

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 61/0863/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35026-2016
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	23.01.2018
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
<b>I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 660 - Bismarckstraße / Viktoriaallee -</b>			
<b>hier:</b>			
<b>- Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB</b>			
<b>- Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB</b>			
<b>- Empfehlung zum Satzungsbeschluss</b>			
<b>Beratungsfolge:</b>			
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>	
21.02.2018	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung	
22.02.2018	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung	

**Beschlussvorschlag:**

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen. Sie empfiehlt, die I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 660 - Bismarckstraße / Viktoriaallee - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

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

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen. Er empfiehlt, die I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 660 - Bismarckstraße / Viktoriaallee - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

## **Erläuterungen:**

### **1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens**

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Nutzungsgemischten Bebauung mit einem hohen Anteil Wohnnutzung anstelle des jetzigen Bürogebäudes (ehem. Vegla). Der derzeit gültige Bebauungsplan Nr. 660 erlaubt aufgrund des festgesetzten Kerngebiets (MK) lediglich eine gewerbliche Bebauung. Weiteres Ziel ist, anstelle des jetzigen Solitärbaus, der seine größte Baumasse in einigen Metern Entfernung von der Straße hat, eine für das Viertel typische Blockrandbebauung zu ermöglichen.

In dem Bebauungsplan-Änderungsverfahren erfolgte die Programmberatung am 01.09.2016 im Planungsausschuss mit anschließender Beratung in der Bezirksvertretung Aachen-Mitte am 28.09.2016. Die frühzeitige 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. Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme aufgefordert.

Der Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz hat am 11.07.2017 den Umweltbericht beraten und empfohlen, den Umweltbericht in die Begründung einzufügen. Der Planungsausschuss hat am 07.09.2017 einstimmig den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss gefasst, nachdem die Bezirksvertretung Aachen-Mitte dies am 06.09.2017 empfohlen hatte.

Der Aufstellungs- und Offenlagebeschluss wurde im Planungsausschuss mit folgender Ergänzung gefasst:

„Die Verwaltung wird beauftragt, die in der Diskussion vorgetragene Anregungen im weiteren Verfahren nach Möglichkeit zu berücksichtigen.“ Zu den einzelnen Diskussionspunkten nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

#### *Geplante Fassadengestaltung und -materialität*

Da es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, können in der Satzung keine Festsetzungen zur Fassadengestaltung erfolgen, dies wird durch die Beteiligung des Architektenbeirates sichergestellt. Im Rahmen der Konkretisierung der Hochbauplanung für den Bauantrag wird auch die Gestaltung der Fassaden weiter konkretisiert. Hierbei wird der Investor die Anregungen des Gestaltungsbeirates berücksichtigen und soweit möglich einfließen lassen.

#### *Geplante Gebäudehöhe*

Die Verwaltung schlägt vor, die im Entwurf zur Offenlage vorgesehenen Gebäudehöhen beizubehalten. Sie liegen bereits unterhalb der maximalen Gebäudehöhen im derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 660 und orientieren sich an den Höhen der Gebäude in der direkten Umgebung des Plangebiets (Bismarckstr. / Viktoriaallee). Mit dem geplanten Mix an gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung müssen die für den Gewerbebau erforderlichen Geschosshöhen berücksichtigt werden. Durch den Rücksprung des Dachgeschosses werden die Gebäude vom Straßenraum als fünf-

geschossig wahrgenommen. Eine Reduzierung um ein Geschoss wird angesichts des Wohnraumbedarfs als nicht sinnvoll erachtet.

#### *Kaltluftabfluss muss geklärt werden*

Nach intensiver und gutachterlich begleiteter Diskussion mit der Fachbehörde ist die Festsetzung der vorgesehenen Öffnung im Erdgeschoss an der Bismarckstraße ausreichend, um den Luftaustausch im Blockinnenbereich sicherzustellen. Eine Vergrößerung der Öffnung würde die Verkehrslärmbelastung im Innenbereich und auf den Grundstücken an der Oppenhoffallee erhöhen. Ein spezielles Gutachten zur Belüftung des Innenbereichs ist nicht zielführend, weil es keine gesetzlichen Regelungen, Grenz- oder Richtwerte hierzu gibt.

#### *Mögliche Schäden an Bestandsgebäuden*

Zu dem geplanten Abriss des VEGLA-Gebäudes liegt bereits eine Abbruchgenehmigung vor. Begleitend wurde ein Anwohnerschutzkonzept erarbeitet, das Bestandteil der Abbruchgenehmigung ist und anzuwenden ist. In dem Anwohnerschutzkonzept werden die Aspekte Dauer und Ablauf der Maßnahme, Arbeitszeiten, Verkehr und Logistik, Schallimmissionen, Erschütterungen, Schwingungsmonitoring und Staubminimierung behandelt. Eine Meldekette für Anwohner- / Bürgerbeschwerden ist ebenfalls festgelegt.

#### *Stellplätze im Blockinnenbereich ausschließlich für Anwohner*

Zum Schutz der Nachbarn vor Lärmemissionen wird eine gewerbliche Nutzung der oberirdischen Stellplätze durch Besucher von Handels-, Büro- und Praxisflächen im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan ausgeschlossen.

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

Der Entwurf der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 660 einschließlich Begründung und schriftlichen Festsetzungen sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen (Schalltechnisches Gutachten, Historische Erkundung zur ehem. Tankstelle, Verschattungsstudie) lagen vom 09.10.2017 bis 10.11.2017 öffentlich aus. Während dieses Zeitraums wurden sechs Eingaben eingereicht. Die Bürgerinnen und Bürger regten unter anderem eine Reduzierung der Gebäudehöhe und der GFZ, größere Flächen für Dachbegrünung und eine Sortimentsbeschränkung für den Einzelhandel an. Gewünscht wurde darüber hinaus eine Reduzierung der zulässigen Bautiefe an der Grenze zu Hausnr. 151.

Die Eingaben und die zugehörigen Stellungnahmen der Verwaltung sind in der Anlage beigefügt (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit). Die Anregungen führten nicht zu einer Änderung der Festsetzungen. Die Begründung und der Umweltbericht wurden jedoch angepasst bzw. ergänzt.

### **3. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB**

Parallel wurden 19 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Sieben davon haben eine Stellungnahme abgegeben. Die Eingaben der Behörden sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage ebenfalls als Anlage (Abwägungsvorschlag Behörden) beigefügt.

Die Stellungnahmen enthielten entweder nur Hinweise, die nicht abwägungsrelevant sind, oder Anregungen, die bereits nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden berücksichtigt wurden. Eine Änderung der Planung ist aufgrund der Stellungnahmen nicht erforderlich.

#### **4. Empfehlung zum Satzungsbeschluss**

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 nur eingeschränkt möglich. Durch die I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 660 - Bismarckstraße / Viktoriaallee - 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. Zur Deckung des großen Wohnraumbedarfs soll die Wohnnutzung einen erheblichen Anteil der Geschossfläche ausmachen. Nach derzeitigem Planungsstand will der Investor knapp 200 Wohnungen errichten, darunter Studentenwohnungen und öffentlich geförderte Wohnungen. In einem Teilbereich des Plangebiets (MK) soll zur Sicherung der Nahversorgung großflächiger Einzelhandel zugelassen werden.

Zum Satzungsbeschluss wird mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Darin werden Vereinbarungen mit dem Investor getroffen, die über die Regelungen des Rechtsplans und der schriftlichen Festsetzungen hinausgehen. Dies sind insbesondere die Anzahl der geförderten Wohnungen, der erforderliche Ausgleich für den Entfall der Bäume im Plangebiet sowie die Ersatzgeldzahlung für den nicht zu errichtenden öffentlichen Spielplatz. Der Vertragsentwurf wird den Fraktionen zugesandt. Eine Endabstimmung des Vertragsentwurfs mit dem Investor steht noch aus, so dass sich noch Änderungen bis zum Ratsbeschluss ergeben können.

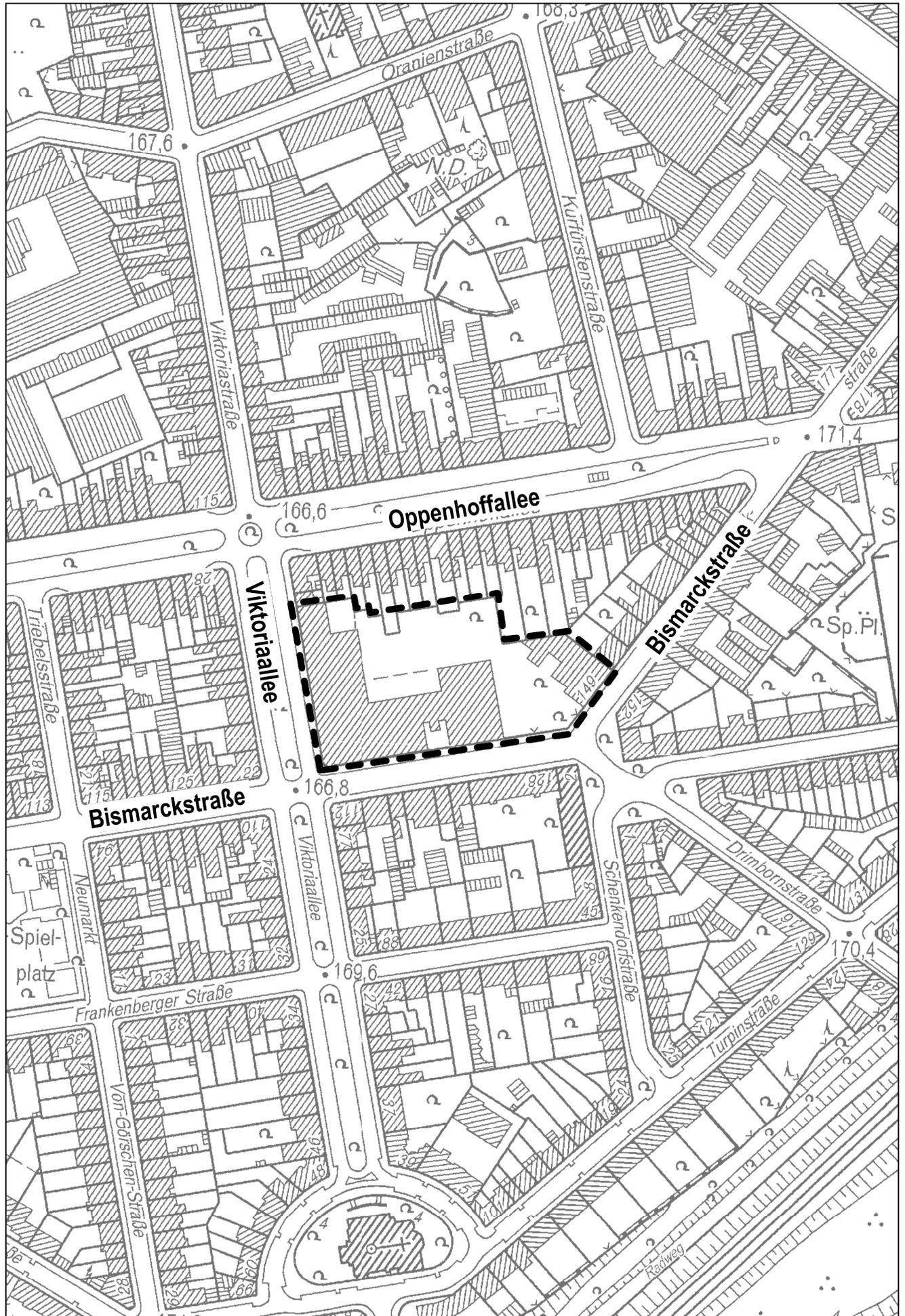
Der Rechtsplan und die schriftlichen Festsetzungen wurden nach der öffentlichen Auslegung nicht mehr geändert. In der Begründung erfolgten Ergänzungen bzw. geringfügige Änderungen zu einigen der von der Öffentlichkeit angesprochenen Themen. So wurde in Kapitel „4.2 Maß der baulichen Nutzung“ die Abwägung über die zulässigen Gebäudehöhen und Geschossflächenzahlen sowie die daraus resultierende Verschattung konkretisiert. Im Umweltbericht wurde in Kapitel „5.1.3 Rechtliche Einbindung“ zur Klarstellung ein Absatz über die im Innenbereich befindliche Grünfläche ergänzt. Beim Schutzgut Luft und Klima wurde ein Kapitel zu den Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimawandel und den Anfälligkeiten gegenüber den Folgen des Klimawandels ergänzt. Zur Vervollständigung der Abwägung wurden die Kapitel „Schutzgut Fläche“, „Erzeugte Abfälle und ihre Beseitigung“ sowie „Risiken für die menschliche Gesundheit“ hinzugefügt. Außerdem wurde zu jedem Schutzgut je ein Abschnitt „Umweltauswirkungen durch die Bauphase“ hinzugefügt.

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, die nicht berücksichtigt wurden, zurückzuweisen, und für die I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 660 - Bismarckstraße / Viktoriaallee - den Satzungsbeschluss zu fassen.

**Anlage/n:**

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes (unverändert, wird nicht erneut in Papierform versendet)
4. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5. Entwurf der Begründung
6. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung
7. Abwägungsvorschlag Behörden
8. Entwurf Städtebaulicher Vertrag (wird in Papierform versendet)

# 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  
- Städtebaulicher Vertrag

Hinweis: Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen äußerlichen Regelwerke werden bei der Stelle, an der der Bebauungsplan auf Dauer ständig zu 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

Der Oberbürgermeister

Bauressort  
In Vertretung

Fachbereich Stadtentwicklung  
und Verwaltungsfragen  
Im Auftrag

Oberrat, bestellbar

Vermessungsingenieur

## ZEICHENERKLÄRUNG

<b>MK</b> Mischgebiet	<b>I. Festsetzungen</b> Bauweise (z.B. Wohngebiet, Gewerbegebiet) Liniensymbol (schwarze Linie) Liniensymbol (gelbe Linie) Liniensymbol (rote Linie)
<b>GRZ 0,6</b> Grundstückszahl	<b>II. Nachrichtliche Übernahmen</b> keine
<b>GH 117,0</b> Grundstückszahl	<b>III. Kennzeichnung</b> keine
<b>B</b> Bauweise (z.B. Wohngebiet, Gewerbegebiet)	<b>IV. Bestandsangaben</b> keine
<b>N</b> Nutzungszone (z.B. Wohngebiet, Gewerbegebiet)	<b>V. Umverteilung</b> keine
<b>P</b> Parkplatz	<b>VI. Sonstige Angaben</b> keine

## 1 : 500

### GEMARKUNG Birtscheid

### FLUR 1

Der Planungsausschuss hat in der Sitzung am  
gemäß § 2 (1) BauGB die Aufteilung und gemäß  
§ 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung dieses Planes be-  
schlossen.

Aachen, den

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag

**HINWEIS:**  
Der vorliegende Bebauungsplan hat für den Geltungsbereich  
Diese Gemarkung besteht sich nur auf die Geltungsbereichs-  
grenze und die nachrichtlichen Festsetzungen.  
den städtischen Plan zu entnehmen.

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit  
von öffentlich auszugehen.

Aachen, den

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag

Dieser Plan ist aufgrund von Stellungnahmen ge-  
ändert worden. Die Änderungen sind öffentlich  
bekannt. Der Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB in  
der Zeit von öffentlich auszugehen.

Aachen, den

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag

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

Aachen, den

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag

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

Aachen, den

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag

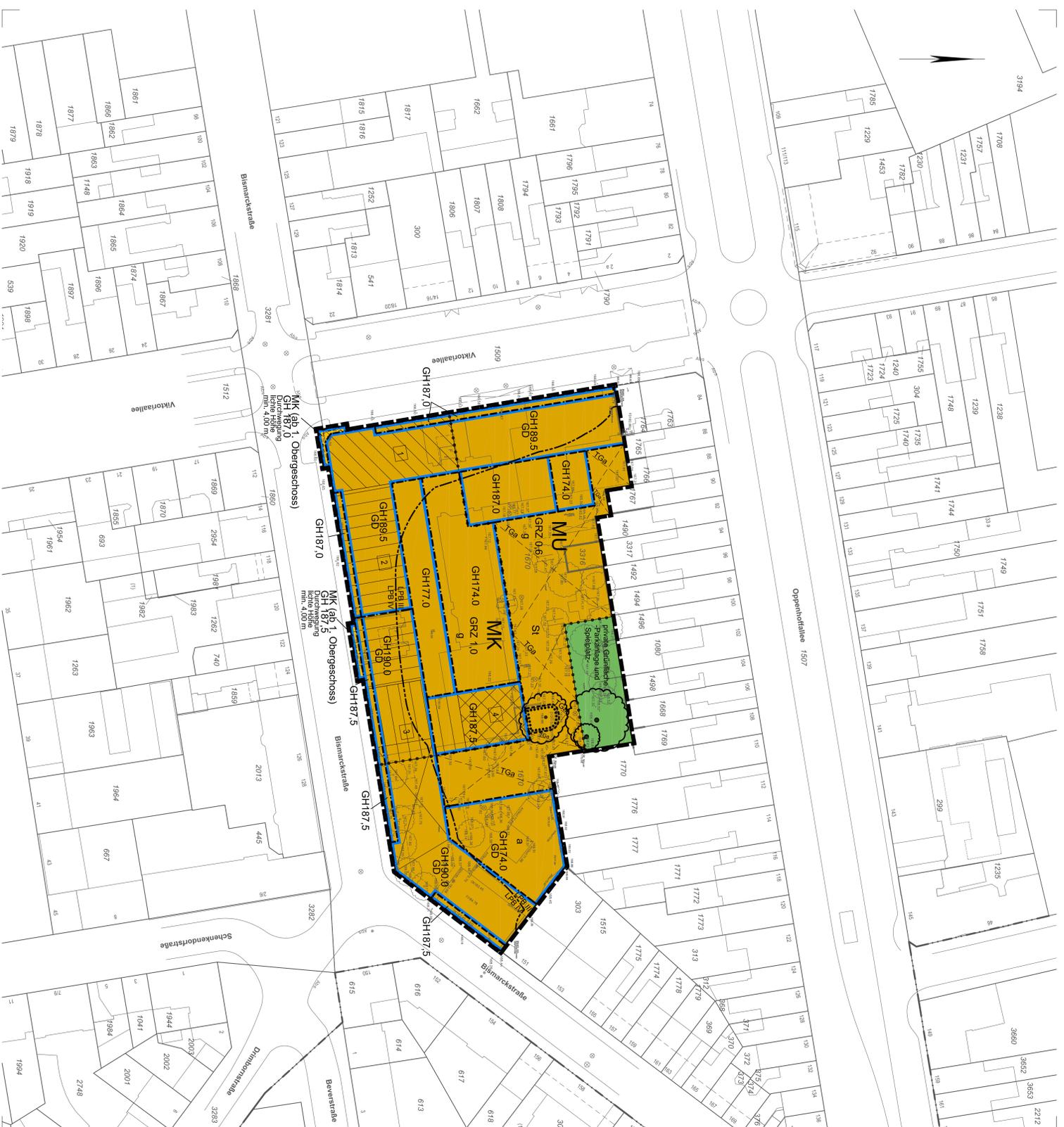
Dieser Plan hat gemäß § 10 (3) BauGB mit der am  
erfolgreichsten Bekanntmachung des  
Satzungsbeschlusses in Kraft getreten.

Aachen, den

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag

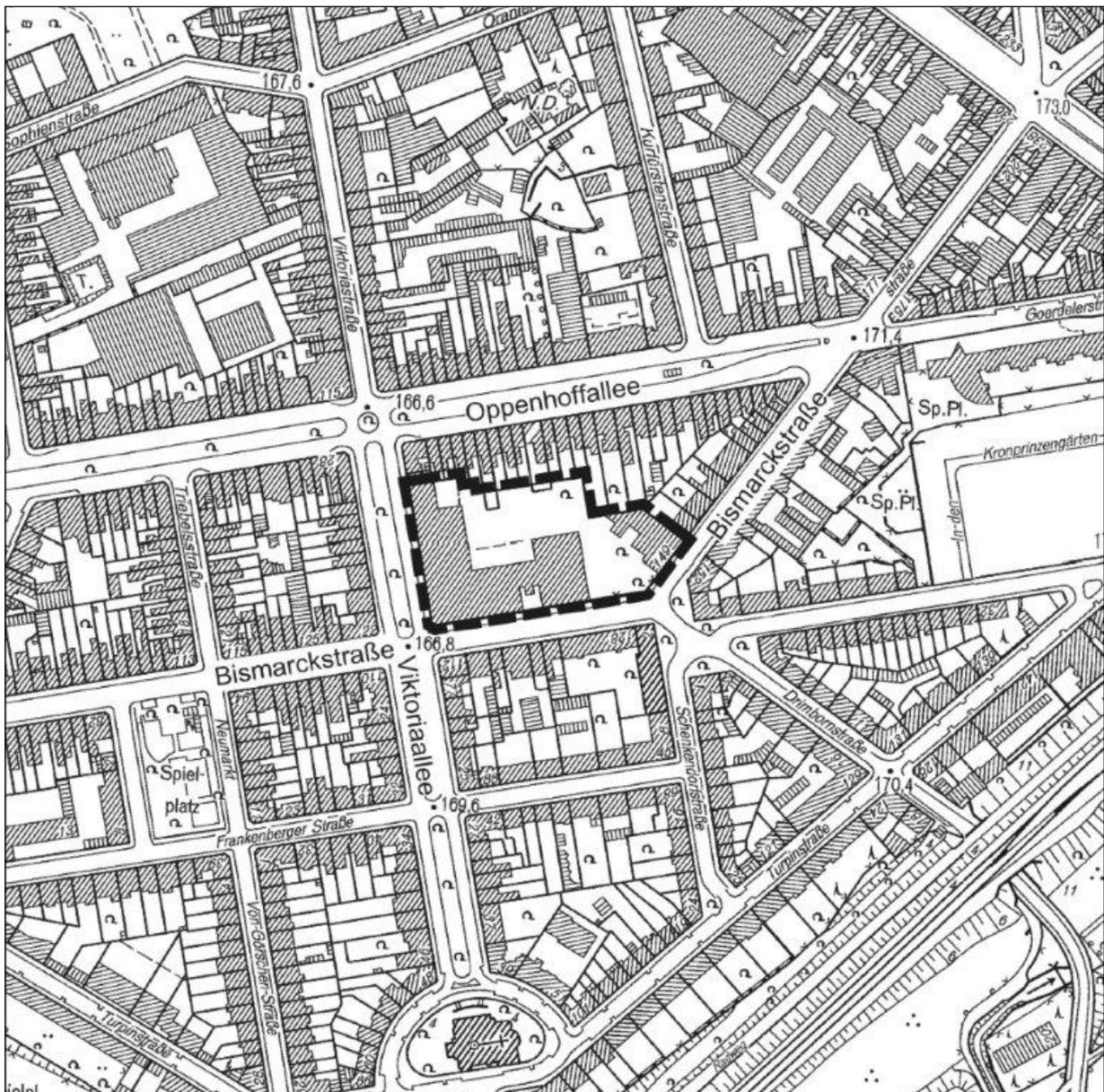
**660 1. Änd.**  
BEBAUUNGSPLAN NR.  
Viktoriaallee / Bismarckstraße



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

im Stadtbezirk Aachen-Mitte

für den Bereich zwischen Bismarckstraße, Viktoriaallee und Oppenhoffallee



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 ..... die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 660 – Bismarckstraße / Viktoriaallee – als Satzung beschlossen hat.

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

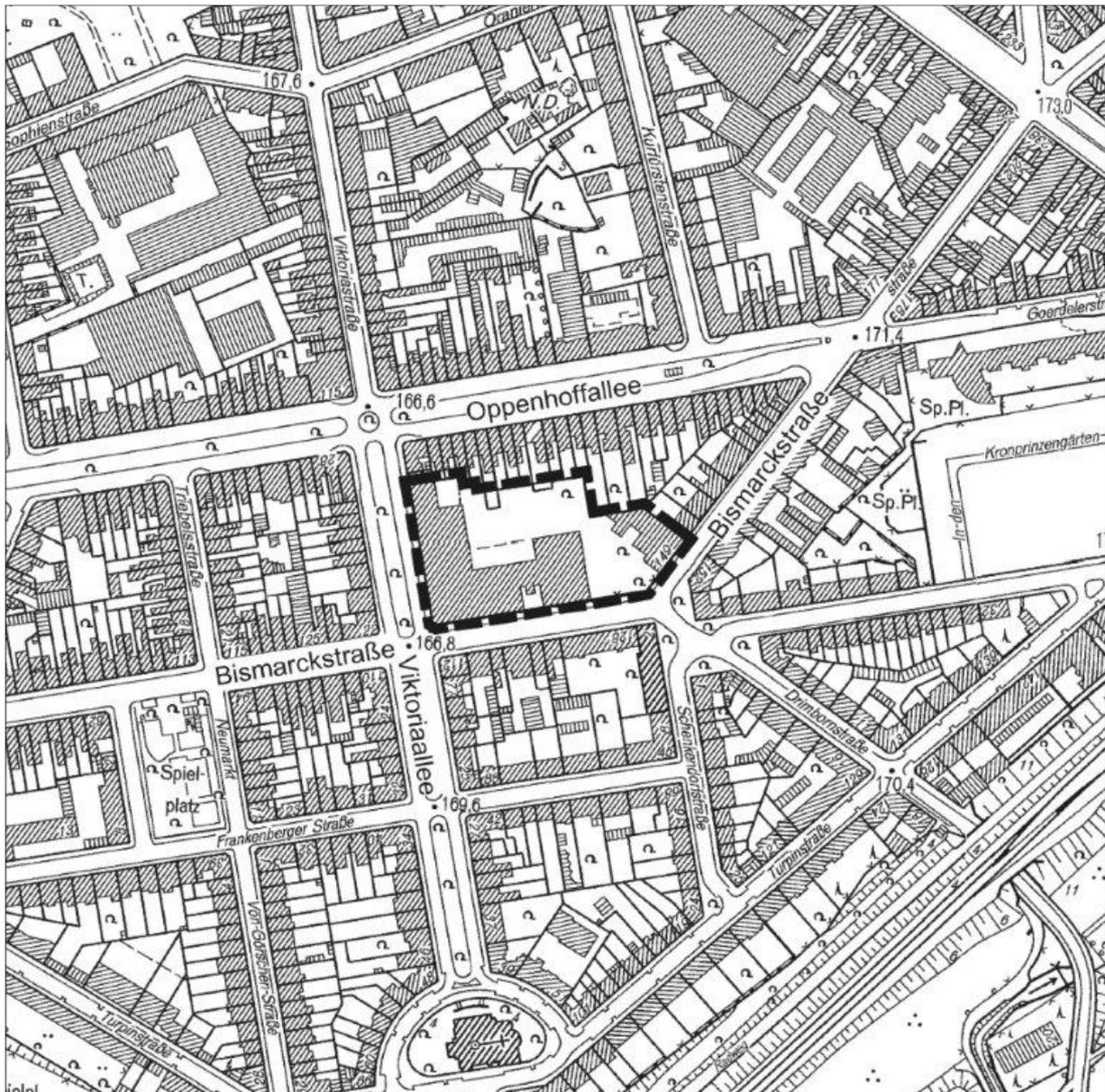
Aachen, den .....

(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  
zum Satzungsbeschluss



Lage des Plangebietes

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>5</b>
1.1. Beschreibung des Plangebietes .....	5
1.2. Regionalplan .....	5
1.3. Flächennutzungsplan (FNP).....	5
1.4. Bestehendes Planungsrecht.....	6
1.5. Masterplan Aachen* 2030 .....	6
1.6. Zentren- und Nahversorgungskonzept 2016 .....	6
<b>2. Anlass der Planung</b> .....	<b>7</b>
<b>3. Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>7</b>
3.1. Allgemeine Ziele .....	7
3.2. Ziel der Planung .....	7
3.3. Einbindung in den planungsrechtlichen Rahmen .....	8
3.4. Erschließung / Verkehr .....	8
3.5. Gebäude- und Wohnungstypologien .....	8
3.6. Freiraumkonzept .....	9
3.7. Soziale Infrastruktur .....	9
3.8. Jugend- und Familienfreundlichkeit.....	10
3.8.1. Grundsätzliche Anforderungen, die sich aus dem konkreten städtebaulichen Ziel ergeben .....	10
3.8.2. Erlebnisvielfalt im Umfeld .....	10
3.8.3. Umfang kinder- und jugendspezifischer Einrichtungen.....	10
3.8.4. Sicherheits- und gesundheitliche Aspekte der jugendspezifischen Einrichtungen .....	11
3.8.5. Funktionaler Charakter der kinder- und jugendspezifischen Einrichtungen.....	11
3.8.6. Möglichkeit zu eigenständiger Mobilität und Zeitsouveränität von Kindern und Jugendlichen .....	11
3.9. Klimaschutz und Klimaanpassung.....	11
3.9.1. Mindestanforderung.....	11
3.9.2. Standortwahl der Bebauung .....	12
3.9.3. Städtebaulicher Entwurf.....	12
3.9.4. Umgang mit Freiflächen.....	12
3.9.5. Umgang mit Niederschlagswasser .....	13
<b>4. Begründung der Festsetzungen</b> .....	<b>13</b>
4.1. Art der baulichen Nutzung .....	13
4.1.1. Kerngebiet (MK).....	13
4.1.2. Urbanes Gebiet (MU).....	14
4.2. Maß der baulichen Nutzung .....	15
4.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	18
4.4. Straßenverkehrsfläche .....	19
4.5. Flächen für den ruhenden Verkehr.....	19
4.6. Nebenanlagen / Gemeinschaftsanlagen .....	19
4.7. Private Grünflächen / Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen.....	19
4.8. Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen .....	20
4.9. Gestalterische Festsetzungen zur Dachbegrünung.....	20
<b>5. Umweltbericht</b> .....	<b>22</b>
5.1. Einleitung.....	22
5.1.1. Lage und Beschreibung des Plangebietes .....	22
5.1.2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans.....	22
5.1.3. Rechtliche Einbindung und die sich daraus ableitenden Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung .....	23
5.1.4. Bedarf an Grund und Boden für die geplanten Nutzungen.....	25
5.1.5. Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung der Umweltbelange .....	25
5.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	25

5.2.1.	Schutzgut Mensch .....	25
5.2.1.1.	Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben .....	25
5.2.1.3.	Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben .....	29
5.2.1.4.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	31
5.2.1.5.	Umweltauswirkungen durch die Bauphase.....	32
5.2.2.	Schutzgüter Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt.....	32
5.2.2.1.	Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben .....	32
5.2.2.2.	Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben .....	33
5.2.2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	34
5.2.2.4.	Umweltauswirkungen durch die Bauphase.....	36
5.2.3.	Schutzgut Boden .....	36
5.2.3.1.	Rechtliche Grundlagen .....	36
5.2.3.2.	Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben .....	37
5.2.3.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	37
5.2.3.4.	Umweltauswirkungen durch die Bauphase.....	38
5.2.4.	Schutzgut Fläche.....	38
5.2.4.1.	Rechtliche Grundlagen .....	38
5.2.4.2.	Bestandsbeschreibung.....	38
5.2.4.3.	Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben .....	38
5.2.4.4.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	39
5.2.5.	Schutzgut Wasser.....	39
5.2.5.1.	Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben .....	39
5.2.5.2.	Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben .....	40
5.2.5.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	40
5.2.5.4.	Umweltauswirkungen durch die Bauphase.....	40
5.2.6.	Schutzgut Luft und Klima.....	40
5.2.6.1.	Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben .....	40
5.2.6.2.	Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben .....	40
5.2.6.3.	Auswirkungen auf den Klimawandel / Anfälligkeiten des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	41
5.2.6.4.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	41
5.2.6.5.	Umweltauswirkungen durch die Bauphase.....	41
5.2.7.	Schutzgut Stadtbild.....	41
5.2.7.1.	Bestandsbeschreibung.....	41
5.2.7.2.	Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben .....	42
5.2.7.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	43
5.2.7.4.	Umweltauswirkungen durch die Bauphase.....	43
5.2.8.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	43
5.2.8.1.	Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben .....	43
5.2.8.2.	Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben .....	44
5.2.8.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	44
5.2.9.	Umweltauswirkungen durch die Bauphase.....	44
5.2.10.	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung .....	44
5.2.11.	Risiken für die menschliche Gesundheit.....	44
5.2.11.1.	Nachhaltige Verfügbarkeit der Ressourcen (Schutzgüter).....	45
5.2.12.	Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter .....	45
5.3.	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes.....	46
5.3.1.	Bei Durchführung der Planung .....	46
5.3.2.	Nullvariante.....	46
5.3.3.	Alternativplanung / Wesentliche Gründe für die getroffene Wahl .....	47
5.4.	Grundlagen.....	47
5.5.	Monitoring.....	48
5.6.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	48
5.6.1.	Schutzgut Mensch .....	48
5.6.2.	Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	49
5.6.3.	Schutzgut Boden .....	49

---

5.6.4.	Schutzgut Fläche .....	50
5.6.5.	Schutzgut Wasser.....	50
5.6.6.	Schutzgut Luft und Klima.....	50
5.6.7.	Schutzgut Landschaftsbild / Stadtbild.....	50
5.6.8.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	51
5.6.9.	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung .....	51
5.6.10.	Risiken für die menschliche Gesundheit.....	51
5.6.11.	Fazit.....	51
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>52</b>
<b>7.</b>	<b>Kosten.....</b>	<b>53</b>
<b>8.</b>	<b>Städtebaulicher Vertrag .....</b>	<b>53</b>
<b>9.</b>	<b>Plandaten.....</b>	<b>53</b>

## **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 Frankenger Viertel und die unmittelbare Umgebung des Plangebietes weist eine Durchmischung der Bereiche Wohnen und Arbeiten auf.

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

### **1.2. 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 zweireihige 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 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> große Grünfläche (Parkanlage) ausgewiesen. Ein Teil der im rechtskräftigen Bebauungsplan befindlichen Grünfläche liegt im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanänderungsbereiches, der darüberhinausgehende Teil der östlich angrenzenden festgesetzten Grünflächen befindet sich außerhalb des Änderungsbereiches auf den Nachbarparzellen. Innerhalb der im Plangebiet festgesetzten Grünfläche befinden sich Pkw-Stellplätze, eine Fahrgasse und ein Randstreifen, der mit Sträuchern und Gehölzen zu bepflanzen ist und zwei zu erhaltende Baumstandorte. Ein weiterer zu erhaltender Baumstandort wurde außerhalb der Grünfläche festgesetzt.

Zwischen dem Geltungsbereich der geplanten I. Änderung, der Oppenhoffallee und der Bismarckstraße sieht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 660 ein allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise 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 Frankenberger Viertel.

Aufgrund der großen Vielfalt des Sortimentes von Lebensmittel-Discountern werden Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe i.d.R. nur großflächig gebaut. Im Frankenberger Viertel ist zwar grundsätzlich die Nahversorgung gesichert, die

Verkaufsfläche pro Einwohner ist jedoch eher gering und somit ausbaufähig. 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 Kerngebiets 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 beabsichtigten Planungen entsprechen – unter Berücksichtigung der Maßstabebene – 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 Frankenberg mit einer öffentlichen Grünfläche (Frankenberger Park) mit einem Spielplatz.

Auch Schulen und Kindergärten sind für die Kinder im unmittelbaren Umfeld vorhanden. Bereits vorhandene Kindergärten im Umfeld sind der Kind und Kegel e.V. Kindergarten in der Bismarckstraße 93, ca. 250 m westlich des Plangebiets, der Herz-Jesu Kindergarten ca. 450 m südwestlich gelegen, die Städtische Kindertagesstätte im Grüntal 47a (ca. 800 m entfernt), die Kita Zauberschloss in ca. 850 m westlich des Plangebietes und die Kita Seemöwe gemeinnützige GmbH in der Lothringerstraße 83 ca. 900 m westlich des Plangebiets. In der Nähe befindliche Grundschulen sind die Katholische Grundschule Luisenstraße (ca. 800 m nord-westlich des Plangebiets), die Montessori Schule ca. 1 km entfernt in der Mataréstraße und die Städtische katholische Grundschule Michaelsbergstraße ca. 1,2 km süd-westlich des Plangebiets gelegen. 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

privates Gymnasium und an der Warmweiherstraße ca. 900 m westlich des Plangebietes das Gymnasium Viktoria Schule. Des Weiteren befindet sich am südlichen Ende der Viktoriaallee die Herz-Jesu Kirche und in 600 m nördlich die Schwimmhalle „Osthalle Aachen“ und eine Sporthalle am Gillesbachtal.

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 Frankenger 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 Umfeld**

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 Frankenger Park, der Schwedenpark, der Bürgerpark, der Kennedypark sowie die Burg Frankenger zügig erreicht werden, ebenso weitere Stadtteile, wie beispielsweise Beverau, Burtseid 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 Frankenger 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 Frankenger 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 und Kindergärten sind für die Kinder im unmittelbaren Umfeld vorhanden. Bereits vorhandene Kindergärten im Umfeld sind der Kind und Kegel e.V. Kindergarten in der Bismarckstraße 93, ca. 250 m westlich des Plangebiets, der Herz-Jesu Kindergarten ca. 450 m südwestlich gelegen, die Städtische Kindertagesstätte im Grüntal 47a (ca. 800 m entfernt), die Kita Zauberschloss in ca. 850 m westlich des Plangebietes und die Kita Seemöwe gemeinnützige GmbH in der Lothringerstraße 83 ca. 900 m westlich des Plangebiets. In der Nähe befindliche Grundschulen sind die Katholische Grundschule Luisenstraße (ca. 800 m nord-westlich des Plangebiets), die Montessori Schule ca. 1 km entfernt in der Mataréstraße und die Städtische katholische Grundschule Michaelsbergstraße ca. 1,2 km süd-westlich des Plangebiets gelegen. 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

privates Gymnasium und an der Warmweiherstraße ca. 900 m westlich des Plangebietes das Gymnasium Viktoria Schule. Des Weiteren befindet sich am südlichen Ende der Viktoriaallee die Herz-Jesu Kirche und in 600 m nördlich die Schwimmhalle „Osthalle Aachen“ und eine Sporthalle am Gillesbachtal. Jugendeinrichtungen befinden sich mit dem Burtscheider Turnverein 1873 e.V. in der Viktoriaallee 28 (ca. 100 m südlich), mit dem Musikbunker-Aachen e.V. in der Goffartstraße (500 m süd-westlich) und mit dem Kreativhaus der Bleiberger Fabrik in der Bergischen Gasse (ca. 750 m süd-westlich) in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Darüber hinaus befindet sich in der Oppenhoffallee 6 das Bildungs- und Jugendzentrum Erk und der Jugendtreff Kirberichshofer Weg im Josefshaus (ca. 900 m Entfernung) und das Kinder- und Jugendhilfszentrum, Talstraße 2 mit 2 km Entfernung zum Plangebiet.

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 Wohnungsnahe liegen sollte. Grundsätzlich ist innerhalb des festgesetzten Pflanzgebotes 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 (siehe auch Kapitel 3.8.3) 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 CO<sub>2</sub>-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 m<sup>2</sup> 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 Frankenger 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 Frankenger Viertel gerecht zu werden.

Das Frankenger 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 m<sup>2</sup> 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 von maximal 16,50 m Tiefe 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 mit einer Tiefe von 32,5 bzw. 43 m Tiefe, die in der Art der Hinterhausbebauung an die Vorderhäuser anschließen und um ein Geschoss niedriger ausfallen. Zusätzlich sind im Innenbereich drei eingeschossige Baukörper mit ebenfalls einer zulässigen Tiefe von 43 m zulässig, die die geplanten Einzelhandelsnutzungen aufnehmen können. Oberhalb dieser Fläche entsteht (im Gegensatz zur heutigen bis zu VII-geschossigen Bebauung) Freiraum.

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 (GRZ) 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.

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.

Mit den maximal zulässigen Gebäudehöhen ist innerhalb der überbaubaren Flächen des MU eine Geschossfläche von ca. 12.028 m<sup>2</sup> 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.

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, weil bei dem Nachweis der GFZ nach der damals geltenden BauNVO 1977 Nebenanlagen (nach § 14 BauNVO), Balkone, Loggien und Terrassen nicht berücksichtigt werden mussten. Zudem liegt das Eckgrundstück Bismarckstraße / Viktoriaallee innerhalb des MK-Gebietes, das allen umliegenden Eckbebauungen im Bestand entsprechend eine sehr hohe GFZ aufweist. So setzt der bestehende Bebauungsplan für die Ecken Viktoriaallee / Oppenhoffallee und Oppenhoffallee / Bismarckstraße jeweils eine GFZ von 5,0 fest. Der bestehende Bebauungsplan erlaubt die Erhöhung der zulässigen Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden. Die zulässige GFZ erhöht sich bei einer vollflächigen Unterbauung mit einer Tiefgarage um 1,0 auf 3,0.

Die Überschreitung des Maximalwerts der aktuellen BauNVO von 3,0 im MK wird im Wesentlichen damit begründet, dass eine Nachverdichtung von Innenbereichsgrundstücken mit einer guten Infrastruktur städtebaulich geboten und gewünscht wird, dringend benötigter Wohnraum geschaffen und insgesamt sparsam mit Grund und Boden umgegangen wird. Sie wird städtebauliche dadurch ausgeglichen dass im Vergleich zu dem heutigen Bestand und Planungsrecht durch die Betonung des Blockrandes ein freier Innenraum geschaffen wird.

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. Bei der Abwägung zur Geschossflächenzahl ist die Betrachtung des gesamten Plangebietes deshalb hilfreich und zulässig, weil diese Betrachtung erst den Vergleich mit den Festsetzungen des bestehenden Planungsrechts erlaubt. Wie oben bereits erläutert beträgt die nach heutigen Bestimmungen errechnete GFZ im Bestandsbebauungsplan bereits nahezu 3,0. Angesichts dieses Ausgangswertes erscheint die maximal zulässige Überschreitung im Gesamtgebiet um 0,1 als geringfügig.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) lässt in § 17 (2) die Überschreitung der Obergrenzen zu, wenn dies städtebaulich begründet wird und die Überschreitung durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die städtebauliche Begründung ergibt sich aus dem Planungsziel, im Plangebiet das im Blockinnenbereich hoch verdichtete Bürogebäude durch eine Blockrandbebauung zu ersetzen, in der Mischnutzungen von Gewerbe, Einzelhandel und Wohnen zulässig sein soll. Gleichzeitig soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans ein Beitrag geleistet werden zur Deckung des großen Wohnraumbedarfs in der Stadt Aachen. Die städtebauliche Wirkung der Planung wurde vor Durchführung des Bebauungsplanverfahrens zur 1. Änderung des B-Plans 660 durch den Architektenbeirat beraten und befürwortet.

Für die Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse spielen verschiedene Aspekte eine Rolle, u.a. die ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten. Diese Belange sind in der Regel gewahrt, wenn die Abstandflächenvorschriften eingehalten werden. Der Bebauungsplan trifft keine abweichenden Regelungen zu den Abstandflächen, so dass insofern gewährleistet ist, dass diese im Baugenehmigungsverfahren vollumfänglich nachgewiesen werden müssen. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass im Innenbereich, unter anderem auf der festgesetzten privaten Grünfläche, ein Kinderspielplatz für die Anwohner entstehen kann. Der ruhende Verkehr wird im Wesentlichen unterirdisch in einer Tiefgarage untergebracht. Die im Innenbereich zulässigen Stellplätze sollen ausschließlich den Anwohnern und nicht den gewerblichen Nutzern, Büros oder Praxen zur Verfügung gestellt werden. Die besonders schützenswerte Wohnnutzung ist erst in den oberen Geschossen zulässig (in

den Bereichen 1 und 4 der Planzeichnung ab dem 2. OG, im Bereich 2 ab dem 3. OG und im Bereich 3 ab dem 4. OG) und hat somit einen größeren Abstand zum Straßenverkehr und ruhendem Verkehr. Die stärkste Verschattung trifft die Erdgeschossenebene, auf der im Wesentlichen Einzelhandel entstehen kann und Wohnnutzungen ausgeschlossen sind. Durch die Regelungen zur zulässigen Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und andere auskragende Bauteile ist sichergestellt, dass sämtliche Wohnungen mit Balkon errichtet werden können, was ebenfalls einen Beitrag zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnissen leistet. Die Dachbegrünung auf der eingeschossigen Bebauung an der Grenze zur Bismarckstraße 151 wertet diese Dachflächen als Bestandteil der von den umgebenden Gebäuden wahrnehmbaren Anlagen auf. Auch die von allen Gebäuden wahrnehmbare festgesetzte private Grünfläche soll die Qualität der Freiflächen sicherstellen.

Zudem müssen nachteilige Wirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Durch die Dachbegrünung werden Aufheizeffekte verringert und teilweise Niederschlagswasser zurückgehalten und verlangsamt an das Kanalnetz abgegeben. Diese Maßnahmen dienen dem Mikroklima und dem schonenden Umgang mit den Kapazitäten der Regenwasserbehandlung. Die Überschreitung der Obergrenze lässt im vorliegenden Fall keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt befürchten, da sie nicht durch zusätzliche Versiegelungen gegenüber dem bisher Zulässigen verursacht wird. Insofern sind die Voraussetzungen des § 17 (2) BauNVO zur Überschreitung der Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO erfüllt. Mit den Festsetzungen zur Dachbegrünung werden Maßnahmen getroffen, die geeignet sind, die Überschreitung der Obergrenze der GFZ auszugleichen.

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. Die Verschattungsstudie zeigt auch, dass die Nordwest-Fassade des Gebäudes Bismarckstraße 151 durch die Planung eine zusätzliche Verschattung gegenüber dem heutigen Bestand erfahren kann, da mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 660 die derzeit bestehende Baugrenze um weitere 1,70 m in das Grundstück verschoben wird, und eine um ein Geschoss höhere Bebauung zugelassen wird. Das Maß der zusätzlichen Verschattung hängt von Gebäudetiefe und -höhe des konkret geplanten Gebäudes ab. Nimmt man die zulässige Bautiefe von 16,5 m zum Maßstab, dann ist von der zusätzlichen Verschattung etwa eine zusätzliche Fensterreihe betroffen. Trotz dieser zusätzlichen Verschattung ist für die Wohnungen des Gebäudes Bismarckstraße 151 sichergestellt, dass eine ausreichende Tageslichtversorgung und Besonnung erfolgt, weil die Wohnungen sowohl zur Nordwestseite als auch zur Südostseite Fenster aufweisen. Die Südostfenster erfahren durch die Planung keine Veränderung, also auch keine weitere Verschattung.

Eine vergleichbare Studie zur Bestandsbebauung wurde nicht angefertigt, weil es nachvollziehbar ist, dass der Schattenwurf tiefer auf die Nachbargrundstücke fällt, wenn die Gebäude mit vergleichbarer Höhe näher an den Grundstücksgrenzen zu Oppenhoffallee hin stehen. Dies ist bei dem heutigen Bestandsgebäude der VEGLA der Fall.

Die angrenzenden Grundstücke der Bismarckstraße (Hausnummer 153 und folgende) werden durch die geplante Bebauung keine Verschattung erfahren, da der Abstand von den Schatten werfenden 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. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die Lage der bestehenden Baugrenze auf der Nachbarparzelle 149 aus dem bestehenden B-Plan, um weitere 1,70 m in das Grundstück verschoben und es wird eine um ein Geschoss höhere Bebauung zugelassen. 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 fünf 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 Feuerwehrumfahrt 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> überbaubare Flächen. Bei vollständiger Ausnutzung der überbaubaren Flächen entstehen so mindestens 1.957 m<sup>2</sup> Dachbegrünung. Ohne die gestalterische Festsetzung im Bebauungsplan wäre zu erwarten, dass mindestens die ein- und zweigeschossigen Bauteile und die Hinterhausdächer größer als 200 m<sup>2</sup> sind und damit von der Satzung erfasst würden. Dann würde die Satzung für Teilflächen von 2.998 m<sup>2</sup> regeln, dass mindestens 60% zu begrünen sind, das wären 1.799 m<sup>2</sup>. 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 und die sich daraus ableitenden Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung**

#### 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. Die Zielsetzung, diese Fläche als Siedlungsraum zu nutzen und **dem Freiraum weiterhin zu entziehen**, bleibt bestehen.

#### 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 Neuauflistung 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. Die Zielsetzung, diese Fläche als Siedlungsraum zu nutzen und **dem Freiraum weiterhin zu entziehen**, bleibt bestehen.

#### 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 Neuauflistung des Landschaftsplanes (2016) werden für das Plangebiet keine landschaftsplanerischen Festsetzungen getroffen.

Aus dem Landschaftsplan ergeben sich für das Plangebiet und seine Umgebung keine Ziele für den Umweltschutz.

### 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.

Die im Innenbereich befindliche und an die Gärten der Bebauung an der Oppenhoffallee angrenzende Grünfläche, die bereits im Ursprungsplan Nr. 660 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt wurde, wird um die Flächenanteile verkleinert, die heute bereits 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. Die Fläche der Kastanie wird neu als Schutzbereich ausgewiesen.

### 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)	3.831 m <sup>2</sup>
Urbanes Gebiet (MU)	4.968 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	475 m <sup>2</sup>
<b>insgesamt</b>	<b>9.274 m<sup>2</sup></b>

#### **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 und seine Umgebung immissionsschutzrechtlich im Wirkungsbereich emittierender Straßenverkehrsflächen befinden, 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
<b>Viktoriaallee von Frankenberger Straße bis Bismarckstraße gesamt</b>	<b>2.700</b>
Viktoriaallee von Bismarckstraße bis Oppenhoffallee	1.430
Viktoriaallee von Oppenhoffallee bis Bismarckstraße	1.650
<b>Viktoriaallee von Frankenberger Straße bis Bismarckstraße gesamt</b>	<b>3.080</b>

Oppenhoffallee	
Oppenhoffallee von Triebelstraße bis Viktoriaallee	6.220
Oppenhoffallee von Viktoriastraße bis Höhe Triebelstraße Richtung Charlottenstraße	6.020
<b>Oppenhoffallee zwischen Triebelstraße und Viktoriastraße gesamt</b>	<b>12.240</b>
Oppenhoffallee von Goerdelerstraße bis Viktoriastraße	5.420
Oppenhoffallee von Viktoriaallee bis Goerdelerstraße	5.480
<b>Oppenhoffallee von Goerdelerstraße bis Viktoriastraße / Viktoriaallee gesamt</b>	<b>10.900</b>

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 waren. 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 und seine Umgebung sind 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, Kinderspielflächen oder ähnlichen Einrichtungen keine schädliche Umwelteinwirkung dar. Geräusche spielender Kinder seien Ausdruck der kindlichen Entwicklung und Entfaltung und daher grundsätzlich zumutbar. Kinderlärm steht damit unter allgemeinem Toleranzgebot der Gesellschaft.

#### Erschütterungen, Gefahrenschutz und elektromagnetische Felder

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

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

In den Hinweisen zu den schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird 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.

### 5.2.1.3. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

#### Verkehrsbelastung und Schienenverkehr

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

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

Bismarckstraße		
Bismarckstraße von Oppenhoffallee bis Drimbornstraße	3.520	3.840
Bismarckstraße von Drimbornstraße bis Viktoriaallee	4.970	5.380
Bismarckstraße von Viktoriaallee bis Neumarkt	4.980	5.100

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

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

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 Tiefgaragenschließung 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 Tiefgaragenschließung) verursacht keine unzulässigen Spitzenpegel.

#### Erholung und Freizeit

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

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

##### Verkehrsbelastung

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

### Verkehrsemissionen

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

### Emissionen aus dem Schienenverkehr

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### Anlagenlärm

Seitens des Gutachters wird für die weiteren Planverfahren und / oder Genehmigungsverfahren empfohlen, dass eine gewerbliche Nutzung der Stellplatzanlage im Innenbereich ausgeschlossen werden muss. Mögliche Stellplätze im Innenbereich werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ausschließlich der Wohnnutzung zugeordnet. Weiterhin sei eine wassergebunden Befestigung (Kies / Schotter) und / oder eine Befestigung mit einem 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.

## **5.2.1.5. Umweltauswirkungen durch die Bauphase**

Zur Umsetzung eines möglichen Bauvorhabens entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes muss das heutige bestehende VEGLA-Gebäude im Vorfeld zurückgebaut werden. Zu dem geplanten Abriss des VEGLA-Gebäudes liegt bereits eine Abbruchgenehmigung vor. Begleitend wurde ein Anwohnerschutzkonzept erarbeitet, das Bestandteil der Abbruchgenehmigung ist und anzuwenden ist. In dem Anwohnerschutzkonzept werden die Aspekte Dauer und Ablauf der Maßnahme, Arbeitszeiten, Verkehr und Logistik, Schallimmissionen, Erschütterungen, Schwingungsmonitoring und Staubminimierung behandelt. Eine Meldekette für Anwohner- / Bürgerbeschwerden ist ebenfalls festgelegt.

Die Abbruchgenehmigung enthält auch Regelungen zum Grundwasserschutz. Sollte bei den Abbrucharbeiten Grundwasser angetroffen werden und eine Grundwasserabsenkung erforderlich werden, so ist hierfür eine eigenständige wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, in deren Zuge dann auch die Auswirkungen einer Grundwasserabsenkung auf die Nachbargebäude zu untersuchen sein werden.

Für den Neubau werden entsprechende Auflagen in der Baugenehmigung formuliert.

## **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 Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG) 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. Im Öffnungsbereich der heutigen Bebauung an der Bismarckstraße befinden sich 5 Platanen und eine Zierkirsche.

### **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 m<sup>2</sup> erhalten. Zusätzlich kann diese Fläche als hausnahe Spielplatzfläche genutzt werden. Die heute bereits versiegelten Flächen können weiterhin als Stellplatzfläche und Feuerwehrumfahrt genutzt werden. Innerhalb der Grünfläche (Parkanlage und Spielplatz) werden die 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 geringfügig

erhöhte Rückhaltungsrate 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 Bäumen und werden in den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan übernommen. Um die bestehende Bepflanzung innerhalb der in der Planung festgesetzten Grünfläche (Parkanlage und Spielplatz) dauerhaft sicherzustellen, werden geeignete Maßnahmen bei Beschädigung oder Erkrankung des Bewuchses festgesetzt bzw. bei Ausfall standortgerechte Neupflanzungen gefordert. Die Abweichung des ursprünglichen Standortes um 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 m<sup>2</sup> 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. Zudem müssen nachteilige Wirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Durch die Dachbegrünung werden Aufheizeffekte verringert und teilweise Niederschlagswasser zurückgehalten und verlangsamt an das Kanalnetz abgegeben. Diese Maßnahmen dienen dem Mikroklima und dem schonenden Umgang mit den Kapazitäten der Regenwasserbehandlung.

#### 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

Die Eingriffsregelung ergibt sich aus §§ 14 bis 18 Bundesnaturschutzgesetz und § 1a BauGB. Alle Regelungen gelten für Fälle, in denen tatsächlich Eingriffe stattfinden. Der vorliegende Bebauungsplan überplant ein nahezu vollständig versiegeltes Gebiet, dessen heute nicht versiegelten Teilflächen durch die Festsetzung einer Grünfläche planungsrechtlich gesichert werden. Ein Eingriff findet daher aus naturschutzrechtlicher Sicht nicht statt. Insofern kann auf eine formale Abarbeitung der Eingriffsregelung verzichtet werden.

##### *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.

Für die zu fällenden satzungsgeschützten Bäume erfolgt ein Ausgleich gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen. Sollten die erforderlichen Ersatzpflanzungen nicht im direkten Umfeld umsetzbar sein, ist ein monetärer Ausgleich in Form einer Ausgleichszahlung an die Stadt Aachen zu leisten, was im städtebaulichen Vertrag geregelt wird.

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

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

#### 5.2.2.4. Umweltauswirkungen durch die Bauphase

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 und Vögeln während der Bauzeit ausgegangen wird.

Im Rahmen einer Gebäudebegehung zur Erstellung des Abbruchkonzeptes wurden keine Nistplätze von Fledermäusen oder Vögeln angetroffen. Die Gebäude waren vollständig verschlossen und wiesen keine Öffnungen auf, durch die Tiere in die Innenräume eindringen könnten. Neben der im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünfläche mit dem geschützten Baum- und Sträucherbestand östlich der Luftabsauganlage liegt im bzw. direkt beim Baugebiet auch ein schützenswerter Einzelbaum. So befindet sich an der nordöstlichen Kante des Gebäudes Viktoriaallee 3-5 eine schützenswerte Kastanie. Der Baum ist durch geeignete Schutzmaßnahmen (Einhausungen, Absperrungen etc.) vor Beschädigungen durch Maschinen oder beim Rohbauabbruch herabfallende Materialien zu schützen. In beiden Gebäuden fanden sich weder Taubenkot oder Ähnliches noch eine Schimmelbildung, so dass bei der anstehenden Rückbaumaßnahme die Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz bei Tätigkeiten mit biologischen Arbeitsstoffen (Biostoffverordnung, BioStoffV) nicht relevant ist.

#### 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 Altablagerungen (z. B. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen) und Altstandorte (z. B. stillgelegte Gewerbebetriebe), bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Sowohl bei Verdachtsflächen als auch bei altlastverdächtigen Flächen handelt es sich um Flächen mit einem Bodenbelastungsverdacht.

Laut Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen wurde 1977 im Bereich der ehemaligen Bürogebäude Viktoriaallee 3 - 5 und Bismarckstraße 149 eine Tankstelle betrieben, die unter der Kennzeichnung AS 3379 als Altlastenverdachtsfläche geführt wird. Zur Überprüfung des Altlastenverdachts im Altlastenkataster wurden im 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.

#### **5.2.3.4. Umweltauswirkungen durch die Bauphase**

Da keine schutzwürdigen Böden im Plangebiet vorliegen und der Altlastenverdacht im Bereich der ehemaligen Tankstelle als ausgeräumt betrachtet wird, sind wesentliche Auswirkungen auf den Boden durch die Bauphase nicht zu erwarten. Bei Umsetzung der Vorgaben des zur Abrissgenehmigung vorliegenden Rückbau- und Entsorgungskonzeptes (Altenbockum & Blomquist) ist ein sicherer und ordnungsgemäßer Rückbau des Gebäudekomplexes Viktoriaallee 3-5 und Bismarckstraße 149 mit den besonderen Anforderungen an die Separierung und ordnungsgemäßen Abfallbehandlung der einzelnen schadstoffhaltigen Baustoffe gewährleistet, so dass ein Schadstoffeintrag in den Boden nicht zu erwarten ist.

Durch mechanische Belastungen bei den Abbrucharbeiten kann es grundsätzlich zu zusätzlichen Verdichtungen im Boden kommen, die aufgrund der vorhandenen Situation im Plangebiet (bereits bebaut und größtenteils versiegelt) nicht zu erheblichen Auswirkungen führen.

#### **5.2.4. Schutzgut Fläche**

##### **5.2.4.1. Rechtliche Grundlagen**

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahmen von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innentwicklung zu Nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen....Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

##### **5.2.4.2. Bestandsbeschreibung**

###### Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit als Siedlungsraum genutzt. Als Freiraum verbleibt eine im rechtskräftigen Bebauungsplan als „Parkanlage“ festgesetzte Fläche, die in ihrer im noch rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Größe nicht umgesetzt ist.

###### Versiegelung (siehe auch Schutzgut Boden)

Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt. Die geplante Bebauung wird auf den bereits versiegelten Flächen realisiert. 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.

##### **5.2.4.3. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben**

###### Nutzung

Die grundsätzliche Nutzung des Plangebietes als Siedlungsraum bleibt erhalten. Mit der I. Änderung des Bebauungsplanes bleibt die tatsächliche Grünfläche erhalten, indem die bestehende Fläche um fünf Stellplätze ergänzt wird, die zurückgebaut werden müssen. Die Grünfläche wird als private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage und Spielplatz“ festgesetzt. Damit wird der vorhandene Freiraum in Form einer Grünfläche um die 5 Stellplätze vergrößert und entspricht vom Umfang wieder der ursprünglich im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Größe. Durch die bauliche Dichte wird dem Ziel gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, entsprochen, in dem die Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt wird, indem eine Brachfläche mit einen leerstehenden Gebäude einer neuen Nutzung zugeführt wird und ein Baulückenschluss erfolgt.

Damit wird eine Nachverdichtungsmöglichkeit im innerstädtischen Bereich genutzt und Freiraum an anderer Stelle im Stadtgebiet geschont.

#### Versiegelung (siehe auch Schutzgut Boden)

Der Versiegelungsgrad bleibt nahezu unverändert. Aufgrund dessen sind keine Ein- und Auswirkungen zu erwarten.

#### Flächeninanspruchnahme nach Nutzungen:

Kerngebiet (MK)	3.831 m <sup>2</sup>
Urbanes Gebiet (MU)	4.968 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	475 m <sup>2</sup>
<b>insgesamt</b>	<b>9.274 m<sup>2</sup></b>

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

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### **5.2.5. Schutzgut Wasser**

##### **5.2.5.1. 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 geringfügig gemindert, wodurch sich eine leicht erhöhte Rückhaltungsrate des Niederschlagswassers ergibt.

#### **5.2.5.2. 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.

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

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### **5.2.5.4. Umweltauswirkungen durch die Bauphase**

Bei Umsetzung der Vorgaben des vorliegenden Rückbau- und Entsorgungskonzeptes (Altenbockum & Blomquist; Stand 05.09.2017) ist ein sicherer und ordnungsgemäßer Rückbau des Gebäudekomplexes Viktoriaallee 3-5 und Bismarckstraße 149 mit den besonderen Anforderungen an die Separierung und ordnungsgemäße Abfallbehandlung der einzelnen schadstoffhaltigen Baustoffe gewährleistet, so dass ein Schadstoffeintrag in den Boden und damit in das Grundwasser nicht zu erwarten ist.

#### **5.2.6. Schutzgut Luft und Klima**

##### **5.2.6.1. 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.

##### **5.2.6.2. 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.

### **5.2.6.3. Auswirkungen auf den Klimawandel / Anfälligkeiten des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Die Auswirkungen des Klimawandels sind erhöhte Temperaturen im Sommer und stärkere Niederschläge mit höheren Intensitäten. Eine zusätzliche Versiegelung gegenüber dem Bestand erfolgt nicht. Die zulässige hohe städtebauliche Dichte wird durch die Planung nicht reduziert. In der Abwägung wird dem Ziel, den städtischen Wohnbedarf im Innenbereich zu decken, der Vorrang gegeben. Durch die nachhaltige Wiedernutzung einer Brachfläche mit Leerstand und durch den vorliegenden Bebauungsplan mit seiner hohen städtebaulichen Dichte wird im gleichen Maße die Inanspruchnahme von nicht-versiegelten Flächen im Außenbereich an anderer Stelle im Stadtgebiet vermieden.

Zum Bebauungsplan gibt es kein Gutachten zu der Veränderung des Bioklimas im Plangebiet. Als Bewertungsmaßstab gibt es keine gesetzlichen oder untergesetzlichen Regelungen. Aus Sicht der Verwaltung werden durch die Bebauung keine bioklimatischen Verschlechterungen des Blockinnenbereiches verursacht. Der Blockinnenbereich wird durch den Wegfall des sehr massiven Kerngebäudes der VEGLA (VII-geschossig) erheblich offener und größer.

Durch die von Gesetzgeber vorgeschriebene Anwendung der Verordnung zur Umsetzung der Energieeinsparverordnung (EnEV-UVO) ist davon auszugehen, dass die Energiebilanz bei den zeitgemäßen, energetisch weiterentwickelten Gebäuden deutlich günstiger ausfällt als bei der bestehenden VEGLA-Immobilie aus den 70er Jahren.

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

Der neue Bebauungsplan setzt im Bereich des Kaltluftstaurbereiches 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 ermöglicht, 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.

Den erhöhten Temperaturen im Sommer wird mit der Festsetzung eines Mindestmaßes an Dachbegrünung für Teilflächen der überbaubaren Flächen begegnet, durch die Aufheizeffekte reduziert werden.

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

### **5.2.6.5. Umweltauswirkungen durch die Bauphase**

Klimatische Auswirkungen durch die Bauphase sind nicht zu erwarten. Für den Abriss des bestehenden Gebäudes werden Maßnahmen zum Anwohnerschutz in einem Anwohnerschutzkonzept festgelegt. Die Maßnahmen betreffen Baulärm, Erschütterungen in der Abriss- und Gründungsphase, mögliche Emissionen von Schadstoffen, Licht, Wärme und Strahlung und Auswirkungen durch den Baustellenverkehr auf die Bewohner in der Nachbarschaft und die am Abbruch beteiligten Personen.

### **5.2.7. Schutzgut Stadtbild**

#### **5.2.7.1. 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.

#### **5.2.7.2. 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.

### 5.2.7.3. 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.

### 5.2.7.4. Umweltauswirkungen durch die Bauphase

Während der Bauphase wird es zu einer Veränderung des Stadtbildes kommen. Diese ist temporär. Nach erfolgter Neubebauung wird das Stadtbild durch die städtebauliche Situation der zukünftigen Bebauung geprägt.

## 5.2.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

### 5.2.8.1. 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 70er 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.

#### **5.2.8.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben**

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

#### **5.2.8.3. 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.

#### **5.2.9. Umweltauswirkungen durch die Bauphase**

Da Kulturgüter und schützens- oder erhaltenswerte Sachgüter nach dem derzeitigen Wissensstand im Plangebiet nicht bekannt sind, sind Auswirkungen auf solche nicht zu erwarten.

#### **5.2.10. Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung**

Für den ordnungsgemäßen Abbruch der Gebäude und die Entsorgung des Abbruchmaterials sind gemäß Landesabfallgesetz (LAbfG NRW) und Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) potentiell vorhandene Schadstoffanteile der Bausubstanz und ggf. nutzungsbedingte Kontaminationen der Gebäudesubstanz zu ermitteln. Hierzu erfolgte im Vorfeld eine detaillierte technische Erkundung zur Ermittlung der schadstoffhaltigen Baumaterialien mit der Durchführung von Gebäudesubstanzuntersuchungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zum Abbruchartrag.

Zu den im Vorfeld zu separierenden und gesondert zu entsorgenden Baustoffen zählen Dämmmaterialien aus künstlichen Mineralfasern, asbesthaltige Spachtelmassen an Leichtbauwänden, asbesthaltige Teppichkleber, asbesthaltige Fliesenkleber in bestimmten Sanitärbereichen, PCB-haltige Weichfugen zwischen Fassadenelementen aus Naturstein und teerstämmige Dachpappen sowie bituminöse Asphaltdecken in den Verkehrsflächen.

#### **5.2.11. Risiken für die menschliche Gesundheit**

Von den Planungen im Bebauungsplan gehen keine Risiken für die menschliche Gesundheit mit einher.

Bei Rückbaumaßnahmen sind wegen der auftretenden Gefahrstoffe wie Asbest, KMF alter Generation, PCB, PAK etc. besondere Arbeitsschutzmaßnahmen erforderlich. Zur Sicherung der Nachbarschaft und der ausführenden Arbeitnehmer

sind die besonderen Arbeitsschutzmaßnahmen beim Umgang mit kanzerogenen Baustoffen zu beachten. Allgemein sind bei asbesthaltigen Baustoffen Schadstoffverfrachtungen durch emissionsarme Separations- und Ausbauverfahren auf das unumgängliche Mindestmaß zu reduzieren. Die Wirksamkeit der Separationsarbeiten ist durch Freimessungen nachzuweisen. Ein direkter Kontakt der Arbeitenden zu den Schadstoffen ist durch das Tragen geeigneter Schutzkleidung zu unterbinden. Eine Verlagerung von Schadstoffen ist auszuschließen, ebenso sind Staub, Lärm und Erschütterungen durch die Wahl geeigneter Verfahren bzw. entsprechender Schutzmaßnahmen zu verhindern bzw. zu minimieren. Die konkreten Arbeitsschutzvorkehrungen wie z.B. die Unterbindung einer Staubeentwicklung durch Befeuchtung und ggf. Einhausern mit Planen, die Vorgaben zur kleinräumlichen Freilegung und Aufnahme schadstoffhaltiger Baustoffe wie PCB-Fugen, asbesthaltige Spachtelmassen und Bodenbelagskleber sowie die erforderliche persönliche Schutzausrüstung werden mit Verweis auf die entsprechenden Arbeitsschutzrichtlinien und Gesetze im Rahmen der Ausschreibung konkret vorgegeben. Durch die Einschaltung eines Arbeits- und Sicherheitskoordinators nach TRGS 524 und DGUV Regel 101-004 (früher BGR 128, Arbeiten auf kontaminierten Standorten) gewährleistet der Bauherr die Vorgabe und Überwachung der besonderen Arbeits- und Sicherheitsanforderungen beim Gebäuderückbau mit schadstoffhaltigen Baustoffen. Die Arbeitenden sind auf Basis einer Beschreibung der Gefahrstoffe und der gefährlichen Arbeiten in die einzuhaltenden organisatorischen, technischen und persönlichen Arbeitsschutzvorkehrungen einzuweisen. Weiterhin zählt der Rückbau von mehrgeschossigen Altgebäuden aufgrund der Gefahr des Absturzes und der Verschüttung zu den gefährlichen Arbeiten gemäß Anhang 2 der Baustellenverordnung, so dass der Bauherr in Abhängigkeit der anzusetzenden Manntage und der Anzahl der eingesetzten Unternehmer einen Sicherheitskoordinator einsetzt. Bei der anstehenden Rückbaumaßnahme ist die Einhaltung der statischen Vorgaben beim Rückbauablauf von besonderer Bedeutung. Bei Berücksichtigung der konkreten Abbruchvorgaben und der Anforderungen der Baustellenverordnung sind Gefährdungen der beim Rückbau eingesetzten Arbeitnehmenden und der betroffenen Nachbarschaft sicher ausgeschlossen.

#### **5.2.11.1. Nachhaltige Verfügbarkeit der Ressourcen (Schutzgüter)**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wurden die Aspekte wie Gesundheitsvorsorge, Wohnqualität, Grün- und Freiflächen sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bezogen auf das Schutzgut Mensch berücksichtigt und somit dem Erhalt der Gesundheit des Menschen Rechnung getragen. Schützenwerte und unter die Baumschutzsatzung fallende Bäume und Bepflanzungen wurden bei der Planung berücksichtigt und erhaltenswerte Bäume als solche festgesetzt und somit nachhaltig gesichert. Auswirkungen auf schützenswerte Tierarten wurden nicht festgestellt. Das Schutzgut Boden (auch Schutzgut Fläche) wurde wieder einer Bebauung zugeführt und steht damit zukünftig dauerhaft einer Nutzung als Siedlungsraum und untergeordnet als Freiraum (festgesetzte Grünfläche) zur Verfügung. Die anfallenden Wasser (Schmutzwasser und Niederschlagswasser) werden in die öffentliche Kanalisation zugeführt und letztendlich gereinigt dem Wasserkreislauf erneut zur Verfügung gestellt. Durch die Blockrandschließung und die Festsetzung maximal zulässiger Gebäudehöhen wird das Stadtbild des Frankenger Quartiers nachhaltig gesichert. Eine nachhaltige Sicherung von Kultur und Sachgütern ist nicht erforderlich, da diese im Plangebiet nicht bekannt sind. Vorsorglich wurde in den Schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass bei entsprechenden Bodenfunden die Arbeiten zunächst eingestellt werden müssen, um ein entsprechendes Kulturgut falls für den Fall des Auffindens eines solchen, nachhaltig sichern zu können.

#### **5.2.12. 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 Pflanztrog und die Kastanie wären im Bebauungsplan nicht zum Erhalt festgesetzt.

Die Beibehaltung des bestehenden Planungsrechtes 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 / Wesentliche Gründe für die getroffene Wahl**

Eine grundsätzliche 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. Durch die Zielsetzung der Bauleitplanung hier eine Durchmischung von Wohnen, Arbeiten und Nahversorgung zu erreichen, wird das Nebeneinander der beiden Gebietsfestsetzungen Kerngebiet (MK) und Urbanes Gebiet (MU) gewählt. Die Möglichkeit der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel wurde bewusst zugelassen, um die fußläufige Nahversorgung im Quartier zu sichern. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass es bei Einzelhandelsbetrieben, die der Nahversorgung dienten und denen nur kleinere Standorte zur Verfügung standen zu Schließungen kam, da diese nicht tragfähig waren. Die Bebauungsplanänderung bietet die Chance, dass durch die Möglichkeit der Großflächigkeit an dieser Stelle ein Einzelhandelsbetrieb langfristig bestehen kann. Das bestehende Planungsrecht lässt bereits heute schon im gesamten Plangebiet auf mehreren Geschossflächen großflächigen Einzelhandel zu. Bei der Bebauungsplanänderung wurde bewusst die Möglichkeit, den großflächigen Einzelhandel beizubehalten, gewählt. Um schädliche Auswirkungen auf angrenzende zentrale Versorgungsbereiche zu verhindern, wurde die Verkaufsfläche auf das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss mit einer maximal möglichen Verkaufsfläche von 4.392 m<sup>2</sup> begrenzt.

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 Frankenberg Viertel, nicht entsprechen. Lediglich die Ausweisung eines Mischgebietes wäre ohne Flächennutzungsplanänderung möglich. Damit würde die ursprüngliche Nutzung als Kerngebiet komplett entfallen und eine standortgerechte Ansiedlung von Einzelhandelsnutzung insbesondere die gewünschte fußläufige Einzelhandelsnutzung zur Nahversorgung nicht umgesetzt werden können. Es ist davon auszugehen, dass die Anwohner ihre Einkäufe des täglichen Bedarfs nicht mehr fußläufig erledigen, sondern mit ihrem eigenen PKW zu entfernter gelegenen Nahversorgungsbetrieben fahren, wodurch zusätzliche Verkehre ausgelöst werden.

### **5.4. Grundlagen**

Als Grundlage des Umweltberichtes dienen die gesetzlichen Vorgaben der §§ 2 und 1a 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**

Die Stadt Aachen betreibt derzeit kein eigenständiges Umweltüberwachungs- und Beobachtungssystem. Unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Umweltprüfung und der Abwägung sein konnten, können von Fachbehörden im Rahmen ihrer Kontrollaufgaben oder durch die Eingaben von Bürgern über nachteilige Umweltauswirkungen bekannt werden.

Die erheblichen Umweltauswirkungen auf die Umwelt durch die Durchführung der Planung werden daher nach Meldung von Fachbehörden und von Bürgern 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 d (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 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.

#### Auswirkungen in der Bauphase

- Zur Umsetzung eines möglichen Bauvorhabens entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes muss das heutige bestehende VEGLA-Gebäude im Vorfeld zurückgebaut werden. Für den Rückbau des ehemaligen Bürogebäudes Viktoriaallee 3-5 und Bismarckstraße 149 wurde für die Abbruchgenehmigung zum Schutz der Anwohner ein Anwohnerschutzkonzept und ein Rückbau- und Entsorgungskonzept erstellt, in dem Maßnahmen beschrieben werden, die sicherstellen, dass im Rahmen der Rückbauarbeiten keine schädlichen Auswirkungen (Baulärm, Erschütterungen in der Abriss- und Gründungsphase, Mögliche Emissionen von Schadstoffen, Licht, Wärme und Strahlung, Auswirkungen durch den Baustellenverkehr) auf die Bewohner in der Nachbarschaft und die am Abbruch beteiligten Personen entstehen.

### **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.
- 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.
- Der Grünordnungsplan gibt vor, dass die vorhandenen Grenzwände 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 (z.B. 1.956 m<sup>2</sup> in dem, dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept).
- Im Öffnungsbereich der heutigen Bebauung an der Bismarckstraße befinden sich 5 Platanen und 1 Zierkirsche, die im Zuge der Blockrandschließung gefällt werden müssen.
- 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.
- Die unversiegelten Flächen der im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Grünfläche werden weiterhin als Grünfläche festgesetzt.

### **5.6.3. Schutzgut Boden**

- Schutzwürdige Böden liegen nicht vor.
- Der Versiegelungsgrad bleibt nahezu unverändert.
- Maßnahmen zum Schutzgut Boden sind nicht erforderlich.
- Da keine schutzwürdigen Böden im Plangebiet vorliegen und der Altlastenverdacht im Bereich der ehemaligen Tankstelle als ausgeräumt betrachtet werden sind wesentliche Auswirkungen auf den Boden durch die Bauphase nicht zu erwarten. Bei Umsetzung der Vorgaben des vorliegenden Rückbau- und Entsorgungskonzeptes (Altenbockum & Blomquist; Stand 05.09.2017) ist ein sicherer und ordnungsgemäßer Rückbau des Gebäudekomplexes Viktoriaallee 3-5 und Bismarckstraße 149 mit den besonderen Anforderungen an die Separierung und ordnungsgemäße Abfallbehandlung der einzelnen schadstoffhaltigen Baustoffe gewährleistet, so dass ein Schadstoffeintrag in den Boden nicht zu erwarten ist.
- Durch mechanische Belastungen bei den Abbrucharbeiten kann es grundsätzlich zu zusätzlichen Verdichtungen im Boden kommen, die aufgrund der vorhandenen Situation im Plangebiet (bereits bebaut und größtenteils versiegelt) nicht zu erheblichen Auswirkungen führt.

#### **5.6.4. Schutzgut Fläche**

- Der Versiegelungsgrad bleibt in der Summenbilanz nahezu unverändert.
- Die grundsätzliche Nutzung des Plangebietes als Siedlungsraum bleibt erhalten. Mit der I. Änderung des Bebauungsplanes bleibt die tatsächliche Grünfläche erhalten und wird um die entsiegelte Fläche von fünf Stellplätzen ergänzt. Sie wird als private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage und Spielplatz“ festgesetzt. Damit wird der vorhandene Freiraum in Form einer Grünfläche um die 5 Stellplätze vergrößert und entspricht vom Umfang wieder der ursprünglich im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Größe. Durch die bauliche Dichte wird dem Ziel gemäß § 1 a (2) BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen entsprochen. Dies geschieht, indem eine Brachfläche mit einem derzeit leerstehenden Gebäude einer neuen Nutzung zugeführt wird und durch den Baulückenschluss. Damit wird eine Nachverdichtungsmöglichkeit im Innerstädtischen Bereich genutzt und Freiraum an anderer Stelle geschont.
- Maßnahmen sind nicht erforderlich

#### **5.6.5. 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.

#### **5.6.6. 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 ermöglicht, 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.
- Die Auswirkungen des Klimawandels sind erhöhte Temperaturen im Sommer und stärkere Niederschläge mit höheren Intensitäten. Den erhöhten Temperaturen im Sommer wird auf Teilflächen durch die Dachbegrünung begegnet, durch die Aufheizeffekte reduziert werden.
- Durch den Wegfall des sehr massiven Kerngebäudes der VEGLA (VII-geschossig) wird der Blockinnenbereich erheblich offener und größer. Eine zusätzliche Versiegelung gegenüber dem Bestand erfolgt nicht. Die zulässige hohe städtebauliche Dichte wird durch die Planung nicht reduziert. In der Abwägung wird dem Ziel, den städtischen Wohnbedarf im Innenbereich zu decken, der Vorrang gegeben.
- Durch die nachhaltige Wiedernutzung einer Brachfläche mit Leerstand und durch den vorliegenden Bebauungsplan mit seiner hohen städtebaulichen Dichte wird im gleichen Maße die Inanspruchnahme von nicht-versiegelten Flächen im Außenbereich an anderer Stelle im Stadtgebiet vermieden.

#### **5.6.7. 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.
- Während der Bauphase wird es zu einer Veränderung des Stadtbildes kommen. Diese ist temporär und wird nach erfolgter Neubebauung durch die städtebauliche Situation der zukünftigen Bebauung geprägt.

#### **5.6.8. 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.
- Da Kulturgüter und schützens- oder erhaltenswerte Sachgüter nach dem derzeitigen Wissensstand im Plangebiet nicht bekannt sind, sind Auswirkungen in der Bauphase auf solche nicht zu erwarten.

#### **5.6.9. Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung**

Für den ordnungsgemäßen Abbruch der Gebäude und die Entsorgung des Abbruchmaterials sind gemäß Landesabfallgesetz (LAbfG NRW) und Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) potentiell vorhandene Schadstoffanteile der Bausubstanz und ggf. nutzungsbedingte Kontaminationen der Gebäudesubstanz zu ermitteln. Hierzu wurde mit Datum vom 18.07.2016 das Büro Altenbockum & Partner, Geologen aus 52070 Aachen mit einer detaillierten technischen Erkundung zur Ermittlung der schadstoffhaltigen Baumaterialien mit der Durchführung von Gebäudesubstanzuntersuchungen im Rahmen des Abbruchartrages beauftragt.

Zu den im Vorfeld zu separierenden und gesondert zu entsorgenden Baustoffen zählen Dämmmaterialien aus künstlichen Mineralfasern, asbesthaltige Spachtelmassen an Leichtbauwänden, asbesthaltige Teppichkleber, asbesthaltige Fliesenkleber in bestimmten Sanitärbereichen, PCB-ha Wege Weichfugen zwischen Fassadenelementen aus Naturstein und teerstämmige Dachpappen sowie bituminöse Asphaltdecken in den Verkehrsflächen.

#### **5.6.10. Risiken für die menschliche Gesundheit**

Von den Planungen im Bebauungsplangebiet und von den Rückbauarbeiten gehen keine Risiken für die menschliche Gesundheit aus.

#### **5.6.11. 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 keine Umweltbelange 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 die innerstädtische 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, 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 der Lärmpegelbereiche III und IV erforderlich, damit sind erhöhte Anforderungen an das Schalldämmmass von Bauteilen verbunden. 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 die 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.

Die I. Änderung des Bebauungsplans lässt - anders als der bisherige Bebauungsplan - einen Baulückenschluss im Bereich der Bismarckstraße Ecke Drimbornstraße zu. Um den gerade dort nachgewiesenen Kaltluftstau nicht von dem Innenbereich abzuschirmen, 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. Das der Planung benachbarte Gebäude Bismarckstraße 151 kann durch die Planung eine zusätzliche Verschattung erfahren, die jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf die Wohnungen im Gebäude haben wird.

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. Städtebaulicher Vertrag

Zur Sicherstellung des Bebauungsplanverfahrens und der Realisierung des Vorhabens wird vor Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Aachen und dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in welchem Anforderungen geregelt werden, die über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus gehen.

## 9. Plandaten

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

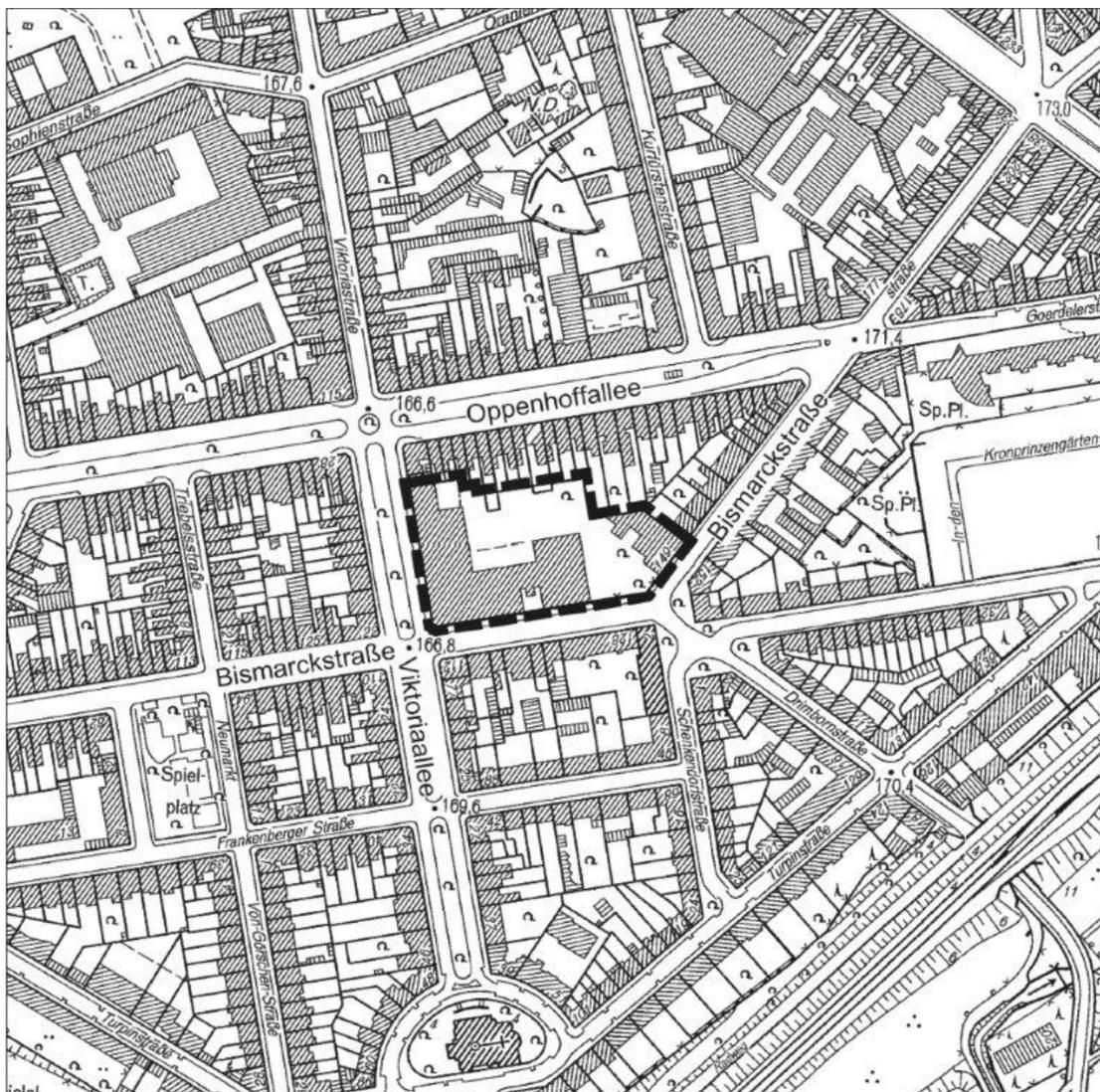
Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Planungsausschuss in seiner Sitzung am ..... die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 660 – Bismarckstraße / Viktoriaallee – als Satzung beschlossen hat. Es wird bestätigt, dass die oben genannte Begründung den Ratsbeschlüssen entspricht und dass alle Verfahrensvorschriften bei deren Zustandekommen beachtet worden sind.

Aachen, den .....

(Marcel Philipp)  
Oberbürgermeister

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

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



Lage des Plangebietes

**Inhalt**

1	Stellungnahme vom 10.10.2017, , Oppenhoffallee 114, 52066 Aachen .....	3
2	Stellungnahme vom 04.11.2017, Oppenhoffallee 112, 52066 Aachen .....	6
3	Stellungnahme vom 08.11.2017, Langenbruchweg 61, 52080 Aachen .....	14
4	Stellungnahme vom 09.11.2017, Projektwerkstatt „Fahrradfreundliches Brand“, Beckerstraße 17, 52078 Aachen .....	16
5	Stellungnahme vom 09.11.2017, Viktoriaallee 22, 52066 Aachen.....	21
6	Stellungnahme vom 10.11.2017, Bismarckstraße 110, 52066 Aachen .....	33

**1 Stellungnahme vom 10.10.2017, , Oppenhoffallee 114, 52066 Aachen**

**Von:** Burkhard Kelberlau  
**An:** Kelberlau, Burkhard  
**Datum:** 13.11.2017 10:40  
**Betreff:** Wtrlt: Feedback Planverfahren

>>> "onlineservices regio iT" <[onlineservices@regioit-aachen.de](mailto:onlineservices@regioit-aachen.de)> 10.10.2017 13:55 >>>  
Absender der Mail:

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Bebauungsplan

Planverfahren: Bismarckstraße / Viktoriaallee

Kritik: Sehr geehrte Damen und Herren,  
bei der Inaugenscheinnahme der aktuell in der Verwaltung ausgelegten Pläne zu oben genanntem Projekt muss ich mich doch sehr wundern. Ich frage mich, warum es die Bürgeranhörung vor etwa einem Jahr in der Nadelfabrik überhaupt gegeben hat. Fast alles, was dort kritisiert wurde, ist in den Plänen unverändert geblieben,  
Vor allem in Bezug auf die Geschosshöhe! Einmütig (!) wurde in dem Forum der Neubau der Nesseler Gruppe als zu hoch kritisiert. Was passiert: In Ihrer Zusammenfassung des Gesagten resümieren Sie: "...gab es unterschiedliche Meinungsäußerungen...". Nein! Der Neubau wurde in jedem (!) Wortbeitrag als zu hoch kritisiert. Vor allem die Eckbebauungen an der Viktoriaallee/Bismarckstraße und auch am Dreieck Bismarckstraße/Schenkendorfstraße. Wie wirkt sich das in den neuen Plänen aus? Die Ecken werden extra hoch, und es darf allgemein sogar ein Geschoss höher gebaut werden als eigentlich erlaubt! Ausnahmsweise! Weil ja so großer Bedarf an Wohnungen besteht! Das stimmt. Aber nicht an überbeurteilten Eigentumswohnungen Marke Nesseler. Angenommen, ich käme auf die Idee, mein Eigenheim ein Geschoss höher bauen zu wollen als erlaubt. Wollen wir wetten, wie dann die Entscheidung ausfiele....?  
Für alles, was moniert wurde, gibt es überraschenderweise einen passenden Erlass. Mehr Verkehr? Bleibt doch im Rahmen! Keine Parkplätze im Innenhof erlauben! Wird schon nicht so laut! Verschattung der bestehenden Bebauung? Ist tolerabel! Das Nutzen der Tiefgaragenplätze bindend für Wohnungsbesitzer oder Mieter machen? Oh! Dafür gibt es keine Handhabe.

Zustimmung: Nichts!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!

Gesamteindruck: Abzulehnen

Wohnort: im Plangebiet

Rolle im Verfahren: Eigentümer

Anschrift:

Oppenhoffallee 114  
52066 Aachen

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

Datum des Mailversand: 10.10.2017 - 13:55:00

**Stellungnahme der Verwaltung zur Kritik an der Bürgerversammlung:**

Die Verwaltung widerspricht der Darstellung, es habe eine einmütige Ablehnung der Gebäudehöhe in der Bürgerversammlung gegeben. Zutreffend ist aus Sicht der Verwaltung, dass die Gebäudehöhe ein häufig genanntes Thema in der Bürgerversammlung war. Allerdings wurde sie keineswegs von allen Anwesenden abgelehnt. Es gab durchaus auch Befürworter des architektonischen Konzeptes einschließlich der vorgestellten Gebäudehöhen.

**Stellungnahme der Verwaltung zur Gebäudehöhe:**

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.

In der Erarbeitung eines Bebauungsplan gibt es noch kein „erlaubt“, denn mit dem Bebauungsplan wird erst das verbindliche Planrecht geschaffen. Insofern unterliegt die Entscheidung für die maximale Gebäudehöhe der Abwägung. Die Abwägung der Belange Nachbarschutz, städtebauliche Wirkung im öffentlichen Raum, Wohnbedarf und Stadtbild sowie die Berücksichtigung des bisherigen Planrechtes führt zu dem Ergebnis, dass die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen die Nachbarschaft nicht unzumutbar belasten, die städtebauliche Wirkung durchaus erwünscht ist und das Ziel der Deckung des Wohnbedarfs innerhalb der heute besiedelten Fläche ebenfalls unterstützt wird.

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu überteuerten Eigentumswohnungen:**

Der Bebauungsplan setzt nicht fest, ob innerhalb des Plangebietes Eigentumswohnungen oder Mietwohnungen errichtet werden und der Bebauungsplan setzt sicherlich nichts zu den künftigen Kauf- oder Mietpreisen fest. Das Konzept des Eigentümers sieht sowohl die Errichtung von Studentenwohnungen als auch von gefördertem Wohnungsbau vor.

#### **Stellungnahme der Verwaltung zur allgemeinen Kritik am Verfahren und Abwägungsergebnis zur frühzeitigen Beteiligung:**

Für die Überprüfung der Auswirkungen eines Planvorhabens gibt es gesetzliche oder untergesetzliche verbindliche Regelungen wie Verordnungen, DIN-Normen etc.

Die Verträglichkeit des Verkehrs und die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen wird nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen überprüft. Die Bewertung unterliegt keinem willkürlichen Akt der Verwaltung, sondern ist nachvollziehbar und überprüfbar in dem Verkehrsgutachten begründet.

Ebenso wird die Verschattung entsprechend den Vorgaben der DIN 5034 bewertet. Maßgebend ist hier, dass bei tiefstehender Sonne am 17. Januar (maßgebendes Prüfdatum nach DIN 5034, Tageslicht in Innenräumen) die Wohnungen der Nachbargebäude mindestens 1 Stunde Sonne haben. Dies wurde anhand von Schattenwurfstudien nachgewiesen.

Die gewünschte verpflichtende Regelung, dass Wohnungseigentümer oder Mieter Tiefgaragenstellplätze erwerben müssen, kann in einem Bebauungsplan nicht geregelt werden, hierzu fehlt eine Ermächtigungsgrundlage.

**Abwägungsvorschlag:**

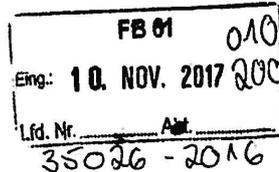
Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung zur Gebäudehöhe nicht zu folgen.

Die Stellungnahmen zu den weiteren Themen werden zur Kenntnis genommen.

**2 Stellungnahme vom 04.11.2017  
Oppenhoffallee 112, 52066 Aachen**

Oppenhoffallee 112, 52066 Aachen

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



4. November 2017

Betr. 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 660, Bismarckstraße, Viktoriaallee  
hier: Anregungen zur Offenlage

Zur Offenlage-Fassung des og. Bebauungsplans nehmen wir wie folgt Stellung:

**Gebäudehöhen**

Wir bekräftigen unsere dringende Anregung aus unserer Stellungnahme zum Vorentwurf : „Aus städtebaulichen und denkmalpflegerischen Gründen der Einpassung eines neuen Vorhabens in eine vorhandene hochwertige Baustruktur (Stadtsilhouetten-Reparatur) sollte eine regelhaft Bauhöhe von IV Vollgeschoss zzgl. Staffelgeschoß bauleitplanerisch festgesetzt werden.“

Die diesbezügliche Begründung im Bebauungsplan-Entwurf ist in verschiedener Hinsicht nicht plausibel. So ist weder die angeführte Ableitung aus dem Mittel zwischen der nach dem geltenden Bebauungsplan zulässigen Höhe und den tatsächlichen First- und Traufhöhen der benachbarten Bebauung ein stichhaltiges Argument. Noch ist eine belastbare Bedarfsermittlung zum mittel- und langfristigen Wohnbaubedarf an diesem Standort vorgenommen worden; dies ist zumindest nicht ersichtlich bzw. nachgewiesen. Bekanntermaßen wird die innerstädtische Wohnraumnachfrage aktuell an vielen verschiedenen Standorten befriedigt - auch und gerade im Frankenberger Viertel. Die hohe Wohnraumnachfrage wird lediglich behauptet; gegenläufige Tendenzen einer bereits erreichten Sättigung im gehobenen Preissegment oder die bereits für die nächsten Jahre für Aachen prognostizierten rückläufigen Studentenzahlen wurden nicht berücksichtigt.

Neben dem vg. Ermittlungsdefizit zeigt sich hier aus unserer Sicht auch ein Abwägungsdefizit, weil die og. immobilienwirtschaftlichen Interessen argumentativ weder mit städtebaulichen, noch mit denkmalpflegerischen, noch mit stadtklimatischen Belangen nachvollziehbar abgewogen worden sind.

Zudem wird die zulässige GFZ von 3,0 im MK/MU um 0,1 überschritten. Da eine Obergrenze im allgemeinen Verständnis eine Obergrenze ist, muß es auch Ziel des Bebauungsplans sein, diese einzuhalten oder zu unterschreiten.

Die nachteiligen Wirkungen einer überhöhten baulichen Dichte können tatsächlich auch nicht - wie behauptet - durch eine tlw. Dachbegrünung kompensiert werden. Ein Gründach trägt zwar stadtklimatisch zum Temperatenausgleich und zur Retention von Niederschlagswasser auf den Dachflächen bei, ist jedoch stadträumlich nicht wirksam.

#### Mikroklima / Luftaustausch

Zur Belüftung des Blockinnenbereichs setzt der Bebauungsplan-Entwurf eine erdgeschossige Öffnung der Blockrandbebauung an der Bismarckstraße in den Dimensionen mind. 14,5 m Breite und mind. 4 m Höhe fest. Sowohl im Umweltbericht als auch in den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung findet sich kein Hinweis darauf, daß diese Festsetzung gutachterlich abgesichert ist und die Maßnahme in den vorgeschlagenen Dimensionen tatsächlich mikroklimatisch wirksam werden kann.

Der Erlaß eines Anschluß- und Benutzungszwangs des Bebauungsplangebiets an die Fernwärmeversorgung gem. Gemeindeordnung wird aus energetischen und lufthygienischen Gründen dringend angeregt.

#### Baumbestand

Die Bedeutung des heute auf den Freiflächen des VEGLA-Grundstücks stockenden Baumbestandes und seiner Wirkungen für den städtischen Naturhaushalt, das Mikroklima und das Stadtbild werden im Bebauungsplan-Entwurf weder unter 3.6 noch unter 5.2.2 angemessen dargestellt. Die Aussagen konzentrieren sich auf die unter Schutz stehenden bzw. gemäß Bebauungsplan zu erhaltenden Bäume. Die nachteiligen Folgen planbedingt entfallender Bäume (einschließlich der bereits im Frühjahr d.J. gerodeten Bäume) werden weder beschrieben noch bewertet, noch werden ortsnahe Maßnahmen zur Kompensation dieser Eingriffe in den städtischen Naturhaushalt entwickelt und festgesetzt. (Anm. Auch auf TG-Dächern mit oberirdischen Stellplätzen kann man wirksame und gestalterisch befriedigende Begrünungsmaßnahmen entwickeln). Tlw. Dachbegrünungen im VI. OG sind keine Kompensation für bioklimatischen Verschlechterungen im Blockinnenbereich. Aus den offengelegten Unterlagen ergibt sich auch für diesen Aspekt bisher ein Ermittlungs- und Abwägungsdefizit.

#### Lärm

Weder im Umweltbericht noch im Schalltechnischen Gutachten ist erkennbar, ob die schalltechnischen Auswirkungen der „Klimaöffnung“ an der Bismarckstraße (mind. 14,5 m x 4 m) für die rückwärtige Nachbarbebauung an der Oppenhoffallee im Hinblick auf hier eindringenden Straßenverkehrs- und Bahnlärm untersucht, beschrieben und bewertet worden sind. - Beschrieben werden allerdings bereits jetzt erhebliche Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte und der Immissionswerte.

Rein vorsorglich wird als schriftliche Festsetzung die Auskleidung der Öffnung mit schallabsorbierenden Materialien angeregt.

Die Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung sollte möglichst auf alle Flachdächer ausgeweitet werden.

#### Stadtbild

Wir haben, ebenso wie andere Einwender (darunter auch der LVR), im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung an der Planung eindringlich darauf hingewiesen, daß einem Vorhaben dieser Größenordnung in einem städtebaulich und bauhistorisch so bedeutsamen Quartier wie dem Frankenberger Viertel eine besondere Verpflichtung zur Rücksichtnahme und zum Einfügen zukommt. Dies gilt hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, ebenso wie für das äußere Erscheinungsbild, wobei wir dies ausdrücklich nicht rückwärtsgewandt verstehen, sondern im Sinne der Fortentwicklung und Neuinterpretation quartierspezifischer Eigenschaften und Qualitäten. Diese Chance ergibt sich gerade jetzt, wo eine städtebauliche Fehlentwicklung revidiert werden kann. Diese Qualitäten ergeben sich städtebaulich aus dem Verhältnis von baulicher Höhenentwicklung und Dichte einerseits zum öffentlichen Straßenraum und rückwärtigen Freiflächen andererseits (vgl. dazu unsere Ausführungen zum Thema Gebäudehöhe). Neuere Fehlentwicklungen und städtebauliche Qualitätseinbußen in diesem Sinne sind aktuell in den sog. Kronprinzenhöfen zu beobachten; solche Entwicklungen sollten für die Fortentwicklung des Frankenberger Viertels nicht beispielgebend sein.

#### Stellungnahme der Verwaltung zur geplanten Gebäudehöhe:

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 bisher zulässige 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. 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.

#### **Stellungnahme der Verwaltung zum Vorwurf einer mangelnden Abwägung städtebaulicher Belange, der Belange des Denkmalschutzes und stadtklimatischer Belange:**

Das städtebauliche Ziel der Planung ist, wie bereits beschrieben, die Schaffung eines neuen Gebäudeensembles als Ersatz der bisher ortsprägenden VEGLA-Immobilie. Ausdrücklich nicht gewünscht ist eine historisierende Architektur. Stadtreparatur in diesem historisierenden Sinn soll nicht erfolgen. Vielmehr wird die Chance genutzt, die sich durch den Rückbau des bisherigen, sehr dominanten Gebäudes ergibt. An gleicher Stelle kann ein Gebäudeensemble in heutiger Architektursprache entstehen, das entgegen der bisherigen Nutzung die Vielfalt des Frankenger Quartiers auch in diesem Block ermöglicht. Dieser städtebaulichen Zielsetzung wird der Bebauungsplan gerecht.

Die Planungen stehen nicht im Widerspruch zu Belangen des Denkmalschutzes. Im Plangebiet selbst besteht kein Denkmalschutz, gegenüberliegend an der Viktoriaallee stehen von neun Gebäuden vier unter Denkmalschutz, auf der gegenüberliegenden Seite an der Bismarckstraße stehen von zehn Gebäuden weitere drei unter Denkmalschutz. Die Unterschutzstellungen betreffen die Gebäude selbst und ihre Fassaden, nicht die Umgebung oder gar ein Ensemble. Angesichts der heutigen Bebauung (gläserner Fremdkörper mit völlig eigener Architektursprache), kann der Vorwurf einer mangelnden Abwägung mit den Belangen des Denkmalschutzes nur bedeuten, dass eine historisierende Architektur bevorzugt würde. Das ist aber genau das, was städtebaulich nicht angestrebt wird. Hier ist keine Kopie der Gründerzeitbauten mit zeitgemäßer Technik geplant sondern es sind, entsprechend dem bisherigen in seiner Zeit verhafteten Solitär, Neubauten mit zeitgemäßer Architektur geplant. Die unmittelbare Nachbarschaft an der Viktoriaallee und der Bismarckstraße ist sehr inhomogen und genauso wie durch die Gründerzeitbauten durch

Nachkriegsbauten geprägt. Dem sollen jetzt Gebäude heutiger Architektur und Formensprache gegenüber gestellt werden.

Eine Abwägung mit den Belangen des Stadtklimas hat ebenfalls stattgefunden und zu der Festsetzung einer Zwangsöffnung im Bereich Bismarckstraße Ecke Drimbornstraße geführt. Damit wird sichergestellt, dass der Innenbereich des bebauten Blocks Oppenhoffallee, Viktoriaallee und Bismarckstraße Kontakt zu der Kaltluft behält, die in diesem Bereich aufstaut.

### **Stellungnahme der Verwaltung zum Wohnbedarf:**

Im Dezember 2010 hat der Rat der Stadt Aachen auf der Grundlage des Gutachtens des Instituts Empirica / Quaestio das Konzept „Aachen-Strategie-Wohnen“ verabschiedet. Zwischenzeitlich wurde das Gutachten aktualisiert und zusätzlich teilträumlich für Richtericher Dell, Aachen-Nord und Innenstadt ausdifferenziert (Quaestio, 2015).

Ziele der Aachen-Strategie-Wohnen sind, dass Menschen in jeder Lebenslage ein angemessenes Wohnungsangebot in Aachen finden, dass das Wohnraumangebot an die veränderte Bedarfslage, die sich aus der demographischen Entwicklung ergibt, angepasst wird, dass Abwanderung verhindert und Zuzug motiviert wird und dass Investitionen in Wohnungsneubau und Wohnungsbestand gefördert werden und die Eigentumsquote erhöht wird.

Gemäß der Beschlussfassung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses vom 19.05.2015 und des Planungsausschusses vom 11.06.2015 soll eine Orientierung an dem im aktualisierten Quaestio-Gutachten beschriebenen Szenario „Wirtschafts+“ erfolgen. Das Szenario „Wirtschafts+“ geht neben den bereits absehbaren demographischen Entwicklungen von einem steigenden Wirtschaftswachstum insbesondere durch die Campuserwicklung der RWTH Aachen aus. In der Folge ist zu erwarten, dass insbesondere Hochschulabsolventen und Jungakademiker neue Perspektiven für ein Leben in Aachen nach dem Studium erhalten und gegebenenfalls länger in der Stadt verbleiben. Durch eine dementsprechend verminderte Abwanderung und den zu erwartenden Zuzug neuer Arbeitskräfte aus anderen Teilen Deutschlands und darüber hinaus geht das Gutachten von einer zusätzlichen Wohnungsnachfrage aus, der durch Schaffung eines entsprechenden Wohnraumangebots begegnet werden sollte.

Wenn das zur Befriedigung der Nachfrage erforderliche Bauvolumen nicht auf dem Gebiet der Stadt Aachen realisiert werden kann, wird in noch stärkerem Maße als bereits jetzt eine den Interessen der Stadt Aachen widersprechende Abwanderung in das Umland mit entsprechenden Konsequenzen für die soziale und technische Infrastruktur erfolgen. Die Schaffung eines ausreichenden und attraktiven Wohnraumangebots ist erforderlich, um den größtmöglichen Anteil an Wohnungssuchenden nicht nur an den Wirtschaftsstandort, sondern auch dauerhaft an den Wohnstandort Aachen zu binden und durch ein bedarfsorientiertes Wohnungsangebot die Attraktivität der Stadt Aachen als Wohn- und Arbeitsstandort und somit auch die Wettbewerbsfähigkeit der Stadt Aachen zu erhöhen.

Die Bedarfsprognosen des Quaestio-Gutachtens beinhalten keine räumliche Differenzierung zwischen Aachener Stadtteilen. Die hier ermittelten Bedarfe führen aber erkennbar zu einem gesamtstädtischen Defizit an Wohnbaufläche, so dass die Bestrebungen dahin gehen, möglichst in jedem Stadtbezirk stadtplanerisch sinnvolle, verträgliche und mobilisierbare Wohnbauflächen zu identifizieren.

Dem Gutachten zufolge müssen bis zum Jahr 2030 zur Bedarfsdeckung ca. 6.800 Wohneinheiten neu errichtet werden; davon 2.700 WE (40%) in Ein- und Zweifamilienhäusern und ca. 4.100 WE (60%) in Mehrfamilienhäusern. Zusätzlich entsteht auch durch die Zuwanderung von Flüchtlingen in den kommenden Jahren eine weitere Nachfrage an Wohnungsneubau.

Die Entwicklung der beiden Aachener Hochschulen in den letzten Jahren zeigt steigende Studierendenzahlen unabhängig von dem singulären Ereignis des doppelten Abiturjahrgangs. Die Arbeit beider Hochschulen zielt darauf ab, das Studienangebot und auch die Forschungstätigkeiten auszuweiten. Prognosen für sinkende Studierendenzahlen liegen nicht vor. Insofern kann von rückläufigen Studierendenzahlen nicht ausgegangen werden.

Es liegen keine Bedarfe und Prognosen für einzelne Viertel bzw. unterschiedliche Marktsegmente vor. Angesichts des prognostizierten Wohnraumbedarfs soll auch im Plangebiet ein möglichst großer Beitrag zur Deckung des ge-

samtstädtischen Wohnraumbedarfs erfolgen. Mit der Umsetzung des Aachener Quotenbeschlusses ist sichergestellt, dass auch Wohnraum im preislich unteren Segment geschaffen wird.

Die große Nachfrage nach geförderten Mietwohnungen, freien Mietwohnungen und Eigentumswohnungen ist auf der Grundlage der durch die Stadt beauftragten Gutachten als sicher anzunehmen. Diese Segmente können durch den vorliegenden Bauungsplan angeboten werden. Ebenso kann studentisches Wohnen angeboten werden. Der Bauungsplan entspricht damit dem Bedarf der Stadt.

### **Stellungnahme der Verwaltung zur Überschreitung der zulässigen GFZ im MK/MU:**

Die Geschossflächenzahl GFZ wird im Bauungsplan nicht festgesetzt, sondern ausschließlich die Grundflächenzahl und die maximal zulässigen Gebäudehöhen. Daraus können rechnerisch die maximal möglichen rechnerischen Geschossflächenzahlen für die beiden Teilgebiete MU und MK sowie für das Plangebiet insgesamt berechnet werden. In der Begründung wurde dies aufgeführt und wie folgt begründet:

Mit den maximal zulässigen Gebäudehöhen ist innerhalb der überbaubaren Flächen des MU eine Geschossfläche von ca. 12.028 m<sup>2</sup> 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.

Innerhalb der überbaubaren Flächen des MK wird eine GFZ von knapp 4,0 erreicht. Der bisherige Bauungsplan 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. Zudem liegt das Eckgrundstück Bismarckstraße / Viktoriaallee innerhalb des MK-Gebietes, das entsprechend aller umliegenden Eckbebauungen eine sehr hohe GFZ ausweist. So setzt der bestehende Bauungsplan für die Ecken Viktoriaallee / Oppenhoffallee und Oppenhoffallee / Bismarckstraße jeweils eine GFZ von 5,0 fest. Der bestehende Bauungsplan erlaubt die Erhöhung der zulässigen Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden. Die zulässige GFZ erhöht sich bei einer vollflächigen Unterbauung mit einer Tiefgarage um 1,0 auf 3,0.

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 beabsichtigt, weil gegenüber der heutigen Bebauung ein freierer Innenraum geschaffen wird.

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.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) lässt in § 17 (2) die Überschreitung der Obergrenzen zu, wenn dies städtebaulich begründet wird und die Überschreitung durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die städtebauliche Begründung ergibt sich aus dem Planungsziel, im Plangebiet das im Blockinnenbereich hoch verdichtete Bürogebäude durch eine Blockrandbebauung zu ersetzen, in der Mischnutzungen von Gewerbe, Einzelhandel und Wohnen zulässig sein sollen. Das städtebauliche Ziel ist die Ansiedlung von Gebäuden zur gemischten Nutzung entsprechend der Zielsetzung des MU und des MK. Gleichzeitig ist auch die Deckung des Wohnbedarfs der Stadt Aachen ein städtebauliches Ziel, da es mit städtebaulichen Maßnahmen erreicht werden muss. Die städtebauliche Wirkung der Planung wurde vor Durchführung des Bauungsplanverfahrens zur 1. Änderung des B-Plans 660 durch den Architektenbeirat beraten und befürwortet. Insofern sind städtebauliche Gründe für die Überschreitung gegeben. Die Umstände oder Maßnahmen zum Ausgleich dieser Überschreitung sollen sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Für die Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse spielen verschiedene Aspekte eine Rolle, u.a. die ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten. Diese Belange sind in der Regel gewahrt, wenn die Abstandflächenvorschriften eingehalten werden. Der Bauungsplan trifft keine abweichenden Regelungen zu den Abstandflächen,

so dass insofern gewährleistet ist, dass diese im Baugenehmigungsverfahren vollumfänglich nachgewiesen werden müssen. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass im Innenbereich, unter anderem auf der festgesetzten privaten Grünfläche, ein Kinderspielplatz für die Anwohner entstehen kann. Der ruhende Verkehr wird im Wesentlichen unterirdisch in einer Tiefgarage untergebracht. Die im Innenbereich zulässigen Stellplätze sollen ausschließlich den Anwohnern und nicht den gewerblichen Nutzern, Büros oder Praxen zur Verfügung gestellt werden. Die empfindlichere Wohnnutzung ist erst in den oberen Geschossen zulässig (in den Bereichen 1 und 4 der Planzeichnung ab dem 2. OG, im Bereich 2 ab dem 3. OG und im Bereich 3 ab dem 4. OG). Der dadurch gewährleistete Abstand der Fenster von Straßenverkehr und ruhendem Verkehr kommt ebenfalls den gesunden Wohnverhältnissen zugute. Die stärkste Verschattung trifft die Erdgeschossenebene, auf der im Wesentlichen Einzelhandel entstehen kann und Wohnnutzungen ausgeschlossen sind. Durch die Regelungen zur zulässigen Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und andere auskragende Bauteile ist sichergestellt, dass sämtliche Wohnungen mit Balkon errichtet werden können, was ebenfalls einen Beitrag zu den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen darstellt. Die Dachbegrünung auf der eingeschossigen Bebauung an der Grenze zur Bismarckstraße 151 wertet diese Dachflächen als Bestandteil der von den umgebenden Gebäuden wahrnehmbaren Anlagen auf. Auch die festgesetzte private Grünfläche soll die Qualität der Freiflächen und des dort zulässigen Spielplatzes als Bestandteil des Gesamtkonzeptes und als von allen Gebäuden wahrnehmbare Anlagen sicherstellen.

Zudem müssen nachteilige Wirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Durch die Festsetzung von Gründächern auf einem Teil der Dachflächen wird nicht die städtebauliche Wirkung kompensiert, dies wird durch den Gesetzgeber auch nicht gefordert. Durch die Dachbegrünung werden Aufheizeffekte verringert und teilweise Niederschlagswasser zurückgehalten und verlangsamt an das Kanalnetz abgegeben. Diese Maßnahmen dienen dem Mikroklima und dem schonenden Umgang mit den Kapazitäten der Regenwasserbehandlung. Die Überschreitung der Obergrenze lässt im vorliegenden Fall keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt befürchten, da sie nicht durch zusätzliche Versiegelungen gegenüber dem bisher Zulässigen verursacht wird. Insofern sind die Voraussetzungen des § 17 (2) BauNVO zur Überschreitung der Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO erfüllt. Mit den Festsetzungen zur Dachbegrünung werden Maßnahmen getroffen, die geeignet sind, die Überschreitung der Obergrenze der GFZ auszugleichen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu Mikroklima und Luftaustausch:**

Die Festsetzung einer Mindestöffnung zu Belüftungszwecken an der Bismarckstraße erfolgte nach intensiver und auch gutachterlich begleiteter Diskussion mit der Fachbehörde. Tatsächlich ist ein Gutachten zur Belüftung des Innenbereichs nicht zielführend, weil es keine gesetzlichen oder untergesetzlichen Regelungen, Grenzwerte, Richtwerte oder Ähnliches gibt. Insofern wurde als wesentlich bewertet, dass eine Mindestöffnung den Luftaustausch ermöglicht und gleichzeitig der Innenbereich weitgehend gegen den Verkehrslärm der Bismarckstraße abgeschirmt ist.

#### **Stellungnahme der Verwaltung zur Fernwärmeversorgung:**

Der Anschluss an das Fernwärmenetz wird empfohlen. Der Erlaß eines Anschluß- und Benutzungszwanges ist nicht begründet, da die Stawag keine verbindliche Zusage zum Anschluss des Gebietes an das Fernwärmenetz gibt.

#### **Stellungnahme der Verwaltung zum Baumbestand:**

Die Begründung und der Umweltbericht beschreiben detailliert, welche Bäume bestehen bleiben und welche Bäume künftig entfallen werden. Ein Baumbilanzplan ist dazu in der Offenlage mit ausgelegt worden. Soweit die entfallenden Bäume unter die Baumschutzsatzung fallen, werden sie entsprechend kompensiert.

Zum Bebauungsplan gibt es kein Gutachten zu der Veränderung des „Bioklimas“ im Plangebiet. Unter „Bioklima“ werden allgemein klimatische Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden verstanden. Auch hier gilt, dass es als Bewertungsmaßstab keine gesetzlichen oder untergesetzlichen Regelungen gibt.

Bäume haben Auswirkungen auf das Bioklima, weil sie Schatten spenden, zur Abkühlung beitragen und Staub aus der Luft filtern. Von dem Wegfall der Bäume an der Bismarckstraße sind keine Gärten oder Wohnbebauung unmittelbar betroffen. Durch die neuen Baukörper wird der Innenbereich vor den Staubemissionen der Straße wirksamer abgeschirmt als durch die entfallenden Bäume. Durch die festgesetzte Dachbegrünung werden sowohl Aufheizeffekte reduziert als auch zusätzliche staubfilternde Wirkungen erzielt. Insofern sind die Auswirkungen des Wegfalls der Bäume nur geringfügig und nicht maßgebend für die bioklimatische Belastung des Umfeldes.

#### **Stellungnahme der Verwaltung zum Lärm:**

Für die Beurteilung der Lärmbelastung aus Straßen- und Schienenverkehr wurde das städtebauliche Konzept einschließlich einer Zwangsöffnung in dem festgesetzten Bereich zugrunde gelegt. Der Gutachter schreibt dazu: "Eine Durchfahrt (*Öffnung*) an der Bismarckstraße ist ohne negativen Einfluss auf die Lärmbelastung im Innenhof". Insofern ist eine weitere Festsetzung nicht erforderlich

#### **Stellungnahme der Verwaltung zur Dachbegrünung:**

Die Flachdächer, für die der Bebauungsplan die Dachbegrünung nicht zwingend festsetzt, sollen künftig auch anderen Nutzungen, wie der Aussenfläche der KiTa zur Verfügung stehen. Daher wird bei diesen Flächen auf die Festsetzung verzichtet. Auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes, das der Erarbeitung des Bebauungsplanes zugrunde liegt, ergeben sich mindestens 1.956 m<sup>2</sup> begrünte Dachflächen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung zum Stadtbild:**

Die Verwaltung teilt die Auffassung über die Chance zur Revidierung städtebaulicher Fehlentwicklungen (VEGLA-Gebäude). Mit dem städtebaulichen Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, werden nach Auffassung der Verwaltung diese Ziele erreicht. Die geplante Bebauung wird eine zeitgemäße Ergänzung des Frankenberger Viertels sein, sowohl hinsichtlich der Kubaturen als auch hinsichtlich der zulässigen Nutzungen. Im Rahmen des Bebauungsplanes erfolgt keine Steuerung architektonischer Belange, dies wird durch die Beteiligung des Architektenbeirates sichergestellt. So wird erst durch den Bebauungsplan urbanes Wohnen dort ermöglicht, wo bisher ausschließlich Kerngebietsnutzungen (also Handel, Verwaltung etc.) zulässig war. Die städtebauliche Dichte ist teilweise höher als die der Umgebung. Damit ist sie einerseits auch Ausdruck der planerischen Zielsetzungen unserer Zeit mit dem Vorrang der Innenverdichtung und dem Postulat nach schonendem Umgang mit den nicht besiedelten Flächen. Aus diesen Zielsetzungen wiederum ergibt sich ein erhöhter Druck auf die Innenbereiche, der sich in dem städtebaulichen Konzept und dem Bebauungsplan widerspiegelt. Tatsächlich soll ein urbanes Ensemble entstehen, das eben auch den Charakter und Anspruch der Stadt Aachen auf urbane Qualitäten aufgreift und erfüllt. Das Frankenberger Viertel ist ein Quartier mit sehr gemischter Bevölkerung, sehr lebendigem Quartiersleben und dem Potential zu urbaner Kultur. Die hier geplante Ergänzung des Einzelhandels- und Wohnungsangebotes, der Möglichkeiten für Büros, Kanzleien und Praxen entsteht am Übergang des Frankenberger Viertels zu Rothe Erde und der Trierer Straße und ist damit auch als Verknüpfung der Quartiere sehr geeignet. Daher teilt die Verwaltung nicht die Befürchtung einer städtebaulichen Fehlentwicklung.

#### **Abwägungsvorschlag:**

Die Verwaltung empfiehlt, den Anregungen zur Gebäudehöhe nicht zu folgen.

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung zur Reduzierung der Geschossflächenzahl nicht zu folgen.

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung zum Lärm (Festsetzung adsorbierender Materialien für die Öffnung an der Bismarckstraße) nicht zu folgen.

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung zur Festsetzung weiterer Flächen für die Dachbegrünung nicht zu folgen.

Die Stellungnahmen zu den weiteren Themen werden zur Kenntnis genommen.

**3 Stellungnahme vom 08.11.2017,**

**Langenbruchweg 61, 52080 Aachen**



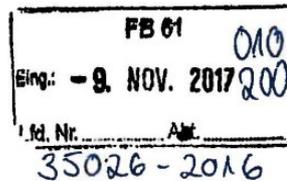
Langenbruchweg 61  
52080 Aachen  
Telefon ( 0241 ) 16 59 87

08.11.2017

Langenbruchweg 61 52080 Aachen

**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 ( 09.10. – 10.11.2017 )**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

An der Grundstücksgrenze zu dem Grundstück Bismarckstraße 151, 52066 Aachen soll ein Gebäude mit bis zu 5 Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 19,00 m zugelassen werden; es ist eine Bautiefe von 15 m vorgesehen.

Ein unter Inanspruchnahme dieser Festsetzungen errichtetes Gebäude würde zu einer erheblichen Verschattung der rückwärtigen Wohnräume in dem Gebäude Bismarckstraße 151 führen. Die Festsetzungen sind daher der vorhandenen rückwärtigen Bautiefe der benachbarten Gebäude von rund 12 m anzupassen.

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

Mit freundlichen Grüßen

### **Stellungnahme der Verwaltung zur Verschattung des Gebäudes Bismarckstraße 151:**

Der Bebauungsplan 660 setzt für das Grundstück Bismarckstraße 151 zwei Baugrenzen fest: eine Baugrenze mit einer Bautiefe von 14,50 m zur Bismarckstraße für ein Gebäude mit vier Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss sowie eine Baugrenze mit einer Bautiefe von 19,50 m zur Bismarckstraße für ein dreigeschossiges Gebäude. Als Bauweise ist die geschlossene Bauweise festgesetzt. Das bestehende Gebäude nutzt derzeit die Bautiefe nur bis 12 m aus.

In der 1. Änderung des B-Planes 660 soll westlich angrenzend an dieses Grundstück mit einer Bautiefe von 16,50 m eine maximale Gebäudehöhe von 190 m über NHN festgesetzt werden, das entspricht einer Wandhöhe von maximal 21,56 m bzw. maximal 5 Vollgeschossen zuzüglich einem zurückgesetzten 6. Geschoss. Für diesen Bereich soll ebenfalls die geschlossene Bauweise festgesetzt werden. Entlang der gesamten übrigen Grundstücksgrenze soll ein Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 174 m über NHN zulässig sein, das entspricht der Eingeschossigkeit, die auch schon im bestehenden Bebauungsplan 660 festgesetzt war. Als Bauweise soll hier die abweichende Bauweise festgesetzt werden.

Auf beiden Grundstücken ist damit die grenzständige Bebauung zulässig, im Bereich der abweichenden Bebauung allerdings nur mit Zustimmung des Nachbarn.

Die Verschattungsstudie zeigt, dass die nordwestliche Fassade des Gebäude Bismarckstraße 151 durch die Planung eine zusätzliche Verschattung gegenüber dem heutigen Bestand erfahren kann, wenn das neue Gebäude mit einer Bautiefe von mehr als 12 m realisiert wird. Das Maß der zusätzlichen Verschattung hängt von Gebäudetiefe und -höhe des konkret geplanten Gebäudes ab. Nimmt man die zulässige Bautiefe von 16,5 m zum Maßstab, dann ist von der zusätzlichen Verschattung etwa eine zusätzliche Fensterreihe betroffen. Trotz dieser zusätzlichen Verschattung ist für die Wohnungen des Gebäudes Bismarckstraße 151 sichergestellt, dass eine ausreichende Tageslichtversorgung und Besonnung erfolgt, weil die Wohnungen sowohl zur Nordostseite als auch zur Südwestseite Fenster aufweisen. Die Südwestfenster erfahren durch die Planung keine weitere Verschattung.

### **Abwägungsvorschlag:**

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung nicht zu folgen.

**4 Stellungnahme vom 09.11.2017, Projektwerkstatt „Fahrradfreundliches Brand“, i. A.  
Beckerstraße 17, 52078 Aachen**

Seite 1 von 1

**Bebauungsplan Bebauungsplan - Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 660 –  
Bismarckstraße / Viktoriaallee**

---

**Von:**

**An:** <bebauungsplan@mail.aachen.de>, Mailingliste für die Projektwerkstatt »F...

**Datum:** 09.11.2017 22:13

**Betreff:** Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 660 – Bismarckstraße / Viktoriaallee

**Anlagen:** Stellungnahme zum Bebauungsplan Bismarckstraße VEGLA.pdf; Geänderte Kopie von  
Stellungnahme zum Bebauungsplan Bismarckstraße VEGLA.pdf

---

Sehr geehrter Herr Müller,  
sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit übersende ich Ihnen eine Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 660 – Bismarckstraße /  
Viktoriaallee.

Mit freundlichen Grüßen  
für die Projektwerkstatt "Fahrradfreundliches Brand"  
i. A.  
Beckerstraße 17  
52078 Aachen

Projektwerkstatt „Fahrradfreundliches Brand“

9. November 2017



## Projektwerkstatt „Fahrradfreundliches Brand“

### Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 660 – Bismarckstraße / Viktoriaallee

Die Projektwerkstatt „Fahrradfreundliches Brand“ <sup>[i]</sup> begrüßt die Neugestaltung des VEGLA-Grundstücks im Bereich der Bismarckstraße.

Wir möchten im Rahmen dieser Stellungnahme darauf hinweisen, dass mit Beschluss des Mobilitätsausschusses vom 27.04.2017 <sup>[ii]</sup> die Realisierung von Rad-Vorrang-Routen von Eilendorf sowie von Brand in die Innenstadt von der Politik gewünscht wurde. Für die Eilendorfer Route sind bereits Fördermittel beantragt worden <sup>[iii]</sup>, welche in Kürze bewilligt werden <sup>[iv]</sup>. Beide Rad-Vorrang-Routen verlaufen ausgehend von der Drimbornstraße über die Bismarckstraße in Richtung Schlossstraße.

Durch die Realisierung der geplanten Bebauung mit 80 Eigentumswohnungen, 20 Sozialwohnungen, 90 Studentenappartements, einem SB-Markt, einer Kita mit 5 Gruppen und einem Ärzte- / Bürohaus erwarten wir eine erhebliche Zunahme des Kfz-Verkehrs im Umfeld. Gemäß der Verkehrsuntersuchung des Büros IVV ist mit insgesamt ca. 1.430 zusätzlichen Kfz-Fahrten pro Tag durch das Vorhaben zu rechnen. Für die Abwicklung der Verkehre werden 190 Tiefgaragen-Stellplätze und 44 Stellplätze im Innenhof geplant. Weiterhin soll eine Vorfahrt für die KiTa sowie eine Zufahrt zu den Stellplätzen „Innenhof“ in der Bismarckstraße errichtet werden. In der Viktoriaallee soll eine Lieferzone sowie die Zufahrt zu den Stellplätzen „Tiefgarage“ gebaut werden.

Es ist festzustellen, dass die geplanten Rad-Vorrang-Routen von Eilendorf bzw. von Brand in Richtung Innenstadt weder im Verkehrsgutachten noch in der Begründung zum Bebauungsplan erwähnt, geschweige denn bei der Bewertung des Verkehrs berücksichtigt wird. Der von der Stadt Aachen geplante Entfall der Ampelanlage Bismarckstraße / Drimbornstraße, eine der Maßnahmen im Förderantrag für die Rad-Vorrang-Route Eilendorf, wird ebenfalls nicht benannt.

Die geplante Rad-Vorrang-Route in der Bismarckstraße soll als Fahrradstraße (Zeichen 244) gemäß § 45 Straßenverkehrsordnung (StVO) ausgewiesen werden. Gemäß der dazugehörigen Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrs-Ordnung (VwV-StVO) ist die Einrichtung einer Fahrradstraße an Bedingungen geknüpft. Da die Unterlagen zur Öffentlichkeitsbeteiligung im Bebauungsplanverfahren anscheinend die städtischen Pläne für die geplante Rad-Vorrang-Routen in keinster Weise berücksichtigt haben, kann derzeit nicht eingeschätzt werden, ob durch die Realisierung des Bauvorhabens Einschränkungen für die Qualität der Rad-Vorrang-Route zu erwarten sind.

Aus Sicht der Projektwerkstatt „Fahrradfreundliches Brand“ sind folgende Punkte im weiteren Verfahren zu klären:

- Ist die Lage der Zufahrt zur Tiefgarage, zum Innenhof, der Vorfahrt KiTa und der Lieferzone mit der geplanten Rad-Vorrang-Route in der Bismarckstraße verträglich (gemäß Begründung sind die Standorte im Bebauungsplan nicht lagemäßig fixiert, siehe Seite 28)?
- Können die Annahmen des Verkehrsgutachtens und des Stellplatznachweises im Hinblick auf die zu erwartenden Kfz-Verkehre bzw. Kfz-Stellplätze ggf. reduziert

Seite 1 von 2

Projektwerkstatt „Fahrradfreundliches Brand“

9. November 2017

werden, wenn eine sichere, komfortable und attraktive Rad-Vorrang-Route entlang der Bismarckstraße verläuft und mehr Menschen für die erforderlichen Wege statt dem Kfz das Fahrrad nutzen (Kosteneinsparung für den Investor, wenn weniger teure Tiefgaragenstellplätze gebaut werden müssen)?

- Wie wirkt sich der von der Stadt Aachen geplante Entfall der Lichtzeichenanlage Bismarckstraße/Drimbornstraße auf die Aussagen des Verkehrsgutachtens aus?
- Zur Berücksichtigung der Anforderungen der VwV-StVO zu Fahrradstraße gibt es Überlegungen, die Kreuzung Bismarckstraße/Viktoriaallee umzugestalten und den Kfz-Durchgangsverkehr auf der Bismarckstraße durch das Frankenberger Viertel erheblich zu reduzieren. Hierzu soll die Durchfahrt der Bismarckstraße auf Höhe der „z. T. sehr unübersichtliche[n] Kreuzung“ (Zitat Verkehrsuntersuchung Seite 61) mit der Viktoriaallee für Kfz unterbunden werden. Wie wirkt sich dies auf die Erreichbarkeit des geplanten Gebäudes sowie die Aussagen in der Verkehrsuntersuchung aus?
- Wie viel überdachte und sichere Fahrradstellplätze werden für die Nutzer des Gebäudes realisiert? Sind auch Stellplätze für Fahrradanhänger oder Lastenräder vorgesehen? Sind die Stellplätze mit Stromanschlüssen für Pedelecs und E-Bikes ausgestattet?
- Erhöht sich durch die Reduzierung des Kfz-Durchgangsverkehrs in der Bismarckstraße die Wohnqualität für die zukünftigen Bewohner und kann hierdurch eine höhere Rendite beim Verkauf der Wohnungen erzielt werden, was im Interesse des Investors wäre?

Für die Projektwerkstatt „Fahrradfreundliches Brand“  
i. A.

- i <http://www.kryger.de/ffBrand/>
- ii <http://ratsinfo.aachen.de/bi/to020.asp?TOLFDNR=80528>
- iii [http://www.aachen.de/DE/stadt\\_buerger/verkehr\\_strasse/verkehrskonzepte/Radverkehr/Rad-Vorrang-Routen/160925\\_Rad-Vorrang-Route\\_RVRAC1\\_V3.pdf](http://www.aachen.de/DE/stadt_buerger/verkehr_strasse/verkehrskonzepte/Radverkehr/Rad-Vorrang-Routen/160925_Rad-Vorrang-Route_RVRAC1_V3.pdf)
- iv [http://www.aachen.de/DE/stadt\\_buerger/verkehr\\_strasse/verkehrskonzepte/Radverkehr/Rad-Vorrang-Routen/index.html](http://www.aachen.de/DE/stadt_buerger/verkehr_strasse/verkehrskonzepte/Radverkehr/Rad-Vorrang-Routen/index.html)

### **Stellungnahme der Verwaltung zur Radvorrangroute und zur Verträglichkeit des städtebaulichen Konzeptes mit der geplanten Rad-Vorrang-Route:**

Der Mobilitätsausschuss der Stadt Aachen hat am 27.04.2017 einstimmig den Entwurf für ein Rad-Vorrang-Netz zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt, unter Beteiligung der Bürger, Verbände und Bezirksvertretungen, den Entwurf zu diskutieren und ggf. zu überarbeiten. Anschließend soll das Rad-Vorrang-Netz zur weiteren Beschlussfassung den politischen Gremien vorgelegt werden.

Die Verwaltung hat sich für den Erhalt von Fördermitteln für die Umsetzung einer ersten Route (Radvorrangroute Aachen 1 („RVR AC1“)) am Bundeswettbewerb „Klimaschutz im Radverkehr“ beteiligt. Ein Fördersatz von 70 % ist in Aussicht bewilligt. Im Förderantrag ist die Konzeption eines Rad-Vorrang-Netzes, bei dem die Rad-Vorrang-Route Aachen 1 gesetzt ist, als nicht geförderter Baustein enthalten. Die Rad-Vorrang-Route Aachen 1 soll von Aachen-Brand bis zur Innenstadt unter anderem über die Drimbornstraße und die Bismarckstraße im Bereich der 1. Änderung des B-Plans 660 verlaufen.

Die Vorrangroute ist noch nicht beschlossen und insbesondere noch nicht ausgestaltet. Wie sie im Bereich der Bismarckstraße konkret umgesetzt wird, steht noch nicht fest. Insofern hat sie auch auf das Verkehrsgeschehen derzeit keinen Einfluss.

Die Rad-Vorrang-Route kann im innerstädtischen Bereich nur als Vorrangroute mit gleichzeitiger Benutzung durch Anlieger gewidmet werden, wenn sie über angebaute Straßen verläuft. Wenn wie im vorliegenden B-Plan an die geplante Vorrangroute Zufahrten zu Grundstücken und Tiefgaragen, Anlieferbereiche und Vorfahrten zu Einrichtungen wie einer Kindertagesstätte anbinden, so bleibt diesen Nutzungen das Anliegerrecht erhalten, wenn die Rad-Vorrangroute schließlich tatsächlich gewidmet wird. Sicher ist, dass Anliegerverkehr zulässig bleibt, und sicher ist auch, dass Anlieferverkehre und Anfahrten zu Arztpraxen und Gewerbetreibenden weiterhin möglich und zulässig bleiben werden.

### **Stellungnahme der Verwaltung zu dem Ansatz der Verkehrserzeugung und zum Stellplatzbedarf:**

Da die Rad-Vorrangroute derzeit noch nicht beschlossen und gewidmet ist, muss der Verkehrsgutachter auf der Grundlage der heutigen verkehrlichen Situation seine Annahmen treffen. Ebenso muss für die geplante Nutzung ein zutreffender Ansatz für den Stellplatzbedarf getroffen werden. Bei der Prognose der Verkehrserzeugung wurde bereits ein hoher Anteil an nicht-motorisiertem Verkehr insbesondere für den Einzelhandel angenommen. Ein Stellplatznachweis wird auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht vorgenommen, dies ist erst bei Planung der konkreten Nutzungen im Rahmen des Bauantrages und der Baugenehmigung erforderlich.

### **Stellungnahme der Verwaltung zum geplanten Wegfall der Lichtsignalanlage Bismarckstraße / Drimbornstraße und der Umgestaltung der Kreuzung Bismarckstraße / Viktoriaallee :**

Der Wegfall der Lichtsignalanlage und die Umgestaltung der Kreuzung Bismarckstraße / Drimbornstraße sind als Maßnahmen der Verkehrslenkung nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Das Verkehrsgutachten kann auf diese Maßnahmen nicht eingehen, solange sie nicht tatsächlich beschlossen ist.

### **Stellungnahme der Verwaltung zur geplanten Anzahl von überdachten und sicheren Fahrradplätzen:**

Die Anzahl von Fahrradplätzen ist kein Inhalt des Bebauungsplanverfahrens, es gibt hierzu keine Festlegungen. Die Velocity Aachen GmbH plant die Aufstellung einer Station im Bereich Viktoriaallee / Oppenhoffallee. Damit kann am Standort einer Nachfrage an E-Bikes nachgekommen werden.

### **Stellungnahme der Verwaltung zur Wohnqualität und Rendite des Investors durch Reduzierung des Kfz-Durchgangsverkehrs:**

Ob und in welcher Höhe durch die Lage der Wohngebäude ein höherer Verkaufspreis erzielt werden kann, ist spekulativ und wirkt sich nicht auf die Festsetzungen des Bebauungsplans aus.

**Abwägungsvorschlag:**

Die Stellungnahmen zu den weiteren Themen werden zur Kenntnis genommen.

5 **Stellungnahme vom 09.11.2017,  
52066 Aachen**

**Viktoriaallee 22,**

Stadt Aachen  
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlage  
Herrn Müller  
Lagerhausstraße 20  
52064 Aachen

09.11.2017

Bebauungsplanverfahren Bismarckstraße / Viktoriaallee,  
I. Änderung des Bebauungsplans Nr.660  
Hier: Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung nach § 3 (2) BauGB

Sehr geehrter Herr Müller,  
sehr geehrte Damen und Herren,

zu den Offenlageunterlagen des o.g. Bebauungsplanverfahrens nehmen wir  
wie folgt Stellung und äußern die folgenden Bedenken und Anregungen.

**Grundsätzlich: Wahl des Verfahrens**

Bereits die Unterlagen und Pläne aus der frühzeitigen Beteiligung ließen in  
aller Deutlichkeit erkennen, dass dem Bebauungsplanverfahren ein konkretes  
Vorhaben eines Projektentwicklers zu Grunde liegt. Inhalte und Duktus der  
Offenlagefassung der Planzeichnung, der textlichen Festsetzungen und auch  
der städtebaulichen Begründung incl. Umweltbericht bestätigen dies.

Vor dem Hintergrund des sehr konkreten Vorhabenbezuges ist aus unserer  
Sicht nicht nachvollziehbar, warum seitens der Stadt Aachen ein Angebots-  
bebauungsplan und kein vorhabenbezogener Bebauungsplan gewählt wurde.  
Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergeben sich – insbesondere  
über den Vorhaben- und Erschließungsplan – weitaus bessere Möglichkeiten,  
dezidierte Vorgaben für die künftige Entwicklung des Vegla-Areals zu definie-  
ren und damit sachgemäßere und bestimmtere Festsetzungen vor allem zu  
den geplanten Nutzungen zu treffen. Welche Festsetzungen wir damit im  
Konkreten meinen, entnehmen Sie bitte den folgenden Abschnitten.

### **Gebietsfestsetzungen**

Die Begründung zum Bebauungsplan fokussiert sehr stark auf die Schaffung neuer Wohnbauflächen (siehe u.a. Kapitel 3.9.2, 4.1, 4.2 der Begründung). Insoweit liegt der Verdacht nahe, dass das Konstrukt MK / MU nur genutzt wird, um ein möglichst hohes Maß baulicher Dichte und damit eine höhere Anzahl an Wohneinheiten zu ermöglichen.

Der typische Charakter des Frankenberger Viertels ist zudem durch eine dezentrale Mischung von Wohnen, Einzelhandel und anderen Nutzungen in der gesamten Fläche gekennzeichnet. Ein ausgemachtes Zentrum, das die Festsetzung eines Kerngebietes rechtfertigt, existiert nicht. Die Zentrenfunktion ist somit nicht gegeben, auch im Umfeld des Vorhabens befinden sich keine kerngebietstypischen Nutzungen.

Insoweit regen wir die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes an, mit dem auch die Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels hinsichtlich Sortimentsfestlegungen und der Beschränkung der Verkaufsfläche passgenau für das Vorhaben gesteuert werden können. Damit kann auch der mit dem MK verbundenen langfristigen und unbestimmten Öffnung der Nutzungsvielfalt und ggf. daraus resultierender Schädigungen benachbarter Einzelhandelsstandorte (z.B. Aachen Arkaden, kleinere Geschäfte) entgegengewirkt werden (siehe auch Maßgaben zum großflächigen Einzelhandel).

### **Maßgaben zum großflächigen Einzelhandel**

Insbesondere betreffen unsere Bedenken und Anregungen die Festsetzungen und Regelungen zum geplanten großflächigen Einzelhandel, dessen Auswirkungen aus unserer Sicht nicht ausreichend untersucht und bewertet wurden bzw. von falschen Maßgaben ausgehen.

Der Ansatz, dass nur **40% der Einkaufenden den MIV** nutzen, erscheint zu gering. Größere SB-Märkte wie der geplante werden für Wocheneinkäufe genutzt, die nicht zu Fuß oder mit dem Fahrrad nach Hause gebracht werden. Insoweit werden Einkäufe auch aus dem Viertel mit dem Auto gemacht. Darüber hinaus ist es aus unserer Sicht fehlerhaft davon auszugehen, dass nur Einkaufende aus dem Viertel das Angebot nutzen werden. Die Schaffung einer attraktiven Einkaufsmöglichkeit wird unserer Meinung nach auch Personen anziehen, die nicht aus dem Viertel kommen und mit dem Auto anfahren werden. Dies sind bspw. Einkaufende, die die verkehrsgünstige Lage des Areals zur Trierer Straße / Europaplatz nutzen werden (dies betrifft auch im Viertel Wohnende, die von der Arbeit kommend einkaufen). Insoweit sind die der Stellplatzermittlung und dem Verkehrs- und Lärmgutachten zugrunde liegenden Zahlen aus unserer Sicht zu niedrig eingeschätzt.

Aussagen zur **Steuerung des großflächigen Einzelhandels** fehlen in den Bebauungsplanunterlagen vollständig, insbesondere in Zusammenhang mit der Ausweisung eines Kerngebietes. Die alleinige Festsetzung allgemeiner Verkaufsflächen-Obergrenzen (6.590 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) ist aus unserer Sicht nicht ausreichend. Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für den Einzelhandel sollen solchen Betrieben vorbehalten sein, die aufgrund ihres Angebotsortimentes zur Funktionsstärkung des geplanten Versorgungszentrums und zur Stärkung der Nahversorgung des Viertels beitragen. Die Zentrenrelevanz bzw. Nichtzentrenrelevanz der verschiedenen Angebotsortimente sollte daher in einem auf das Vorhaben bezogenen Einzelhandelsgutachten ermittelt, die Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels dieser Größe untersucht und die Sortimente auf ein verträgliches Maß beschränkt werden. Daneben fehlen bisher verbindliche Regelungen, die eine Sicherung der Nahversorgung gewährleisten, die nur in Form einer Sortimentsbeschränkung erfolgen kann. Der alleinige Verweis auf das Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen ist aus unserer Sicht vollkommen unzureichend.

Eine Auseinandersetzung mit **Gewerbelärm** in Hinsicht auf Anlieferung und Emissionen technischer Einrichtungen wie Kühlung etc. fehlt vollständig. Die alleinige Aussage in den Schlussbemerkungen des Schalltechnischen Gutachtens ist hierfür vollkommen unzureichend. Siehe dazu auch Seite 4 „Lärm“ des Protokolls zur Anhörungsveranstaltung vom 28.11.2016: „Frau Hoffmann erklärte, dass für das Schallgutachten sämtliche Lärmquellen (nächtliches Parken, Anlieferung von Waren, Kühlaggregate, emittierende Anlagen) berücksichtigt werden.“ Dies ist nicht erfolgt.

Ein Vorhaben- und Erschließungsplan lässt sich auch hier u.a. dafür nutzen, Lage und Gestaltung möglicher Anlieferungen und technischer Anlagen verbindlich festzulegen und diese im Lärmgutachten untersuchen zu lassen. Dass diese bereits bekannt sind, zeigt u.a. das Verkehrsgutachten (Seite 5): „Die Anlieferungen für einen SB-Markt erfolgen über eine im Gebäude integrierte geschlossene Anlieferungsstation sowie für die übrigen Verkaufsflächen über ein bereits bestehende Anlieferungszone in der Viktoriaallee.“

Die Möglichkeit zur Festsetzung einer Anlieferungszone bietet übrigens auch der Angebotsbebauungsplan (Festsetzungen von Ein- bzw. Ausfahrten i.V.m. der Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt). Leider wurde davon kein Gebrauch gemacht.

An dieser Stelle verweisen wir auf die Regelungsgegenstände der TA Lärm. Diese lässt für Gewerbelärm nur aktive Lärmschutzmaßnahmen an der Lärm-

quelle zu, die auf Ebene der Baugenehmigung nicht mehr ausreichend berücksichtigt werden können. Vielmehr sind aus unserer Sicht städtebaulich-architektonische Lösungen und entsprechende Festsetzungen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

Sofern seitens der Stadt Aachen an einem Angebotsbebauungsplan festgehalten werden sollte, ist zumindest eine Worst case-Betrachtung des Gewerbelärms mit erfahrungsgestützten Annahmen aufgrund der geplanten Verkaufsfläche erforderlich. Ansonsten ist der Bebauungsplan aus unserer Sicht als fehlerhaft zu werten, da nicht alle maßgeblichen Aspekte in die Abwägung eingestellt wurden.

#### **Stellplatznachweis und ruhender Verkehr**

Die Ermittlung des Stellplatzschlüssels ist aus unserer Sicht nicht nachvollziehbar. Dieser erscheint mit lediglich 190 Tiefgaragenstellplätzen bei 80 Eigentumswohnungen, 20 geförderten Wohnungen, 90 Studentenappartements, großflächigem Einzelhandel mit 6.590m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, einem in den Komplex integrierten Büro- und Ärztehaus mit Angestellten und Besucherverkehr sowie einem Kindergarten zumindest in Stoßzeiten zu gering. Probleme im umliegenden Straßenraum und Auswirkungen auf den fließenden Verkehr sind wahrscheinlich.

Darüber hinaus verweisen wir wiederum auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, mit dem in einem Vorhaben- und Erschließungsplan verbindliche **Festsetzungen von Lage und Gestaltung der Tiefgaragenzufahrt** regelbar sind, die zur Vermeidung oder Minderung von Lärmemissionen beitragen. Darüber hinaus sind so Maßnahmen konzipierbar, die evtl. Lichtemissionen / Blendeffekte der Fahrzeugscheinwerfer auf der Ausfahrtsrampe auf den gegenüberliegenden Gebäudebestand vermeiden.

In diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind des Weiteren Regelungen zum **Stellplatznachweis** integrierbar, die nach Ihrer Beschreibung in einem Angebotsbebauungsplan nicht möglich sind (siehe Abwägung). Über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergeben sich die notwendigen Steuerungsmöglichkeiten, die der Stadt Aachen auf der Ebene der Baugenehmigung eventuell fehlen, so dass der entsprechende Nachweis hier dann nur noch über Ablösezahlungen erreichbar ist. Im Übrigen ist eine Steuerung der erforderlichen Stellplätze auch über eine Reduzierung der baulichen Dichte möglich (siehe unten).

### **Städtebauliche Struktur**

Festsetzungen und insbesondere städtebauliche Begründung beschreiben eine „Blockrandbebauung, teilweise mit Hinterhausbebauung, die der urbanen Struktur des Frankenger Quartiers entspricht.“ (Seite 8 der Begründung)

Der Begriff „Blockrandbebauung“ ist angesichts der angestrebten Dichte (MK mit GRZ 1,0 und MU mit GRZ 0,6 zzgl. Überschreitung bis 1,0) nicht nachvollziehbar. Der Abriss des VEGLA-Gebäudes bietet die Chance auf eine andere Gestaltung mit geringerer baulicher Dichte, die sich an der inneren Grünstruktur der umliegenden Blockrandbereiche orientiert. Die Abwägung sollte in diesem Sinne nicht nur zu Gunsten baulicher Dichte und Wohnraum erfolgen.

Ebenso sollten sich Höhe und Geschossigkeit an den umliegenden Gebäuden orientieren, die maximal 5-geschossig sind. Des Weiteren plädieren wir dafür, auf die Staffelgeschosse zu verzichten, die aus den umliegenden Gebäuden sehr wohl wahrnehmbar sind.

### **Mangelnde Berücksichtigung von Umweltaspekten**

Die Festsetzung des Urbanen Gebietes setzt eine Anwendung des BauGB in der Fassung von 2017 voraus. In diesem Fall ist der Umweltbericht unvollständig: es fehlen Aussagen zu **Auswirkungen des Klimawandels** auf das Vorhaben sowie Aussagen zum **Schutzgut Fläche** (Siehe Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c BauGB).

Die vorgesehene **Dachbegrünung** auf den Dachflächen des 5. oder 6. Geschosses hat keinen Einfluss auf die Temperatur im für den Menschen maßgeblichen Bereich in 2 m Höhe (siehe Seite 36 der Begründung). Erfahrungen zeigen zudem, dass extensive Dachbegrünungen in trockenen Sommermonaten klimatisch mit unbegrüntem Dächern vergleichbar sind. Insoweit ist bei der angestrebten baulichen Dichte die Ausbildung einer Wärmeinsel nicht unwahrscheinlich, gerade auch unter Aspekten des Klimawandels. Daher regen wir eine geringere Dichte und einen höheren Grünanteil an.

Beschreibungen zu möglichen **Umweltauswirkungen in der Bauphase** fehlen im Umweltbericht (siehe Anlage 1 BauGB: „eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung; ... unter anderem infolge aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten...“). Aussagen zum Umgang mit Baulärm sowie zu möglichen Erschütterungen in der Abriss- und Gründungsphase und deren mögliche Auswirkungen auf den umgebenden denkmalgeschützten Gebäudebestand sind aus unserer Sicht ebenso zu ergänzen wie

der Umgang mit möglichen baubedingten Grundwassersenkungen und ggf. damit verbundenen Senkungsschäden an den umliegenden Gebäuden.

Die **Artenschutzaspekte** sind in den vorliegenden Unterlagen nur ungenügend abgearbeitet, eine Vorprüfung unter Berücksichtigung der Maßgaben der 'VV-Artenschutz NRW' sowie des Leitfadens 'Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben' fehlt. Die alleinigen Aussagen auf Seite 30 der Begründung sind im Sinne des Artenschutzes nicht ausreichend. Zudem ist auf Basis dieser Beschreibungen nicht erkennbar, ob entsprechende Hinweise von Anwohnern aus der frühzeitigen Beteiligung ausreichend berücksichtigt wurden.

Da die Bebauungsplanänderung im Standardverfahren erfolgt, fehlt die formale Abhandlung der **Eingriffsregelung** in den ausgelegten Unterlagen.

Die **Alternativenprüfung** ist unzureichend. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans lassen auch die Entwicklung einer gemischten Baufläche zu,

- in der kein großflächiger Einzelhandel möglich wäre. Damit wäre von geringeren verkehrlichen und daraus resultierenden Auswirkungen auszugehen.
- deren baulicher Dichte geringer zu halten wäre. Auch hier wären veränderte Auswirkungen zu erwarten, die nicht ausreichend beschrieben sind.

Die Aussage „Die jetzt verfolgte Planung passt sich insgesamt in die vorhandenen Nutzungen besser ein“ (Seite 41 der Begründung) trifft weder für die geplanten Bauvolumina noch für die vorgesehenen Nutzungen zu.

#### **Fazit**

Es wurden nicht alle in die Abwägung einzustellenden Belange (ausreichend) ermittelt und im Sinne des Abwägungsgebotes aus § 1 Abs. 7 BauGB gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen. Öffentliche Belange (Auswirkungen des Einzelhandels, Gewerbelärm, etc.) wurden nicht ausreichend in die Abwägung eingestellt; es würde nicht das richtige Planungsinstrument für die Umsetzung der Planung (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) gewählt. Damit können die Auswirkungen nicht ausreichend ermittelt werden und keine gerechte Abwägung erfolgen. Insoweit ist aus unserer Sicht ein Abwägungsdefizit vorhanden.

Seite 7

Wir bitten um Berücksichtigung unserer Bedenken und Anregungen im weiteren Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen,

---

Viktoriaallee 22  
52066 Aachen

Viktoriaallee 22  
52066 Aachen

### **Stellungnahme der Verwaltung zur Wahl des Verfahrens:**

Es ist zutreffend, dass der Bebauungsplan auf der Grundlage eines städtebaulichen und architektonischen Konzeptes erarbeitet wurde. Die Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts NRW hat jedoch mehrfach bestätigt, dass der Plangeber über ein Wahlrecht verfügt, ob er einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellt oder einen Angebotsbebauungsplan (auch wenn dieser ein bestimmtes Projekt ermöglichen soll). Im vorliegenden Fall hat die Verwaltung entschieden, den Bebauungsplan nicht als vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, weil die Inhalte des Bebauungsplanes auch durch andere Vorhaben ausgefüllt werden können. Ziel ist, die brachliegende Gewerbeimmobilie, für die sich keine neuen Betreiber gefunden haben, durch eine Bebauung mit gemischter Nutzung von Wohnen und Gewerbe zu ersetzen und am Standort planungsrechtlich dringend benötigten großflächigen Einzelhandel weiterhin zuzulassen. Diese städtebauliche Zielsetzung gilt unabhängig von dem im Architektenbeirat vorgestellten städtebaulichen und architektonischen Konzept. Dieses städtebauliche und architektonische Konzept diente vor allem der Einschätzung von Bebauungsdichte und Gebäudehöhen und wurde daher vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens in zwei Sitzungen des Architektenbeirats diskutiert. In diesem Fall war der Angebotsbebauungsplan auch im Sinne des künftigen Bauherrn, da dieser bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestimmte Verpflichtungen erfüllen muss. Auf der anderen Seite entfallen hierdurch einige planungsrechtliche Spielräume, die der vorhabenbezogene Bebauungsplan bieten würde. Die beiden Gestaltungsformen dürfen nicht vermengt werden, was im vorliegenden Fall nicht geschieht. Weitere Aspekte des Bauvorhabens, die im Rahmen des Bebauungsplans nicht festgesetzt werden können, werden in einem städtebaulichen Vertrag mit dem künftigen Bauherrn verbindlich geregelt.

### **Stellungnahme der Verwaltung zur Gebietsfestsetzung:**

Es trifft durchaus zu, dass hier ein hohes Maß baulicher Dichte ermöglicht werden soll. Dafür hat der Gesetzgeber in Verfolgung seiner Nachhaltigkeitsstrategie im Hinblick auf die Verminderung des Flächenverbrauchs gerade die Intensivierung der Innenentwicklung des urbanen Gebietes geschaffen. Und zutreffenderweise werden die Festsetzungen genutzt, um Wohnen zuzulassen, was im bisherigen Planrecht ausgeschlossen war.

Die teilweise Festsetzung des Plangebiets als Kerngebiet ist städtebaulich gewünscht. Zum Einen bestand auch bisher eine Kerngebietsfestsetzung, die auch jetzt allein wegen der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel weiterhin geboten ist. Zudem sind weitere gewerbliche Nutzungen (Praxen, Büros etc.) vorgesehen, die zusammen mit einem Anteil an Wohnnutzungen besser in einem Kerngebiet als in einem nicht klar zuzuordnenden sonstigen Sondergebiet unterzubringen sind. Darüber hinaus sind sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO (und um ein solches sonstiges Sondergebiet würde es sich nach dem Vorschlag der Einwender handeln) nur zulässig, wenn sie sich wesentlich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheiden. Dies ist bei der vorliegenden Planung nicht der Fall.

### **Stellungnahme der Verwaltung zur Maßgaben des großflächigen Einzelhandels:**

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 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, wodurch viele Bewohner zum Einkaufen in die benachbarten Viertel fahren. 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 wird. 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, in dem 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 ca. 3.831 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> eine Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> benötigt wird. Großflächiger Einzelhandel ist ausschließlich im EG und 1. OG des MK (Kerngebietes) zulässig, hier können insgesamt maximal 6.587 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche Verkaufsflächen realisiert werden. Demnach lässt sich bei einer Geschossfläche von 6.587 m<sup>2</sup> (EG und 1. OG) eine maximale Verkaufsfläche von ca. 4.392 m<sup>2</sup> 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.

Die IHK hat in ihrer Stellungnahme zum Bebauungsplan keine Bedenken geäußert und bestätigt, dass von den durch den B-Plan zulässigen Einzelhandelsvorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf angrenzenden zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Großflächiger Einzelhandel, der sonst im Kerngebiet überall und in jeder Art zulässig wäre und bisher auch zulässig war, ist hier auf das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss begrenzt, womit sich zwangsläufig eine flächenmäßige Begrenzung und Reduzierung gegenüber dem bisherigen Planungsstand ergibt. Grundsätzlich soll die Möglichkeit, großflächigen Einzelhandel zur Versorgung des Viertels anzubieten, erhalten bleiben.

#### **Stellungnahme der Verwaltung zum Gewerbelärm:**

Unter „Gewerbelärm“ wird hier der anlagenbezogene Lärm verstanden, der durch die Regelungen der TA Lärm erfasst wird. Zum anlagenbezogenen Lärm gehört auch der Lärm, der durch das Wohnen verursacht wird, beispielsweise durch die wohnungszugehörigen Stellplätze im Innenbereich. Der anlagenbezogene Lärm wird unter Punkt 5.1.2 (zu erwartende Auswirkungen durch das Vorhaben) im Umweltbericht thematisiert:

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 Tiefgaragenschließung 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 werden. 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 geplante Nutzung (Stellplatzanlage im Innenhof und Tiefgaragenschließung) verursacht keine unzulässigen Spitzenpegel nach TA Lärm.

Eine detailliertere Betrachtung ist auf der Ebene der Baugenehmigung erforderlich, wenn Lage und Dimensionierung der technischen Aggregate, Zufahrten, die Durchfahrt / Öffnung zur Bismarckstraße, die Anzahl der Stellplätze im Innenbereich sowie die Lage der Anlieferung festgelegt sind.

Eine worst-case-Betrachtung des Gewerbelärms hat dort stattgefunden, wo die Festsetzungen etwas zulassen oder regeln. Deshalb wurde das Parken im Innenbereich schalltechnisch überprüft, da der Bebauungsplan die Stellplätze im Innenbereich ausdrücklich zulässt. Ebenso wurde beispielhaft eine Durchfahrt zum Innenhof schalltechnisch berechnet.

Die Aussage, dass auf Ebene der Baugenehmigung die Anforderungen der TA Lärm nicht mehr durchgesetzt werden könnten, ist nicht zutreffend. Genau auf dieser Ebene sind die Nachweise anhand der konkreten Planung möglich und erforderlich und es können die erforderlichen Maßnahmen konkret festgelegt und in der Auflage der Genehmigung verbindlich geregelt werden. Auf der Ebene der Baugenehmigung sind die identischen Nachweise möglich wie für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Wenn die Planung so ist, dass die Immissionsrichtwerte nicht eingehalten werden, dann ist sie nicht genehmigungsfähig.

#### **Stellungnahme der Verwaltung zum Stellplatznachweis und ruhenden Verkehr:**

Im Zuge des Verkehrsgutachten wurden Stellplatzschlüssel für die verschiedenen geplanten Nutzungen angenommen und mit der Fachbehörde abgestimmt. Auf dieser Grundlage wurden die für die schalltechnische Untersuchung erforderlichen verkehrlichen Daten prognostiziert. Aber auch hier erfolgt der konkrete Stellplatznachweis erst auf der Ebene der Baugenehmigung. Ebenso wird die Zufahrt zur Tiefgarage erst zum Bauantrag konkretisiert und zum Bauantrag schalltechnisch nachgewiesen, denn die Schallquelle "Zufahrt" gehört zu den anlagenbezogenen Lärmquellen, für die die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nachgewiesen werden muss. Es besteht keine Veranlassung anzunehmen, dass diese Nachweise im Zuge von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen wirksamer seien als im Rahmen der Bauanträge. Die TA Lärm gilt unabhängig davon, ob der Nachweis für einen vorhabenbezogenen B-Plan oder für einen Bauantrag erarbeitet wird.

Für den Schutz der Nachbarn vor erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen in Folge von Lichtemissionen findet das Bundesimmissionsschutzgesetz Anwendung. Auf Landesebene gibt es einen Runderlass des Umweltministeriums, der Hinweise auf die Bewertung von Lichtemissionen gibt (Rd.Erlass Lichtemissionen, Messung, Beurteilung, Verminderung, 11.12.2014). Auch hier gilt wieder, dass die Regelungsmöglichkeiten bei der Baugenehmigung identisch sind mit den Möglichkeiten der Regelungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Die Punkte sind untersucht worden. Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich. Details werden im Baugenehmigungsverfahren und städtebaulichen Vertrag geregelt.

#### **Stellungnahme der Verwaltung zur städtebaulichen Struktur:**

Der Begriff "Blockrandbebauung" dient der Beschreibung einer Bebauung, bei der die Blockränder, also die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksränder höher und dichter bebaut sind als die übrigen Grundstücksteilflächen. Dies ist bei der Bebauung, die durch den B-Plan ermöglicht wird, der Fall. Die hohe städtebauliche Dichte folgt der landesplanerischen Zielsetzung der Verdichtung der Innenbereich und dem weitgehenden Verzicht der Inanspruchnahme von Aussenbereichen.

Zur Gebäudehöhe siehe Abwägung unter Punkt 1, Gebäudehöhe.

#### **Stellungnahme der Verwaltung zur mangelnden Berücksichtigung von Umweltaspekten:**

Aussagen zu Auswirkungen des Klimawandels und zum Schutzgut Fläche werden im Umweltbericht ergänzt.

Die Auswirkungen des Klimawandels sind erhöhte Temperaturen im Sommer und stärkere Niederschläge mit höheren Intensitäten. Den erhöhten Temperaturen im Sommer wird auf Teilflächen durch die Dachbegrünung begegnet, durch die Aufheizeffekte reduziert werden. Eine zusätzliche Versiegelung gegenüber dem Bestand erfolgt nicht. Die zulässige hohe städtebauliche Dichte wird durch die Planung nicht reduziert. In der Abwägung wird dem Ziel, den städtischen Wohnbedarf im Innenbereich zu decken, der Vorrang gegeben. Das gleiche gilt für das Schutzgut Fläche. Durch den vorliegenden Bebauungsplan mit seiner hohen städtebaulichen Dichte wird im gleichen Maße die Inanspruchnahme von nicht-versiegelten Flächen im Aussenbereich vermieden. Aus der ergänzenden Betrachtung der beiden Schutzgüter ergeben sich keine neuen Regelungsinhalte für den Bebauungsplan.

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu möglichen Umweltauswirkungen in der Bauphase:**

Der Aspekt Umweltauswirkungen während der Bauphase fehlt im Umweltbericht und wird dort ergänzt.

Zu dem geplanten Abriss des VEGLA-Gebäudes liegt bereits eine Abbruchgenehmigung vor. Begleitend wurde ein Anwohnerschutzkonzept erarbeitet, das Bestandteil der Abbruchgenehmigung ist und anzuwenden ist. In dem Anwohnerschutzkonzept werden die Aspekte Dauer und Ablauf der Maßnahme, Arbeitszeiten, Verkehr und Logistik, Schallimmissionen, Erschütterungen, Schwingungsmonitoring und Staubminimierung behandelt. Eine Meldekette für Anwohner- / Bürgerbeschwerden ist ebenfalls festgelegt.

Die Abbruchgenehmigung enthält auch Regelungen zum Grundwasserschutz. Sollte bei den Abbrucharbeiten Grundwasser angetroffen werden und eine Grundwasserabsenkung erforderlich werden, so ist hierfür eine eigenständige wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, in deren Zuge dann auch die Auswirkungen einer Grundwasserabsenkung auf die Nachbargebäude zu untersuchen sein werden.

Für den Neubau werden entsprechende Auflagen in der Baugenehmigung formuliert.

#### **Stellungnahme der Verwaltung zum Artenschutz:**

Die VV Artenschutz NRW ist eine Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW, die für Vorhaben nach § 15 Bundesnaturschutzgesetz (Erlaubnisse, Genehmigungen, Planfeststellungen) oder für Vorhaben nach §§ 30, 33, 34, 35 BauGB anzuwenden sind. Damit ist die VV nicht bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, sondern erst bei der Genehmigung von Vorhaben anzuwenden.

Für die Aufstellung von Bauleitplänen gibt es die Handlungsempfehlung "Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben". Die dort empfohlene Artenschutzprüfung I ist eine Vorprüfung, durch die zunächst geklärt werden soll, ob und gegebenenfalls für welche Arten Konflikte auftreten können. Nur wenn artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind, ist für die betreffenden Arten eine vertiefende Betrachtung in einer Stufe II erforderlich. Zur Vereinfachung kann ein standardisiertes Protokoll verwendet werden, dies ist aber nicht verpflichtend.

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 waren 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.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ging ein Hinweis auf ein stabiles Fledermausvorkommen im Plangebiet ein, dass durch die Untersuchung des Umweltamtes aber nicht bestätigt werden konnte..

Die Artenschutzaspekte sind daher vollumfänglich abgearbeitet.

### **Stellungnahme der Verwaltung zur fehlenden formalen Abarbeitung der Eingriffsregelung:**

Die Eingriffsregelung ergibt sich aus §§ 14 bis 18 Bundesnaturschutzgesetz und § 1a (3) BauGB. § 14 BNatSchG definiert Eingriffe: *Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.* Nach dieser Definition ist die planungsrechtliche Änderung hinsichtlich der Art der Nutzung und der zulässigen Gebäudehöhen kein Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinn. Der bisherige Bebauungsplan 660 setzt innerhalb des Plangebietes der 1. Änderung ein MK mit einer Flächengröße von 8.524 m<sup>2</sup> fest. Die GRZ beträgt 1,0, also können im bestehenden Bebauungsplan in dieser Fläche 8.524 m<sup>2</sup> versiegelt werden. Die 1. Änderung setzt auf 3.831 m<sup>2</sup> ein MK fest und auf 4.968 m<sup>2</sup> ein MU. Mit Ausnahme der Fläche zum Schutz der Kastanie (61 m<sup>2</sup>) können die Flächen vollständig durch Tiefgaragen unterbaut werden, was rechnerisch zu einer Versiegelung von maximal 8.738 m<sup>2</sup> führen kann. Dass die rechnerisch mögliche zusätzliche Versiegelung von 214 m<sup>2</sup> die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen kann ist nicht zu erwarten. Insofern liegt kein Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG vor. § 1a (3) BauGB bezieht sich auf die Eingriffsdefinition des § 14 BauGB. Daher kann auf eine formale Abarbeitung der Eingriffsregelung verzichtet werden.

### **Stellungnahme der Verwaltung zur Alternativenprüfung:**

Die Einwender äußern die Auffassung, dass im Rahmen der Alternativenprüfung auch die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) ohne großflächigen Einzelhandel hätte überprüft werden müssen oder die Festsetzung geringerer baulicher Dichten. Im Rahmen der Alternativenprüfung sind nach Auffassung der Verwaltung nur solche Alternativen zu prüfen, die die grundlegenden städtebaulichen Zielsetzungen erfüllen können. Die Ausweisung eines Mischgebietes hätte keinen großflächigen Einzelhandel zugelassen. Der großflächige Einzelhandel ist aber gerade Ziel der städtebaulichen Entwicklung. Insofern musste die Ausweisung eines Mischgebietes nicht als Alternative überprüft werden. Die geforderte Alternativenprüfung für eine geringere Baudichte im Plangebiet musste nicht erfolgen, da durch die vorliegende Planung bereits keine erheblichen Umweltauswirkungen oder Auswirkungen auf den Verkehr verursacht werden. Offensichtlich führt eine geringere bauliche Dichte zu geringeren Verkehrszahlen. Da es aber keine Konflikte hinsichtlich der Verkehrsbelastungen oder der umweltbezogenen Auswirkungen gibt, hätte diese Alternativenbetrachtung nicht dazu geführt, die geringere bauliche Dichte zu bevorzugen, wenn gleichzeitig das städtebauliche Ziel des größtmöglichen Beitrags zur Deckung des städtischen Wohnbedarfs verfolgt wird.

### **Abwägungsvorschlag:**

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung zur Gebietsfestsetzung nicht zu folgen.

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung zum großflächigen Einzelhandel nicht zu folgen.

Die Verwaltung empfiehlt, der Stellungnahme zur mangelnden Abwägung von Umweltaspekten teilweise zu folgen, indem Aussagen zu Auswirkungen des Klimawandels und zum Schutzgut Fläche sowie der Aspekt Umweltauswirkungen während der Bauphase im Umweltbericht ergänzt werden.

Die Stellungnahmen zu den weiteren Themen werden zur Kenntnis genommen.

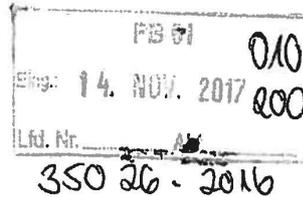
6 Stellungnahme vom 10.11.2017,

Bismarckstraße 110, 52066 Aachen

10.11.2017

Bismarckstraße 110  
52066 Aachen

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



z. H. Herrn Müller

### 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 660 Öffentliche Auslegung

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Müller,

gegen die Änderung des Bebauungsplans bestehen aus städtebaulicher Sicht weiterhin erhebliche Bedenken.

Die im Bebauungsplanentwurf festgesetzte zulässige Gebäudehöhenentwicklung geht zum Teil noch über die in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgestellte Höhenplanung hinaus. Im Vergleich zur Traufhöhe (TH) der vorhandenen gegenüberliegenden Bebauung ergibt sich mit der V-geschossigen Straßenrandbebauung ein Höhenunterschied von ca. 3,50 m bis zu überwiegend 4,00 bis 5,40 m an Bismarckstraße und Viktoriaallee, im Bereich der VI-geschossig geplanten Blockecken ein Höhenunterschied von ca. 4,80 - 6,70 m (Bismarckstraße/Viktoriaallee) und ca. 6,50 - 7,10 m (Bismarckstraße/ Drimbornstraße). Die zulässige Gebäudehöhe von 22,90 m an der Viktoriaallee entspricht vergleichsweise einer 7(-8)geschossigen Wohnbebauung heute üblicher Geschosshöhen.

Anlass der Bebauungsplanänderung ist der geplante Abbruch des Vegla-Gebäudes. Dieses kann daher nicht Gegenstand der Betrachtung des Ortsbildes sein. Hier ist vielmehr das städtebauliche Umfeld maßgeblich.

Die deutliche Überschreitung der Höhenentwicklung <sup>s. D.</sup> gegenüber dem Bestand ist nach Aussage der Verwaltung städtebaulich gewünscht. Städtebauliche Gründe für diese Zielsetzung sind allerdings nicht ersichtlich. Der Hinweis auf bestehenden Wohnraumbedarf ist nicht nachvollziehbar, wenn andererseits im Bebauungsplanentwurf die Wohnnutzung an Bismarckstraße und Viktoriaallee, in einem überwiegend und insbesondere in den Obergeschossen durch Wohnen geprägten Quartier, größtenteils erst ab dem 2., 3. und sogar 4. Obergeschoss zugelassen wird.

Die Höherzonung der Neubebauung scheint daher eher einer zusätzlichen gewerblichen Nutzung, über das im Umfeld bestehende Maß hinaus, bzw. der Wirtschaftlichkeit des Projektes geschuldet zu sein.

Eine wünschenswerte moderne Architektur soll nicht verhindert werden. Für die städtebauliche Einfügung ist jedoch die Entwicklung der Kubatur mit ihren Auswirkungen auf den straßenräumlichen Maßstab ausschlaggebend.

Die textliche Festsetzung zur Überschreitung der Baugrenze schränkt diese nicht ein, sondern ermöglicht erst eine zusätzliche (nicht mehr geringfügige) Überschreitung ohne Bezug zur vorhandenen Baustruktur.

Es wird davon ausgegangen, dass zumindest für die Neubebauung der Blockecke Bismarckstraße/Viktoriaallee eine Erlaubnis nach § 9 DSCHG NW (Umgebungsschutz) erforderlich ist, da hier das Erscheinungsbild der benachbarten Baudenkmäler betroffen ist.

Im übrigen wird auf das Schreiben vom 20.11.2016 verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen

#### **Stellungnahme der Verwaltung zur Gebäudehöhe:**

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. Die behauptete 7 - 8 geschossige Bebauung ist mit diesen Höhenfestsetzungen nicht realisierbar.

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 wieder das Stadtbild prägen werden und sich von der inhomogenen vorhandenen Bebauung in Höhe und Gestaltung absetzen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung zum Ortsbild:**

Das bestehende VEGLA-Gebäude wird nicht herangezogen, um ein Ortsbild zu beschreiben, an dem sich die künftige Planung orientiert. Es wird herangezogen, um zu beschreiben, dass der Standort schon heute von einer Architektur geprägt ist, die sich ihrer Zeit (den 1970er Jahren) eindeutig zuordnen lässt. Diese Architektur wird durch den geplanten Abriss vollständig entfernt. Der Standort selbst bietet die Chance, wiederum eine zeitgemäße Architektursprache zu realisieren. Gerade weil es kein homogenes Gebäudeensemble gibt, kann ein solches auch nicht zerstört werden. Die Bebauung im Plangebiet kann wiederum einen prägenden Einfluss auf das Stadtbild durch eine heutige Architektur haben. Genau das ist gewünscht und wird deshalb durch den Bebauungsplan ermöglicht.

#### **Stellungnahme der Verwaltung zur Wohnnutzung:**

Mit dem Bebauungsplan werden mehrere Ziele verfolgt: Zum Einen soll die heutige Kerngebietsnutzung für Teilflächen erhalten bleiben, weil der im Kerngebiet zulässige großflächige Einzelhandel in dieser Lage weiterhin möglich sein soll. Das Angebot an großflächiger Einzelhandelsfläche ist im Frankenger Viertel für die Versorgung des Viertels nicht ausreichend, wodurch viele Bewohner zum Einkaufen in die benachbarten Viertel fahren. Gleichzeitig wird das Ziel verfolgt, mehr Wohnen im Gebiet zuzulassen. Im bisherigen Bebauungsplan war Wohnen vollständig ausgeschlossen. Im neuen Bebauungsplan wird innerhalb des Kerngebietes Wohnen untergeordnet zugelassen. Dass das Wohnen untergeordnet ist wird sichergestellt, indem Wohnen auf Teilflächen und Geschosse beschränkt wird. Um langfristig einen höheren Anteil an Wohnen im Plangebiet zu ermöglichen, wird das Kerngebiet auf eine Teilfläche des Plangebiets reduziert. Auf der übrigen Fläche wird ein Gebiet für urbanes Wohnen festgesetzt, in dem sowohl gewerbliche Nutzungen als auch Wohnnutzungen ohne Festlegung der jeweiligen Anteile zulässig sind. Der großflächige Einzelhandel wird damit gegenüber dem heutigen Planrecht deutlich verkleinert, das Wohnen ist im gesamten Plangebiet zulässig. Gleichzeitig sind auch gewerbliche Nutzungen, insbesondere Büro- und Praxisnutzungen zulässig. Die zulässigen Gebäudehöhen müssen konsequenterweise die erforderlichen gewerblichen Raumhöhen berücksichtigen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung zur Überschreitung der Baugrenze:**

Die Feststellung, dass die Festsetzung zur Überschreitung diese nicht einschränkt, sondern zulässt, ist zutreffend. Die Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und auskragende Bauteile wie Loggien oder Erker ist städtebaulich erwünscht und soll deshalb zugelassen werden. Es wird eine moderne Wohnbebauung mit großzügigen Balkonen und Loggien angestrebt.

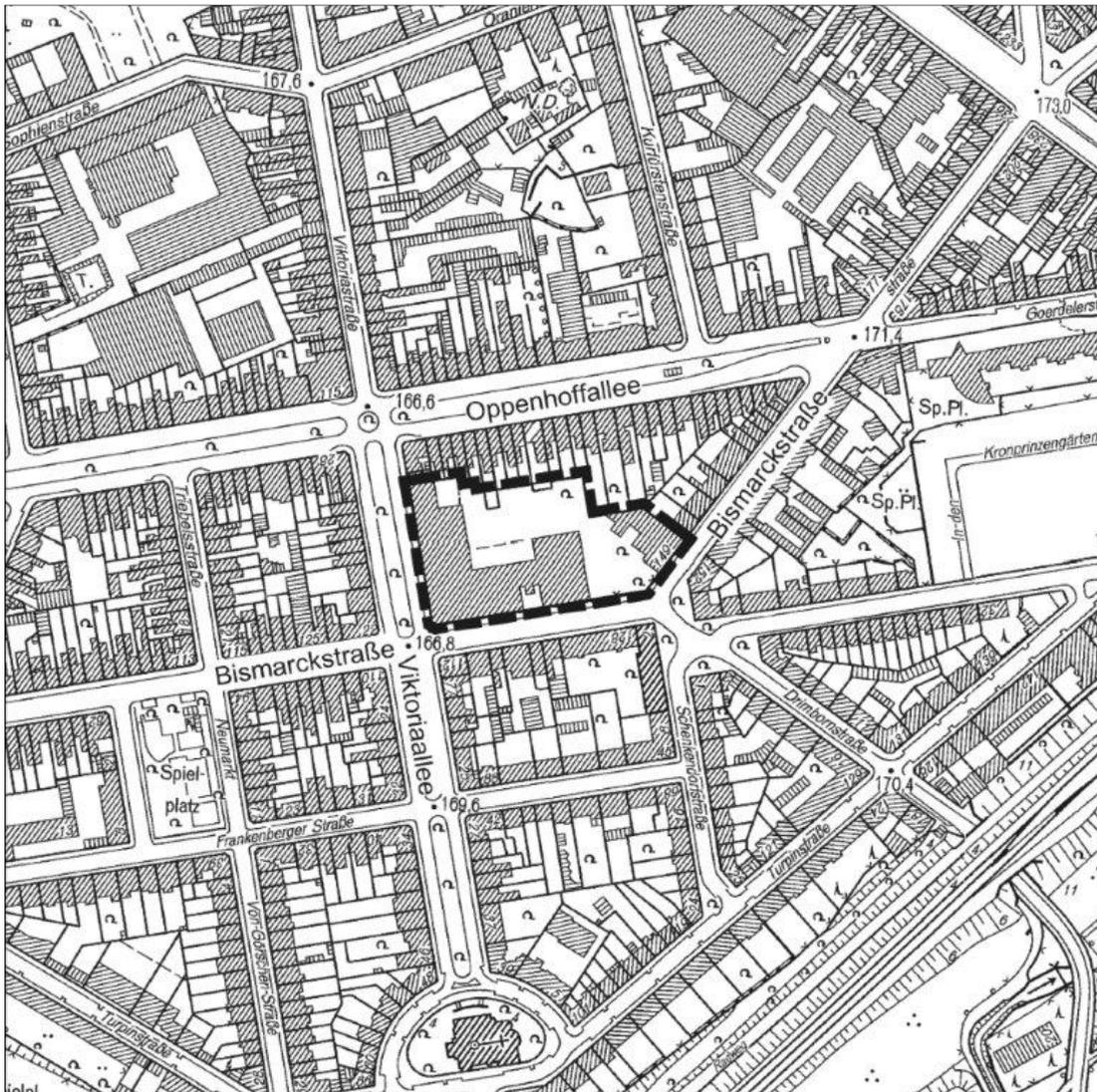
#### **Stellungnahme der Verwaltung zum Erfordernis einer Erlaubnispflicht für die geplante Bebauung im Plangebiet:**

Die für den Denkmalschutz zuständigen Fachbehörden haben im Bebauungsplanverfahren nicht auf eine entsprechende Erlaubnispflicht hingewiesen. Voraussetzung für die Erlaubnispflicht wäre eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes eines benachbarten Denkmals. Eine Beeinträchtigung ist durch die Vorhaben, die durch den Bebauungsplan zulässig sind, nicht gegeben.

#### **Abwägungsvorschlag:**

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung zur Gebäudehöhe nicht zu folgen.  
Die Stellungnahmen zu den weiteren Themen werden zur Kenntnis genommen.

**Abwägungsvorschlag zur Beteiligung der Behörden  
zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 660  
- Bismarckstraße / Viktoriaallee –  
im Stadtbezirk Aachen-Mitte  
für den Bereich zwischen Bismarckstraße, Viktoriaallee und Oppenhoffallee**



Lage des Plangebietes

**Inhalt**

1	LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland vom 25.09.2017.....	3
2	ASEAG, vom 25.09.2017.....	5
3	Stadt Aachen Bauverwaltung vom 06.10.2017.....	6
4	Amprion GmbH, vom 10.10.2017.....	12
5	IHK, vom 24.1.0.2017.....	13
6	PLEDOC GmbH, vom 26.10.2017.....	15
7	Polizeipräsidium Aachen vom 02.11.2017.....	18

1 LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland vom 25.09.2017

Gesamt

Seite 1 von 1

Bebauungsplan - 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 660 - Bismarckstraße / Viktoriaallee -

Von: "Becker, Oliver" <Oliver.Becker@lvr.de>  
An: "bebauungsplan@mail.aachen.de" <bebauungsplan@mail.aachen.de>  
Datum: 25.09.2017 08:41  
Betreff: I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 660 - Bismarckstraße / Viktoriaallee -

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bedanke mich für die Übersendung der Planunterlagen im Rahmen der TÖB-Beteiligung zu den o.g. Planungen.

Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich.

Ich verweise daher auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und bitte Sie, folgenden Hinweis in die Planungsunterlagen aufzunehmen: Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Oliver Becker

**LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland**

Endenicher Straße 133  
53115 Bonn  
Tel 0228/9834-187  
Fax 0221/8284-0778

oliver.becker@lvr.de  
www.lvr.de

Der Landschaftsverband Rheinland (LVR) arbeitet als Kommunalverband mit rund 18.000 Beschäftigten für die 9,6 Millionen Menschen im Rheinland. Mit seinen 41 Schulen, zehn Kliniken, 19 Museen und Kultureinrichtungen, drei Heilpädagogischen Netzen, vier Jugendhilfeeinrichtungen und dem Landesjugendamt erfüllt er Aufgaben, die rheinlandweit wahrgenommen werden. Der LVR ist Deutschlands größter Leistungsträger für Menschen mit Behinderungen und engagiert sich für Inklusion in allen Lebensbereichen. „Qualität für Menschen“ ist sein Leitgedanke.

Die 13 kreisfreien Städte und die zwölf Kreise im Rheinland sowie die StädteRegion Aachen sind die Mitglieds Körperschaften des LVR. In der Landschaftsversammlung Rheinland gestalten Politikerinnen und Politiker aus den rheinischen Kommunen die Arbeit des Verbandes.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

**Bodendenkmäler**

In die Schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wurde bereits vor der Offenlage ein Hinweis aufgenommen, dass 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 sind. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

**Abwägungsvorschlag:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2 ASEAG, vom 25.09.2017

Gesamt

Seite 1 von 1

Bebauungsplan - I. Änderung des BP Nr. 660 - Bismarckstraße/Viktoriaallee-  
im Stadtbezirk Aachen-Mitte, im Bereich zwischen Bismarckstraße, Viktoriaallee und  
Oppenhoffallee

Von: "Lewandowski, Rainer (ASEAG, BPBT)" <Rainer.Lewandowski@Aseag.de>  
An: "bebauungsplan@mail.aachen.de" <bebauungsplan@mail.aachen.de>  
Datum: 25.09.2017 10:44  
Betreff: I. Änderung des BP Nr. 660 -Bismarckstraße/Viktoriaallee- im Stadtbezirk Aachen-Mitte,  
im Bereich zwischen Bismarckstraße, Viktoriaallee und Oppenhoffallee

Hier: Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
Bezug: Schreiben vom 18.09.2017, Zeichen FB 61/620-35026-2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Aufstellung der I. Änderung des Bauungsplans Nr. 660 - Bismarckstraße/Viktoriaallee - im  
Stadtbezirk Aachen-Mitte bestehen seitens der ASEAG grundsätzlich keine Bedenken.

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird durch die auf  
der Oppenhoffallee/Viktoriaallee verkehrenden ASEAG-Buslinien 33, 34, 57 und der Bushaltestelle  
"Viktoriaallee" zurzeit ausreichend sichergestellt. Damit bestehen umsteigefreie Busverbindungen in  
Richtung Aachen Bushof, Soers, Herzogenrath und Kerkrade bzw. nach Beverau, Brand, Eilendorf und  
Verlautenheide.

Mit freundlichen Grüßen  
i. A.  
Dipl.-Ing. Rainer Lewandowski  
Abt. Betriebsplanung / Verkehrstechnik

ASEAG Aachener Straßenbahn und Energieversorgungs-AG  
Neuköllner Straße 1  
52068 Aachen  
Telefon: 0241 1688-3332  
[Rainer.Lewandowski@aseag.de](mailto:Rainer.Lewandowski@aseag.de)  
[www.aseag.de](http://www.aseag.de)

Sitz der Gesellschaft: Aachen  
Registergericht Aachen, Handelsregister Abtlg. B Nr. 124

Aufsichtsratsvorsitzender: Heiner Höfken  
Vorstand: Dipl.-Kfm. Michael Carmincke, M.Sc.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Nicht erforderlich.

**Abwägungsvorschlag:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3 Stadt Aachen Bauverwaltung vom 06.10.2017

Bauverwaltung

Der Oberbürgermeister

stadt aachen

Gescannt

Postanschrift: Stadtverwaltung Aachen – B 03 – 52058 Aachen

FB 61/201

z. H. Herrn Müller

Auskunft Frau Braun  
Gebäude Lagerhausstraße 20  
Telefon 0241 / 432-6012  
Telefax 0241 / 432-6099  
e-mail kampfmittel@mail.aachen.de  
Internet www.aachen.de  
AktENZEICHEN B 03/10-10159  
Kassenzettel  
Datum 06.10.2017

**Kampfmittelbeseitigung: Ergebnis der Luftbilddauswertung**  
**I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 660 - Bismarckstraße / Viktoriaallee - im Stadtbezirk Aachen-Mitte,**  
**im Bereich zwischen Bismarckstraße, Viktoriaallee und Oppenhoffallee**  
**Aktenzeichen des KBD: 22.5-3-5313000-181/16**

Sehr geehrter Herr Müller,

1. in dem o. a. Bebauungsplanverfahren wurde zur Feststellung einer eventuellen Belastung des Grundstückes mit Kampfmitteln eine Luftbilddauswertung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW (KBD) veranlasst. Der KBD hat hierzu 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 im beantragten Bereich.

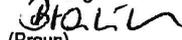
2. Baugrundstücke müssen im Hinblick auf ihre Kampfmittelfreiheit für bauliche Anlagen geeignet sein. Ein Baugrundstück ist für eine Bebauung erst dann geeignet, wenn die von Kampfmitteln ausgehenden Gefahren zuvor beseitigt wurden. Daher ist zunächst eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel vorzunehmen.
3. Der beigefügte Antrag auf Kampfmitteluntersuchung, die Betretungserlaubnis und die Erklärung über die Leitungsfreiheit ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller auszufüllen und unterschrieben an die Bauverwaltung zurückzusenden. Der Antrag wird anschließend auf Vollständigkeit geprüft und zur weiteren Bearbeitung an den KBD weitergeleitet.

Bei Rückfragen zum Ausfüllen des Antragsformulars stehe ich Ihnen unter den o. a. Kontaktdaten gerne zur Verfügung. Eine digitale Version des Antrages (pdf-Formular) kann unter der folgenden Adresse abgerufen werden: [http://www.brd.nrw.de/ordnung\\_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/](http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/)

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass der Nachweis der Kampfmittelfreiheit eine Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung darstellt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
(Braun)

Konto der Stadtkasse:  
IBAN: DE09 3905 0000 0000 0000 34  
BIC: AACSD33

Servicezeiten  
Montag bis Donnerstag 08.00 – 15.00 Uhr  
Freitag 08.00 – 13.00 Uhr

**Antrag auf Kampfmitteluntersuchung**

Datum \_\_\_\_\_

Hinweis: Bitte füllen Sie den Antrag auf Kampfmitteluntersuchung vollständig aus (Zutreffendes bitte ankreuzen).

Die beantragende Ordnungsbehörde versichert, dass die beantragte Maßnahme im Zusammenhang mit einem Kampfmittelverdacht steht und der Gefahrenabwehr dient.

**Örtliche Ordnungsbehörde (Absender)**

Stadt /Amt Stadt Aachen - Bauverwaltung B 03/10  
Bearbeiter Frau Braun  
Tel.Nr. 0241 432 6012 E-Mail: kampfmittel@mail.aachen.de

**Angaben zur zu untersuchenden Fläche**

Stadt: \_\_\_\_\_  
Straße, Hausnummer: \_\_\_\_\_  
Aktenzeichen der Luftbildauswertung 22.5- 3-5313000- \_\_\_\_\_  
Geplanter Baubeginn: \_\_\_\_\_

**Durchzuführende Maßnahmen (ggf. Karte beifügen mit Kennzeichnung der zu überprüfenden Fläche)**

Überprüfung einer Fläche auf Kampfmittel:  
Größe der Fläche: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Überprüfung eines konkreten Verdachts:

- Bombenblindgänger-Verdachtspunkt Nr. \_\_\_\_\_
- Militäreinrichtungen (Laufgräben, Schützenlöcher, Stellungen, usw.)

Sicherheitsdetektion:

Anzahl der Bohrungen \_\_\_\_\_

Tiefe der Bohrungen: \_\_\_\_\_

Bohrfirma/Ansprechpartner vor Ort \_\_\_\_\_

Tel. Nr. des Ansprechpartners \_\_\_\_\_

Terminvorschlag für Detektion \_\_\_\_\_

Überprüfung von Verdachtsmomenten aus der Sicherheitsdetektion:

Bohrlochnummer(n) \_\_\_\_\_

Tiefe der Verdachtsmomente: \_\_\_\_\_

Datum der Datenauswertung \_\_\_\_\_

Ansprechpartner vor Ort \_\_\_\_\_

Tel. Nr. des Ansprechpartners \_\_\_\_\_

Erklärung zur Geländesituation

Der Bauherr erklärt, dass im Bereich des Bohrlochs keine Leitungen, Kanäle, Fundamente oder sonstige Bauwerke liegen. Das Bohrloch befindet sich in einem Bereich, der nach Kriegsende noch nicht geöffnet worden ist (z.B. durch Baumaßnahmen).

<b>Zutreffendes bitte ankreuzen (bitte vollständig ausfüllen)</b>	<b>ja</b>	<b>nein</b>
Die vorbereitenden Maßnahmen sind bereits abgeschlossen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
/ abgeschlossen zum:		
Aufschüttungen seit Kriegsende wurden ermittelt und/oder entfernt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Das Gelände ist ein kontaminierter Bereich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Fläche ist eine Bundesliegenschaft (auch ehemalgig)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Fläche ist eine archäologische Verdachtsfläche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Betretungserlaubnis liegt der Ordnungsbehörde vor.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erklärung zur Leitungsfreiheit ist beigefügt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bohrlochplan (Sicherheitsdetektion) ist beigefügt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bohrlochplan (Sicherheitsdetektion) wird auf der Baustelle übergeben.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Bemerkungen**

---

---

---

---

Datum/ (gez.) Unterschrift \_\_\_\_\_

**Drucken**

**Zurücksetzen**

**Senden**

## **Hinweise zum Antrag auf Kampfmitteluntersuchung**

### **Angaben zur zu untersuchenden Fläche:**

Hier ist zwingend das Aktenzeichen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes, welches im Rahmen der Luftbildauswertung vergeben wird, anzugeben.  
Der geplante Baubeginn ist mit anzugeben. Dies dient einer ersten Planungsabschätzung für den KBD.

### **Örtliche Ordnungsbehörde/Absender:**

Tragen Sie hier bitte die Anschrift und den Ansprechpartner/Bearbeiter der Kommune für Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen ein.

### **Durchzuführende Maßnahmen (ggf. Karte beifügen mit Kennzeichnung der zu überprüfenden Fläche)**

Hier ist die konkret durchzuführende Maßnahme anzugeben. Bei der Überprüfung von Flächen kann es hilfreich sein, eine Karte als Anlage zu übersenden, in der die zu untersuchende Fläche dargestellt ist. Ausführliche Erläuterungen zu den einzelnen Maßnahmen sind auf der folgenden Internetseite dargestellt:  
[http://www.brd.nrw.de/ordnung\\_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp](http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp)

### **Zutreffendes bitte ankreuzen (bitte vollständig ausfüllen)**

Zu den vorbereitenden Maßnahmen gehören bspw.:

- Begehbarkeit der Detektionsfläche herstellen (Freischneiden von Bewuchs, ausräumen, ggf. ebnen),
- ferromagnetische Störfelder im Bereich der Detektionsfläche einschließlich eines Überlappungsbereiches von mind. 5 m entfernen (Zäune, Fahrzeuge, Baustelleneinrichtungen),
- Oberflächenversiegelungen im Bedarfsfall aufnehmen.

### **Erklärung zur Leitungsfreiheit:**

Vor jeder Kampfmitteluntersuchung sind vorhandene Leitungen im Gelände zu kennzeichnen und ggf. freizulegen (bspw. Querschächte, Suchschlitze, Vorschachtungen).

### **Aufschüttungen:**

Veränderungen im Profil des Geländes seit Kriegsende sind zu ermitteln (Auffüllungen, Aufschüttungen) und ggf. abzutragen.

### **Kontaminierter Bereich**

Evtl. vorhandene Altlasten sind zu ermitteln und ggfs. ist ein Sicherheits- und Gesundheitsplan zu erstellen. In diesem Fall verlängert sich die Bearbeitungsdauer.

### **Betretungserlaubnis**

Die Betretungserlaubnis umfasst die Erlaubnis zum Betreten des o.g. Grundstücks, ggf. auch weiterer, von der beantragten Maßnahme betroffener Grundstücke durch Mitarbeiter der Bezirksregierung Düsseldorf oder von dort beauftragte Firmen zur Durchführung von Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen. Sie umfasst auch das Befahren und Bearbeiten mit schwerem Gerät (Bagger, Bohrgerät, etc.).

### **(ehemalige) Bundeliegenschaften**

Das Land Nordrhein-Westfalen trägt die Kosten für die Beseitigung von Kampfmitteln auf bundeseigenen und ehemaligen bundeseigenen Liegenschaften nicht. Gleiches gilt für die Liegenschaften der Rechtsnachfolger des Bundes, die durch Verkauf, Ausgliederung aus dem Bundesvermögen, oder Privatisierung entstanden sind (z.B. Deutsche Bahn AG, Deutsche Telekom AG, etc.).

Bei Arbeiten, die im Auftrag des Bundes ausgeführt werden (z.B. Bau von Bundesautobahnen, Arbeiten an Bundeswasserstrassen) trifft die Kostenlast den Bund oder seine Rechtsnachfolger. Dies gilt auch für die durch diese Maßnahmen notwendigen Ausgleichsflächen.

### **Bohrlochplan (Sicherheitsdetektion)**

Der Bohrlochplan muss nicht zwingend mit dem Antrag auf Kampfmitteluntersuchung übersandt werden. Er ist jedoch zwingend vor der Detektion auf der Baustelle dem KBD oder dem von ihm beauftragten Fachunternehmen zu übergeben.

Bauverwaltung

Der Oberbürgermeister



**Kampfmittel - Betretungserlaubnis und Erklärung über die Leitungsfreiheit**

**1. Antragsteller\*in**

Name, Vorname \_\_\_\_\_  
Straße u. Haus-Nr. \_\_\_\_\_ PLZ/Ort \_\_\_\_\_  
Telefon \_\_\_\_\_ E-Mail \_\_\_\_\_

**2. Angaben zur zu untersuchenden Fläche**

Straße, Hausnummer \_\_\_\_\_  
Aktenzeichen der Luftbildauswertung: 22.5-3-5313000- \_\_\_\_\_

**3. Eigentümer\*in (falls abweichend zu Antragsteller\*in)**

Name, Vorname \_\_\_\_\_  
Straße u. Haus-Nr. \_\_\_\_\_ PLZ/Ort \_\_\_\_\_  
Telefon \_\_\_\_\_ E-Mail \_\_\_\_\_

**4. Betretungserlaubnis (von Eigentümer\*in zu unterzeichnen)**

Hiermit ermächtige ich den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW, Bezirksregierung Düsseldorf bzw. von dort beauftragte Firmen, die von der beantragten Maßnahme betroffenen Grundstücke zur Durchführung von Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen zu betreten. Die Betretungserlaubnis umfasst auch das Befahren und Bearbeiten des Grundstücks mit schwerem Gerät (Bagger, Bohrgerät etc.)

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Eigentümer\*in

**5. Erklärung zur Leitungsfreiheit**

- In dem abzusuchenden Grundstück sind keine Leitungen oder archäologischen Verdachtsflächen vorhanden.
- In dem abzusuchenden Grundstück sind folgende Leitungen und/ oder archäologischen Verdachtsflächen vorhanden (ggf. Pläne beifügen):

**6. Richtigkeit der Angaben**

Hiermit bestätige ich die Richtigkeit der im beigefügten Antrag auf Kampfmitteluntersuchung gemachten Angaben.

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Antragsteller\*in

postalisch: Stadt Aachen Bauverwaltung B 03/12 52058 Aachen
--

per Mail: Kampfmittel@mail.aachen.de
---

**Stellungnahme der Verwaltung:**

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 wurde aufgenommen, dass das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet liegt und dass Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe vorliegen. 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 abzuschieben. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden.

**Abwägungsvorschlag:**

Der Hinweis auf eventuell vorliegende Kampfmittel und auf einen entsprechenden erforderlichen Umgang bei Rückbau und Neubebauung der Fläche wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wurde bereits im Entwurf zur öffentlichen Auslegung in die Schriftlichen Festsetzungen aufgenommen.

#### 4 Amprion GmbH, vom 10.10.2017

**Von:** Burkhard Kelberlau  
**An:** Kelberlau, Burkhard  
**Datum:** 13.11.2017 10:48  
**Betreff:** Wtrlt: Leitungsauskunft - Vorgangs-Nr. 113944, 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 660 Bismarckstraße/Viktoriaallee

>>> Vidal Blanco, Bärbel<[baerbel.vidal@amprion.net](mailto:baerbel.vidal@amprion.net)> 10.10.2017 11:10 >>>  
Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 28.10.2016 haben wir im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme zur o. g. Bauleitplanung abgegeben.

Diese Stellungnahme behält auch für den nun eingereichten Verfahrensschritt weiterhin ihre Gültigkeit.

Gegen einen Satzungsbeschluss zur o. g. Bauleitplanung in der jetzt vorliegenden Fassung bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.

Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Mit freundlichen Grüßen

Bärbel Vidal Blanco  
Amprion GmbH  
Betrieb / Projektierung  
Leitungen Bestandssicherung  
Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund  
T intern 15711  
T extern +49 231 5849-15711  
mailto: [baerbel.vidal@amprion.net](mailto:baerbel.vidal@amprion.net)  
[www.amprion.net](http://www.amprion.net)  
Aufsichtsrat: Heinz-Werner Ufer (Vorsitzender)  
Geschäftsführung: Dr. Hans-Jürgen Brick, Dr. Klaus Kleinekorte  
Sitz der Gesellschaft: Dortmund - Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund -  
Handelsregister-Nr. HR B 15940 - USt.-IdNr. DE 8137 61 356

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Nicht erforderlich.

#### Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

5 IHK, vom 24.1.0.2017

Industrie- und Handelskammer  
Aachen



IHK Aachen | Postfach 10 07 40 | 52007 Aachen

Stadtverwaltung Aachen  
Lagerhausstraße 20  
52058 Aachen

FB 61



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

Unser Zeichen  
jg/hck

Ihre Zeichen/  
Ihre Nachricht vom  
FB 61/620-35026-2016  
18.09.2017

Aachen,  
24. Oktober 2017

#### 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 keine Bedenken.

Durch die Konkretisierung der Bruttogeschossfläche für den Einzelhandel (max. 6.587 qm) bzw. die ungefähre Verkaufsfläche im Rahmen des Abwägungsvorschlags der Behördenbeteiligung (max. 4.392 qm) ist nach unserer Einschätzung sichergestellt, dass von dem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf angrenzende zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Darüber hinaus sind innerhalb der festgesetzten Bruttogeschossfläche auch noch Flächen für Verkostungs- und Cafeteria-Nutzungen vorgesehen, so dass davon auszugehen ist, dass die maximale mögliche Verkaufsfläche nicht vollständig in Anspruch genommen wird.

Freundliche Grüße

Industrie- und Handelskammer  
Aachen

Fritz Rötting  
Geschäftsführer

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Nicht erforderlich.

**Abwägungsvorschlag:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

6 PLEDOC GmbH, vom 26.10.2017

**Von:** Burkhard Kelberlau  
**An:** Kelberlau, Burkhard  
**Datum:** 13.11.2017 10:55  
**Betreff:** Writ: Ihre Anfrage 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 660 · Bismarckstraße / Viktoriaallee - im Stadtbezirk Aachen-Mitte, im Bereich zwischen Bismarckstraße, Viktoriaallee und Oppenhoffallee in Aachen, Unser Zeichen 20171003828, Ihr Zeichen FB 61/620-35026-2016  
**Anlagen:** 20171003828\_Stellungnahme\_gesamt.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihre Anfrage FB 61/620-35026-2016 vom 18.09.2017,  
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 660 · Bismarckstraße / Viktoriaallee - im Stadtbezirk Aachen-Mitte, im Bereich zwischen Bismarckstraße, Viktoriaallee und Oppenhoffallee in Aachen  
ist bei uns eingegangen: unser Zeichen 20171003828.

In Beantwortung Ihrer Anfrage erhalten Sie, im Anhang beigefügt, unsere Stellungnahme 20171003828  
einschließlich zugehöriger Unterlagen m. d. B. um Beachtung.

\*\*\*\*\*  
**WICHTIGER HINWEIS!**  
\*\*\*\*\*

Leitungsauskünfte können ab sofort auch über das BIL-Portal <https://portal.bil-leitungsauskunft.de> eingeholt werden. Behörden- bzw. TÖB-Beteiligungen zu Bauleitplanverfahren oder anderen öffentlich-rechtlichen Verfahren können nach wie vor per E-Mail an die [leitungsauskunft@pledoc.de](mailto:leitungsauskunft@pledoc.de) gerichtet werden

Das BIL-Online-Portal der BIL eG ist ein Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche und stellt eine umfassende branchenübergreifende Online-Leitungsauskunft bereit.

Die Nutzung der BIL-Leitungsauskunft ist für Sie kostenlos und ermöglicht Ihnen, Ihre Bauanfrage direkt online einfach und schnell zu formulieren. Ihr Vorteil: Sie müssen Ihre Bauanfrage nur einmalig formulieren und erreichen direkt alle an BIL teilnehmenden Leitungsbetreiber. Sind wir für Ihren angefragten Bereich nicht zuständig, erhalten Sie unmittelbar über BIL eine Negativauskunft.

Ein weiterer Vorteil für Sie: Sie können Ihre in BIL eingestellte Bauanfrage über eine E-Mail-Weiterleitungsfunktion direkt an weitere Leitungsbetreiber versenden, die derzeit noch nicht in BIL organisiert sind. Eine Zuständigkeitsprüfung erfolgt in diesem Fall jedoch nicht.

Weitere Informationen über BIL können Sie der Seite <http://bil-leitungsauskunft.de/> entnehmen.

Wir würden uns freuen, wenn Sie die Vorteile der Online-Auskunft nutzen und sich schon heute im BIL-Portal unter <https://portal.bil-leitungsauskunft.de> registrieren.

Mit freundlichen Grüßen

PLEDOC GmbH  
Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH  
Gladbecker Straße 404, 45326 Essen  
<http://www.pledoc.de>

Online-Leitungsauskunft:  
<http://www.bil-leitungsauskunft.de>

Geschäftsführung: Kai Dargel



PLEdoc GmbH - Postfach 12 02 55 - 45312 Essen

**Leitungsauskunft  
Fremdplanungsbearbeitung**

Telefon 0201/36 59 - 0  
Telefax 0201/36 59 - 160  
E-Mail leitungsauskunft@pledoc.de

Stadtverwaltung Aachen  
Müller  
Lagerhausstraße 20  
52058 Aachen

zuständig Sebastian Engelskirchen  
Durchwahl

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
FB 61/620-35026-2016	18.09.2017	PLEdoc	20171003828	26.10.2017

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 660 - Bismarckstraße / Viktoriaallee - im Stadtbezirk Aachen-Mitte, im Bereich zwischen Bismarckstraße, Viktoriaallee und Oppenhoffallee in Aachen  
Oppenhoffallee 106  
52066 Aachen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Bezug auf Ihre o.g. Maßnahme teilen wir Ihnen mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen von dem angezeigten Vorhaben nicht berührt werden. Wir beauskunften die Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Viatel GmbH, Frankfurt

**Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.**

**Achtung:** Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Mit freundlichen Grüßen  
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

**Anlage(n)**  
Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2014 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph)

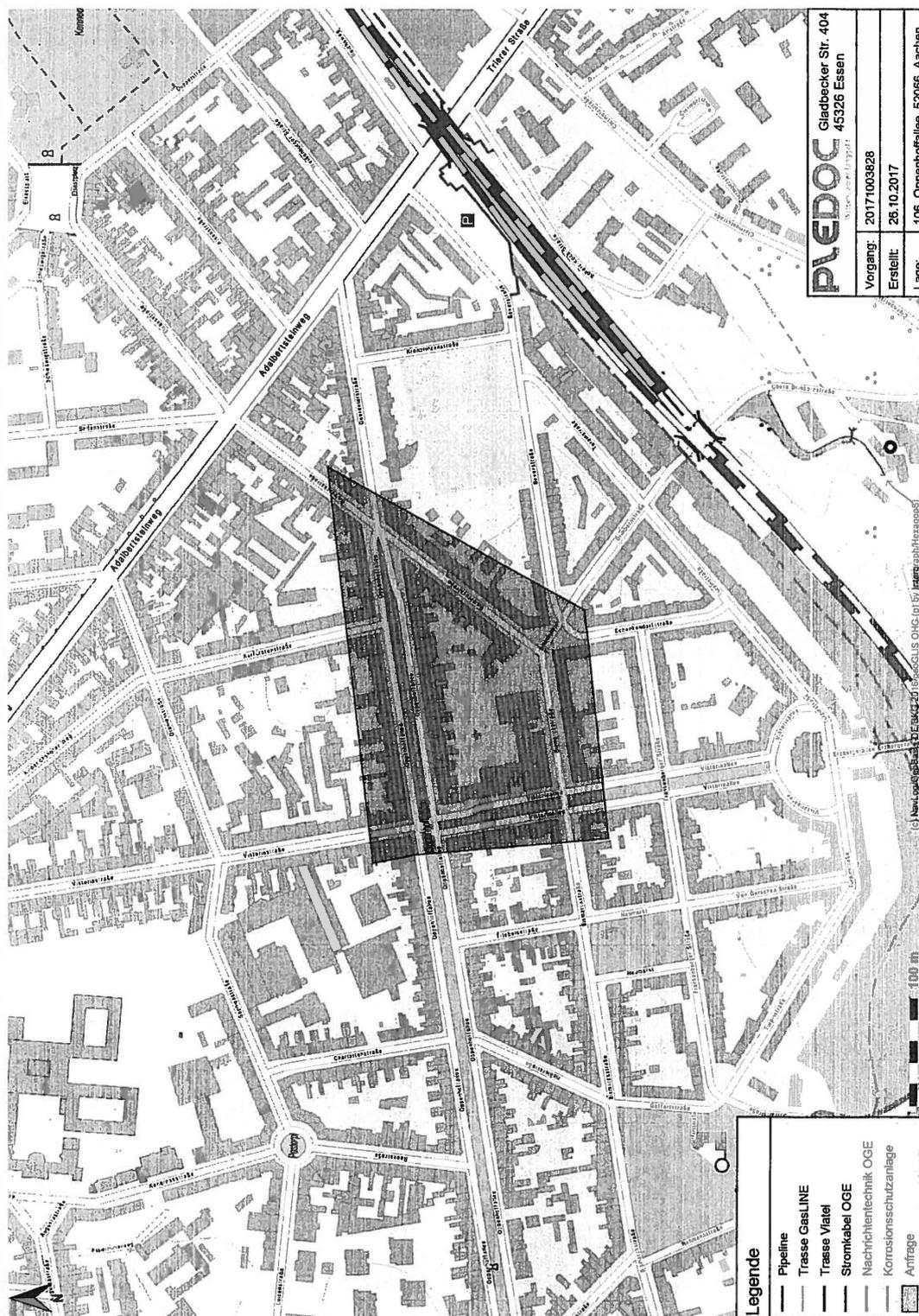
Geschäftsführer: Kai Dargel

PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH • Gladbecker Straße 404 • 45326 Essen  
Telefon: 0201 / 36 59-0 • Telefax 0201/ 36 59-163 • E-Mail: info@pledoc.de • Internet: www.pledoc.de  
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9864 • USt-IdNr. DE 170738401

Zertifiziert nach  
DIN EN ISO 9001  
Zertifikatsnummer  
53-7001 AU #123



Seite 1 von 1



**Stellungnahme der Verwaltung:**

Nicht erforderlich.

**Abwägungsvorschlag:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## 7 Polizeipräsidium Aachen vom 02.11.2017

**Von:** Burkhard Kelberlau  
**An:** Kelberlau, Burkhard  
**Datum:** 13.11.2017 10:56  
**Betreff:** Writ: I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 660 Bismarckstraße - Viktoriaallee  
**Anlagen:** scan\_201709201439\_55251545276.pdf

>>> "Kaefer, Stephan" <[Stephan.Kaefer@polizei.nrw.de](mailto:Stephan.Kaefer@polizei.nrw.de)> 02.11.2017 12:05 >>>  
Bezug: Ihr Schreiben vom 18.09.2017

Sehr geehrter Herr Müller,

aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, wenn die erschlossene Fläche unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften und hier insbesondere StVO und RAST 06 an das öffentliche Straßennetz angebunden wird.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Stephan Kaefer, Polizeihauptkommissar  
Polizeipräsidium Aachen  
Direktion Verkehr  
Führungsstelle  
Hubert-Wienen-Straße 25  
52070 Aachen  
Telefon: +49-241-9577-40110 CN-Pol: 07-342-40110  
Telefax: +49-241-9577-40105 CN-Pol: 07-342-40105  
E-Mail: [stephan.kaefer@polizei.nrw.de](mailto:stephan.kaefer@polizei.nrw.de)<<mailto:stephan.kaefer@polizei.nrw.de>>  
Funktionspostfach:  
[VerkehrsraumStadt.Aachen@polizei.nrw.de](mailto:VerkehrsraumStadt.Aachen@polizei.nrw.de)<<mailto:VerkehrsraumStadt.Aachen@polizei.nrw.de>>

### Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Keine Bedenken. Das Plangebiet ist bereits an die öffentlichen Verkehrsflächen der Viktoriaallee bzw. der Bismarckstraße angebunden.

### Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.