnung der Bebauung oder abwechselnden unterschiedlichen Gebäudehöhen könne auch einer mangelnden Durchlüftung des Innenbereichs entgegen getreten werden.

Im Hinblick auf die Gebäudehöhenentwicklung wurden die Auffassungen im Publikum überwiegend geteilt:

- Kritisiert wurde, dass die Planung irreführend sei, weil die Traufhöhe des Neubaus höher als der Bestand sei und hauptsächlich die Traufkante wahrgenommen werde.
- Es wurde gewünscht, dass die vorgesehenen Geschosse des Entwurfes unmittelbar an der Straße niedriger gebaut werden, da sie zu hoch seien.

- Des Weiteren wurde kritisiert, dass die Ecken des Neubaus durch ein weiteres Geschoss betont werden und beispielsweise an der Ecke Bismarckstraße / Viktoriaallee ein Höhenunterschied von 8 m zum Bestand bestehe. Diese Tatsache führe zu keiner Anpassung zum Bestand, sondern dazu, dass der Neubau für das ganze Viertel zu dominant sei und der Wohnblock eher nach Düsseldorf oder Köln passe.
- Außerdem wurde beanstandet, dass die Höhenangaben schwer lesbar seien und eindeutiger in den Plänen dargestellt werden müsse.
- Trotz positiver Kleinteiligkeit des städtebaulichen Entwurfs, wurde gleichfalls die Höhe des Gebäudes kritisiert.
- Es wurde außerdem die Gestaltung der Ecke Bismarckstraße / Drimbornstraße kritisiert, da die Ecke der Bebauung wie eine Spitze in den Straßenraum „hereinbreche“.
- Es wurde eine differenziertere Gebäudehöhenentwicklung vorgeschlagen.
- Ein weiterer Vorschlag zur Auflockerung der Bebauung war es, die Eckbebauungen abzuschrägen, was für das Frankenberger Viertel charakteristisch sei, z.B. durch Versprünge im Verlauf der Traufen.

Nutzung

- Es wurde nach der konkreten Nutzung im Erdgeschoss gefragt.
- Kritisiert wurde, dass die Planung eine Fläche für großflächigen Einzelhandel vorsehe und vermutet, dass diese eine Sogwirkung für die Aachen Arkaden hervorrufen werde, da die Größe der Verkaufsfläche als zu groß empfunden wird.
- Es sei wünschenswert anstelle eines großflächigen Einzelhandels, kleinteiligen Einzelhandel anzusiedeln.
- Es war von Interesse, ob für die Einzelhandelsnutzung eine Nachfrage bestünde.
- Die Frage kam auf, ob es sinnvoll sei, die Kindertagesstätte im Blockinnenbereich auf dem Dach des Einzelhandels zu situieren und wie der durch die Kindertagesstätte ausgelöste Bring- und Abholverkehr organisiert würde.
- Es wurde nachgefragt, ob es sich bei den Wohnungen überwiegend um Eigentumswohnungen handle.
- Des Weiteren wurde sich eine Mischung von verschiedenen Wohnungstypen, insbesondere der geförderten Wohnungen und den anderen (geplanten) Wohnungstypen, gewünscht.
- Frau Schweer gab an, dass eine Mischung von Eigentums-, Miet- und Studentenwohnungen geplant sei.

Parken

- Es wurde befürchtet, dass durch die Zuordnung der Stellplätze im Innenbereich zur Wohnnutzung Lärmstörungen auch zu Nachtzeiten auftreten. Bei der bisherigen Nutzung als Bürogebäude (ehemalige Vegla, Versicherung) erfolgte die Nutzung der Stellplätze nur zu den Arbeitszeiten.
- Zudem wurde befürchtet, dass der Parkdruck in der Umgebung zunehmen werde.
- Es wurde nachgefragt, wie viele Stellplätze sich in der Tiefgarage befinden und wie diese auf die Anwohner und den Einzelhandel aufgeteilt seien.
- Es wurde nachgefragt, ob die Anzahl der Stellplätze, insbesondere für das Studentenwohnen, ausreichend sei.
- Es wurden Lärmauswirkungen auf die Nachbarschaft durch die Baumaßnahmen zur Tiefgarage befürchtet und gefragt, in wieweit Schutzmaßnahmen für die anliegende Bebauung durchgeführt werden.
- Es wurde nachgefragt, welcher Stellplatzschlüssel zur Verteilung der Stellplätze angewendet wurde.
- Es wurde gefordert, die Stellplätze an die Wohnungen zu binden.
- Frau Schweer erläuterte, dass sich zum jetzigen Zeitpunkt der Planung in der Tiefgarage ca. 200 Stellplätze befänden. Die Anzahl der Stellplätze im Innenbereich lägen bei voraussichtlich 44 Stück.
- Herr Müller erklärte, dass der für die Planung zugrunde gelegte Stellplatzschlüssel bei einem Stellplatz je Wohneinheit sowie bei 0,5 Stellplätzen je studentischer Wohneinheit liege. Diese Berechnung sei laut Herrn Müller schlüssig und nachvollziehbar. Ein genauer Stellplatznachweis sei noch nicht vorhanden, sondern wird erst im Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

Verkehr

- Es wurde darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet ein hohes Radverkehrsaufkommen vorhanden sei, insbesondere in den Morgenstunden. Hier verlaufe auch der Schulweg der Kinder zu den umliegenden Schulen. Die morgendliche Verkehrssituation in der Umgebung zum Plangebiet werde bereits heute schon kritisch gesehen. Im Zusammenhang der Planung wurde befürchtet, dass der Verkehr zunehmen werde und der Vorschlag gemacht, aus Sicherheitsgründen einen Fahrradweg auf dem Bürgersteig anzulegen.
- Es wurde befürchtet, dass zu viel Verkehr durch den Einzelhandel entstehen werde.

Lärm

- Es wurde positiv herausgestellt, dass der Verkehrslärm durch die Baulückenschließung vom Innenhof abgeschirmt werde.
- Es wurden Bedenken geäußert, dass eine Anlieferung von Waren möglicherweise vor 6 Uhr morgens stattfinden könne und dadurch Lärmbelästigungen im Innenbereich befürchtet.
- Frau Hoffmann erklärte, dass für das Schallgutachten sämtliche Lärmquellen (nächtliches Parken, Anlieferung von Waren, Kühlaggregate, emittierende Anlagen) berücksichtigt werden.

Klima

- Es wurde befürchtet, dass die Durchlüftung des Innenbereichs durch die Baulückenschließung nicht mehr ausreichend gewährleistet sei.
- Frau Hoffmann erläuterte, dass nächtliche Kaltluft durch den Innenbereich fließe und zur Gewährleistung der Durchlüftung eine städtebauliche Lösung gefunden werden müsse. Diese sei in den aktuellen Planungen noch nicht gänzlich vorhanden.

Grünplanung / Ausgleich

- Der Wunsch wurde geäußert, die Bäume an der Ecke Bismarckstraße / Drimbornstraße zu erhalten.
- Der Hinweis kam auf, dass der Neubau nur Flachdächer aufweise und diese sich hervorragend zur Dachbegrünung eignen.
- Des Weiteren wurde die Frage nach dem Ausgleich für zusätzlich versiegelte Flächen gestellt und an welchem Ort der Ausgleich erfolgen werde.
- Frau Hoffmann gab an, dass die Bemühung bestehe, möglichst viele Grünflächen und Grünelemente in den Innenbereich zu integrieren.

Verfahren

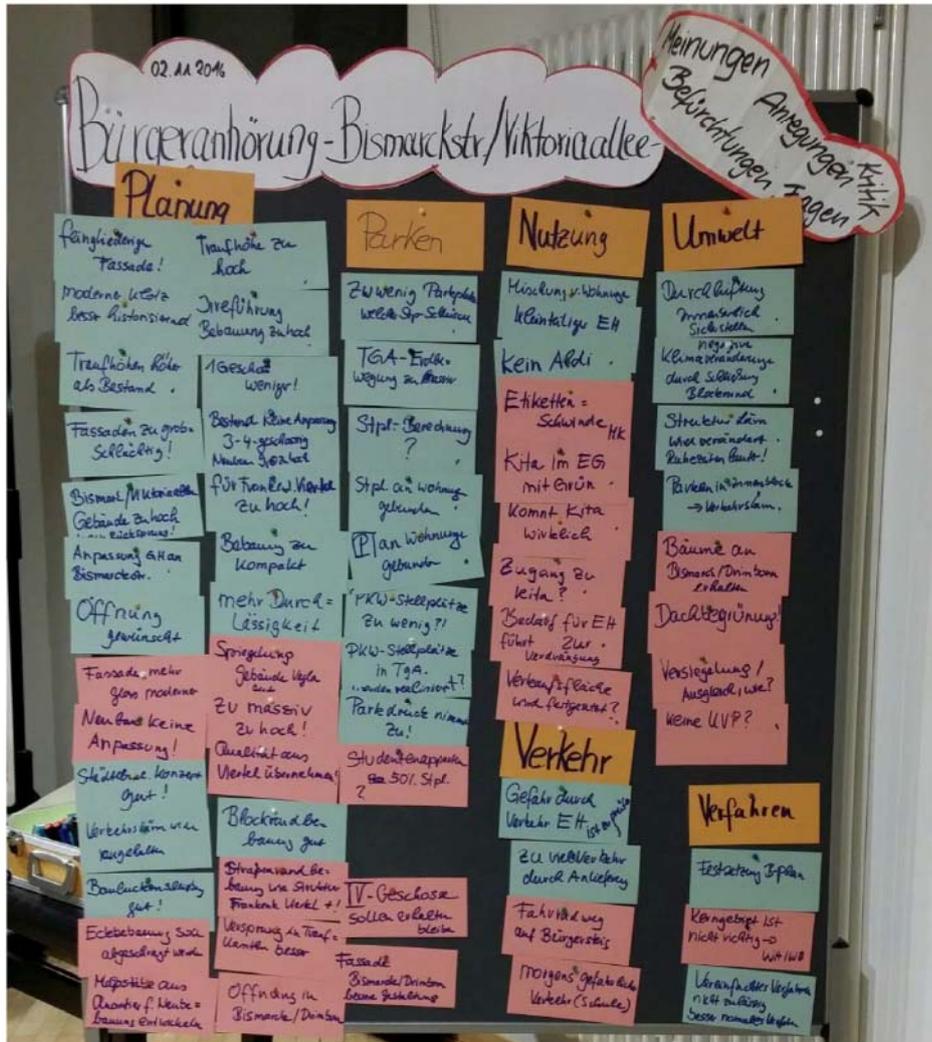
- Eine Bewohnerin kritisierte, dass ein vereinfachtes Verfahren für eine Teiländerung durchgeführt werde, obwohl alle grundlegenden Planinhalte geändert werden und fragte nach, wo die Rechtsgrundlage dafür sei.
- Da das Verfahren laut Erläuterungsbericht nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, bestehen Befürchtungen, dass auf eine Umweltprüfung verzichtet werden könne.
- Es wurde darauf hingewiesen, dass die Planungen überwiegend eine Wohnnutzung vorsehe und deshalb nicht mit der Gebietsfestsetzung eines Kerngebietes vereinbar sei („Etikettenschwindel“).
- Zum aktuellen Zeitpunkt wird noch geprüft, welche Gebietsfestsetzung gewählt wird.
- Herr Müller erklärte, dass in dem Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB kein Umweltbericht erarbeitet werde. Es werde dennoch sichergestellt, dass alle Umweltbelange berücksichtigt werden.

Soweit möglich wurden die Fragen von Frau Schweer, Herrn Müller und Frau Hoffmann ausführlich beantwortet.

Abschließend wurden die Bürger/innen noch einmal darauf hingewiesen, dass weitere Anregungen dem Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen innerhalb der nächsten zwei Wochen zugeschickt werden können. Gegen 20 Uhr beendete Frau Wieneke den Anhörungstermin zur Bürgerbeteiligung / Bürgerinformation.

Aachen, den 28.11.2016

Anlage: Foto Moderationstafel



Stellungnahme der Verwaltung:

Gestaltung

Fassadengestaltung

Im Rahmen der Bürgeranhörung wurde festgestellt, dass die Meinungen über die Gestaltung des Hochbautentwurfes insbesondere der Fassaden, bei den Bürgerinnen und Bürgern auseinander gingen.

Ziel des vorliegenden Angebotsbebauungsplanes ist es, eine Hochbauplanung mit einer Architektursprache entsprechend seiner Entstehungszeit zu ermöglichen. Es wird bewusst darauf verzichtet, eine historisierende Architektur als Gestaltungselement festzusetzen. Festsetzungen zur Fassadengestaltung sollen nicht getroffen werden. 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. Tatsächlich konnte dadurch auch frühzeitig auf Anregungen eingegangen werden. Der Bebauungsplan soll nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, sondern als Angebotsbebauungsplan, das heißt, er soll den planungsrechtlichen Rahmen festsetzen, nicht aber Gebäudedetails und gestalterische Inhalte. Der Bebauungsplan soll das Plangebiet nach Abriss des VEGLA-Gebäudes städtebaulich ordnen, dies muss aber nicht zwangsläufig ausschließlich durch ein konkretes Vorhaben geschehen. Insofern ist die Wahl des Angebotsplans richtig, mit dem über ein konkretes Vorhaben hinaus dauerhaft Planrecht geschaffen wird. Zu den gestalterischen Aspekten wurde der Architektenbeirat bereits beteiligt, sie werden erst auf der Ebene des konkreten Bauantragsverfahrens umgesetzt.

Baulückenschließung

Die klaren Raumkanten (-linien) im Bereich der Bismarckstraße 149 bestehen heute schon. 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 Innenbereichs. Dieser Baulückenschluss ist in der Rahmenplanung Öffentlicher Raum zum Frankenberger Viertel aus dem Jahre 2008 ausdrücklich gewünscht und mit Prioritätsstufe I angesetzt. Die Belüftung dieses Innenbereichs soll dadurch gewährleistet werden, 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.

Gebäudehöhenentwicklung

Ziel ist die planungsrechtliche Sicherung eines Bauvorhabens, in dem Wohnen, Arbeiten und Nahversorgung mit kurzen Wegen möglich ist, also innerstädtisches, urbanes Wohnen in ein Gebiet zu integrieren, in dem Gewerbe, Handel und Wohnen den Charakter prägen. Damit wird die bisherige Nutzung aufgegriffen, aber zusätzlich Wohnen integriert, was den Zielsetzungen einer modernen Stadtentwicklung in Aachen entspricht. Das Plangebiet 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 180,72 m bis zu 198,00 m ü NHN (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 über NHN und für die darüber liegenden Dachgeschosse eine maximale Gebäudehöhe von 190 m über NHN an der Bismarckstraße im Bereich Drimbornstraße und von 187,00 m bzw. 189,50 m über NHN im Bereich der Bismarckstraße

Ecke Viktoriaallee und entlang der Viktoriaallee. Diese beiden Höhen berücksichtigen das Höhengefälle entlang der Bismarckstraße.

In der Planung muss eine Auseinandersetzung damit erfolgen, dass der Bestand insbesondere in der Bismarckstraße im Schnitt um etwa ein Geschoss niedriger ist und dass sich, vergleicht man die Traufhöhen der fast durchgängig traufständig angeordneten geschlossenen Bestandsbebauung mit der geplanten V-geschossigen Straßenrandbebauung des Plangebietes, für die Wirkung auf den Straßenraum ein Höhenunterschied von etwa 2-4 m ergibt.

In die Abwägung zu den geplanten Gebäudehöhen fließt eine Bewertung der bisherigen Bebauung ein, die als dominante gewerbliche Immobilie keinen Bezug auf die gegenüberliegenden Wohngebäude hatte und als Solitär mit eigenem Charakter (geschlossene Glasfassade) den Straßenraum geprägt hat. Insofern wird durch die neue Planung kein Stadtbild angegriffen oder gar zerstört, das durch eine homogene Außenwirkung definiert würde. Anstelle der ortsprägenden Struktur des VEGLA-Gebäudes wird die Möglichkeit eines Gebäudeensembles heutiger Gestaltung geschaffen. Die Gebäudehöhen sollen die Realisierung von Gewerbe- und Wohngebäuden erlauben, die möglicherweise wieder das Stadtbild prägen werden und sich von der inhomogenen vorhandenen Bebauung in Höhe und Gestaltung absetzen. Im Bebauungsplan sollen gestalterischen Festsetzungen ausschließlich zur Dachbegrünung, nicht zur Fassadengestaltung oder Materialien getroffen werden. Über die Festsetzung der maximalen NHN-Höhen, der Baufenster und der GRZ im Bebauungsplan werden die mögliche Kubatur und Lage (Höhe, Bautiefe, Dichte) der zukünftigen Bebauung festgelegt. Die Gebäudehöhenentwicklung ist städtebaulich 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.

Die Eckgebäude Viktoriaallee / Bismarckstraße und Bismarckstraße / Drimbornstraße / Bismarckstraße werden betont, indem hier auch an der Straßenkante die VI-geschossige Bebauung zulässig ist und an der Ecke Bismarckstraße / Viktoriaallee, indem hier auskragende Bauteile in nicht-untergeordneter Breite zulässig sind. Diese Betonung ist städtebaulich erwünscht und spiegelt die betonten Eckhäuser an den gegenüberliegenden Straßenfronten wider. Darüber hinaus erfolgt eine Abschrägung der Gebäudeecke Viktoriaallee / Bismarckstraße im EG, wie sie im Frankenger Viertel üblich ist. Die weiteren gestalterischen Aspekte (wie z.B. Dachformen, Materialien) werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt, weil städtebauliches Ziel ist, zeitgemäße und aktuelle Architektursprache umsetzen zu können, die auch durchaus mit Material- und Form-Mischungen arbeiten soll. Hier wird auf die intensive Einbindung des Architektenbeirats in die Gebäudeplanung verwiesen.

Nutzung

Die Nutzung des Erdgeschosses soll im Bebauungsplan geregelt werden. Das Erdgeschoss im MK soll nach den Festsetzungsentwurf des Bebauungsplanes ausschließlich gewerblichen Nutzungen dienen, Wohnnutzungen sollen hier ausgeschlossen werden. Innerhalb des MK soll im EG und im 1. OG großflächiger Einzelhandel zulässig sein.

Der großflächige Einzelhandel wird der Versorgung des Quartieres dienen. Insbesondere im Lebensmittel- / Nahversorgungsangebot ist das Frankenger Viertel unterversorgt. Eine negative Auswirkung auf die Aachen-Arkaden ist nicht zu befürchten, da sich diese in einem Stadtteilzentrum befinden, das wesentlich größer ist und einen größeren Einzugsbereich umfasst. Kleinteiliger Einzelhandel kann sich sowohl im MU (Urbanes Gebiet) als auch im MK (Kerngebiet) ohne weitere Beschränkungen ansiedeln.

Die Kindertagesstätte ist Bestandteil des vorgestellten Baukonzeptes, kann aber im Bebauungsplan nicht zwingend geregelt werden, da sie sowohl im MU-Gebiet als auch im MK-Gebiet allgemein zulässig ist. Die Gestaltung der Innen- und Außenbereiche ergibt sich aus dem aktuellen Regelwerk zum Bau und Betrieb von Kindertagesstätten, sie muss daher nicht im Bebauungsplan geregelt werden. Der Hol- und Bringverkehr ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.

Parken

Das Parken innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen des MU-Gebietes soll im Bebauungsplan ausdrücklich zugelassen werden. Deshalb hat die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan diese Stellplätze bereits einbezogen. PKW-Stellplätze im Innenhof werden ausschließlich zur Nutzung für Anwohner zugelassen. Eine Untersuchung der Lärmimmissionen mit der Annahme von 40 PKW-Stellplätzen wurde seitens des Lärmgutachters durchgeführt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Nutzung der Stellplätze zu keinen immissionsschutzrechtlichen Konflikten führt, empfiehlt jedoch, dass diese Stellplätze nicht gewerblich genutzt werden dürfen. Eine entsprechende Regelung erfolgt im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan. Im Rahmen der Bauanträge sind die konkreten lärmtechnischen Nachweise vorzulegen. Die Befürchtung, dass der Parkdruck in der Umgebung zunimmt, ist grundsätzlich nachvollziehbar und ein Problem sämtlicher innerstädtischer Aktivitäten. Im Plangebiet ist fast flächendeckend die Anlage einer Tiefgarage zulässig, so dass im späteren Baugenehmigungsverfahren die erforderlichen Stellplätze innerhalb des Plangebietes angeboten werden können. Der Nachweis der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen ist jedoch nicht auf der Ebene des Bebauungsplanes sondern im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dies betrifft insbesondere auch die Ansätze für den Stellplatzbedarf besonderer Wohnformen, wie des studentischen Wohnens.

Lärmauswirkungen durch die Baumaßnahmen u.a. auch durch die Baumaßnahmen für eine Tiefgarage sind hinzunehmen. Aber auch auf der Ebene der Baugenehmigungen werden Regelungen zu Arbeitszeiten usw. zur Berücksichtigung des Schallschutzes getroffen.

Verkehr

Die Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraumes (Anlage eines Fahrradweges auf dem Bürgersteig) ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde von der Ingenieurgruppe IVV Aachen / Berlin ein Verkehrsgutachten erstellt, das die Szenarien der Verkehrsmengen aus Analyse und Prognose der durchschnittlichen täglichen Verkehre (DTV) zugrunde legt. In der Bismarckstraße nimmt dem Gutachten zufolge der DTV um bis zu 850 Kfz/24h gegenüber dem heutigen Leerstand zu, in der Oppenhoffallee um bis zu 780 Kfz/24h, in der Viktoriaallee um bis zu 900 Kfz/24h und in der Drimbornstraße um bis zu 100 Kfz/24h. (Gegenüber der ehemaligen VEGLA-Nutzung oder heute bereits möglichen Nutzung ist die Zunahme geringer, der Gutachter geht davon aus, dass durch den Leerstand der VEGLA-Immobilie und das Anliegerparken der Verkehr um 20 - 30% abgenommen hat.) Dabei berücksichtigt das Verkehrsgutachten auch schon die Verkehrserzeugung durch großflächigen Einzelhandel. Inhalt des Verkehrsgutachtens ist auch der Nachweis der Leistungsfähigkeit der betroffenen Verkehrsknoten. Im Ergebnis haben alle betroffenen Knoten sowohl im Bestand als auch mit der künftigen Mehrbelastung mindestens die Qualitätsstufe C nach HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen). Erst ab einer Qualitätsstufe D wird von einer Einschränkung der Leistungsfähigkeit gesprochen, diese wird an keiner Stelle erreicht.

Lärm - Verkehrslärm

Auf Grundlage der Verkehrsuntersuchung hat das Büro SWA Schall- und Wärmemeßstelle Aachen GmbH den Verkehrslärm bewertet und ein Schallschutzgutachten erarbeitet. Daraus ergibt sich, dass die Immissionswerte, die sich aus der heutigen Verkehrsbelastung ergeben, bereits heute entlang der Bismarckstraße und der Viktoriaallee außerhalb des Plangebietes Schalldämmmaße entsprechend Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 erforderlich machen.

Die Schallimmissionen aus Verkehrslärm werden durch die Planung gegenüber dem derzeitigen Leerstand 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).

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. Tagsüber werden die Orientierungswerte um 14, 2 dB (A) und die Immissionswerte um 10,2 dB (A) überschritten. Nacht werden die Orientierungswerte um 12,9 dB (A) und die Immis-

sionswerte um 8,9 dB (A) überschritten. Gegenüber der ehemaligen VEGLA-Nutzung bzw. einer Nutzung nach bestehendem Bebauungsplan fällt die Differenz geringer aus. Die Lärmsanierungswerte von tags 70 dB (A) und nachts 60 dB (A) werden nicht erreicht.

An der Zuordnung der Lärmpegelbereiche ändert sich durch die geringfügigen zusätzlichen Verkehre, die durch die Bebauungsplanänderung erzeugt werden, nichts. Innerhalb des Plangebietes wird diese Belastung insofern berücksichtigt, als die Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Lärm - 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 Tiefgaragenschließung in der Viktoriaallee (diese ist nicht fest verortet) und eine mögliche Stellplatzanlage im Innenhof zur Nutzung ausschließlich für die Anwohner (eine gewerbliche Nutzung der Stellplätze im Innenhof werden im städtebaulichen Vertrag ausgeschlossen) mit einer Stellplatzanzahl von 40 Stellplätzen angenommen. Die Berechnung wurde auf der Grundlage der Verkehrsbelastungsprognose des Verkehrsgutachtens durchgeführt.

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 / der Immissionsrichtwert zur Nachtzeit an zwei Aufpunkten überschritten werden. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis aufgrund der konkreten Planung durchzuführen, dass die Vorgaben der TA Lärm eingehalten werden. Gegebenenfalls sind bauliche Maßnahmen festzulegen.

Der Gutachter kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass eine Stellplatzanlage im Innenhof keine besonderen Störungen der Außenwohnbereiche verursacht. Die gewerbliche Nutzung der Tiefgaragenschließung verursacht keine unzulässigen Spitzenpegel.

Erforderliche Einschränkungen, wie beispielsweise der Ausschluss von Anlieferungen von Waren während der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) werden, falls erforderlich, im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Klima

Für die Belüftung des Innenbereichs soll im Bebauungsplan im Bereich der Ecke Bismarckstraße / Drimbornstraße eine Öffnung im Erdgeschoss zwingend festgesetzt werden. Sie muss nach Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt eine Mindestbreite von 14,50 m aufweisen und eine lichte Höhe von mindestens 4 m.

Grünplanung / Ausgleich

Am Rand des Plangebietes müssen sechs Bäume zum Zweck der Baulückenschließung entfernt werden. Sofern die Bäume unter der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen fallen, werden sie entsprechend den Vorgaben dieser Satzung ersetzt.

Im Innenbereich werden ebenfalls einige Bäume überplant, die, soweit sie unter die Baumschutzsatzung fallen, kompensiert werden. Die Grünfläche des bestehenden Bebauungsplanes wurde teilweise versiegelt und als Umfahrung der Kastanie im Innenbereich genutzt. Es soll eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz im Bebauungsplan festgesetzt werden, für drei dort stehende Bäume soll festgesetzt werden, dass sie zu erhalten und bei Bedarf zu ersetzen sind. Die weiteren Bäume innerhalb der Grünfläche fallen unter die Baumschutzsatzung und sind dadurch geschützt. Die außerhalb der Grünfläche stehende Kastanie soll als zu erhalten festgesetzt werden.

Um die Kastanie soll im Bebauungsplan ein Schutzbereich festgesetzt werden, der hier eine Unterbauung zum Beispiel durch eine Tiefgarage ausschließt.

Zusätzliche Versiegelungen gegenüber dem heutigen Bestand sollen durch den Bebauungsplan nicht zugelassen werden, da die bisher nicht versiegelten Flächen (Teile der festgesetzten Grünfläche) weiterhin als Grünfläche festgesetzt werden. Ansonsten soll für das Kerngebiet wie im Bestand eine Grundflächenzahl von 1,0 gelten. Im Urbanen Gebiet (MU) soll geregelt werden, dass bis zu einer GRZ von 1,0 die Tiefgarage realisiert werden darf (ausgenommen der Schutzbereich um die Kastanie und die festgesetzte Grünfläche), für die oberirdische Bebauung soll eine GRZ von 0,6 gelten.

Verfahren

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereiches (Innenbereich). Die Flächen des ehemaligen VEGLA-Gebäudes sollen wieder nutzbar und gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung zugänglich gemacht werden. Durch die beabsichtigte veränderte Nutzung besteht das Erfordernis einer Bebauungsplanänderung.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 0,92 ha. Der noch rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 660 setzt für das Plangebiet ein Kerngebiet (MK) fest. In Anlehnung an den aktuellen Rechtsplan soll wieder ein Kerngebiet festgesetzt werden. Darüber hinaus soll ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt werden, um ein Nebeneinander verschiedener Nutzungen, wie zum Beispiel Einzelhandelsnutzungen, Gewerbe und Wohnen zuzulassen.

Der Bebauungsplan soll (wie bisher) in dem Kerngebiet die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes zulassen. Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 2 BauGB durchgeführt. Es wird ein Umweltbericht erstellt.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung, die geplante Blockrandbebauung beizubehalten, zu folgen. Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung, die Blockrandbebauung zugunsten einer guten Durchlüftung zu öffnen, zu folgen, indem eine zwingende Öffnung im Erdgeschoss im Bereich Bismarckstraße / Drimbornstraße festgesetzt werden soll.

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung nach Erhalt der vorhandenen Bäume teilweise zu folgen.

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung, die vorhandene Baulücke zugunsten eines Platzes an der Ecke Drimbornstraße zu erhalten, nicht zu folgen.

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung, die geplante Gebäudehöhe zu reduzieren, nicht zu folgen.

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung, die Gebietsfestsetzung entsprechend einer gemischten Nutzung von Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen festzusetzen, zu folgen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen zur Fassadengestaltung, einen geeigneten Stellplatzschlüssel für die geplante Nutzung zu wählen und die Bedenken zu möglichen Lärmbelastungen während der Baumaßnahmen zur Kenntnis zu nehmen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregung, den öffentlichen Straßenraum im Umfeld des Plangebietes zu Gunsten der Anlage eines Fahrradweges auf dem Bürgersteig umzugestalten, zur Kenntnis zu nehmen, ist aber nicht Sache des Bebauungsplanverfahrens.

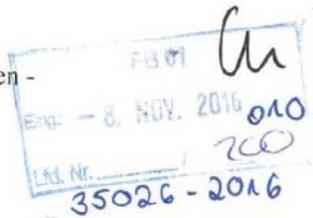
2.1 Schreiben, vom 04.11.2016



04.11.2016

Einschreiben Einwurf

An den
Oberbürgermeister
-Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen -
Lagerhausstraße 20
52064 Aachen



1. Änderung des Bebauungsplanes 660 Bismarckstraße / Viktoriaallee; Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung (28.10. – 11.11.2016)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o.g. Bebauungsplan - Vorentwurf - habe ich folgende Anregungen und Bedenken:

- Zu der unmittelbar angrenzenden Bestandsbebauung ab Bismarckstraße 149 gibt es in den veröffentlichten und am 02.11.2016 vorgestellten Unterlagen **keinerlei konkrete Angaben zu:**
 - ♦ **den Bauhöhen (Trauf- und Attikahöhen und Geschossezahlen) Neubau zu Bestand**
 - ♦ **den Bautiefen und Bauformen (Vergleich Bestandsbebauung zum geplanten Neubau)**
 - ♦ **weiterhin fehlt die hierzu gehörige Visualisierung/Bilddarstellung**
- Es fehlen Angaben zur geplanten Nutzung des bestehenden 1-geschossigen Baukörpers hinter dem Bestandsgebäude Bismarckstraße 149.

Zu diesen Punkten ist eine vollständige und transparente Darstellung unabdingbar.

Da diese Angaben z.Z. **sämtlich nicht vorliegen**, kann derzeit noch nicht abgeschätzt werden, welche umfassenden Auswirkungen dies auf die o.g. Bestandsbebauung haben wird. Somit kann erst zu einem späteren Zeitpunkt über die Einreichung eventueller Widersprüche entschieden werden.

Auf der Bürgeranhörung am 02.11.2016 wurde sehr deutliche und nachhaltige Kritik an den „ Stilbrüchen „, der Fassaden durch den Neubaukomplex auch an der Ecke Bismarckstraße-Beverstraße- Drimbornstraße geübt. Würde das bestehende Gebäude Bismarckstraße 149 erhalten bleiben, wäre die Situation im Straßen- / Kreuzungsbereich deutlich entschärft. Hierdurch entstünden klare Abgrenzungslinien entlang des Straßenverlaufes bis zur Kreuzung.

Ein Haus, errichtet in den 70er Jahren, sollte ohne Probleme und mit akzeptablen finanziellen Mitteln energetisch auf einen neuen Stand gebracht werden können.

Ich bitte die unter den obigen Spiegelstrichen genannten Dinge nach zu arbeiten bzw. zu erstellen und sodann zu veröffentlichen.

Über das Ergebnis meiner Anregungen und Bedenken bitte ich Sie, mich zeitnah zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Verwaltung:

Vorgestellte Unterlagen

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen sogenannten Angebotsbebauungsplan, welcher einen allgemeinverbindlichen Rahmen für mögliche Vorhaben vorgibt. Um den Bürgerinnen und Bürgern eine Vorstellung zu geben, welche Planungen durch die Investorin derzeit beabsichtigt sind, wurde im Zusammenhang mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung diese noch nicht abschließende Planung erläutert. Durch die frühzeitige Einbindung der Bürgerinnen und Bürger in den Planungsprozess können diese auf die Entscheidungsfindung Einfluss nehmen. Die im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung am 02.11.2016 ausgelegten und vorgestellten Unterlagen enthielten Angaben zu den Bauhöhen sowie den Bautiefen und Bauformen (siehe u.a. Lageplan und Schnitt B-B Bismarckstraße (Anschluss Neubau zu Bestand Hausnummer 149 / Hausnummer 150)). Unterlagen mit weitergehenden Informationen konnten im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Foyer des Verwaltungsgebäudes am Marschierstor eingesehen werden.

Der Bebauungsplan soll die Gebäudehöhen so festsetzen, dass im Blockrandbereich die Bebauung mit V-geschossigen Gebäuden plus Dachgeschoss zulässig ist. Die festgesetzten Höhen leiten sich aus einem Mix an gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der geplanten Gebäude ab. Dabei ist hier zu betonen, dass nicht die Planung der Investorin maßgebend ist, sondern das Ziel, an dieser Stelle die V-geschossige Bebauung mit Dachgeschoss planungsrechtlich zu sichern. An den Straßenkanten sollen außerhalb der Eckbebauung Höhen so festgesetzt werden, dass hier lediglich die V-Geschossigkeit erreicht werden kann, das Dachgeschoss soll um mindestens 2 m zurückspringen.

Nutzung

Der Bereich des derzeit bestehenden eingeschossigen Baukörpers hinter dem Bestandsgebäude Bismarckstraße 149 liegt im geplanten Bebauungsplan innerhalb eines Baufensters im Urbanen Gebiet. Demnach kann in diesem Bereich eine Nutzung entsprechend der eines Urbanen Gebietes erfolgen. Das können Wohnnutzungen, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sein. Wie mit dem bestehenden Bebauungsplan ist eine gewerbliche Nutzung zu erwarten. Vergnügungstätten und Tankstellen sollen im Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Beteiligung

Im Rahmen der Offenlage zum Bebauungsplan wird der Bebauungsplan mit Begründung, und Umweltbericht, und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Während dieser Auslegungsfrist wird den Bürgerinnen und Bürgern erneut die Möglichkeit gegeben, eine Stellungnahme zu der vorliegenden Planung abzugeben.

Fassade, Raumkanten

Die subjektive Äußerung zu den „Stilbrüchen“ wird zur Kenntnis genommen. Hierbei wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Gestaltung der Fassade nicht Inhalt des Bebauungsplanes wird. Die Architektur der Architekten HPP hat die Absicht, die Geschichte der Gebäude dieses Quartiers entsprechend ihrer Entstehungszeit in einem städtebaulichen Kontext darzustellen und nicht im Rahmen von Neuplanungen auf vergangene Gestaltungsideen zurückzugreifen.

Die klaren Raumkanten (-linien) im Bereich der Bismarckstraße 149 bestehen heute schon. 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. Somit soll die geschlossenen Blockrandbebauung wieder erreicht werden. Der Verzweigungsbereich der Doppelkreuzung Bismarckstraße mit Bever-, Drimborn- und Schenkendorfstraße soll durch die geplanten Gebäude zukünftig klare Raumkanten erhalten.

Zu der Aussage, dass ein Gebäude aus den 70er Jahren ohne Probleme saniert werden kann, kann die Verwaltung nicht Stellung nehmen. Diese Frage muss im Rahmen der Bauleitplanung auch nicht geklärt werden. Die Entscheidung, ein Gebäude im Bestand zu sanieren oder durch einen Neubau zu ersetzen, ist Entscheidung des Eigentümers. Die Nutzung Wohnen wird von der städtischen Planung unterstützt, da innerstädtischer Wohnraum dringend nachgefragt wird und an dieser Stelle gewünscht ist.

Information zu den Anregungen und Bedenken

Die Stellungnahme der Verwaltung zu den eingegangenen Anregungen und Bedenken wird im Rahmen der Offenlage allgemein zugänglich. Sie ist Bestandteil der im Internet veröffentlichten Unterlagen zu dem laufenden Bebauungsplanverfahren. Ein Anschreiben an die Einwender erfolgt nach Satzungsbeschluss.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung nach Erkennbarkeit der festgesetzten Bauhöhen und Bautiefen zu folgen.

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung, mögliche Nutzungen des heutigen eingeschossigen Baukörpers zu benennen, zu folgen.

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung einer Visualisierung und der Festlegung von Bauformen und zum Erhalt des ehemaligen VEGLA-Gebäudes, nicht zu folgen.

2.2 E - Mail, vom 07.11.2016

Von: "onlineservices regio iT" <onlineservices@regioit-aachen.de>
An: "bebauungsplan@mail.aachen.de" <bebauungsplan@mail.aachen.de>
Datum: 07.11.2016 13:06
Betreff: Feedback Planverfahren



Absender der Mail:

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Bauungsplan

Planverfahren: Neubebauung VEGLA-Gelände

Kritik: Es sind zu wenig Stellplätze beim BV vorgesehen: Hier muss der heutige Standard mit 1,5 Stellplätze je Wohneinheit angewandt werden. Ein Studentenapartment ist kein Studentenwohnheim, daher gilt hier nicht der reduzierte Ansatz von 0,5 Stellplatz je Einheit, sondern auch 1,0 - 1,5 je Wohneinheit.

Die Eckbebauung mit sechs Vollgeschossen fällt im Vergleich zum Bestand der Gründerzeithäuser zu hoch aus. Fünf Geschosse mit Staffelgeschoss sind auch schon recht hoch.

Per Baugenehmigung ist sicherzustellen, dass keine weiteren Aufbauten auf die fünf bzw. sechs Geschosse für haustechnische Installationen wie Aufzugüberfahrten oder Klimaanlage erfolgen, die dann als zusätzliches Geschoss eingehaust werden.

Zustimmung: Wiederherstellen der Blockrandbebauung.

Hoffentlich auch in Bauantrag und Realisierung kleinteilige Fassaden mit hochwertigen Materialien und nicht nur farbige Putzflächen.

Gesamteindruck: Verbesserungswürdig

Wohnort: in der Nähe zum Plangebiet

Rolle im Verfahren: Eigentümer

Diese EMail wurde über den EMail-Service der regio iT aachen erstellt.

Datum des Mailversand: 07.11.2016 - 13:06:27

Stellungnahme der Verwaltung:

Stellplätze

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Angebotsbebauungsplan handelt, durch den nicht ausschließlich eine konkrete Nutzung planungsrechtlich genehmigungsfähig wird, erfolgt der Stellplatznachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Überschreitung der Gebäudehöhen

Siehe Punkt 1 Stellungnahme der Verwaltung Gebäudehöhenentwicklung.

Technische Aufbauten auf Gebäuden sind in der Regel unvermeidbar. Insbesondere die erhöhten Anforderungen an die technische Gebäudeausrüstung durch die geltende Energieeinsparverordnung machen Lüftungsaggregate unvermeidlich. Diese können bei gleichzeitiger Anlage einer Tiefgarage energieeffizient nur auf den Gebäuden angeordnet werden. Aus gestalterischen Gründen soll eine schriftliche Festsetzung im Bebauungsplan erfolgen, mit der die Aufbauten auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden sollen. Damit die Anlagen nicht zu stark in Erscheinung treten, soll festgesetzt werden, dass sie um ein bestimmtes Maß von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken müssen. Damit soll sichergestellt werden, dass das städtebauliche Erscheinungsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Auf die Baugenehmigungen selbst kann im Bebauungsplanverfahren kein Einfluss genommen werden, der Bebauungsplan formuliert aber das für die Baugenehmigung anzuwendende örtliche Baurecht.

Fassaden

Siehe Punkt 1 Stellungnahme der Verwaltung Fassadengestaltung.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung zur Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhen und der Geschossigkeiten nicht zu folgen.

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung, technische Aufbauten vollständig auszuschließen, nicht zu folgen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregung zur Festlegung eines Stellplatzschlüssels zur Kenntnis zu nehmen, ist jedoch nicht Sache des Bebauungsplanverfahrens.

2.3 E - Mail, vom 09.11.2016

Stadt Aachen
Fachbereich Stadtentwicklung
und Verkehrsanlagen
z.H. Herrn Müller
Lagerhausstrasse 20
52064 Aachen



9. November 2016

Betr. 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 660, Bismarckstrasse, Viktoriaallee
hier: Anregungen zum Vorentwurf

Zu dem im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung vorgestellten Planungen
nehmen wir wie folgt Stellung:

Grundsätzlich begrüßen wir das im Vorentwurf zum Ausdruck kommende städte-
bauliche Konzept, durch gemischte Nutzung und blockrand-schliessende Bau-
körper den Charakter des Frankenberger Viertels aufzugreifen und zu stärken.

„Stadtreparatur“ und Ensembleschutz

Das Frankenberger Viertel stellt ein (auch im bundesweiten Massstab) heraus-
ragendes Beispiel eines gründerzeitlichen Stadtquartiers dar, das sich trotz
heterogener Baustile und späterer Ergänzungen in bemerkenswerter Qualität und
Homogenität präsentiert. Mehr als 250 besonders geschützte Einzeldenkmale
prägen das äussere Erscheinungsbild dieses beliebten Wohnquartiers. - Mit dem
geplanten Abriss des Vegla-Komplexes ergibt sich die Chance, an zentraler Stelle
des Quartiers ein Stück Stadtreparatur leisten zu können.

Dies bedeutet, das ein Neubauvorhaben von erheblicher Grössenordnung sich
hinsichtlich Art und Mass der baulichen Nutzung sowie äusserem Erscheinungs-
bild in die Eigenart dieses Quartiers einfügen sollte und quartierspezifische Quali-
täten fortentwickeln und neu interpretieren sollte. Dem trägt der vorliegende
Vorentwurf nur in ersten Ansätzen Rechnung. Wir regen deshalb dringend an,
der städtebaulichen Entwurfsplanung und der Gestaltung der Fassaden eine
eingehende Gestaltanalyse des Quartiers voranzustellen, aus der sich entwurfs-
leitende Gestaltungsprinzipien ableiten, bspw. zu den Massstäben, der Bauhöhen-
entwicklung, Gebäudetypologien (u.a. Dreifensterhäuser), Geschossigkeit, Klein-
teiligkeit, Fensterformate, Parzellengrössen, städtebauliche Morphologie. Im Bereich
von Viktoriaallee und Bismarckstraße bedeutet dies konkret, an die Kleinteiligkeit

der Vor-/Nachkriegsbebauung und -fassaden anzuknüpfen.

Zu den bisherigen Planüberlegungen (Vorentwurf) regen wir folgendes an:

Gemischte Nutzung

Aus der städtebaulichen Funktion des Quartiers in der Gesamtstadt abgeleitet sowie aus dem Charakter der Frankenberg Viertels ergibt sich als sinnvollste und angemessene Nutzungsart die eines „Mischgebiets“ (ggf. auch die eines „Besonderen Wohngebiets“ oder auch eines „Urbanen Gebiets“ (BauNVO 2017)). Dies dient auch der besseren Steuerung von Einzelhandelsnutzungen. Die Nutzungsstruktur sollte zugleich so flexibel und abwechslungsreich sein, daß auch erdgeschossiges Wohnen möglich ist, wie dies in großen Teilen des Quartiers der Fall ist - auch für den Fall, daß Einzelhandelsflächen nicht im erwarteten Umfang nachgefragt werden.

Gebäudehöhen

Aus städtebaulichen und denkmalpflegerischen Gründen der Einpassung eines neuen Vorhabens in eine vorhandene hochwertige Baustruktur („Stadtsilhouetten-Reparatur sollte eine regelhafte Bauhöhe von IV Vollgeschossen zzgl.

Staffelgeschoß

bauleitplanerisch festgesetzt werden. Dabei sollte die durch den umgebenden Bestand vorgegebene Traumphöhe beibehalten werden. Zur Betonung der Eckpunkte könnten hier Gebäudehöhen von V Vollgeschossen zugelassen werden.

Parken

Parkmöglichkeiten im Blockinnenbereich sollten ausschliesslich den Anliegern vorbehalten bleiben. Parkmöglichkeiten für Fremdnutzer ((bspw. Kunden der geplanten Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen) sollten hier verbindlich ausgeschlossen werden..

Lärmschutz

In einem Lärmschutz-Gutachten sollte untersucht werden:

- zu welchen Lärmpegeln (tags/nachts) führen die durch die neue Wohnnutzung und neue gewerbliche Nutzungen (grossflächiger Einzelhandel, Dienstleistungen) erzeugten Verkehre (einschl. Gesamtverkehr) an den hiervon beaufschlagten Wohngebäuden - auch im Blockinnenbereich ?
- zu welchen Lärmpegeln (tags/nachts) führt der Parkplatzlärm im Blockinnenbereich an den beaufschlagten rückwärtigen Fassaden der Wohngebäude (die dort zumeist ihre Schlaf- und Wohnräume haben)?
- welche Lärmpegel (tags/nachts) werden durch die für die gewerblichen Nutzungen sowie die Tiefgarage benötigten Entlüftungsanlagen an der umgebenden Wohnbebauung erzeugt ?
- mit welchen Lärmpegeln während der Abriss- und Bauphase gerechnet werden muss?

Gutachterlich sollten fachlich belastbare Lösungsvorschläge zur Vermeidung, zur Minderung und zum Schutz vor den og. Schallimmissionen erarbeitet werden, die

alle maßgeblichen gesetzlichen Grenzwerte und Orientierungswerte der fachlichen Regelwerke nachweislich einhalten. Schalltechnische Lösungsvorschläge sind mit notwendigen Lösungsvorschlägen zur ‚Klimatisierung‘ des Blockinnenbereichs (s.u.) abzustimmen und zu optimieren.

Grundwasser

Sofern im Zusammenhang mit dem Bau der Tiefgarage Grundwasserhaltung (-absenkung) erforderlich wird, müssen frühzeitig Vorsorgemaßnahmen getroffen werden, die eine Beeinträchtigung oder Schädigung der benachbarten Gebäude (Setzungsschäden) und der benachbarten Großbäume ausschließen. Diesbezüglich sollten im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren Beweissicherungsverfahren zulasten des Investors durchgeführt werden.

Mikroklima

Durch die Schließung der Baulücke an der Bismarckstraße wird die gutachterlich nachgewiesene Zufuhr von Frischluft /Kaltluft in den Blockinnenbereich unterbunden. Diese begünstigt bisher sowohl den Temperatenausgleich als auch den Luftaustausch

(Abfuhr von Parkverkehrsimmissionen im Blockinnenbereich). Zur Vermeidung einer Verschlechterung der mikroklimatischen Situation im Blockinnenbereich (vgl. dazu auch das vom Rat der Stadt Aachen beschlossene Klimaanpassungskonzept,2015) sollen diesbezüglich wirksame bauliche / technische / grünplanerische Lösungsvorschläge entwickelt und bauleitplanerisch festgesetzt werden.

Baumschutz

Der gesamte, im Blockinnenbereich stockende Baumbestand trägt neben der Sauerstoffproduktion auch maßgeblich zum angenehmen Mikroklima bei. Als Folge der Maßnahme sollen mehrere (im Plan rot gekennzeichnete) Bäume entfallen. Zur vollständigen (auch mikroklimatischen) Kompensation der entfallenden Biomasse sollen geeignete klimawirksame Maßnahmen bauleitplanerisch gesichert werden. Durch besondere technische und baumpflegerische Maßnahmen soll der Erhalt der Rosskastanie gesichert werden. Zum Schutz der zu erhaltenden Großbäume - auch auf Privatgrundstücken - ist ein Abstand der Baugrube zum Kronentraufbereich von mind. 3 m zu wahren.

Artenschutz

Im Blockinnenbereich existieren seit vielen Jahren stabile Populationen von Fledermäusen. Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, dass diese nicht während der Bauzeit durch dauerhafte nächtliche Ausleuchtung der Baustelle beeinträchtigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Blockrandbebauung, „Stadtreparatur“, Erscheinungsbild und Ensembleschutz

Die Ausführung, dass der Vorentwurf des kommenden städtebaulichen Konzepts durch die gemischte Nutzung und den Blockrand schließenden Baukörper den Charakter des Frankenerger Viertels aufgreift und stärkt, wird zur Kenntnis genommen.

Ziel der Planung ist es, eine Hochbauplanung mit einer zeitgemäßen Architektursprache umzusetzen. Gerade der Standort der VEGLA-Immobilie, die mit ihrer 70er-Jahre Architektur ein Solitär war und das Umfeld stark dominiert hat, lädt dazu ein, hier nicht historisierend frühere Gestaltungsideen zu kopieren. Das unmittelbare Umfeld ist auch keineswegs homogen durch Gründerzeitbauten geprägt, sondern vielmehr durchmischt mit einer inhomogenen Nachkriegsbebauung, die ebenfalls deutlich ihre Entstehungszeit zeigt. Ein architektonischer Bezug auf diese Gebäude ist wegen der Geschosshöhen und der äußeren Fassadengestaltung nicht zeitgemäß und wird heute nicht als attraktiv empfunden. Es wird bewusst darauf verzichtet, historisierende Architektur festzusetzen. „Stadtreparatur“ muss nicht die Übernahme vorangegangener Architektur bedeuten, an dieser Stelle soll „Stadtreparatur“ durch eine Neubebauung mit modernem Ausdruck und die Wiederherstellung klarer Raumkanten erfolgen. Die Anregung, der weiteren Entwurfsplanung eine Gestaltanalyse des Quartiers aus fast 150 Jahren Architekturgeschichte voranzustellen, um daraus eine städtebauliche Entwicklung zu generieren, wird nicht aufgenommen. Im Plangebiet soll bewusst eine moderne Architektur der heutigen Zeit entstehen, die die Zeitgeschichte fortsetzt und sich nicht alleine auf vergangene Elemente beruft.

Art der Nutzung - Gemischte Nutzung

Die städtebauliche Zielsetzung des Bauvorhabens ist die Schaffung innerstädtischer Wohnungen mit einer guten Anbindung an die vorhandene soziale und verkehrliche Infrastruktur. Daneben sollen gewerblich genutzte Flächen für klein- und großflächigen Einzelhandel bereitgestellt werden, der im Frankenerger Viertel zur Quartiersversorgung fehlt. Es soll ein Kerngebiet (MK) festgesetzt werden, um die bisherige Nutzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes in Teilflächen zu erhalten. Darüber hinaus soll ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt werden, um die Schaffung von Wohnraum und eine nutzungsgemischte Stadt der kurzen Wege zu ermöglichen.

Gebäudehöhen (Geschossigkeit)

Im Bebauungsplan sollen maximale Gebäudehöhen festgesetzt werden, die sich auf NHN-Höhen beziehen. Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen orientieren sich an den maximalen Gebäudehöhen der Umgebungsbebauung. Insbesondere die Bestandsgebäude an der Ecke Viktoriaallee / Bismarckstraße (NHN 188,14 m) und Viktoriaallee / Oppenhoffallee (NHN 186,79 m) sowie die Gebäude in der Bismarckstraße (Gebäudehöhen zwischen 183,76 m bis 189,93 m), weisen – nicht zuletzt aufgrund der hohen Geschosshöhen - ähnliche Firsthöhen auf. Durch die geplanten Gebäudehöhen ist im Schnitt ein Geschoss mehr zulässig als in der Umgebung, wodurch zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden soll. Es hat hinsichtlich der erhöhten Nachfrage nach Wohnraum bewusst eine Entscheidung zu Gunsten des Wohnens stattgefunden.

Siehe auch Punkt 1 Stellungnahme der Verwaltung Gebäudehöhenentwicklung.

Parken

Die oberirdischen Stellplätze im MU-Gebiet werden nicht den gewerblichen Nutzungen zugeordnet. Das ist ein Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens und soll im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan geregelt werden.

Lärmschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten durch die Ingenieurgruppe IVV Aachen / Berlin und ein schalltechnisches Gutachten durch das Büro SWA Schall- und Wärmemeßstelle Aachen GmbH durchgeführt. In der schalltechnischen Untersuchung wurden sowohl der Verkehrslärm als auch der anlagenbezogene Lärm der zulässigen Nutzungen im Angebotsbebauungsplan untersucht. Das Gutachten kommt zu dem folgenden Ergebnis:

Lärm - Verkehrslärm

Auf Grundlage der Verkehrsuntersuchung hat das Büro SWA Schall- und Wärmemeßstelle Aachen GmbH den Verkehrslärm bewertet und ein Schallschutzgutachten erarbeitet. Daraus ergibt sich, dass die Immissionswerte, die sich aus der heutigen Verkehrsbelastung ergeben, entlang der Bismarckstraße und der Viktoriaallee außerhalb des Plangebietes Schalldämmmaße der Bauteile entsprechend Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 erforderlich machen.

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: Tagsüber erhöhen sich die Immissionen um um 0,04 bis 0,52 dB(A) auf 44,4 bis 69,2 dB(A). Die Orientierungswerte werden um maximal 14, 2 dB (A) und die Immissionswerte um maximal 10,2 dB (A) überschritten. Nachts erhöhen sich die Immissionen um 0,04 bis 0,52 dB(A), sie liegen in der Prognose zwischen 35,8 und 57,8 dB(A). Die Orientierungswerte werden damit um 12,9 dB (A) und die Immissionswerte um 8,9 dB (A) überschritten.

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 sollen. Eine Überschreitung der Lärmsanierungswerte von tags 70 dB (A) und nachts 60 d(A) liegt nicht vor.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für das konkrete Bauvorhaben mit der tatsächlichen Nutzung und Frequentierung der Tiefgarage und der konkreten Lage der Tiefgaragenerschließung der lärmtechnische Nachweis zu führen. Konkrete bauliche Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Lärmemissionen sind ebenfalls auf der Ebene der Baugenehmigung festzulegen.

Lärm - 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 Stellplätze im Innenhof wird im städtebaulichen Vertrag ausgeschlossen) mit einer Stellplatzanzahl von 40 Stellplätzen angenommen. Die Berechnung wurde auf der Grundlage der Verkehrsbelastungsprognose des Verkehrsgutachtens durchgeführt.

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 / der Immissionsrichtwert zur Nachtzeit an zwei Aufpunkten um 0,2 bzw. 1 dB (A) überschritten werden. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis aufgrund der konkreten Planung durchzuführen, dass die Vorgaben der TA Lärm eingehalten werden. Gegebenenfalls sind bauliche Maßnahmen festzulegen.

Der Gutachter kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass eine Stellplatzanlage im Innenhof keine besonderen Störungen der Außenwohnbereiche verursacht. Die gewerbliche Nutzung der Tiefgaragenschließung verursacht keine unzulässigen Spitzenpegel.

Erforderliche Einschränkungen, wie beispielsweise der Ausschluss von Anlieferungen von Waren während der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr), werden soweit erforderlich im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Lärmauswirkungen durch die Baumaßnahmen u.a. auch durch die Baumaßnahmen für eine Tiefgarage sind hinzunehmen. Aber auch auf der Ebene der Baugenehmigungen werden Regelungen zu Arbeitszeiten usw. zur Berücksichtigung des Schallschutzes getroffen.

Grundwasser

Die Durchführung von frühzeitigen Vorsorgemaßnahmen bzw. eines Beweissicherungsverfahrens für eventuell erforderliche Grundwasserhaltung (-absenkung) beim Bau einer Tiefgarage ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Mikroklima

Zur Belüftung des Innenbereichs soll im Bereich der Bismarckstraße / Drimbornstraße eine Öffnung im Erdgeschoss zum Innenbereich mit einer Mindestbreite von 14,50 m und eine lichten Höhe von mindestens 4 m festgesetzt werden.

Baumschutz

Am Rand des Plangebietes müssen sechs Bäume (5 Platanen und eine Zierkirsche) wegen der geplanten Baulückenschließung entfernt werden. Darüber hinaus wurden 11 Bäume, die nicht unter die Baumschutzsatzung fallen, entfernt.

Sofern die Bäume unter die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen fallen, werden sie entsprechend den Vorgaben dieser Satzung ersetzt. Durch ein entsprechendes Pflanzgebot im Innenbereich sollen die vorhandenen schützenswerten Bäume erhalten werden bzw. bei Ausfall durch standortgerechte Neupflanzungen ersetzt werden.

Artenschutz

Bei einer Ortsbegehung des Umweltamtes der Stadt Aachen am 26.10.2016 konnten an dem heutigen Bestandsgebäude keine geeigneten Strukturen für gebäudebewohnende Vogelarten festgestellt werden. Des Weiteren ergaben sich keine konkreten Hinweise auf Quartiere von Fledermäusen, so dass nicht von einer Beeinträchtigung von Fledermauspopulationen während der Bauzeit ausgegangen wird.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung nach einem Lärmschutzgutachten zu folgen.

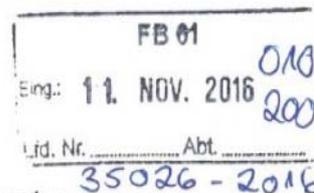
Die Verwaltung empfiehlt, den Anregungen, zur Verbesserung des Mikroklimas durch bauliche, technische und grünplanerische Lösungsvorschläge beizutragen, zu folgen.

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung, die Stellplätze im Innenhof im MU-Gebiet ausschließlich Anwohnern vorzubehalten, zu folgen.

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung nach Umsetzung erforderlicher Maßnahmen zum Baumschutz für die Rosskastanie und zum Artenschutz zu folgen.

Die Verwaltung empfiehlt, den Anregungen unter den Punkten „Stadtreparatur“, Erscheinungsbild und Ensemblechutz, Art der Nutzung und Gebäudehöhen (Geschossigkeit) nicht zu folgen.

2.4 E - Mail, vom 09.11.2016



Von: "onlineservices regio iT" <onlineservices@regioit-aachen.de>
An: "bebauungsplan@mail.aachen.de" <bebauungsplan@mail.aachen.de>
Datum: 09.11.2016 23:00
Betreff: Feedback Planverfahren

Absender der Mail!:

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Bauungsplan

Planverfahren: Bismarckstraße / Viktoriaallee I.Änderung (Nr.660)

Kritik: Das durch die Gründerzeit entstandene Frankenberger Viertel besitzt das für die Stadt Aachen typische Fassadenbild Drei-Fenster-Haus. Diese historische und identitätsstiftende Struktur vermisst ich durchweg in jedem Flurstück, vor allem jedoch im Nord-Osten der Bismarckstraße. Diese Bebauung erinnert an das Fastrada Haus gegenüber, das sich Städtebaulich keineswegs in das Gesamtbild des Frankenberger Viertels einfügt und eher als Fremdkörper wahrgenommen wird. Proportionen und Struktur entsprechen keineswegs der im Erläuterungstext beschriebenen Einfügung in die historisch geprägte Umgebung ein.

Auch ein zurückspringendes Staffelgeschoss würde man in der Umgebung vergebens suchen. Der Sinn und Nutzen erschließt sich mir hier nicht.

Eine Mischung zwischen Studenten, Familien, und jungen Paaren, wie im Erläuterungstext gewünscht, wird durch die häusliche Trennung der Gruppen nicht gefördert (Studenten zum Ende der Bismarckstraße, Familienwohnungen an der Ecke Viktoriaallee/Bismarckstraße)

Stellplätze sind bereits an der Bismarckstraße vorhanden, sind Stellplätze im Innenhof wirklich nötig, wenn man zukünftig bedenkt, dass man das innerstädtische Leben fördern möchte. (Mit Hinblick auf eine weniger stark autobelasteten Stadt, weniger Stellplätze, weniger Autos)

Die Fassaden wirken teilweise durch das einfache WDVS leblos. Eine Fokussierung auf die Plastizität und eine lesbare Tektonik der Fassade wäre hier m.M.n. sehr erwünscht.

Eine komplette Auslöschung des VEGLA Gebäudes ist aus architektonischer und kunsthistorischer Sicht bedauernd. Zumal dieser Entwurf sich gegen einen Entwurf von Mies van der Rohe durchsetzen konnte. Vielleicht kann man einige architektonische Elemente des VEGLA Gebäudes einbinden, um auch an diese Historie zu erinnern.

Für weitere Fragen bin ich unter der angegebenen E-mail Adresse erreichbar.

Zustimmung: Die Eckbebauung eine Solitärstellung erhält.

Die geplante Nutzungsänderung, die eine Durchmischen von Wohnen & Arbeit in innerstädtischer Lage fördert, und einer KitA, deren Freifläche für die Kinder geschützt auf eine höhere Ebene liegt.

Gelungene Herstellung der gründerzeitlichen Blockrandbebauung.

Ausrichtung der meisten Wohn- und Esszimmern/Küchen zum öffentlichen Stadtraum zur Verstärkung der Sicherheit im Städtebau. Gewünscht wäre, wenn alle Wohnungen so zum öffentlichen Stadtraum gerichtet werden.

Gesamteindruck: Verbesserungswürdig

Wohnort: in der Nähe zum Plangebiet

Rolle im Verfahren: allgemein Planungsinteressierter

Diese EMail wurde über den EMail-Service der regio iT aachen erstellt.

Datum des Mailversand: 09.11.2016 - 23:00:48

Stellungnahme der Verwaltung:

Erscheinungsbild Frankenberger Viertel / Bismarckstraße

In die Abwägung fließt eine Bewertung der bisherigen Bebauung ein, die als dominante gewerbliche Immobilie keinen Bezug auf die gegenüberliegenden Wohngebäude hatte und als Solitär mit eigenem Charakter (geschlossene Glasfassade) den Straßenraum geprägt hat. Insofern wird durch die neue Planung kein Stadtbild angegriffen oder gar zerstört, dass durch eine homogene Außenwirkung definiert würde. Insbesondere in den unmittelbar gegenüberliegenden Straßenfronten zeigt sich zudem eine sehr inhomogene und sowohl durch Nachkriegsbauten und durch gründerzeitliche Bebauung geprägte Nachbarschaft.

An der Stelle der ortsprägenden Struktur des VEGLA-Gebäudes soll die Möglichkeit eines Gebäudeensembles heutiger Gestaltung geschaffen werden. Die zulässigen Gebäudehöhen sollen die Realisierung von Gewerbe- und Wohngebäuden erlauben, 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.

Nutzungsmischung

Die angestrebte Nutzungsmischung zielt auf das unmittelbare Plangebiet ab und nicht auf ein einzelnes Gebäude. Sicherlich werden sich die gewerbliche und die Wohnnutzung auch innerhalb der einzelnen Gebäude mischen, aber gerade das studentische Wohnen und auch der geförderte Wohnungsbau sind mit eigenen Anforderungen an Größe und Ausstattung der Wohneinheiten verbunden, die die Durchmischung innerhalb eines Gebäudes nur schwer umsetzbar machen. Auf die Mischung von Wohnformen kann der Bebauungsplan keinen Einfluss nehmen.

Stellplätze im Innenbereich

Um ausreichend Stellplätze zur Verfügung stellen zu können, müssen Stellplätze ausschließlich für die Anwohner innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen des MU-Gebietes realisiert werden, das heißt auch außerhalb der geplanten Tiefgarage. Die innerstädtische Lage des Plangebietes mit einer guten ÖPNV-Anbindung wird bei der Wahl des Stellplatzschlüssels berücksichtigt, dennoch kann auf die Stellplätze im Innenbereich des MU-Gebietes nicht verzichtet werden. Im städtebaulichen Vertrag soll geregelt werden, dass aus schalltechnischen Gründen diese Stellplätze nicht mit den gewerblichen Nutzungen verbunden werden dürfen.

Fassaden

Die Fassadengestaltung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der in der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellte Vorentwurf einer möglichen Bebauung wurde dem Architektenbeirat auf dessen Wunsch im Vorlauf des Bebauungsplanverfahrens zwei Mal vorgestellt. Der Architektenbeirat hat die Planungen gebilligt und befürwortet. Die tatsächliche Fassadengestaltung ist Inhalt des späteren Baugenehmigungsverfahrens.

„Auslöschung“ bzw. architektonische Einbindung des VEGLA-Gebäudes

Eine Sanierung des VEGLA - Gebäudes ist insbesondere wegen der negativen Energiebilanz nicht zu realisieren. Eine teilweise Erhaltung des Gebäudes ist laut Eigentümer bautechnisch nicht möglich.

Zustimmungen

Die zustimmenden Äußerungen zur Nutzungsänderung, der Durchmischung von Wohnen und Arbeit, der Realisierung der Kindertagesstätte, die gelungene Herstellung der gründerzeitlichen Blockrandbebauung werden zur Kenntnis genommen.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, den Anregungen zur Fassadengestaltung, zur Nutzungsmischung, zur Stellplatzreduzierung und zum Teilerhalt des VEGLA - Gebäudes nicht zu folgen.

2.5 Schreiben, vom 09.11.2016

An den
Oberbürgermeister
- Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen -
Postfach
52058 Aachen



Aachen, den 9.11.2016
Az. FB 61/620-35026-2016

I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 660 nach § 13 a BauGB - Bismarckstraße / Viktoriaallee - Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung (28.10.-11.11.16)

Zu der Planung möchte ich folgendes bemerken:

Was mir gefällt:

Abriss des unpassenden Vega Komplexes,
Planung von Läden in den neuen Häusern,
Fassade im Stil von Einzelhäusern farblich abgest.!

Was mir nicht gefällt:

Zu hohe und zu massive Bauweise, Entspricht nicht dem Charakter der umliegenden Häuser:
5 Stockwerke + Penthäuser statt 4 Stockwerke mit Dächern. Die Eckhäuser wirken wie Festungen bzw Türme. Studentenwohnungen sind sicher ok, aber ein formelles Studentenwohnheim mit Hof und Grillwiese wird sicher zu starker Beeinträchtigung führen! Luftaustausch des gesamten Block-
gärten im Sommer wird nicht funktionieren

Meine Verbesserungsvorschläge:

so. Giebelhäuser oder auf jeden Fall 1 Stockwerk weniger, etc. siehe oben
Größere Hausstücke nach Süden hin zum Luftaustausch.

Bitte die Eingabe in bereitstehenden Briefkasten werfen.
Eingaben auch unter: www.aachen.de/bauleitplanung
oder

bebauungsplan@mail.aachen.de

Bitte vollständig und in Druckbuchstaben ausfüllen und unterschreiben!

Name: _____
Straße: _____
Wohnort: _____

Unterschrift: _____

Stellungnahme der Verwaltung:

Die positive Stellungnahme zum Abriss des VEGLA-Gebäudes und der Neuplanung von Geschäften sowie der Fasadengestaltung wird zur Kenntnis genommen.

Gebäudehöhe

Siehe Punkt 1 Stellungnahme der Verwaltung Gebäudehöhenentwicklung.

Giebelhäuser

Die Realisierung von Giebelhäusern ist im Zusammenhang mit der Absicht, hier eine zeitgemäße Architektur zu ermöglichen, nicht städtebaulich zu begründen.

Studentenwohnungen

Im Kerngebiet (MK) und im Urbanen Gebiet (MU) ist studentisches Wohnen in Form von Wohnungen mit geringer Wohnfläche grundsätzlich möglich.

Luftaustausch / südliche Häuserlücke

Im Bereich Bismarckstraße / Drimbornstraße soll im Erdgeschoss eine Öffnung in den Innenbereich mit einer Mindestbreite von 14,50 m und einer lichten Höhe von mindestens 4 m festgesetzt werden. Eine größere Baulücke ist nicht erforderlich.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung der Reduzierung der Geschossigkeit und der Festsetzung von giebelständigen Gebäuden nicht zu folgen.

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung nach einem Luftaustausch teilweise zu folgen.

2.6 Schreiben, vom 10.11.2016

An den
Oberbürgermeister
- Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen -
Postfach
52058 Aachen



Aachen, den 10.11.16
Az. FB 61/620-35026-2016

I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 660 nach § 13 a BauGB
- Bismarckstraße / Viktoriaallee - -
Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung (28.10.-11.11.16)

Zu der Planung möchte ich folgendes bemerken:

Was mir gefällt:

Was mir nicht gefällt:

Siehe Anhang

Meine Verbesserungsvorschläge:

Siehe Anhang

Bitte die Eingabe in bereitstehenden Briefkasten werfen.
Eingaben auch unter: www.aachen.de/bauleitplanung
oder

bebauungsplan@mail.aachen.de

Bitte vollständig und in Druckbuchstaben ausfüllen und unterschreiben!

Name: _____
Straße: _____
Wohnort: _____

Unterschrift: _____

Änderung des Bebauungsplanes Nr.660 – Bismarckstraße/Viktoriaalle

Zur Planung möchten wir folgendes anmerken:

Höhe der Bebauung:

- zum Höhenverständnis ist die Erstellung eines Umgebungsmodells und Einsatzmodells zwingend notwendig!
- es ist **dringend eine Anpassung der Höhe an die Trauf- und Firsthöhen der Umgebung geboten**, man kann sich nicht auf die höheren Eckhäuser im Kreuzungsbereich - wo auch mehr Freiraum ist - beziehen; wenn man die Bebauung im Bereich Bismarckstraße 124 heranzieht, ist **die geplante Bebauung 4m und mehr höher!**
- **sind die Abstandsflächen nach Landesverordnung NRW überhaupt eingehalten?**
- **aufgrund der geplanten Bauhöhe wird die Belichtung der vorhandenen Wohnungen in der Bismarckstraße stark reduziert, was den Wohnwert reduziert; man bedenke die Nordausrichtung der Wohnungen!**
- **der Neubau sollte mindestens um ein Geschoss reduziert werden, und das Dachgeschoss durch eine breitere Terrasse zurückverlegt werden, so dass der erschlagende Charakter der Fassade aufgehoben wird!**

Fassaden:

- die Fassaden sollten die Materialität und Proportionen der vorhandenen Bebauung aufnehmen; gleichzeitig sollte eine harmonische Reduktion der Fassadenelemente erfolgen, damit der Baukörper sich nicht als Fremdkörper in diesem historischen Viertel kennzeichnet;

Gewerbefläche:

- der typische Charakter des Frankenger Viertels bzgl. der Geschäftsversorgung ist eine dezentrale – es besteht eine gesunde Mischung, und die Geschäfte sind auf alle Baublöcke verteilt; bei der neuen Planung kommt es zu einer punktuellen Konzentration von Gewerbeflächen, die für dieses Viertel nicht üblich ist;
- in Verbindung mit dieser Konzentration kommt es zu einem extrem erhöhten Verkehrsaufkommen durch Kundschaft und Lieferverkehr; dazu kommt das Verkehrsaufkommen für die Praxen und die Kita; die Lärmbelastung der Gegend wird stark ansteigen, ebenso wird die Luftqualität stark absinken;
- durch die Ballung von Funktionen entsteht ein Verkehrsknotenpunkt und gleichzeitig ein Gefahrenschwerpunkt; Staus auf der Bismarckstraße sind vorprogrammiert; ein weiterer Punkt, der zur Herabsetzung des Wohnwertes der vorhandenen Bebauung beiträgt;

- die Zahl der benötigten Stellplätze ist viel zu gering angesetzt, da nicht nur die Geschäftsflächen (pro 40m² ein Stellplatz), sondern auch die geplanten Arztpraxen sowie die Kita Stellplätze benötigen;
- der Bedarf an Geschäftsfläche ist nicht korrekt; das Einkaufsverhalten sieht heute so aus, dass man sich auf dem Weg von der Arbeit in großen Supermärkten mit entsprechenden Parkplätzen, die problemlos angefahren werden können, eindeckt und nur den Restbedarf im Viertel deckt; in der Nähe stehen mit den Aachen Arcaden große Verkaufsflächen zur Verfügung, und in der Elsassstraße finden sich auch fußläufig Geschäfte;

Zufahrt zum Innenhof:

- durch die 44 Stellplätze im Blockinnenbereich kommt es zu einer extremen Lärmbelastung der Bewohner, so dass auch hier die Wohnqualität stark sinkt;

Kita:

- eine Kita im Blockinnenbereich sorgt zusätzlich für Lärmbelastung von 7.00 bis 17.00 Uhr (was ganz natürlich ist!) – also erneut eine Minderung des Wohnwertes der vorhandenen Bebauung, aber auch des Wohnwertes der neuen Wohnungen; des weiteren kommt es vor Kitas zu den bekannten chaotischen Bring- und Abholsituationen, die die angespannte Verkehrssituation noch verstärken und zur Gefährdung anderer Verkehrsteilnehmer, insbesondere Radfahrer, beitragen;
- durch die 5geschossige Bebauung im Innenhof wird kein Sonnenlicht auf den Flachdachbereich fallen;

Zusammenfassend möchten wir festhalten, dass eine stärkere Anpassung an die Strukturen und Wertigkeit der vorhandenen historischen Bebauung angestrebt werden muss, um den dortigen Wohnwert und den typischen Charakter dieses Viertels zu erhalten. Dabei sollte auch der Bedarf an Geschäften überdacht und angepasst werden.



Vorschlag für eine dem Frankfurter Viertel angepasste Dachkonstruktion

Stellungnahme der Verwaltung:

Höhe der Bebauung

Ein Umgebungs- und Einsatzmodell war Teil der ausgelegten Unterlagen während der Bürgeranhörung.

Siehe Punkt 1 Stellungnahme der Verwaltung Gebäudehöhenentwicklung.

Die Einhaltung der Abstandsflächen nach Landesbauordnung NRW sowie die Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse (Belichtung / Belüftung) werden im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Mit den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung möglich.

Die Wohngebäude an der Bismarckstraße haben in ihren an der Nordseite gelegenen Fenstern bereits heute keine unmittelbare Sonneneinstrahlung. Dies entspricht der Situation der gesamten nach Norden ausgerichteten Bebauung an der Bismarckstraße, an der Oppenhoffallee und überall dort, wo Gebäude reine Nordfassaden aufweisen. Die ausreichende Belichtung und Belüftung wird durch die Einhaltung der Abstandsflächen gewährleistet.

Fassaden

Siehe Punkt 1 Stellungnahme der Verwaltung Fassadengestaltung.

Gewerbefläche

Gemäß Nahversorgungs- und Zentrenkonzept der Stadt Aachen aus dem Jahre 2015 liegt das Plangebiet innerhalb des Nahversorgungszentrums Frankenberger Viertel. Dieses Nahversorgungszentrum berücksichtigt die entlang der Bismarckstraße und der Oppenhoffallee gewachsenen Geschäfts- und Einzelhandelsstrukturen. Tatsächlich mangelt es im Viertel aber an der Versorgung mit Lebensmitteln. Flächen für großflächigen Einzelhandel, die von Lebensmittelvollversorgern benötigt werden, existieren innerhalb des Quartiers so gut wie nicht oder stehen nicht zur Verfügung. Dies hat zur Folge, dass die Versorgung mit Lebensmitteln verstärkt mit dem PKW erfolgt. Die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-Vollversorgers bietet die Chance, „viertelstypisch“ unter Verzicht auf motorisierten Verkehr wohnungsnah einzukaufen. Innerhalb des Nahversorgungszentrums Frankenberger Viertel stehen entsprechende Einzelhandelsflächen nicht zur Verfügung. Eine Schwächung der vorhandenen und auch der künftig möglichen kleinteiligen Einzelhandelsstruktur wird nicht befürchtet, ebenso wenig wird eine Konzentration von größeren Flächen als negativ bewertet.

Das Angebot für Praxen, nicht störendes Gewerbe, Handel und Büronutzung entspricht dem Bestand im Quartier, das keinesfalls ein reines Wohnquartier ist, und entspricht auch der städtebaulichen Zielsetzung, Wohnen, Arbeiten und Versorgen mit kurzen Wegen zu ermöglichen.

Zur Verkehrsbelastung gibt das Gutachten von IVV Auskunft. Es beinhaltet auf der Grundlage des Nutzungsmixes die Prognose der Verkehrserzeugung aus dem Plangebiet und für die angrenzenden Knotenpunkte Leistungsfähigkeitsnachweise. An den Verkehrsknoten findet in der morgendlichen oder der nachmittäglichen Spitzenstunde keine Verschlechterung statt, die zu einer Qualität von weniger als „C“ führt, die bisherigen Verkehrsqualitäten (Stufe A und B) bleiben weitestgehend erhalten. Lediglich zwei Fahrbeziehungen werden zukünftig der Verkehrsqualität Stufe C zugeordnet. Diese Qualitätsstufe ist durchweg als leistungsfähig zu bezeichnen.

Der Bebauungsplan soll weder Stellplatzschlüssel noch konkrete Anzahlen von Stellplätzen festsetzen. Er soll großflächig die Anlage einer Tiefgarage zulassen und regeln, dass innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen des MU-Gebiets Stellplätze zulässig sind, die nicht den gewerblichen Nutzungen zugeordnet werden dürfen. Im Baugenehmigungsverfahren sind die konkreten Stellplatznachweise zu führen.

Zufahrt zum Innenhof

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Anlagenlärm durchgeführt. Als Emissionsquellen wurden mögliche Stellplätze im Innenhof angenommen, die ausschließlich Anwohnern

zur Verfügung stehen werden. Andere Nutzungen sollen im städtebaulichen Vertrag ausgeschlossen werden. Die Berechnung wurde auf der Grundlage der Verkehrsbelastungsprognose des Verkehrsgutachtens durchgeführt.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

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 / der Immissionsrichtwert zur Nachtzeit an zwei Aufpunkten um 0,2 bzw. 1 dB (A) überschritten werden. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis aufgrund der konkreten Planung durchzuführen, dass die Vorgaben der TA Lärm eingehalten werden. Gegebenenfalls sind bauliche Maßnahmen festzulegen.

Der Gutachter kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass eine Stellplatzanlage im Innenhof keine besonderen Störungen der Außenwohnbereiche verursacht.

Gemäß der Gutachterempfehlung soll die gewerbliche Nutzung der Stellplätze ausgeschlossen werden. Dies soll im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan geregelt werden.

KiTa

Nach § 22 BImSchG sind Geräuscheinwirkungen von Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen grundsätzlich keine schädlichen Umwelteinwirkungen. In Kerngebieten und Urbanen Gebieten sind diese allgemein zulässig. Sollte als Nutzung eine Kindertagesstätte eingerichtet werden, werden im Baugenehmigungsverfahren die mit der vorgesehenen Nutzung einhergehenden Funktionsabläufe im öffentlichen Straßenraum mit betrachtet. Gleichfalls muss im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden, dass für eine Nutzung Kindertagesstätte eine ausreichende Belichtung des Außen- und Innenbereichs sichergestellt ist.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, den Anregungen nach einer Reduzierung der Gebäudehöhen, einer geänderten Fassadengestaltung, dem Wegfall der oberirdischen Stellplätze im MU-Gebiet und von Gewerbe- und Einzelhandelsflächen im Plangebiet und einem Ausschluss der Kita-Nutzung nicht zu folgen.

2.7 E-Mail, vom 10.11.2016

FB 61	010
Datum: 11. NOV. 2016	200
Lfd. Nr.	Abt.
35026-2016	

Von: "onlineservices regio iT" <onlineservices@regioit-aachen.de>
An: "bebauungsplan@mail.aachen.de" <bebauungsplan@mail.aachen.de>
Datum: 10.11.2016 11:55
Betreff: Feedback Planverfahren

Absender der Mail!:

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Bebauungsplan

Planverfahren: Bismarckstraße/Viktoriaallee

Kritik: irreführende Höhenreferenzen (Firste Bestand), Höhenentwicklung entlang der Bismarckstr. mindestens ein Geschoss zu hoch. Hier auch keine deutliche Höhenvariation wie im Bestand. Bebauung auf diese Länge zu geschlossen.

Warum wurden die verworfenen Planungsalternativen nicht gezeigt?

5000 m² VK fragwürdig. Kita fragwürdig. Keine Sozialwohnungen. Was passiert mit den Verbundstoffen beim Abriss. Emissionsbelastung beim Abriss, kein Wort dazu!

Ecke Bismarckstr. Viktoriaallee ~ 8m höher als Bestand!

Zustimmung: nichts

Gesamteindruck: Abzulehnen

Wohnort: in der Nähe zum Plangebiet

Rolle im Verfahren: sonstiger Betroffener

Diese EMail wurde über den EMail-Service der regio iT aachen erstellt.

Datum des Mailversand: 10.11.2016 - 11:55:06

Stellungnahme der Verwaltung:

Gebäudehöhen

Siehe Punkt 1 Stellungnahme der Verwaltung Gebäudehöhen

Blockrandbebauung

Siehe Punkt 1 Stellungnahme der Verwaltung Baulückenschließung.

Planungsalternative

Die in der Bürgeranhörung gezeigte Planung wurde im Architektenbeirat der Stadt Aachen vorgestellt und mit diesem abgestimmt. Sie dient der Information der Bürgerinnen und Bürger, um zu erläutern, wie die Planungsabsichten der derzeitigen Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet sind. Grundsätzlich handelt es sich bei dem Bebauungsplanverfahren um einen Angebotsbebauungsplan, der die städtebaulichen Zielsetzungen (Nebeneinander von Nutzungen wie Wohnen, Gewerbe und Einzelhandel) in einer geschlossenen Randbebauung planungsrechtlich umsetzen soll. Dabei sollen anders als heute Wohnnutzungen zugelassen werden, um den Wohnbedarf der Stadt Aachen zu decken. Das gezeigte Vorhaben ist mit dem neuen Planungsrecht umsetzbar und entspricht den genannten Zielsetzungen. Weitere Planungsalternativen liegen nicht vor.

Verkaufsfläche

Die vorliegende I. Änderung des Bebauungsplanes soll in Teilen die bisherige Festsetzung eines Kerngebietes aus dem bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 660 übernehmen. Dieser setzt für das gesamte Plangebiet ein Kerngebiet (MK) fest, so dass großflächige Einzelhandelbetriebe ohne Sortimentsbeschränkung im gesamten Plangebiet zulässig sind. Grundsätzlich soll die Möglichkeit, hier großflächigen Einzelhandel zur Versorgung des Viertels anzubieten, erhalten bleiben, allerdings nicht in dem bisherigen Umfang. Durch die Festsetzungen in der I. Änderung soll großflächiger Einzelhandel auf das Erdgeschoss und auf das 1. Obergeschoss und damit auf ein vertragliches Maß (ca. 6.590 m² Bruttogeschossfläche) beschränkt werden soll.

Kita

Mit der Bebauungsplanänderung soll eine innerstädtische Kindertagesstätte im Plangebiet zulässig sein. Dies dient der Förderung junger Familien innerhalb und außerhalb des Plangebietes und zur Deckung des erhöhten Bedarfes an Betreuungsplätzen für Kinder unter drei Jahren.

Öffentlich geförderte Wohnungen

Innerhalb des Bebauungsplanänderungsbereiches sind zur Zeit ca. 190 Wohneinheiten geplant. Davon sind sollen ca. 90 für studentisches Wohnen zur Verfügung stehen. In Abstimmung mit dem Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration (FB 56) ist vereinbart, dass Wohnungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau bereitgestellt werden sollen. Dies soll im städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Es soll gezielt eine soziale Durchmischung stattfinden. Außerdem ist es Ziel der Stadt, im gesamten Stadtgebiet bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Verbundstoffe beim Abriss

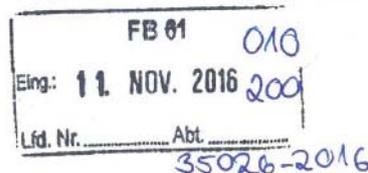
Beim Rückbau des bestehenden Gebäudes werden Wertstoffe getrennt gesammelt werden und entsprechend ihrer Eignung der Wiederverwertung zugeführt. Somit wird bei heutigen Rückbaumaßnahmen der Restmüllanteil minimiert. Immissionen durch Schall und Staub sind nicht zu vermeiden und wie bei allen Baustellen temporär hinzunehmen. Im Rahmen des Abbruchartrages wird ein Anwohnerschutzkonzept erstellt.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung, die geplanten Höhen zu reduzieren, die Blockrandbebauung zu öffnen und öffentlich geförderte Wohnungen auszuschließen, nicht zu folgen.

2.8 Schreiben, vom 11.11.2016

Bebauungsplan 660, Bismarckstr.-Viktoriaallee



Positiv zu vermerken ist, daß die Flächenversiegelung des Neubaus offenbar geringer ausfällt als beim Bestandsgebäude und daß es den Anschein hat, daß die Grünflächen erweitert werden. Seltsam muten die Konjunktive in der Beschreibung an, etwa wenn Dachflächenbegrünung realisiert werden „könnte“, wenn der Erhalt von altem Grünbestand nicht gesichert, sondern „geprüft“ wird und eventuelle Baumverluste erst noch taxiert werden müssen, ob sie der Schutzsatzung unterliegen, um erst dann gegebenenfalls ausgeglichen zu werden.

Daß der im Volksmund als „Aquarium“ bezeichnete architektonische Fremdkörper in diesem Stadtviertel beseitigt wird, ist städtebaulich sicherlich auch positiv zu bewerten.

Negativ fällt auf, daß Nachteile, die in der Planung deutlich bestimmt sind, ebenfalls im Konjunktiv geschildert werden, was einen euphemistischen Eindruck macht. Etwa „Falls es erforderlich ist, Bäume zu entfernen...“, wenn aus der Planung eindeutig hervorgeht, daß bei der Bebauung der bisherig verbliebenen Freifläche 5 kräftige und offenbar gesunde Platanen ganz klar gefällt werden müssen. Nicht als Eventualität, sondern ganz sicher haben die einen Erhaltungswert. Leider passiert hier das übliche Verfahren erst mal Tatsachen zu schaffen, um dann mal zu gucken, wie man den Schaden ausgleichen kann, wobei man bemüht ist, diesen klein zu rechnen.

Architektonisch macht der Neubau leider auch keine glänzende Figur. Das mag zwar persönliches, ästhetisches Empfinden sein, doch die gegenüberstellende Bebilderung der Nachbargebäude, zeigt, daß auch dieser Neubau die zeitgenössisch atmosphärisch kalte, abweisende Betonclustergestaltung aufweist und als Fremdkörper im nahen Umfeld erscheint.

Ein weiterer Kritikpunkt betrifft die Schnittstelle Ökologie-Architektur. Daß solider Gebäudebestand bereits nach ca 40 Jahren wieder entsorgt wird, folgt allem anderen, nur nicht dem Prinzip der Nachhaltigkeit und das in Zeiten, wo Nachhaltigkeit so hoch gehalten wird. Die Glas-Stahl-, bzw. Glas-Aluminium-Konstruktion ist kaum gealtert. Da wird, um Komforthöchststandards zu bieten, solide Baustruktur vernichtet. Die Produktion damals, sowie das Recyceln der Materialien heute, verschlingen gigantische Mengen Energie (Pro t Alu, das nur elektrolytisch gewonnen wird, ca. 15 MWh Strom). Toll, wenn man bedenkt, daß viele Kraftwerke gespart werden könnten, wenn man solche Verschwendungen vermeiden würde. Da macht es auch keinen Unterschied, ob die Energie regenerativ ist. Nur die Vermeidung verschwenderischen Umgangs mit Energie ist klimaneutral. Solche Überlegungen übersteigen natürlich städtebauliche Projektentwicklungen bei weitem. Leider wird so auch nicht das globale Klima verbessert, nach dem doch alle angeblich streben.

Verbesserungsvorschläge:

In Anbetracht der Ressourcenschonung und der Solidität des noch jungen Altbaus und da die Neugestaltung nur wenig ansprechender ausfallen soll, ist eine Sanierung nicht nach Höchstforderungen sondern auf einem gemäßigten Niveau vorzuziehen.

Warum auch nicht weiterhin eine Bürogewerbenutzung fortführen, wenn eine solche bereits besteht?

Ein Erhalt der Bäume und Grünflächen bzw. deren Entwicklung sollten schon in der Planung konkret und nicht so schwammig festgeschrieben werden.

Quelle: Erläuterungsbericht, Gestaltungspläne

Stellungnahme der Verwaltung:

„Unbestimmte“ Ausdrucksweise im Erläuterungsbericht

Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden befanden sich die Planungen zur Bebauungsplanänderung in einem frühen Planungsstadium, so dass konkrete Aussagen, wie zum Beispiel zur geplanten und erforderlichen Begrünung der Dachflächen und zum Erhalt des Baumbestandes, nicht gemacht werden konnten. Es sollte vielmehr die Information weitergegeben werden, dass bestimmte Themen im weiteren Verfahren noch einer Prüfung unterzogen werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Behörden dient dazu, Anregungen und Bedenken frühzeitig in den Planungsprozess mit aufnehmen zu können und gerade nicht abgeschlossene Ergebnisse zu präsentieren.

Zur Klarstellung: Es sollen Bäume im Plangebiet gefällt werden oder wurden mit behördlicher Genehmigung bereits gefällt. Sämtliche Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen, werden durch Neupflanzungen kompensiert. Bäume, die nicht durch die Planungen betroffen sind, werden zum Erhalt festgesetzt, was auch bedeutet, dass sie ersetzt werden müssen, wenn sie aus anderen Gründen gefällt werden müssen.

Gestaltung

Siehe Punkt 1 Stellungnahme der Verwaltung Gestaltung.

Nachhaltigkeit

Das VEGLA-Gebäude wurde in den 70er Jahren erbaut. Seitdem sind 40 Jahre vergangen. In diesen 40 Jahren haben sich die Anforderungen an das Bauen und die Energiestandards stetig verändert, eine Sanierung des Gebäudes ist nicht realisierbar. Auch im Hinblick auf die bestehende Kubatur und Gebäudestruktur sind die Voraussetzungen für bestimmte Nutzungen im Grundriss des VEGLA-Gebäudes nicht gegeben. Die bisherige Büronutzung im VEGLA-Gebäude wurde zwischenzeitig aufgegeben. Für eine reine Büronutzung in diesem Umfang besteht an diesem Standort keine ausreichende Nachfrage. Das VEGLA-Gebäude befindet sich in einem verdichteten innerstädtischen Bereich, der neben der gewerblichen Nutzung auch Wohnen und Handel Raum bieten soll. Das entspricht der landesplanerischen und städtebaulichen Zielsetzung einer Stadt der kurzen Wege. Die Realisierung dieser Zielsetzung ist mit dem Bestandsgebäude nicht umzusetzen.

Die ökologischen Aspekte dieser städtebaulichen Neuordnung sind sicherlich sehr komplex und die Grundlagen für heutige Probleme wurden sicherlich schon in den 70er Jahren gelegt. Stadtplanung und Bauleitplanung hat aber nicht zur Aufgabe, Neuplanungen zu verhindern, es sei denn, dass denkmalschutzrechtliche Belange dies verlangen.

Baumschutz / Grünflächen

Siehe Punkt 1 Stellungnahme der Verwaltung Grünplanung / Ausgleich.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, den Anregungen nach einer geänderten Gestaltung bzw. Sanierung des VEGLA-Gebäudes, um dieses erneut einer Büronutzung zuzuführen, nicht zu folgen.

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung, die Maßnahmen zur Begrünung des Plangebiets und zum Erhalt der bestehenden Bäume zu benennen, zu folgen.

2.9 Schreiben, vom 11.11.2016

An den
Oberbürgermeister
- Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen -
Postfach
52058 Aachen



Aachen, den 11.11.16
Az. FB 61/620-35026-2016

I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 660 nach § 13 a BauGB -
- Bismarckstraße / Viktoriaallee - -
Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung (28.10.-11.11.16)

Zu der Planung möchte ich folgendes bemerken:

Was mir gefällt:

- gute und vielfältige Nutzung der Baufläche

Was mir nicht gefällt:

- Parkplatzbereich im Innenhof, insbesondere bei öffentlicher Nutzung (z.B. durch Gewerbetätigen) Besucher, etc)
↳ Nutzung nur für Hausbewohner
→ Besucher der Gewerbetätigen sollen aussen oder in Tiefgarage parken

Meine Verbesserungsvorschläge:

- Fassade stärker individualisieren, besser angepasst an angrenzende Bestandsbebauung
- ausreichendes Kontingent sollte als Eigentumswohnungen vermarktet werden, die verschiedenen Bevölkerungsschichten einzubinden

Bitte die Eingabe in bereitstehenden Briefkasten werfen.

Eingaben auch unter: www.aachen.de/bauleitplanung
oder bebauungsplan@mail.aachen.de

Name: _____

Straße: _____

Wohnort: _____

Unterschrift: _____

Bitte vollständig und in Druckbuchstaben ausfüllen und unterschreiben!

- Bitte wenden! -

Weitere Verbesserungsvorschläge

- gute Schallisolierung gegenüber Umgebungslärm, da ältere Menschen andere Interessen haben, als Studenten
- ausreichende Anzahl an Fahrradstellplätzen mit guten Sicherungsmöglichkeiten
- Auflademöglichkeit für Elektrofahrzeuge insbesondere für Hausbewohner

Stellungnahme der Verwaltung:

Stellplätze im Innenbereich

Für die geplanten Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen des MU-Gebiets soll die gewerbliche Nutzung im städtebaulichen Vertrag zum Bauungsplan ausgeschlossen werden, so dass ausschließlich Parken durch Anwohner möglich ist.

Fassaden

Die Fassadengestaltung ist nicht Bestandteil des Bauungsplanes. Der gezeigte Entwurf, der eine mögliche Planung darstellt, wurde auf Wunsch des Architektenbeirates schon vor Aufstellung des Bauungsplanes erarbeitet und dem Architektenbeirat präsentiert. Die vorgelegte Fassung fand dessen Zustimmung. Für die tatsächliche Gestaltung werden die Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung dem Investor zur Kenntnis gegeben, gestalterische Festsetzungen werden in den Bauungsplan jedoch nicht aufgenommen.

Vermarktung

Die Vermarktung der Wohnungen ist nicht Gegenstand des Bauungsplanänderungsverfahrens. Die gegenwärtige Planung sieht eine Mischung aus Eigentums- und Mietwohnungen sowie Studentenappartements vor.

Schallisolierung der einzelnen Wohnungen

Die Schallisolierung der Wohnungen ist nicht Gegenstand des Bauungsplanänderungsverfahrens. Die Planung und Ausführung muss die einschlägigen Normen und Richtlinien berücksichtigen.

Fahrradstellplätze

Der Nachweis ausreichender Fahrradstellplätze wird im Baugenehmigungsverfahren geführt.

Elektromobilität

In den schriftlichen Festsetzungen zur Bauungsplanänderung soll die Anlage von Elektroladestationen sowohl im Kerngebiet (MK) als auch im Urbanen Gebiet (MU) ausdrücklich zugelassen werden.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung, die oberirdischen Stellplätze im Innenhof des MU-Gebiets nur den Anwohnern zuzuordnen und Auflademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge zu ermöglichen, zu folgen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregung nach einer angepassteren Fassadengestaltung an die Bestandsbebauung, zur Vermarktung, zur Schallisolierung der Wohnungen und zu den Fahrradabstellplätzen wird zur Kenntnis genommen, ist aber nicht Inhalt des Bauungsplanes.

2.10 Schreiben, vom 11.11.2016

Bürgereingabe zur: Änderung des Bebauungsplanes Nr. 660 nach § 13 a BauGB - Bismarckstraße / Viktoriaallee in Aachen
11.11.2015 Nesslerer-Bauvorhaben Seite 1 von 2

Bürgereingabe zum Nesslerer Bauvorhaben



Gestaltqualität

Das Nesslerer-Bauvorhaben ist so etwas wie eine quadratisch-praktische Investorenarchitektur im Stil der nervösen Moderne. Der Entwurf ist von bemerkenswerter gestalterischer Schlichtheit, er könnte an jedem beliebigen Ort das Stadtbild verunzieren. Gekennzeichnet ist das Objekt zunächst durch eine Überdimensionierung in Bezug auf die Nachbarbebauung. Das sechste Geschoss (5. OG) erreicht mit seiner Fassadenoberkante die Firsthöhe der Nachbarbebauung, damit ist das Haus ganz klar ein Geschoss zu hoch. Wünschenswert ist weiter eine Überarbeitung der recht grob geratenen Erdgeschossgestaltung (überhohe, teilweise zweigeschossige Eingangsakzentuierungen und ein unruhige Schaufensterreihe mit jeweils 6 - 7 m breiten raumhohen Scheiben). Störend wirkt auch die Willkür der gesamten Fassadengliederung mit u.a. vielen raumverdunkelnden Loggien und klobigen, teilweise massiven, wegen Verkehrslärm ohnehin aufenthaltsungeeigneten Balkonen zur Straße hin. Ein Entfallen der auskragenden Balkone wäre zu begrüßen. Besonders unangepasst ist der Riesenerker an der Ecke Viktoriaallee / Bismarckstraße anstelle einer Abkantung des Baukörpers wie bei den anderen Gebäuden an dieser Kreuzung. Ein Verzicht auf den Eckerker wäre wünschenswert. Die Eckgebäude der Neubebauung kommen eh durch Vorsprünge besonders wuchtig daher. Die Scheinanpassung an das gebaute Umfeld durch abschnittweise Fassadengestaltung ist so wohl insgesamt wirkungslos - das Entwurfsobjekt bleibt ein Fremdkörper im Viertel.

Es geht hier nicht um die für manchen offenbar einzig denkbare Alternative: moderne Glas-Stahlbetonarchitektur oder vorgesetzte historisierende Fassaden. Seitens der Viertelsbewohner ist eher gewünscht: Bauen mit Rücksicht auf das Umfeld in einem angepassten Maßstab und einer durchaus eigenen, aber dem Ort angemessenen verfeinerten stilistischen Handschrift. Schließlich steht das aus der Gründerzeit stammende, überdurchschnittlich gut erhaltene Frankenberger Viertel aufgrund seiner Gestaltqualität unter Ensemble-Denkmalchutz. Es kann wohl als gesellschaftlich akzeptiert gelten, daß in diesem Umfeld etwas höhere Ansprüche an Neubauten gestellt werden dürfen als auf der grünen Wiese.

Leider kann der per Satzung nichtöffentliche ‚Architektenbeirat‘, hier kaum als Regulativ wirksam werden. Dennoch wäre es zu wünschen und im Grunde auch die Zweckbestimmung dieses halbamtlichen Gremiums, hier stadtbildprägend einzugreifen. Die bisherigen Beiratssitzungen zum Thema Nesslerer-Riegel blieben jedoch für den Betrachter der Pläne bislang spurlos, auch weil der Rat seine Stellungnahmen nicht veröffentlicht, was aber per Satzungsänderung künftig machbar wäre.

Planungsrecht

Die einseitig investorenorientierte Auslegung des Planungsrechtes zugunsten maximaler Ausnutzung des Grundstücks zeigt sich vor allem in der Beibehaltung der nicht durch Fakten begründbaren Ausweisung des Areals als Kerngebiet und der Zulassung fünfstöckiger Hinterhofbauten. Angemessen und zu fordern ist eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet, auch so bleiben Geschäftseinheiten zulässig.

Bürgereingabe zur: Änderung des Bebauungsplanes Nr. 660 nach § 13 a BauGB - Bismarckstraße / Viktoriaallee in Aachen
11.11.2015 Nesslerer-Bauvorhaben Seite 2 von 2

Bürgerinformation / -anhörung

Kann das Hochbauprojekte nicht auch von den Entwurfsverfassern - also den Architekten - erläutert und vorgestellt werden? Das wäre doch sicher machbar. Es ist nicht hilfreich, wenn der während der Anhörung anwesende Investor keine Stellung bezieht und sich in Schweigen hüllt, obwohl zahlreiche Fachfragen vom Podium / der Versammlungsleitung nicht beantwortet werden.

Bei einem so großen Projekt erwartet man, daß die ausgehängten Pläne vollständig bemaßt sind: Gebäudehöhen (in Meter ab Fußboden EG) und Gebäudetiefen fehlten hier. Zur Materialität der Fassade gab es keine Angaben. Das läßt sich sicher nachtragen. Die einzelnen Wohn- und Verkaufsflächen für die verschiedenen Planhäuser sind nicht verzeichnet, nur summarisch.

Die Bürgeranhörung zum Projekt fand dezentral in der Nadelfabrik statt, für künftige Veranstaltungen empfiehlt sich eher die im Viertel gelegene Maria-Montessori-Gesamtschule. Auch die Dauerausstellung zu den Projektplänen ist statt im Foyer des Verwaltungsgebäudes im Investorenobjekt selbst besser aufgehoben und für die Betroffenen erreichbar. Könnte man dies im künftigen Verfahrensablauf berücksichtigen ?

Man fühlt sich sicher auch etwas ernster genommen, wenn Stellungnahmen und Bürgerfragen nicht nur auf Pinzetteln notiert, sondern ordnungsgemäß protokolliert werden.

Soziale Qualität

Die Gentrifizierung des Frankenberger Viertels ist in Gestalt großer Investorenprojekte für die Besserverdienenden nun endgültig manifest, die Chancen auf Durchmischung durch Sozialbauten scheinen politisch vertan.

Die Großbauvorhaben Frankenberger Höfe 247 Wohneinheiten und Neßler-Wohngeschäftskomplex mit 200 Wohneinheiten sowie die noch unbekanntes Bachstraßenbebauung erfolgen augenscheinlich ohne Auflagen wie festgelegten Sozialwohnungsbauteilen. Teure Studentenappartements können nicht als Ersatz gelten. Der Anteil an Eigentumswohnungen in diesen Anlagen wird nicht öffentlich mitgeteilt, kann also im Fall des Nesslerer-Riegels bei 100 % liegen.

Ist eine soziale Durchmischung des Viertels überhaupt noch beabsichtigt?

Parkplätze

Die Tiefgaragenstandplätze werden im Erwerb so kostspielig sein, daß viele Wohnungserwerber Anwohnerparkscheine beantragen werden. Wie soll bei 474 neuen Wohneinheiten dann noch das Anwohnerparken funktionieren ? Die konkrete Anzahl der geplanten ober- und unterirdischen Pkw-Standplätze bleibt offen, in jedem Fall reichen die erwähnten 150 Stellplätze allenfalls für die Wohneinheiten, nicht aber für den Nachweis der Stellplätze für die geplanten Läden, Praxen und Büros. Sollten diese abgelöst werden, steigt der Parkdruck im Viertel noch mehr. Die Auskunft, daß die notwendige Zahl der Parkplätze erst im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden, bleibt unbefriedigend.

Sind nicht plausibilisierte Mindestvorgaben bereits im Bebauungsplan möglich ?
Sollten die fachplanerischen Berechnungen für das Anwohnerparken nicht neu angestellt werden - und zwar nicht erst, wenn die Bauvorhaben bereits fertiggestellt sind, sondern vorab?

Stellungnahme der Verwaltung:

Gestaltqualität / Gebäudehöhen

Die Gestaltung der Baukörper ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Der Bebauungsplan enthält gestalterische Festsetzungen ausschließlich zur Dachbegrünung. 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. Tatsächlich konnte dadurch auch frühzeitig auf Anregungen eingegangen werden. Die Kritik an der Nicht-Öffentlichkeit des Beirates wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Satzung zum Architektenbeirat ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanänderungsverfahrens.

Zur Gebäudehöhenentwicklung wird auf die Stellungnahme zur Abendveranstaltung verwiesen.

Ein vollständiger Ausschluss von Balkonen zur Bismarckstraße oder zur Viktoriaallee hin hätte zur Folge, dass Wohnungen entstehen würden, die weder modernen Wohnstandards, noch den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsprechen. Darüber hinaus erfordert die Planung von geförderten Wohnungen die Bereitstellung von Balkonen. Die Gestaltung als auskragende Balkone ist ein Element, das sich im Frankenger Viertel durchaus häufiger wiederfindet in Gestalt von Erkern und darüber liegenden Balkonen, natürlich dort in der Architektursprache der Gründerzeit. Sie befinden sich beispielsweise auch an Häusern der Bismarckstraße gegenüber dem Plangebiet. Ein Ausschluss der auskragenden Bauteile ist daher städtebaulich nicht erwünscht.

Für das Frankenger Viertel gibt es keinen Ensemble-Denkmalsschutz, allerdings eine hohe Dichte an Einzelgebäuden, die unter Denkmalschutz stehen.

Planungsrecht

Die bisherige Festsetzung für das Plangebiet ist Kerngebiet, also ein Gebiet, das vornehmlich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen, Einzelhandel und nicht störendes Gewerbe zulässt. Mit der Bebauungsplanänderung will die Stadt dem gewachsenen Wohnungsdruck Rechnung tragen und den Anteil an Wohnnutzungen durch die Verkleinerung des Kerngebietes und die Festsetzung eines Urbanen Gebietes erhöhen. Mit der Beibehaltung einer Teilfläche als Kerngebiet soll der ursprüngliche Gebietscharakter in einem Teil des Plangebietes erhalten bleiben. Dadurch soll insbesondere die Möglichkeit für großflächigen Einzelhandel auf einer Teilfläche erhalten bleiben, der zurzeit im gesamten Plangebiet möglich ist. Dies ist städtebaulich erwünscht, da sich im Frankenger Viertel kein Lebensmittelgeschäft als Vollsortimenter befindet. Die Zielsetzung entspricht dem Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt. Jede Bebauungsplanänderung ist zudem ein Eingriff in bestehende Rechte. Eine Reduzierung des bisher planungsrechtlich Möglichen kann Ersatzansprüche an die Stadt verursachen, die nur durch ein erhöhtes öffentliches Interesse begründet werden können. Dies wird im Bereich des Plangebietes nicht gesehen.

Bürgerinformation, -anhörung

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen sogenannten Angebotsbebauungsplan, welcher einen allgemeinverbindlichen Rahmen für mögliche Vorhaben vorgibt. Um den Bürgerinnen und Bürgern eine Vorstellung zu geben, welche Planungen durch die Eigentümerin derzeit beabsichtigt sind, wurde im Zusammenhang mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bereits vorab die beabsichtigte noch nicht abschließende Planung erläutert. Durch die frühzeitige Einbindung der Bürgerinnen und Bürger in den Planungsprozess können diese auf die Entscheidungsfindung Einfluss nehmen. Die im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung am 02.11.2016 ausgelegten und vorgelegten Unterlagen enthielten Angaben zu den Bauhöhen sowie den Bautiefen und Bauformen (siehe u.a. Lageplan und Schnitt B-B Bismarckstraße (Anschluss Neubau zu Bestand Hausnummer 149 / Hausnummer 150)). Unterlagen mit weitergehenden Informationen konnten im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingesehen werden. Im Bebauungsplan wird lediglich eine absolute Höhenfestsetzung getroffen, innerhalb derer gebaut werden darf.

Die Anregungen zu der Art der öffentlichen Beteiligung und das Vorgehen in der Abendveranstaltung werden zur Kenntnis genommen.

Soziale Qualität

Durch das Nebeneinander der beiden Gebietsfestsetzungen Kerngebiet (MK) und Urbanes Gebiet (MU) soll eine Durchmischung von Wohnen, Arbeiten und Nahversorgung über kurze Wege erreicht werden. Mit diesen Gebietsfestsetzungen im Rahmen des Angebotsplanes können zukünftig im Plangebiet großflächiger und kleinteiliger Einzelhandel, eine Kindertagesstätte sowie Wohnungen als Eigentums- und Miet- und Studentenwohnungen und auch geförderter Wohnungsbau angesiedelt werden. Die soziale Mischung ist erwünscht und wird durch den Bebauungsplan ermöglicht.

Parkplätze

Der Stellplatznachweis ist auf der Ebene der Baugenehmigungen zu erbringen. Für die Festsetzung plausibler Mindestvorgaben im Bebauungsplan fehlt eine Rechtsgrundlage. Sie wäre auch nicht zeitgemäß, da mit dem Wandel des Verkehrsverhaltens auch ein Wandel an Art und Anzahl der Stellplätze einhergeht. Fahrradstellplätze und Elektroladestationen haben inzwischen einen deutlich höheren Stellenwert, wohingegen gerade in innerstädtischen Wohnlagen auf den PKW völlig verzichtet wird.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung, eine bestimmte Gestaltung festzusetzen, nicht zu folgen.

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung, Balkone und Erker nicht zu sehr in den Straßenraum hineinreichen zu lassen insofern zu folgen, als die Auskragung auf eine Tiefe von 1,60 m beschränkt wird.

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung, ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen, nicht zu folgen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Hinweise zum Ablauf der Bürgerbeteiligung, die Anregungen, die Sitzungen des Architektenbeirats öffentlich zu machen und den Stellplatznachweis eher zu führen, zur Kenntnis zu nehmen, da sie nicht Inhalt des Bebauungsplanes sind.

2.11 E-Mail, vom 11.11.2016



Von: "onlineservices regio iT" <onlineservices@regioit-aachen.de>
An: "bebauungsplan@mail.aachen.de" <bebauungsplan@mail.aachen.de>
Datum: 11.11.2016 16:16
Betreff: Feedback Planverfahren

Absender der Mail:

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Bebauungsplan

Planverfahren: Bismarckstraße/Viktoriaallee

Kritik: Ich kritisiere, dass die jetzige Baulücke gegenüber der Schenkendorf/Drimbornstraße geschlossen werden soll. Diese Baulücke war schon beim Bau des jetzigen Vegla-Gebäudes in den 70-er Jahren ausdrücklich vorgeschrieben. Es gibt keinen Grund, dies jetzt zu ändern. Die Frischluftzufuhr für das gesamte Karree zwischen Oppenhoffallee, Viktoriaallee, Bismarckstraße würde damit unterbunden. Ich lehne darüberhinaus die Höhe des gesamten neuen Gebäudekomplexes ab. Die geplante sechsgeschossige Bauweise über die komplette Straßenfront ist viel zu wuchtig und orientiert sich auch nicht an der vorhandenen Bebauung in der Bismarckstraße. Was an den alten Gebäuden die Firsthöhe ist, ist bei dem Neubau die Traufhöhe. Dadurch erscheint dieses Gebäude viel wuchtiger. Zudem ist die jetzige Bebauung des Vegla-Gebäudes erst in der "zweiten" Reihe so hoch, wie der Investor Nessler jetzt vorne direkt an der Straße bauen lassen will. Zudem muss gewährleistet werden, dass mit dem Kauf oder der Miete einer der Wohnungen auch verpflichtend der Erwerb oder die Miete eines Platzes in der Tiefgarage verbunden ist. Es kann nicht sein, dass kurz nach der seit 25 Jahren geforderten Ausweisung einer Bewohnerzone die Parkplätze durch 200 neu hinzugezogene Bewohner blockiert werden, obwohl sie die Möglichkeit hätten, einen Stellplatz zu bekommen.

Zustimmung:

Gesamteindruck: Abzulehnen

Wohnort: im Plangebiet

Rolle im Verfahren: Eigentümer

Diese EMail wurde über den EMail-Service der regio iT aachen erstellt.

Datum des Mailversand: 11.11.2016 - 16:15:53

Stellungnahme der Verwaltung:

Baulückenschließung

Siehe Punkt 1 Stellungnahme der Verwaltung Baulückenschließung und Klima.

Gebäudehöhe

Siehe Punkt 1 Stellungnahme der Verwaltung Gebäudehöhenentwicklung.

Stellplatz in der Tiefgarage

Die zwingende Übernahme der angebotenen Tiefgaragenstellplätze durch die künftigen Eigentümer oder Mieter der Wohnungen kann im Bebauungsplan nicht geregelt werden.

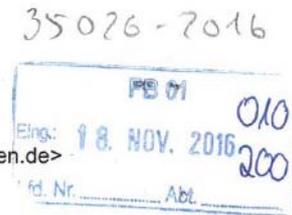
Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung, die bestehende Baulücke gegenüber der Schenkendorf- / Drimbornstraße beizubehalten und die Gebäudehöhe zu reduzieren, nicht zu folgen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregung, zukünftige Stellplätze in einer Tiefgarage an realisierte Wohnungen im Plangebiet zu binden, zur Kenntnis zu nehmen.

2.12 E-Mail, vom 15.11.2016

Von: "onlineservices regio iT" <onlineservices@regioit-aachen.de>
An: "bebauungsplan@mail.aachen.de" <bebauungsplan@mail.aachen.de>
Datum: 15.11.2016 19:18
Betreff: Feedback Planverfahren



Absender der Mail:

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Bebauungsplan

Planverfahren: Bismarckstraße / Viktoriaallee I. Änderung (Nr. 660)

Kritik: Der geplante Baukörper ist viel zu mächtig und mit seinem Flachdach viel zu klotzig, so dass er überhaupt nicht in das städtebaulich wertvolle Frankenberger Viertel passt. Die Höhe der Fassade muss unbedingt an die in dem Viertel übliche Traufhöhe angepasst werden. Statt die Bauleitplanung an die Wünsche der Bauherren anzupassen, ist es dringend erforderlich, durch eine Erhaltungssatzung für das gesamte Frankenberger Viertel eine zulässige Bauweise festzuschreiben, die den Charakter des Gründerzeitviertels nicht zerstört (Dachform, maximale Traufhöhe, Fassadenstruktur etc.). Auch die Ausweisung als Kerngebiet ist unbedingt abzulehnen; damit würden Nutzungen zugelassen, die sich überhaupt nicht mit dem überwiegend zu Wohnzwecken genutzten, übrigen Frankenberger Viertel vertragen. Die Versorgung mit Einzelhandel ist bereits durch die gerade mal 750 m entfernten Aachen-Arkaden mehr als gewährleistet. Angesichts des dort herrschenden Leerstandes würde weiterer großflächiger Einzelhandel den Verdrängungswettbewerb fördern und weiteren Leerstand und Verwahrlosung zur Folge haben. Deshalb halte ich eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) in Verbindung mit einer Erhaltungssatzung für das Viertel insgesamt für angemessen und geboten.

Zustimmung:

Gesamteindruck: Abzulehnen

Wohnort: in der Nähe zum Plangebiet

Rolle im Verfahren: Eigentümer

Diese EMail wurde über den EMail-Service der regio iT aachen erstellt.

Datum des Mailversand: 15.11.2016 - 19:18:20

Stellungnahme der Verwaltung:

Architektur / Gebäudehöhe

Siehe Punkt 1 Stellungnahme der Verwaltung Gebäudehöhenentwicklung.

Erhaltungssatzung

Der Erlass einer Erhaltungssatzung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanänderungsverfahrens.

Gebietsausweisung

Siehe Punkt 1 Stellungnahme der Verwaltung Nutzungen.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung, die festgesetzten Gebäudehöhen zu reduzieren und hier ein Allgemeines Wohngebiet und kein Kerngebiet festzusetzen, nicht zu folgen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregung, in diesem Bereich eine Erhaltungssatzung zu erlassen, zur Kenntnis zu nehmen da dies nicht Inhalt des Bebauungsplanes ist.

2.13 Schreiben, vom 20.11.2016

20.11.2016

Stadt Aachen
FB 61/200
Verbindliche Bauleitplanung
Lagerhausstraße 20
52064 Aachen



z. H. Herrn Müller

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 660 (Neubebauung ehem. VEGLA-Gelände) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Bürgeranhörung am 02.11.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Müller,

zu dem o. g. Projekt bestehen aus unserer Sicht städtebauliche Bedenken. Die urlaubsbedingt leider verspätete Äußerung bitten wir zu entschuldigen.

Höhe der Bebauung

Städtebauliches Ziel ist eine dem Quartier angemessene einheitliche Blockrandbebauung (s. Erläuterungsbericht). Die Neubebauung sollte sich daher insbesondere auch in der Höhenentwicklung in den vorhandenen Bestand einfügen und diesen keinesfalls dominieren. Maßgebend für den Raumeindruck und die räumlichen Proportionen, die den Charakter des Viertels bestimmen, ist die Traufhöhe (TH) der Bebauung bzw. die geplante Wandhöhe (WH) am Straßenrand. Anders als die weiter zurückliegende Firstlinie der Satteldächer treten die ca. 2,30 m zurückgesetzten Dachgeschosse (DG) der geplanten Bebauung im Straßenraum deutlich in Erscheinung und prägen damit ebenso das Straßenbild. Eine genauere Betrachtung der geplanten und der im Umfeld vorhandenen Gebäudehöhen (NN Höhen) ergibt folgendes Bild:

Die geplante WH der Neubebauung an der Straße (Brüstung Terrassen DG/ 6. Geschoss an den Blockecken) überschreitet sämtliche TH der gegenüberliegenden Bebauung erheblich, auch die TH der mit Abstand höchsten vorhandenen Gebäude an den Blockecken Bismarckstraße/ Viktoriaallee (Baudenkmal Viktoriaallee 22 und Bismarckstr. 110) und beim ehem. Versorgungsamt (Schenkendorfstr. 2/6).

Die Überschreitung beträgt an der Ecke zur Oppenhoffallee ca. **2-3 m**, im Verlauf der Viktoriaallee fast durchgängig ca. **4 m**, an der Blockecke Bismarckstraße/ Viktoriaallee ca. **4 m, 5 m und 6 m**, im weiteren Verlauf der Bismarckstraße durchgängig mehr als **3 m** und an der Blockecke/ Straßennick Bismarckstraße zur gegenüberliegenden Ecke ehem. Versorgungsamt ca. **6 m**, zur Ecke Beverstraße (Bismarckstr. 150 und 152) ca. **6,50 m** (OK Gaube und Erker ca. **5,50 m**).

Für die der Neubebauung gegenüberliegende Blockecke Bismarckstr. 112 wurden keine Höhenangaben gemacht. Ebenso fehlt die durchgängig niedrigere TH und Firsthöhe (FH) im Bereich Bismarckstr. 114-122 und 126-128. Diese Angaben sollten ergänzt werden.

Die Höhe des zurückgesetzten DG (Attika) überschreitet die durchgängige TH der gegenüberliegenden Bebauung an Viktoriaallee und Bismarckstraße um ca. **5,50-6,50 m**, im Bereich der geplanten gewerblichen Nutzung an der Bismarckstraße um ca. **7 m**.

Durch das geplante DG und das 6. Geschoss werden auch sämtliche FH der gegenüberliegenden Bebauung überschritten.

Dachgauben im Gebäudebestand und gründerzeitliche Zwerchgiebel als gestalterische Elemente spielen für den Gesamteindruck der Höhenentwicklung in diesem Bereich nur eine untergeordnete Rolle. Sie können daher nicht Maßstab der Beurteilung sein.

Die gründerzeitlich betonten Blockecken mit Dachtürmchen etc. im Bestand sind mit der übergewichtigen Neubebauung an den Blockecken mit „Solitärfunktion“ nicht vergleichbar. Vielmehr würden diese durch die geplante höher gezonte Nachbarbebauung ihrer städtebaulichen Wirkung beraubt. (Das heutige VEGLA-Gebäude ist demgegenüber an den Blockecken zurückgenommen.)

Die geplante Bebauung ist aus städtebaulicher Sicht gegenüber dem Bestand deutlich zu hoch.

Da sich die Neubebauung ohnehin durch ihre Ausdehnung (2 Baublockseiten) und die moderne Architektur erheblich vom Bestand unterscheidet, ist bei einer darüber hinaus abweichenden Höhenentwicklung (Höherzonung) eine Einfügung nicht mehr möglich. Eine zurückhaltendere Höhenentwicklung, die den Bestand nicht überschreitet, wäre demgegenüber ein verbindendes Element und könnte die städtebauliche Einfügung des Gesamtkomplexes sichern und einen neuen Fremdkörper vermeiden.

Es wird daher eine Reduzierung der geplanten Bebauung um 1 Geschoss, auf 4 Geschosse + DG und ein Verzicht auf die Überhöhung der Blockecken angeregt.

Dies würde im Bereich des Blockrandes dem geltenden Bebauungsplan und den Festsetzungen für die Umgebung entsprechen. Städtebauliche Gründe für eine Änderung der Geschosshöhe in diesem Bereich liegen nicht vor. Im Vergleich zu der heutigen VEGLA-Bebauung wären am Blockrand in der Viktoriaallee 1 zusätzliche Nutzungsebene (DG), an der Bismarckstraße durchgängig 4 Nutzungsebenen (heute III und IV) und 1 zusätzliche Nutzungsebene (DG) möglich. Im Vergleich zu der heute 6-geschossigen Bebauung im rückwärtigen Bereich würde 1 Nutzungsebene entfallen.

Die o. dargestellte Überschreitung der Gebäudehöhen (TH) im Bestand durch die Neubebauung würde damit um ca. **3 m** reduziert.

Gestaltung

Die gründerzeitlichen Fassaden des Frankenger Viertels sind u. a. durch Erker und Balkone relativ geringer Tiefe geprägt. Es wird daher angeregt, die Tiefe der geplanten Erker und Balkone an der Straße (ca. 1,40 m) der hier üblichen geringeren Tiefe anzupassen und die zulässige Überschreitung der Bauflucht im Bebauungsplan entsprechend festzusetzen.

Baugebiet

Die bisherige Festsetzung als Kerngebiet (MK) ist ausschließlich der bisherigen Nutzung als zentraler Verwaltungsstandort geschuldet und entspricht mit der überwiegend geplanten und sinnvollen Wohnnutzung nicht der städtebaulichen Zielsetzung. Es wird daher eine Festsetzung als allgemeines (WA) oder besonderes Wohngebiet (WB), ggf. Mischgebiet (MI) mit einem dem Frankenger Viertel entsprechenden Gebietscharakter angeregt.

Darüber hinaus stellt sich die Frage, ob eine Geschossfläche von 5.000 qm für den Einzelhandel zur Nahversorgung des Frankenger Viertels erforderlich ist oder nicht vielmehr den bestehenden Einzelhandel verdrängt. Der großflächige Einzelhandel sollte auf den bestehenden Bedarf bzw. nachgewiesene Defizite beschränkt und im Bebauungsplan entsprechend nach Fläche und Sortiment festgesetzt werden.

Stadtrenatur/ städtebaulicher Denkmalschutz

Als weitgehend geschlossen erhaltenes Gründerzeitviertel und bedeutendes Denkmalensemble hat das Frankenger Viertel einen besonderen Stellenwert. Der Abbruch des VEGLA-Gebäudes sollte daher als Chance für eine behutsame, maßstabgerechte Ergänzung der Bebauung nach städtebaulichen und denkmalpflegerischen (Umgebungsschutz) Kriterien im Sinne einer „Stadtrenatur“ gesehen und genutzt werden.

Mit freundlichen Grüßen



Stellungnahme der Verwaltung:

Höhe der Bebauung

Siehe Punkt 1 Stellungnahme der Verwaltung Gebäudehöhenentwicklung und Fassadengestaltung.

Gestaltung

Siehe Punkt 1 Stellungnahme der Verwaltung Gestaltung.

Balkone und Erker

In den schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Balkone und auskragende Bauteile (z. B. erkerartige Ausbauten) an Gebäudekanten, die entlang einer öffentlichen Straße errichtet werden, die Baugrenze um maximal 1,60 m überschreiten dürfen, in den Innenbereichen um maximal 2,50 m. Diese Balkone und auskragenden Bauteile sind nur untergeordnet, das heißt bis zu einem Drittel der Fassadenbreite zulässig. Zusätzlich werden in der Planzeichnung zwei Bereiche definiert (Ecke Viktoriaallee / Bismarckstraße und etwa mittig an der Bismarckstraße), in denen Balkone und auskragende Bauteile auch nicht-untergeordnet zulässig sind,

Baugebiet

Gebietsausweisung

Siehe Punkt 1 Stellungnahme der Verwaltung Nutzung

Geschossfläche Einzelhandel

Siehe Punkt 1 Stellungnahme der Verwaltung Nutzung.

Stadtreparatur / städtebaulicher Denkmalschutz

Siehe Punkt 2.3 Stellungnahme der Verwaltung „Stadtreparatur“, Erscheinungsbild und Ensembleschutz

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung, die Gebäudehöhe zu reduzieren und die Gestaltung der Gebäude zu ändern, nicht zu folgen.

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung, das Auskragen der Balkone in den Straßenraum einzuschränken, teilweise zu folgen.

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung, die Geschossfläche für den Einzelhandel zur Nahversorgung zu begrenzen, teilweise zu folgen.

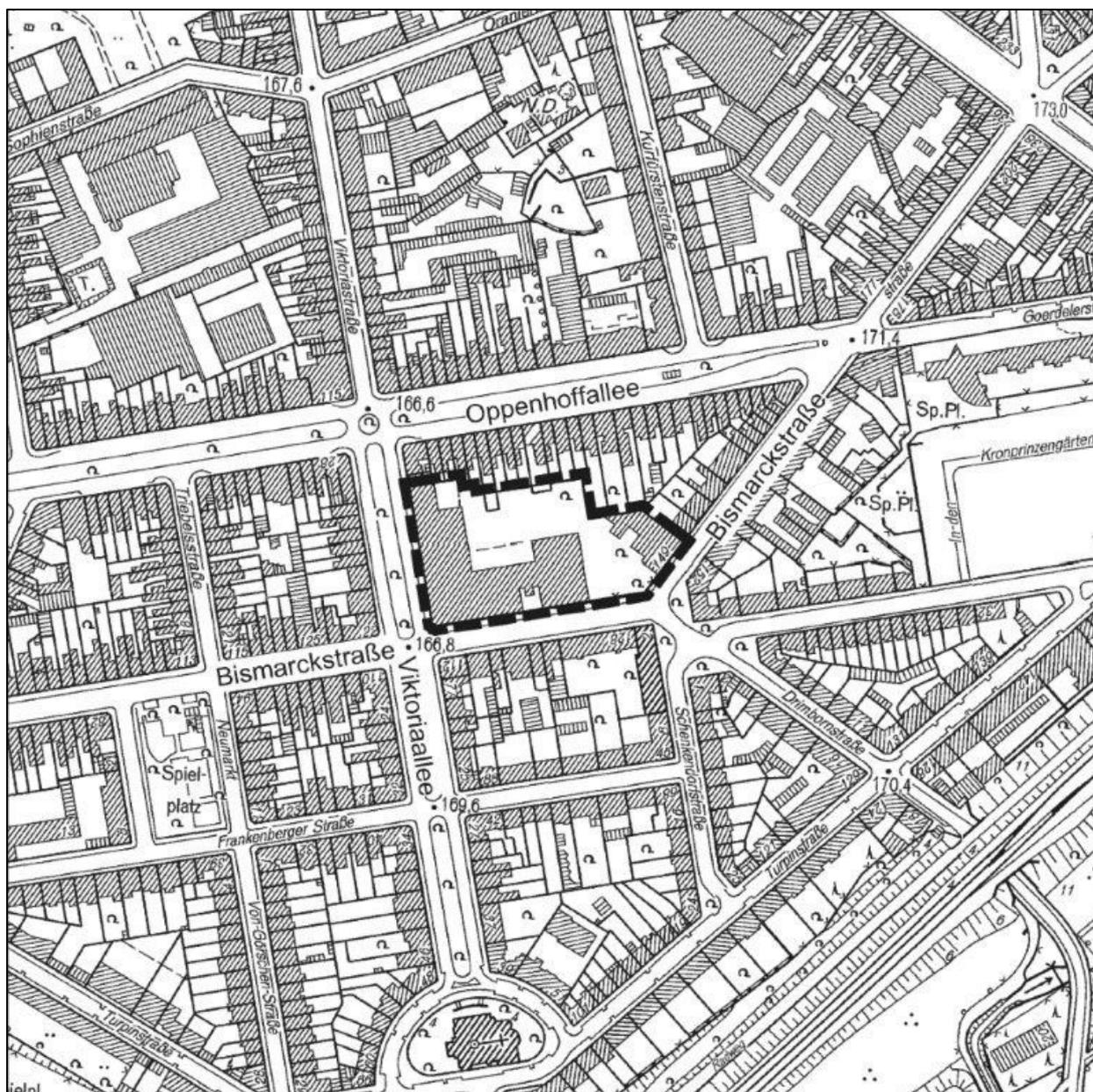
Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung, kein Kerngebiet auszuweisen und stattdessen ein Allgemeines Wohngebiet oder ein besonderes Wohngebiet oder ein Mischgebiet auszuweisen, nicht zu folgen.

Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der Behörden zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 660

- Bismarckstraße / Viktoriaallee -

für den Bereich zwischen Bismarckstraße, Viktoriaallee und Oppenhoffallee
im Stadtbezirk Aachen-Mitte
(Stand 14.08.2017)

Entwurf



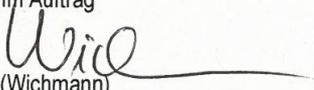
Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung

1.1 Bauverwaltung, vom 26.10.2016	3
1.2 Bezirksregierung Arnsberg, vom 11.11.2016	8
1.3 IHK, vom 16.11.2016.....	11
1.4 LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland, vom 21.11.2016	13
1.5 STAWAG, vom 15.12.2016	18

1.1 Bauverwaltung, vom 26.10.2016

Bauverwaltung	Der Oberbürgermeister	<p>35026-2016</p> 
Postanschrift: Stadtverwaltung Aachen – B 03 – 52058 Aachen		
Stadt Aachen FB 61/201 Herr Müller Lagerhausstraße 20 52058 Aachen	<p>Empf: 28. Okt. 2016 Lfd. Nr. 010 Abt. 200</p> <p><i>W. Wichmann</i></p>	Auskunft Frau Braun Gebäude Lagerhausstr. 20 Telefon 0241 / 432-6012 Telefax 0241 / 432-6099 e-mail marita.braun@mail.aachen.de Internet www.aachen.de Aktenzeichen B 03/10-10159 Kassenzeichen Datum 26.10.2016
Kampfmittelbeseitigung Grundstück Aachen, (Gemarkung, Flur, Flurstück) Maßnahme: I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 660 nach § 13a BauGB - Bismarckstraße/Viktoriaallee - im Stadtbezirk Aachen-Mitte, im Bereich zwischen Bismarckstraße, Viktoriaallee und Oppenhoffallee Aktenzeichen des KBD: 22.5-3-5313000-181/16		
Sehr geehrte Damen und Herren,		
der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland (KBD), Bezirksregierung Düsseldorf, hat zur Belastung des o. g. Grundstückes mit Kampfmitteln am 25.10.2016 wie folgt Stellung genommen:		
Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet.		
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe.		
Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen.		
Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleifen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Im Rahmen des zu stellenden Bauantrages wird der Bauherr aufgefordert, den "Antrag auf Kampfmitteluntersuchung" zwecks Weiterleitung an den KBD auszufüllen.		
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der KBD eine Sicherheitsdetektion. In diesem Fall wird auf das als Anlage beigefügte „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ verwiesen.		
Bei weiteren Fragen steht Ihnen die Unterzeichnerin gerne zur Verfügung.		
Mit freundlichen Grüßen		
Im Auftrag		
 (Wichmann)		
Konto der Stadtkasse: IBAN: DE09 3905 0000 0000 0000 34 BIC: AACSD33	Servicezeiten Montag bis Donnerstag Freitag	08.00 – 15.00 Uhr 08.00 – 13.00 Uhr

Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland — Merkblatt für Baugrundeingriffe

Merkblatt für Baugrundeingriffe

Bei bestimmten Baumaßnahmen empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst KBD die beschriebene Vorgehensweise.

Zwingend zu beachten ist dabei:

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

1. Spezialtiefbaumaßnahmen - Sicherheitsdetektion:

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

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

Durchführung der Sicherheitsdetektion:

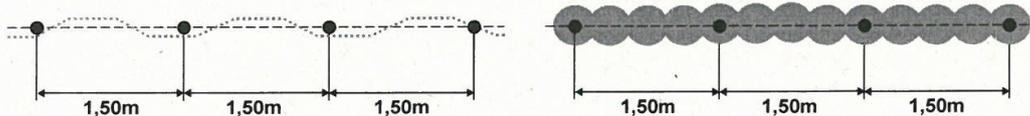
- Das Abteufen der Sondierbohrungen erfolgt **durch den Bauherrn/Eigentümer**.
- Die Sondierbohrungen dürfen nur **drehend mit Schnecke** und nicht schlagend ausgeführt werden. Bohrkronen als Schneidwerkzeug sowie Rüttel- und Schlagvorrichtungen dürfen nicht verwendet werden. Beim Auftreten von plötzlichen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

Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland — Merkblatt für Baugrundeingriffe

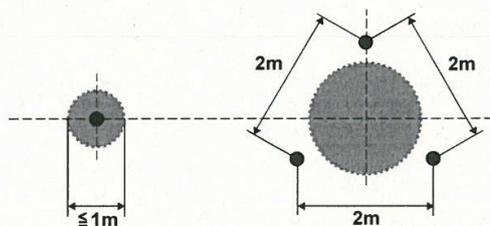
- Die Detektion der Sondierbohrungen wird durch den KBD oder durch ein von ihm beauftragtes Vertragsunternehmen durchgeführt.
- Für die Dokumentation der überprüften Bohrungen ist dem KBD bzw. dem beauftragten Vertragsunternehmen ein **Bohrplan**, auf dem die Lage und die Bezeichnung aller Bohrungen zu entnehmen ist, zur Verfügung zu stellen. Dieser **Bohrplan ist zwingend vor der Detektion** dem KBD bzw. dem beauftragten Vertragsunternehmen zu übergeben.
- Zwischen Detektion und Vorliegen der Ergebnisse können **bis zu vier Wochen** liegen. Dies sollte bei der Planung der weiteren Baumaßnahmen berücksichtigt werden.

Beispiele für Bohrraster bei der Sicherheitsdetektion

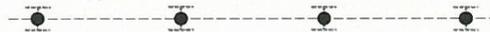
- Bei Spundwänden, Bohrpfahlwänden, Schlitzwänden, Verankerungen und ähnlichen, linienförmigen Eingriffsarten sind die Sondierbohrungen senkrecht entlang der Mittelachse im Abstand von 1,5m einzubringen. Kann im Bereich von Anker nicht senkrecht in der Ebene der Ankerachse gebohrt werden, so ist eine Schrägbohrung ab der Ankerstelle in Achsenrichtung des Ankers durchzuführen.



- Bei Einzelpunkten (Bohrpfählen, Rüttelstopfverfahren usw.) mit einem Durchmesser vom bis zu 1 m ist je Ansatzpunkt mittig eine senkrechte Sondierbohrung einzubringen. Bei Stützpfehlern mit einem Durchmesser von größer 1 m sind drei senkrechte Bohrungen einzubringen. Die Bohrungen sind die Eckpunkte eines gleichseitigen Dreiecks mit 2m Seitenlänge; der Ansatzpunkt des Stützpfehlers liegt im Mittelpunkt dieses Dreiecks.

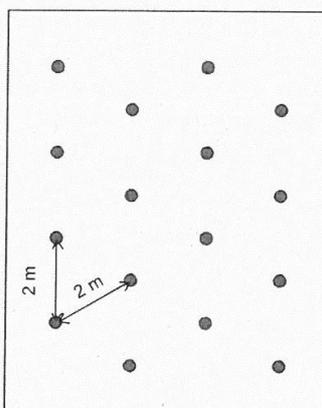


- Beim „Berliner Verbau“ sind die Sondierbohrungen an den Stellen der Träger einzubringen.



- Bei der Überprüfung einer gesamten Fläche sind die Sondierbohrungen auf einem Raster mit einem Abstand von jeweils 2 m auf einem Profil einem Abstand von ca. 1,7m Abstand zwischen zwei Profilen versetzt einzubringen. Drei Bohrungen ergeben jeweils die Eckpunkte eines gleichseitigen Dreiecks mit 2m Seitenlänge.

Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland — Merkblatt für Baugrundeingriffe



2. Bodengutachten / Untergrunderkundungen:

Folgende Untergrunderkundungen können ohne vorherige Kampfmitteluntersuchung durchgeführt werden:

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

Stellungnahme der Verwaltung:

Kampfmittelbeseitigung

Im Rahmen der Errichtung des VEGLA-Gebäudes wurde das Plangebiet in der 70er-Jahren bereits größtenteils ausgekoffert und unterkellert, so dass wahrscheinlich nur noch in Teilbereichen mit möglichen Kampfmittelfunden zu rechnen ist.

In die Hinweise zu den schriftlichen Festsetzungen wird aufgenommen, dass das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet liegt. Es liegen Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe vor. Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel wird empfohlen. Insofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleifen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Mit dem Bauantrag ist ein „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ zwecks Weiterleitung an den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – Rheinland (KBD); Bezirksregierung Düsseldorf zu stellen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Sicherheitsdetektion. In diesem Fall ist das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ zu berücksichtigen.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, den Hinweis auf eventuell vorliegende Kampfmittel und auf einen entsprechenden erforderlichen Umgang bei Rückbau und Neubebauung der Fläche zur Kenntnis zu nehmen und in die Schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen.

1.2 Bezirksregierung Arnsberg, vom 11.11.2016

Bezirksregierung
Arnsberg



Gescannt

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44024 Dortmund
Stadtverwaltung Aachen
FB 61
52058 Aachen

Dortmund
FB 61
Eing.: 16. NOV. 2016
i. Nr. Abt.

Abteilung 6 Bergbau und
Energie in NRW

Datum: 11. November 2016
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:
65.52.1-2016-709
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Herr Schneider
peter.schneider@bra.nrw.de
Telefon: 02931/82-3685
Fax: 02931/82-3624

Dienstgebäude:
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Bebauungsplan Nr. 660 , 1. Änderung

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Ihr Schreiben vom 18.10.2016 FB61/620-35026-2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus bergbehördlicher Sicht werden zu dem Bebauungsplan keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Zu den bergbaulichen Verhältnissen erhalten Sie folgende Hinweise:

Die Planfläche befindet sich über dem auf Eisenerz, Galmei, Bleierz und Schwefelkies verliehenen Bergwerksfeld „Ferdinand“. Ein aktueller Rechtsinhaber dieser Bergbauberechtigung existiert nicht mehr.

Bergbau ist im Planbereich in den hier vorliegenden Unterlagen nicht dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist danach nicht zu rechnen.

Bearbeitungshinweis:

Diese Stellungnahme wurde bezüglich der bergbaulichen Verhältnisse auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrunde liegenden Daten mit der zur

Wichtiger Hinweis (wegen weiterer digitaler Postbearbeitung):
Unterlagen bitte nicht klammern, heften oder kleben und möglichst im DIN-A4-Format senden.

Hauptsitz:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:
Mo-Do 08:30 – 12:00 Uhr
13:30 – 16:00 Uhr
Fr 08:30 – 14:00 Uhr

Landeskasse Düsseldorf bei
der Helaba:
IBAN:
DE27 3005 0000 0004 0080 17
BIC: WELADED

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

Bezirksregierung
Arnsberg



Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Die fortschreitende Auswertung und Überprüfung der vorhandenen Unterlagen sowie neue Erkenntnisse können zur Folge haben, dass es im Zeitverlauf zu abweichenden Informationsgrundlagen auch in Bezug auf den hier geprüften Vorhabens- oder Planbereich kommt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann insoweit nicht übernommen werden. Soweit Sie als berechtigte öffentliche Stelle Zugang zur Behördenversion des Fachinformationssystems „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW“ (FIS GDU) besitzen, haben Sie hierdurch die Möglichkeit, den jeweils aktuellen Stand der hiesigen Erkenntnisse zur bergbaulichen Situation zu überprüfen. Details über die Zugangs- und Informationsmöglichkeiten dieses Auskunftssystems finden Sie auf der Homepage der Bezirksregierung Arnsberg (www.bra.nrw.de) mithilfe des Suchbegriffs „Behördenversion GDU“.

Abteilung 6 Bergbau und
Energie in NRW

Seite 2 von 2

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(R. Schneider)

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird ein Hinweis in die schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommen, dass sich das Plangebiet über dem auf Eisenerz, Galmei, Bleierz und Schwefelkies verliehenen Bergwerksfeld „Ferdinand“ befindet. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist nicht zu rechnen.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, der Stellungnahme zu folgen und ein entsprechender Hinweis zur Lage über einem verliehenen Bergwerksfeld in die schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen.

1.3 IHK, vom 16.11.2016

Industrie- und Handelskammer
Aachen



IHK Aachen | Postfach 10 07 40 | 52007 Aachen

Stadtverwaltung Aachen
Lagerhausstraße 20
52058 Aachen



Theaterstraße 6 - 10
52062 Aachen
<https://www.aachen.ihk.de>

Unser Zeichen
jg/hck

Ihre Zeichen/
Ihre Nachricht vom
FB 61/620-35026-2016
18.10.2016

Aachen,
16. November 2016

Bauleitplanung

hier: **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 660 - Bismarckstraße/Viktoriaallee - im Stadtbezirk Aachen-Mitte**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans Nr. 660 bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer (IHK) Aachen grundsätzlich keine Bedenken.

Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass die Verkaufsfläche für den Einzelhandel noch im weiteren Verfahren konkretisiert werden muss. Sollte sich auf der geplanten Fläche von 5.000 qm Verkaufsfläche beispielweise ein Vollsortimenter ansiedeln, würde dieser einen voraussichtlichen Umsatz von rund 20 Mio. Euro erzielen.

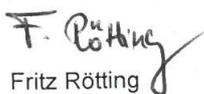
Gleichzeitig ist im Nahversorgungszentrum Frankenberger Viertel eine Kaufkraftbasis von rund 7.500 Einwohnern vorhanden. Dies entspricht einer Kaufkraft für nahversorgungsrelevante Sortimente von rund 24,7 Mio. Euro (18,3 Mio. Euro für Nahrungs- und Genussmittel sowie 6,4 Mio. Euro für Gesundheits- und Körperpflegeartikel; Quelle: MB Research 2015).

Damit würde ein potenzieller Vollsortimenter mit 5.000 qm Verkaufsfläche fast die gesamte vorhandene nahversorgungsrelevante Kaufkraft im Frankenberger Viertel auf sich binden. Eine Realisierung in dieser Größenordnung stellt damit die Existenz insbesondere der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe im Frankenberger Viertel (Nettomarkt an der Oppenhoffallee und Kaisers an der Bismarckstraße) dauerhaft in Frage – und damit auch die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Frankenberger Viertel.

Wir regen daher an, im weiteren Verfahren die Verkaufsfläche für den geplanten Einzelhandelsmarkt zu konkretisieren und die diese im Bebauungsplan festzusetzen oder durch einen städtebaulichen Vertrag abzusichern.

Freundliche Grüße

Industrie- und Handelskammer
Aachen


Fritz Rötting
Geschäftsführer

Stellungnahme der Verwaltung:

Einzelhandel

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

Im Frankenger Viertel ist zwar grundsätzlich die Nahversorgung durch zwei vorhandene Lebensmittelmärkte gesichert, die Verkaufsfläche pro Einwohner ist jedoch eher gering und somit ausbaufähig. Insgesamt sind dem Nahversorgungszentrum 7.500 Einwohner zugeordnet, die über ein nahversorgungsrelevantes Kaufkraftvolumen von ca. 18 Mio. € verfügen. Einen großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter gibt es derzeit nicht. Eine Ansiedlung würde zur Attraktivierung und Stabilisierung des Zentrums beitragen.

Den aufgezeigten Empfehlungen zur zukünftigen städtebaulichen Entwicklung des Standortes wird durch die Planung entsprochen. Die Realisierung von großflächigem Einzelhandel entspricht dem Konzept, deshalb sollten die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

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

Die vorliegende I. Änderung des Bebauungsplanes übernimmt die bisherige Festsetzung eines Kerngebietes in Teilen aus dem bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 660. Dieser setzte für das gesamte Plangebiet ein Kerngebiet (MK) fest, indem Einzelhandelsbetriebe ohne Einschränkung der Verkaufsfläche und ohne Sortimentsbeschränkung zulässig sind. Grundsätzlich soll die Möglichkeit hier einen großflächigen Einzelhandel zur Versorgung des Viertels anzubieten nicht eingeschränkt werden. Durch die Festsetzungen in der I. Änderung wird das Kerngebiet auf eine Grundfläche von ca. 3.831 m² verkleinert. In den schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird im Erdgeschoss und im 1. OG großflächiger Einzelhandel im Kerngebiet zugelassen. Demnach ist zukünftig eine geringere Verkaufsfläche im Kerngebiet umsetzbar als im bisher geltenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 660. Gemäß Regelvermutungsgrenze ist davon auszugehen, dass bei einer Verkaufsfläche von 800 m² eine Geschossfläche von 1.200 m² benötigt wird. Großflächiger Einzelhandel ist ausschließlich im EG und 1. OG des MK (Kerngebietes) zulässig, hier können insgesamt maximal 6.587 m² Bruttogeschossfläche Verkaufsflächen realisiert werden. Demnach lässt sich bei einer Geschossfläche von 6.587 m² (EG und 1. OG) eine maximale Verkaufsfläche von ca. 4.392 m² ermitteln. Darüber hinaus gibt es keine Rechtsgrundlage dafür, dass im Kerngebiet die Verkaufsfläche begrenzt wird. Es ist jedoch davon auszugehen, dass aufgrund der geschlossenen Blockrandbebauung und der begrenzten Möglichkeit zur Unterbringung von Stellplätzen der Ausdehnung der Einzelhandelsflächen Grenzen gesetzt sind. Großflächige Fachmärkte mit hohem Stellplatzbedarf sind an diesem Standort nicht realisierbar. Vielmehr liegt der Schwerpunkt auf der Nahversorgung und dem fußläufig erreichbaren Einzugsgebiet.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung teilweise zu folgen, in dem die Größe der maximal zulässigen Verkaufsflächen beschränkt wird durch die Beschränkung auf die Erdgeschossfläche und das I. Obergeschoss.

1.4 LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland, vom 21.11.2016

LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland



LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland
Postfach 21 40 · 50250 Pulheim

Stadt Aachen
FB 61
Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen
52058 Aachen

Datum und Zeichen bitte stets angeben

21.11.2016
16-8140-Ka

Maria Kampshoff
Tel 02234 9854-541
Fax 0221 8284-1991
Maria.Kampshoff@lvr.de

Aachen, I. Änderung des Bebauungsplanes Nr.660 nach 3 13 a BauGB - Bismarckstraße/Viktoriastraße – im Stadtbezirk Aachen-Mitte, im Bereich zwischen Bismarckstraße, Viktoriastraße und Oppenhoffallee

Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 18.10.1016
1 Anlage (Denkmäler - Geodatensystem der Stadt Aachen, Auszug Viktoriaallee/Bismarckstraße)

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Frankenberger Viertel in Aachen ist ein bedeutendes Dokument der gründerzeitlichen Entwicklung der Stadt Aachen und darüber hinaus angesichts seiner Architektursprache und seines weitgehend geschlossenen Charakters nur mit wenigen zeitgleich erbauten, noch erhaltenen Vierteln dieser Bauepoche im Rheinland vergleichbar (s.a. Das Frankenberger Viertel in Aachen, Peter Ruhnau, Landeskonservator Rheinland, 1976). Der Bedeutung des Stadtviertels entsprechend hat der Landeskonservator Rheinland bereits mit dem Denkmalschutzgesetz von 1980 beantragt, das Frankenberger Viertel als Denkmalschutzbereich zu schützen. Angesichts dieser Bedeutung empfehle ich daher, im Rahmen der Erfassung der Umweltbelange hinsichtlich der Benennung, Beschreibung und Bewertung der Kulturgüter angemessen auf die denkmalpflegerische Belange zu reagieren und die maßgeblich durch Baudenkmäler und ergänzende erhaltenswerte Bausubstanz im Sinne von § 25 DSchG NRW geprägte Umgebung zu charakterisieren, zu würdigen und bei der Neubauplanung zu berücksichtigen. Besonders im Bereich der Stra-



Wir freuen uns über Ihre Hinweise zur Verbesserung unserer Arbeit. Sie erreichen uns unter der Telefonnummer 0221 809-2255 oder senden Sie uns eine E-Mail an Anregungen@lvr.de

Besucheranschrift: 50259 Pulheim (Brauweiler), Ehrenfriedstraße 19, Abtei Brauweiler
Bushaltestelle Brauweiler Kirche: Linien 961, 962 und 980
Telefon Vermittlung: 02234 9854-0, Internet: www.denkmalpflege.lvr.de
USt-IdNr.: DE 122 656 988, Steuer-Nr.: 214/5811/0027

Zahlungen nur an den LVR, Finanzbuchhaltung
50663 Köln, auf eines der nachstehenden Konten

Helaba
IBAN: DE84 3005 0000 0000 0600 61, BIC: WELADEDXXX
Postbank
IBAN: DE95 3701 0050 0000 5645 01, BIC: PBNKDE3370

Seite 2

Benkreuzungspunkte von Viktoriaallee/ Bismarckstraße /Drimbornstraße, die das Neubauvorhaben begrenzen, befinden sich zahlreiche, besonders städtebaulich bedeutende Baudenkmäler, ergänzt durch einige dem Bauvorhaben gegenüberliegenden Objekte an der Viktoriaallee sowie der Bismarckstraße (siehe Anlage).

Um den Charakter des Viertels fortzusetzen, sollte die vorhandene denkmalwerte beziehungsweise das Plangebiet prägende Bausubstanz analysiert werden (**geschlossene** Putzbauten, Putz-/Ziegelbauten mit abgesetzten Sockelgeschossen, max. 1m vorspringende, geschlossene Erker, kleine Balkone, etc.) und angemessen unter Berücksichtigung der jeweils gegenüberliegenden Trauf- und Firsthöhen bei der Ausweisung der Neubebauung übernommen/ interpretiert werden.

Angesichts der vorliegenden Unterlagen bestehen aus denkmalpflegerischer Sicht erhebliche Bedenken gegen die Höhe der Neubebauung, da weder Trauf- noch Firsthöhen aufgegriffen werden. Die mit Loggien und frei bzw. weit auskragenden Balkone versetzten Fassaden entsprechen in keiner Weise der Charakteristik des Viertels. Eine Einbindung in die städtebaulich-denkmalpflegerisch geprägte Umgebung ist nicht gegeben.

Angesichts der Geschlossenheit des Viertels stellt sich bei einer Neubebauung auch die Frage nach der Dachform, da bisher fast ausschließlich nur das VEGLA-Gebäude als Fremdkörper wahrgenommen wird.

Mit freundlichen Grüßen

Die Direktorin des Landschaftsverbandes Rheinland

Im Auftrag

M.Kampshoff





Montag, 21. November 2016 16:18:00 - GRAPPA / OnLine Entry Edition - Internet Explorer bereitgestellt von LVR-InfoKom

Stellungnahme der Verwaltung:

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung eines Quartiers, 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 (rückspringend) Festsetzung im Bebauungsplan	Traufhöhen Bestand (sämtliche Gebäude der gegenüberliegenden Straßenseite)	Gebäudehöhen Bestand (sämtliche Gebäude der gegenüberliegenden Straßenseite)
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

In der Abwägung muss eine Auseinandersetzung damit erfolgen, dass der Bestand insbesondere in der Bismarckstraße im Schnitt um etwa ein Geschoss niedriger ist und dass sich, vergleicht man die Traufhöhen der fast durchgängig traufständig angeordneten geschlossenen Bestandsbebauung mit der geplanten V-geschossigen Straßenrandbebauung des Plangebietes, für die Wirkung auf den Straßenraum ein Höhenunterschied von etwa 2-4 m ergibt.

In die Abwägung fließt eine Bewertung der bisherigen Bebauung ein, die als dominante gewerbliche Immobilie keinen Bezug auf die gegenüberliegenden Wohngebäude hatte und als Solitär mit eigenem Charakter (geschlossene Glasfassade) den Straßenraum geprägt hat. Insofern wird durch die neue Planung kein Stadtbild angegriffen oder gar zerstört, das 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 Erscheinung 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.

Die Eckgebäude Viktoriaallee / Bismarckstraße und Bismarckstraße / Drimbornstraße / Bismarckstraße werden betont, indem hier auch an der Straßenkante die VI-geschossige Bebauung zulässig ist. An der Ecke Viktoriaallee / Bismarckstraße wird das Eckhaus zusätzlich dadurch betont, dass ab dem 1. OG eine über der Verkehrsfläche liegende auskragende Eckbebauung zugelassen wird. Diese Betonung ist städtebauliche erwünscht und spiegelt die betonten Eckhäuser an den gegenüberliegenden Straßenfronten wider.

Ein Ausschluss von gut nutzbaren Balkonen zur Bismarckstraße oder zur Viktoriaallee hin hätte zur Folge, dass Wohnungen entstehen, die weder modernen Wohnstandards, noch den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsprechen. Darüber hinaus erfordert die Planung von geförderten Wohnungen die Bereitstellung von ausreichend großen Balkonen bzw. Freibereichen. Auskragende Balkone und Bauteile finden sich im Frankfurter Viertel durchaus häufiger in Gestalt von Erkern und darüber liegenden Balkonen wieder, natürlich oft in der Architektursprache der Gründerzeit. Sie befinden sich beispielsweise auch an Häusern der Bismarckstraße gegenüber dem Plangebiet. An der Bismarckstraße wird aus gestalterischen Gründen etwa in der Mitte des gesamten Blocks (zwischen Viktoriaallee und abknickender Bismarckstraße) ein Bereich von 15,50 m durch Baugrenze festgesetzt, innerhalb dessen auch nicht-untergeordnete Balkone und auskragende Bauteile zulässig sind. Dadurch kann eine Gliederung des Straßenabschnitts erfolgen, die städtebaulich erwünscht ist. Ein Ausschluss von auskragenden Balkonen und Bauteilen ist städtebaulich nicht erwünscht.

Die geplante Bebauung unterliegt keinen gestalterischen Festsetzungen, weil städtebauliche Zielsetzung gerade nicht die Nachempfindung gründerzeitlicher Gebäude oder die Nachempfindung anderer architektonischer Phasen ist, sondern die Möglichkeit, zeitgemäße Formensprache umzusetzen. Aus diesem Grund wird auch weder die Dachform noch eine Traufhöhe explizit festgesetzt. Als Kompensation für die hohe städtebauliche Dichte wird als einzige gestalterische Festsetzung ein Gründach festgesetzt, was impliziert, dass dort Flachdächer vorgesehen werden müssen.

Die weiteren gestalterischen Aspekte werden in der Abwägung nicht betrachtet, da sie sich in den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht wiederfinden werden. Hier wird auf die intensive Einbindung des Architektenbeirats in die Gebäudeplanung verwiesen.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung nach einem angemessenen Umgang mit der Charakteristik des Frankfurter Viertels und seiner Bedeutung für die Denkmalpflege zu folgen, in dem der Bebauungsplan ein Baufenster für eine Blockrandbebauung und eine gemischte Gebietsnutzung festsetzt und die Errichtung von Balkonen nur eingeschränkt zulässt.

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung, eine Gestaltanalyse des Quartiers im Vorfeld der Planungen durchzuführen, nicht zu folgen.

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung, Gebäudehöhen an die Umgebung anzupassen und eine Dachform entsprechend der benachbarten Bestandsbebauung festzusetzen, nicht zu folgen.

1.5 STAWAG, vom 15.12.2016

35026-2016



STAWAG · Postfach 50 01 55 · 52085 Aachen

Stadtverwaltung Aachen
FB 61 - Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen
z. H. Herrn Holger Müller
52058 Aachen

Ihr Zeichen: FB61/620-35026

Ihre Nachricht vom: 18.10.2016

Unser Zeichen: NN-Sg

☐ Peter Siegers

NNP

Fon: 0241 181-2540

Fax: 0241 181-2390

peter.siegers@stawag.de

Aachen, 15. Dezember 2016

I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 660 nach § 13a BauGB - Bismarckstraße, Viktoriaallee - im Stadtbezirk Aachen-Mitte

Sehr geehrter Herr Müller,

unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 18.10.2016 und das heutige Telefongespräch teilen wir mit, dass die Stromversorgung des Flurstücks Gem. Burtscheid, Flur 1 Nr. 1670, Bismarckstraße 149, Viktoriaallee 3, 5 gegenwärtig durch eine kundeneigene Transformatorenstation erfolgt. Für die Neubebauung, insbesondere auch für eine eventuell spätere Immobilienverwendung als Mietobjekte oder Wohnungseigentum, ist in jedem Fall auch zukünftig eine Mittelspannungsanlage, vorzugsweise als Netzstation, zum Zwecke der Stromversorgung notwendig. Daher wären wir Ihnen sehr verbunden, wenn Sie die vorhandene oder eine in der unmittelbaren Nähe innerhalb des Lastschwerpunkts gelegene Fläche im Zuge der anstehenden Bebauungsplanänderung als Versorgungsfläche ausweisen könnten.

In Ergänzung dazu teilen wir Ihnen auch unsere weiteren Auflagen mit, die bei jeder Baumaßnahme verbindlich zu beachten sind. Die Versorgungsanlagen der STAWAG dürfen nicht überpflanzt und nicht überbaut werden. Zu unseren Versorgungseinrichtungen sind die nachstehend aufgeführten Regel-Mindestabstände einzuhalten:

Bei Mittelspannungs- und Niederspannungsstromkabeln sowie Signalkabeln	0,30 m,
110-kV-Hochspannungsstromkabeln	1,00 m,
Gas- und Wasserrohrleitungen < DN 300	0,50 m,
Gas- und Wasserrohrleitungen ≥ DN 300	0,80 m,
Fernwärmerohrleitungen	0,50 m.

Der seitliche Abstand zwischen geplanten Baumstandorten und den Versorgungsanlagen der STAWAG sollte – um auf Schutzmaßnahmen generell verzichten zu können – mehr als 2,50 m

Stadtwerke Aachen Aktiengesellschaft · Lombardenstraße 12–22 · 52070 Aachen · HRB 560 Aachen · Gläubiger-ID: DE40STA00000056576
Bankverbindung: Sparkasse Aachen · IBAN: DE66 3905 0000 0000 0000 75 · SWIFT/BIC-Code: AACSD33 · UID: DE 811 163 786
Sitz der Gesellschaft: Aachen · Aufsichtsratsvorsitzender: Harald Baal · Vorstand: Dr. Peter Asmuth, Dr. Christian Becker



betragen. Er darf grundsätzlich 1,00 m nicht unterschreiten. Falls die vorstehend genannten Mindestabstände zu den Versorgungsanlagen der STAWAG ausnahmsweise einmal nicht eingehalten werden können, ist eine besondere Abstimmung mit den Anlagenverantwortlichen über unsere Planauskunft unter der Durchwahl (02 41) 1 81-23 43 durchzuführen. Bei Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist unmittelbar vor der Pflanzung die in unserem Hause zuständige Fachabteilung zu benachrichtigen, damit eventuell notwendige Schutzmaßnahmen vorab abgestimmt werden können.

Bei Baugruben, deren Sohle unter dem Niveau unserer Versorgungsleitungen liegt, ist zwischen der Grabenwand und unseren Versorgungsleitungen ein ausreichender seitlicher Abstand einzuhalten, so dass eine Gefährdung unserer Anlagen mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Es ist besondere Sorgfalt auf den Grabenverbau und die Verfüllung zu legen, um ein Nachsacken des Bodens und daraus resultierend einen Bruch der Versorgungsleitungen zu vermeiden. Das Bauverfahren ist so zu wählen, dass die vorhandenen Versorgungsanlagen nicht durch äußere Einwirkungen, z. B. Erschütterungen, Setzungen, Lasten usw. beschädigt werden. In Leitungsnähe und in Kreuzungsbereichen ist Handschachtung erforderlich; das ausführende Tiefbauunternehmen wird gebeten, vor Baubeginn aktuelle Planunterlagen bei der STAWAG einzuholen.

Des Weiteren sind Sicherheitsabstände bei der Planung und Baudurchführung von vorhandenen Entwässerungseinrichtungen einzuhalten. Dabei beträgt der horizontale Sicherheitsabstand von Straßenablaufkörpern mindestens 0,50 m. Von Kanalleitungen und Kanalschächten ist ein horizontaler Abstand von mindestens 1,00 m, bezogen auf die Außenkante unserer Abwasserrohrleitung, einzuhalten. Kreuzungen von Versorgungsleitungen und Entwässerungsleitungen sind möglichst rechtwinklig auszuführen; einer Ausführung von „schleifenden Schnitten“ (Leitungskreuzungen mit Abwinkelungen, die kleiner als 30° sind) und einer Längsverlegung innerhalb der Kanaltrasse wird nicht zugestimmt. Der vertikale Sicherheitsabstand zu Versorgungsleitungen und Entwässerungsleitungen muss im Kreuzungsbereich mindestens 0,30 m betragen.

Darüber hinaus müssen alle abwassertechnischen Anlagen mit Kanalbetriebsfahrzeugen der STAWAG (30 t) erreichbar sein; die städtische Abwassersatzung, die amtlich anerkannten Regeln der Technik und die Entwässerungsstandards der STAWAG sind zu beachten. Gemäß den vorliegenden Standards sollten grundsätzlich die Regenwasserkanäle in Beton, Schmutzwasserkanäle bis zur Dimension DN 400 in Steinzeug und Mischwasserkanäle in Steinzeug erstellt werden. Im Zuge von Kanallängsverlegungen sind die Kanalhausanschlüsse innerhalb der bestehenden Bebauung gemäß § 61a Landeswassergesetz (LWG) NRW zu prüfen und im Bedarfsfall in offener Bauweise zu erneuern. Es entspricht nicht den amtlich anerkannten Regeln der Technik, Schmutzwasserkanäle oberhalb von Regenwasserkanälen zu verlegen. Ausnahmen sind jeweils einzelfallbezogen mit den zuständigen Fachbereichen bei der Stadt Aachen abzustimmen. Überbauungen von öffentlichen abwassertechnischen Anlagen sind nicht zulässig.



Wir bitten Sie, die genannten Auflagen – soweit möglich – bei der vorgesehenen Bebauungsplanänderung zu berücksichtigen. Für Ihre Bemühungen in dieser Angelegenheit bedanken wir uns bereits jetzt.

Mit freundlichen Grüßen

STADTWERKE AACHEN
AKTIENGESELLSCHAFT

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Siegers".

i. A. Peter Siegers

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Meeßen".

i. A. Rudolf Meeßen

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der Neuplanung ist die Anlage einer Mittelspannungsanlage innerhalb der überbaubaren Flächen vorgesehen und zulässig. Zwischen dem Grundstückseigentümer und der STAWAG wurde darüber eine Vereinbarung getroffen. Aufgrund dessen ist die Festsetzung einer separaten Versorgungsfläche im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung, eine Versorgungsfläche im Bebauungsplan festzusetzen, nicht zu folgen.

Architektenbeirat am 16.06.2016

Objekt: Vorentwurfsplanung für die Errichtung einer bis zu 5-geschossigen Blockrandbebauung (Wohnen, Einzelhandel) Viktoriaallee / Bismarckstraße

Architekt: Herr Dipl.-Ing. Weuthen, HPP Hentrich-Petschnigg & Partner GmbH + Co. KG.

Bauherr: np3 gmbh & co kg, Aachen

Beratungsergebnis:

Der Beirat begrüßt die vom Entwurfsverfasser aufgenommenen Anregungen aus der ersten Präsentation und die Weiterentwicklung des Projekts. Die Zurücknahme der ursprünglich sehr dominanten Eckbetonungen wird positiv beurteilt, die Höhenentwicklung des Blocks wirkt nun insgesamt stimmiger und harmonischer.

Auch die reduziertere Materialität und Farbigkeit der Fassaden wird positiv erwähnt, wenngleich angeregt wird, durch eine noch stringendere Reduktion das Projekt insgesamt stärker und klarer zu machen und dem Eindruck der Austauschbarkeit entgegenzuwirken.

Gleiches gilt für die Fassadengliederung, die in ihrer noch stets großen Heterogenität durch vielfältige Fensterformate und eine gewisse Beliebigkeit in der Anordnung der Öffnungen unruhig und „zeitgeistig“ wirken. Eine im einzelnen „Haus“ reduziertere Ausbildung von Öffnungen würde nach Ansicht des Beirats eine stärkere Einbindung in das Gefüge des Frankenberger Viertels unterstützen und die Ablesbarkeit und Differenzierung der Häuser erleichtern.

Die vorgeschlagenen Balkone wurden in Anzahl und Ausprägung reduziert, werden jedoch vom Beirat noch stets in der vorgeschlagenen Ausführung als in der städtebaulichen Umgebung a-typisches Element kritisiert. Auch diese Elemente bedürfen nach Ansicht des Beirats einer Überarbeitung.

Um das Projekt in das städtebauliche Gefüge einzubinden ist es nach Ansicht des Beirats erforderlich, den derzeitigen Platzhalter des großflächigen Handels im Erdgeschoss so zu entwickeln, dass alle Blockränder bespielt werden und keine abweisenden Erdgeschossfassaden entstehen.

In der konzeptuell konsequenten weiteren Durcharbeitung besteht die Chance, eine moderne Antwort auf die Ergänzung eines gründerzeitlichen Quartiers zu entwickeln.

Der Beirat begrüßt eine weitere Einbindung im Rahmen der Durcharbeitung bis zum fertigen Entwurf bei diesem städtebaulich relevanten Projekt.

Im Auftrag

Hallekamp