

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0863/WP17-1
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35026-2016
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	01.02.2018
		Verfasser:	FB 61/010 // Dez. III
I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 660 - Bismarckstraße / Viktoriaallee - im Stadtbezirk Aachen-Mitte für den Bereich zwischen Bismarckstraße, Viktoriaallee und Oppenhoffallee hier: Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
07.03.2018	Rat der Stadt Aachen		

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht Verwaltung zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 660 – Bismarckstraße/ Viktoriaallee – sowie den städtebaulichen Vertrag zur Kenntnis.

Er beschließt, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die zu sämtlichen Verfahrensschritten vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Darüber hinaus beschließt der Rat der Stadt die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 660 - Bismarckstraße / Viktoriaallee - im Stadtbezirk Aachen-Mitte für den Bereich zwischen Bismarckstraße, Viktoriaallee und Oppenhoffallee gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.

Erläuterungen:

Der Inhalt der Vorlagen

FB61/0751/WP17 – Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

FB61/0863/WP17 – Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden einschließlich aller Abwägungsmaterialien ist Gegenstand dieser Ratsvorlage.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 660 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 Solitärs, der seine größte Baumasse in einigen Metern Entfernung von der Straße hat, eine für das Viertel typische Blockrandbebauung zu ermöglichen.

Nach erfolgter Programmberatung hat der Planungsausschuss die Verwaltung am 01.09.2016 beauftragt, für das Gebiet zwischen Bismarckstraße, Viktoriaallee und Oppenhoffallee eine Bebauungsplan-Änderung zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB zu erarbeiten. Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte hat sich diesem Beschluss in ihrer Sitzung am 28.09.2016 angeschlossen.

Wenn auch im beschleunigten Verfahren auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet werden kann, hatte die Verwaltung aufgrund der hohen Betroffenheit der Bürger im Viertel empfohlen, durch eine Bürgeranhörung und zweiwöchigen Aushang wie üblich Gelegenheit zu geben, sich über die wesentlichen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung zu äußern.

Zu diesem Zweck wurde die Planung nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung vom 28.10.2016 bis 11.11.2016 öffentlich ausgestellt, am 02.11.2016 fand eine Bürgerinformationsveranstaltung in der Nadelfabrik statt.

Parallel hierzu wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Über das Ergebnis der Bürger- und Behördenbeteiligung hat der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 07.09.2017 beraten und auf Empfehlung der Bezirksvertretung Aachen-Mitte wie folgt beschlossen:

„Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis. Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur frühzeitigen Beteiligung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.“

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

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 09.10.2017 bis 10.11.2017 statt.
Zeitgleich wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt.

Der Planungsausschuss wird sich in seiner Sitzung am 22.02.2018 mit dem Ergebnis der öffentlichen Auslegung sowie der Behördenbeteiligung beschäftigen, die Bezirksvertretung Aachen-Mitte wird am 21.01.2018 beraten.

Über die Ergebnisse wird in der Ratssitzung berichtet.

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

Zum Satzungsbeschluss wird mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Der entsprechende Entwurf ist dieser Vorlage ebenso wie Begründung und schriftliche Festsetzungen zur Bebauungsplanänderung beigelegt.

Anlage/n:

Entwurf des Städtebaulichen Vertrags

Begründung zur Bebauungsplanänderung

Schriftliche Festsetzungen zur Bebauungsplanänderung

Entwurf, Stand 21.02.2018

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

zwischen der

Stadt Aachen

- vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Marcel Philipp
und Herrn Stadtbaurat Werner Wingefeld -
52058 Aachen

nachfolgend - **Stadt** -

und der

np3 gmbh & co kg

(Handelsregister Amtsgericht Aachen HRA 8718)
- vertreten durch die nessler immobilien gmbh -
(Handelsregister Amtsgericht Aachen HRB 7461)
- diese vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Hubertus Neßeler -
Indeweg 80, 52076 Aachen

nachfolgend - **Vorhabenträgerin** -

über die Ausarbeitung und Verwirklichung der städtebaulichen Planungen zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 660 - Bismarckstraße/ Viktoriaallee -

Präambel

Die Vorhabenträgerin hat im Interesse der Neubebauung des Grundstücks Gemarkungurtscheid, Flur 1, Flurstück 3325 am 19./30.09.2016 eine Plankostenvereinbarung mit der Stadt getroffen und beantragt, für das geplante Bauvorhaben das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes einzuleiten. Die Stadt hat den Planentwurf geprüft und festgestellt, dass dieser mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Die Stadt hat das Verfahren zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 660 eingeleitet.

Das ca. 0,92 ha große Plangebiet befindet sich zwischen der Oppenhoffallee im Norden, der Bismarckstraße im Südosten und Süden und der Viktoriaallee im Westen im Stadtbezirk Aachen - Mitte. Es grenzt unmittelbar an die Viktoriaallee und die Bismarckstraße an und wird im Norden begrenzt durch die südlichen Parzellengrenzen der Grundstücke an der Oppenhoffallee. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 3325 (ehemals Flurstücke 1670 und 3316) sowie eine Teilfläche des Flurstückes 1080, Flur 1, Gemarkungurtscheid und eine Teilfläche der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Viktoriaallee / Ecke Bismarckstraße (Flurstücke 1509 und 3281). Das Flurstück 3325 ist mit 2 Bürogebäuden, der sogenannten VEGLA-Immobilie, bebaut.

Das Frankenberger Viertel und die unmittelbare Umgebung des Plangebietes weisen eine Durchmischung der Bereiche Wohnen und Arbeiten auf. Der Bebauungsplan Nr. 660 setzt derzeit ein Kerngebiet mit nur geringer

zulässiger Wohnnutzung fest. Mit Änderung des Bebauungsplans kann eine Durchmischung von Wohnen, Arbeiten und Nahversorgung entstehen sowie die Baulücke an der Bismarckstraße geschlossen werden. Die Wohnnutzung ist, anders als im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan, ausdrücklich zugelassen.

Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen attraktiven und zukunftsorientierten Wohnstandort zu schaffen und Flächen zu entwickeln, auf denen das Angebot von innerstädtischen Arbeitsplätzen und von fußläufiger Nahversorgung im Frankenberger Viertel umgesetzt werden kann. Die Vorhabenträgerin sieht daher einen Komplettabbruch der VEGLA-Immobilie und den Neubau einer dem Quartier angemessenen, einheitlichen Blockrandbebauung vor mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Die verkehrliche und entwässerungstechnische Erschließung des Bauvorhabens ist gesichert. Eine Änderung der öffentlichen Erschließung ist nicht erforderlich.

Zur Sicherung der Verwirklichung der Änderung des Bebauungsplanes schließen die Vertragsparteien hiermit gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Ziffer 2 des Baugesetzbuches (BauGB) folgenden öffentlich-rechtlichen Vertrag (Planverwirklichungsvertrag):

§ 1 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind:

- a) Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1)
- b) I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 660 einschließlich der schriftlichen Festsetzungen und Begründung (Anlage 2 a - c)
- c) Baubilanz - Erhalt und Wegfall - zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 660, Plan Nr. 206 VE 91e_Ic der Beratungsgesellschaft für kommunale Infrastruktur mbH (BKI) vom 07.08.2017 (Anlage 3)
- d) Schalltechnisches Gutachten SI - 17/150/06 der Schall- und Wärmemeßstelle Aachen GmbH (SWA) vom 19.06.2017
- e) Historische Erkundung und Gefährdungsabschätzung ehem. Tankstelle Bismarckstraße 149 von Altenbockum & Partner, Geologen vom 25.11.2016
- f) Verschattungssimulation HPP Architekten, Stand 25.07.2017
- g) Verkehrsuntersuchung Ingenieurgruppe IVV Aachen/Berlin, Stand: 29.05.2017

§ 2 Gegenstand des Vertrages

(1) Gegenstand des Vertrages ist

- a) die Erstellung der städtebaulichen Planung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 660,
 - b) die Erstellung der ggf. erforderlichen weiteren Gutachten für die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 660,
 - c) die Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau,
 - d) die Sicherung weiterer mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele,
 - e) die Stellung von Sicherheiten
 - f) die Regelung von Vertragsstrafen,
 - g) die Regelung der Kostentragung.
- (2) Ein Rechtsanspruch auf Aufstellung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 660 besteht seitens der Vorhabenträgerin nicht und kann auch nicht durch diesen Vertrag begründet werden.

§ 3 Bauvorhaben

Gemäß den Vorgaben der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 660 ist die Errichtung einer V - VI-geschossigen Blockrandbebauung geplant.

Die der Bismarckstraße und der Viktoriaallee zugewandten Gebäudekörper sind unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie maximal V-geschossig, mit einem Rücksprung von 2 m auch VI-geschossig. Durch diesen Rücksprung soll die optische Wirkung von der Straße aus geringere Gebäudehöhen vermitteln. Im Innenbereich gibt es zwei Baukörper, die in der Art der Hinterhausbebauung an die Vorderhäuser anschließen und um ein Geschoss niedriger ausfallen. Zusätzlich sind im Innenbereich im Hinblick auf die Höhenfestsetzungen drei eingeschossige Baukörper zulässig, die die geplanten Einzelhandelnutzungen aufnehmen können. Parallel zur Bismarckstraße können die Gebäude im 1. OG teilweise mit einer um 8,50 m größeren Bautiefe gebaut werden. Hier können beispielsweise Nutzungen der sozialen Infrastruktur (Kita) untergebracht werden, für die die Gebäudetiefe ansonsten nicht ausreichen würden.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, die äußere Gestaltung des Bauvorhabens entsprechend der im Gestaltungsbeirat am 16.06.2016 vorgestellten Planung umzusetzen und die Empfehlungen des Beirats zu berücksichtigen.

Im Blockinnenbereich befindet sich eine Freifläche, die heute nur teilweise unversiegelt ist. Die verbleibende Freifläche von 475 m² 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 Kleinkinderspielplatzes 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.

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. Das Plangebiet ist durch die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb der angrenzenden Verkehrsflächen erschlossen.

§ 4 Öffentlich geförderter Wohnraum

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, von den im Plangebiet insgesamt entstehenden Wohneinheiten (ohne studentisches Wohnen) mindestens 30% der Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus als Mietwohnungen zu errichten. Erforderlich ist hierbei eine Förderung für Einkommensgruppe A oder eine Aufteilung in die Einkommensgruppen A und B. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, diesbezüglich wie auch über das Wohngemenge und die Lage der öffentlich geförderten Wohnungen die Abstimmungen mit der Stadt - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration - zu treffen. Sie verpflichtet sich ferner, den Antrag auf Gewährung von Baudarlehen für die Neuschaffung von Miet- und Gruppenwohnungen gemäß den Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen spätestens bei Bauantragsstellung bei der Stadt - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration - einzureichen.
- (2) Die Vorhabenträgerin ist berechtigt, diese Verpflichtung durch mit ihr verbundene Unternehmen erbringen zu lassen. Die Vorhabenträgerin und das errichtende Unternehmen haften gesamtschuldnerisch für die Errichtung des vorgenannten öffentlich geförderten Wohnraums.
- (3) Sollte die Vorhabenträgerin entgegen der Regelungen der Absatzes 1 aus Gründen, die sie oder das mit ihr verbundene Unternehmen (vgl. Abs. 2) zu vertreten hat, keinen oder weniger öffentlich geförderten Wohnraum realisieren, verpflichtet sie sich zur Zahlung einer Vertragsstrafe an die Stadt - Bauverwaltung -

nach folgenden Maßgaben:

- a) Grundlage für die Berechnung der Vertragsstrafe ist das mit der Stadt - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration - abgestimmte Wohnungsgemeinde, aus der sich die Menge des zu erstellenden Wohnraums in m² ergibt. Ist eine Abstimmung nicht erfolgt, setzt die Stadt - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration - das Wohnungsgemeinde fest.
- b) Je m² nicht realisierter Wohnfläche für öffentlich geförderten Wohnraum nach der Wohnflächenverordnung (i. d .F. v. 25.11.2003) zahlt die Vorhabenträgerin eine Vertragsstrafe i. H. v. 1.146,00 €. Die Vertragsstrafe ist fällig vier Wochen nach schriftlicher Anforderung durch die Stadt - Bauverwaltung -.
- c) Nach dem derzeitigen Planungsstand sind ca. 2.250 m² öffentlich geförderter Wohnungsbau zu errichten. Daraus ergibt sich zzt. ein Höchstbetrag für die Vertragsstrafe nach lit. b) in Höhe von 2.578.500,00 €. Dieser Betrag ist in Höhe von 50 v. H. (1.289.250,00 €) durch Bürgschaft zu sichern (vgl. § 7).
- d) Der Stadt und der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass der unter lit. c) genannte Höchstbetrag der Vertragsstrafe auf dem Planungstand von Januar 2018 basiert. Sollte es bei der Realisierung des Bauvorhabens zu nicht unerheblichen Abweichungen bei der Anzahl der tatsächlich errichteten und zu berücksichtigenden Wohneinheiten kommen, ist die Stadt – Bauverwaltung – berechtigt, eine nach den Regelungen der lit. a) und b) ermittelte höhere Vertragsstrafe zu fordern. Die Vorhabenträgerin unterwirft sich hinsichtlich ihrer Verpflichtung zur Zahlung der festgesetzten Vertragsstrafe in Höhe des den Bürgschaftsbetrag von 1.289.250,00 € überschreitenden Betrages der sofortigen Vollstreckung im Sinne des § 61 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NW).

§ 5 Umweltbelange

(1) Schutzgut Pflanzen

- a) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Umsetzung der in der Ziffer 5 und 7 der schriftlichen Festsetzungen festgesetzten Maßnahmen sowie der Vorgaben des Baumbilanzplanes (Anlage 3) in enger Abstimmung mit der Stadt - Fachbereich Umwelt - nach folgenden Maßgaben:
 - aa. 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.
 - ab. Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche (hausnaher Kleinkindspielplatz 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.
 - ac. Unterhalb der privaten Grünfläche ist die Anlage einer Tiefgarage unzulässig.
 - ad. Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen 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.

- ae. Auf den in der Planzeichnung mit „Gründach“ gekennzeichneten Bereichen ist auf mindestens 50 % der obersten Dachflächen (nach jetzigem Planungsstand 1.957 m²) eine mindestens extensive Dachbegrünung flächig und dauerhaft vorzusehen und zu erhalten. Zur Dachbegrünung gehören der Unterbau, das Substrat und die Pflanzen. Der Substrataufbau (Schichthöhe der Boden- bzw. Vegetationsschicht) muss mindestens 8 cm betragen. Das Gründach ist so zu bepflanzen, dass eine geschlossene Vegetationsfläche dauerhaft gewährleistet ist. Diese muss auf Dauer erhalten werden.
- b) Dachbegrünung des innenliegenden Gebäudeteils (vorgesehene Kita-Außenfläche)
 - aa. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Dach des v. g. innenliegenden Gebäudeteils ebenfalls extensiv zu begrünen, falls dieses nicht für Kita-Freiflächen o. Ä. genutzt wird.
 - ab. Sofern die Dächer nicht als Kita-Freiflächen o. Ä. genutzt werden, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin bei Nichtrealisierung der Dachbegrünung zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von 100,00 €/m², höchstens jedoch 10.000,00 €.
- c) Zusätzliche Regelungen
 - aa. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Pflanz- und Pflegearbeiten auf ihre Kosten fach- und sachgerecht nach DIN Normen 18915-18919 (Gärtnerische Arbeiten mit Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) ausführen zu lassen. Die Herstellung der Pflanzungen ist der Stadt – Fachbereich Umwelt – unter uvp@mail.aachen.de spätestens vierzehn Tage vor der Pflanzung anzuzeigen und ein Abnahmetermin zu vereinbaren. Der Ablauf der 1-jährigen Entwicklungspflege für die Dachbegrünung nach lit. a) lit. ae. sowie ggf. nach lit. b) lit. aa. ist ebenfalls der Stadt – Fachbereich Umwelt – unter uvp@mail.aachen.de spätestens vierzehn Tage vor Fristablauf anzuzeigen und ein Abnahmetermin zu vereinbaren.
 - ab. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Während der Bauphase sind entsprechende fachgerechte Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Während der Bauphase sind entsprechende fachgerechte Schutzmaßnahmen zu ergreifen.
 - ac. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Pflanzungen spätestens in der auf die Schlussabnahme des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

(2) Schutzgut Mensch

- a) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gem. Ziffer 6 der schriftlichen Festsetzungen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der mit Lärmpegelbereichen festgesetzten Teilbereiche die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung von Juli 2016 zu erfüllen. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Vorhabenträgerin wird für alle Fassaden das erforderliche Schalldämmmaß (erf. R_{w,res.} nach DIN 4109) für Außenbauteile von Gebäuden wie folgt einhalten:
 - aa. Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Unterrichtsräume ist ein Schalldämmmaß (erf. R_{w,res.}) innerhalb des Lärmpegelbereichs III von mindestens 35 dB und innerhalb des Lärmpegelbereichs IV von mindestens 40 dB einzuhalten.
 - ab. Für Büroräume ist ein Schalldämmmaß (erf. R_{w,res.}) innerhalb des Lärmpegelbereichs III von mindestens 30 dB und innerhalb des Lärmpegelbereichs IV von mindestens 35 dB einzuhalten.
 - ac. Im Einzelfall sind im Baugenehmigungsverfahren die Korrekturwerte für das erforderliche Schalldämmmaß gemäß 5.2 der DIN 4109 in Verbindung mit Tabelle 9 anzuwenden. Ausnahmen von den festgesetzten Schalldämmmaßen gemäß dem jeweiligen Lärmpegelbereich aus der

Planzeichnung können zugelassen werden, wenn die Vorhabenträgerin im Baugenehmigungsverfahren durch ein Gutachten eines anerkannten Sachverständigen nachweist, dass geringere Schalldämmmaße für Außenbauteile gem. DIN 4109 ausreichend sind.

- b) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Stellplätze im Innenbereich ausschließlich Wohnungen zuzuordnen. Eine gewerbliche Nutzung der Stellplätze, die außerhalb der überbaubaren Flächen im Urbanen Gebiet (MU) angeordnet werden, ist nicht zulässig. Die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm für anlagebezogene Lärmquellen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- c) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Erfüllung aller im Baugenehmigungsverfahren geforderten Maßnahmen zur Minderung der anlagenbedingten Lärmbelastungen.

(3) Schutzgut Boden

Der Altlastenverdacht AS 3379 (Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen) im Bereich einer ehemaligen Tankstelle konnte zwischenzeitlich ausgeräumt werden. Das Erfordernis einer gutachterlichen Begleitung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

(4) Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

a) Bodendenkmäler

Konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler liegen für das Plangebiet nicht vor. Diese sind auf Grund fehlender Erfassungen jedoch nicht auszuschließen. Gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW sind beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Bauarbeiten unverzüglich zu stoppen und die Untere Denkmalbehörde der Stadt Aachen oder der Landschaftsverband Rheinland – Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425/9039-0, Fax 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, Bodendenkmal und Entdeckungsstätte zunächst unverändert zu erhalten und die Weisung des Landschaftsverbands Rheinland – Amt für Bodendenkmalpflege – für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten. Die Vorhabenträgerin wird darauf hingewiesen, dass ein Verstoß gegen die Meldepflicht mit einem Bußgeld geahndet wird (§ 41 DSchG NW). Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich des Weiteren, den Beginn der Bauarbeiten der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Aachen anzuzeigen.

b) Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Konkrete Verdachte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln oder Bombenblindgängern liegen nicht vor. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche. Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur (Gebäude, Leitungen etc.) ist eine Untersuchung der Fläche zum jetzigen Zeitpunkt technisch nicht möglich. Die Entscheidung über das Erfordernis einer Kampfmitteluntersuchung kann erst nach Vorlage der Bauvorlagen im Baugenehmigungsverfahren getroffen werden.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Sicherheitsdetektion. In diesem Fall wird ist das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ (abrufbar unter: http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefährabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp) zu beachten.

c) Kriminalprävention

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

d) 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.

§ 6 Ausgleichszahlung (Ablösezahlung) für fehlende Kinderspielplätze

- (1) Durch die Baumaßnahme mit zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geplanten 80 familieneigneten Wohnungen wird ein Bedarf an öffentlicher Spielfläche von 1.600 m² ausgelöst, der um 50 v. H. reduziert werden kann, weil in der Umgebung des Plangebietes eine ausreichende Versorgung mit öffentlichen Spielplatzflächen vorhanden ist. Aus diesem Grund ist die Neuanlage eines Spielplatzes innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zum Ausgleich der nicht zu realisierenden Spielplatzfläche (800 m²) gemäß des Ratsbeschlusses vom 18.09.2013 zur Zahlung eines Ausgleichsbetrages in Höhe von 76.800,00 € (in Worten: sechszehntausendacht-hundert EURO). Dieser errechnet sich wie folgt:

$$800 \text{ m}^2 \times 120,00 \text{ €/m}^2 \times 80 \% = 76.800,00 \text{ €}$$

- (2) Der vorgenannte Ausgleichsbetrag wird fällig innerhalb von vier Wochen nach Zahlungsaufforderung durch die Stadt - Bauverwaltung -.
- (3) Die Stadt verpflichtet sich, den Ausgleichsbetrag zur Aufwertung von bereits vorhandenen Kinderspielplätzen im Umfeld zu verwenden.
- (4) Darüber hinaus verpflichtet sich die Vorhabenträgerin gemäß den bauordnungsrechtlichen Anforderungen an wohnungsnahen Spielflächen auf dem privaten Baugrundstück eine entsprechende Spielfläche für Kleinkinder anzulegen.

§ 7 Sicherheitsleistung

- (1) Die Vorhabenträgerin leistet zur Sicherung der sich für sie aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen eine Sicherheit in Höhe von insgesamt 1.571.750,00 € (in Worten: einmillionfünfhunderteinundsiebzigtausend-siebenhundertfünfzig EURO) durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer der deutschen Bankenaufsicht unterstellten Bank oder Sparkasse.
- (2) Der vorgenannten Bürgschaft liegt folgende Kostenkalkulation zugrunde:
- | | |
|--|----------------|
| a) Ausgleichszahlung Kinderspielplatz (§ 6 Abs. 1) | 76.800,00 € |
| b) Vertragsstrafe für nicht realisierten öffentlich geförderten Wohnraum (§ 4 Abs. 3 lit. c) | 1.289.250,00 € |
| c) Dachbegrünung (100 x 1.957 m ²) (§ 5 Abs. 1 lit. a) lit. ae.)..... | 195.700,00 € |
| d) Vertragsstrafe für Dachbegrünung gem. § 5 Abs. 1 lit. b) lit. ab..... | 10.000,00 € |
- (3) Die Bürgschaft ist unaufgefordert innerhalb von vier Wochen nach Wirksamwerden dieses Vertrages bei der Stadt - Bauverwaltung - einzureichen.
- (4) Die Bürgschaft nach Abs. 2 lit. a) wird nach Eingang der Ausgleichszahlung bei der Stadt - Fachbereich Kinder, Jugend und Schule - unverzüglich zurückgegeben.
- (5) Die Sicherheit nach Abs. 2 lit. b) wird von der Stadt – Bauverwaltung – um 50 v. H. reduziert, nachdem die Vorhabenträgerin der Stadt – Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration – die Fertigstellung des Rohbaus des öffentlich geförderten Wohnraums angezeigt hat. Die Fertigstellung des Rohbaus ist durch

Vorlage des Nachweises der Rohbauabnahme durch die Stadt – Fachbereich Bauaufsicht – sowie der Bescheinigung der StädteRegion – Amt für Bauaufsicht und Wohnraumförderung – über die Rohbaufertigstellung zu belegen. Die verbliebene Sicherheit wird von der Stadt – Bauverwaltung - unverzüglich zurückgereicht, nachdem die Vorhabenträgerin der Stadt – Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration – die Bezugsfertigkeit oder Fertigstellung des öffentlich geförderten Wohnraums angezeigt hat. Die Bezugsfertigkeit oder Fertigstellung ist dadurch nachzuweisen, dass die NRW-Bank die nach abschließender Bezugsfertigkeit oder Fertigstellung auszahlende Darlehensrate vollständig an die Vorhabenträgerin oder einen berechtigten Dritten ausgezahlt hat. Ebenso wird die Sicherheit unverzüglich von der Stadt – Bauverwaltung – zurückgereicht, nachdem die Zahlung der Vertragsstrafe gemäß § 4 Abs. 3 erfolgt ist.

- (6) Die Sicherheit nach Abs. 2 lit. c) wird von der Stadt – Bauverwaltung – nach erfolgter Abnahme der Herstellung der Gründächer und ggf. erforderlicher Mängelbeseitigung angemessen reduziert. Nach Abnahme der Entwicklungspflege und ggf. durchgeführter Mängelbeseitigung wird die verbliebene Sicherheit zurückgereicht.
- (7) Die Sicherheit nach Abs. 2 lit. d) wird von der Stadt – Bauverwaltung – zurückgereicht, wenn die Vorhabenträgerin in geeigneter Weise nachweist, dass die relevanten Dachflächen als Kita-Freiflächen o. Ä. genutzt werden. Sofern die Dächer nicht als Kita-Freiflächen o. Ä. genutzt werden, erfolgt die Rückgabe nach erfolgter Abnahme nach der Entwicklungspflege und ggf. durchgeführter Mängelbeseitigung.
- (8) Erfüllt die Vorhabenträgerin ihre vertraglichen Verpflichtungen nicht, nicht vollständig oder fehlerhaft, so ist die Stadt – Bauverwaltung – berechtigt, der Vorhabenträgerin schriftlich eine Frist von drei Monaten zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt die Vorhabenträgerin bis zum Ablauf dieser Frist die Arbeiten nicht, nicht vollständig oder fehlerhaft oder wird über das Vermögen der Vorhabenträgerin das Insolvenzverfahren eröffnet oder ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgewiesen oder ist die Vorhabenträgerin aus sonstigen Gründen zahlungsunfähig, ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten durch Dritte ausführen zu lassen, in bestehende Werkverträge einzutreten und noch offen stehende Forderungen Dritter gegen die Vorhabenträgerin aus diesem Vertrag aus dieser Sicherheit zu befriedigen. Darüber hinaus kann die Bürgschaft in Anspruch genommen werden, wenn die Stadt – aus welchen Gründen auch immer – verpflichtet wird, die Arbeiten in der öffentlichen Verkehrsfläche und / oder öffentlichen Grünanlage selbst durchzuführen oder fertig zu stellen.

§ 8 Kostentragung

Die Vorhabenträgerin trägt alle Kosten für die nach diesem Vertrag durchzuführenden Maßnahmen.

§ 9 Haftungsausschluss der Stadt

Eine Haftung der Stadt für Entschädigungen und etwaige sonstigen Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 660 getroffen hat, wird durch diesen Vertrag nicht begründet. Dieser Haftungsausschluss gilt nicht bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz.

§ 10 Abtretung von Forderungen

Forderungen der Vorhabenträgerin gegen die Stadt aus diesem Vertrag können an Dritte nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt – Bauverwaltung – abgetreten werden.

§ 11 Rechtsnachfolge

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen an einen/e evtl. Rechtsnachfolger/in in rechtsverbindlicher Form mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen. Die Vorhabenträgerin haftet der Gemeinde neben einem/r etwaigen Rechtsnachfolger/in als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrages, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, ihre Pflichten nach § 5 Abs. 1 lit. a) lit. aa., ab., ad. sowie lit. b) den Erwerbenden der Immobilie in rechtsverbindlicher Form mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen. Mit entsprechender Übertragung ist die Vorhabenträgerin aus ihrer Haftung entlassen.

§ 12 Kündigungsrecht

- (1) Die Parteien sind berechtigt diesen Vertrag zu kündigen, wenn einer der Vertragspartner so schwer gegen die vertraglichen Verpflichtungen verstößt, dass ein Festhalten am Vertrag nicht mehr zumutbar ist.
- (2) Die sich aus den gesetzlichen Bestimmungen ergebenden Kündigungsrechte bleiben unberührt.

§ 13 Salvatorische Klausel

- (1) Vertragsänderungen und/oder Ergänzungen sowie das Abweichen von dieser Formvorschrift bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen worden.
- (2) Sollten sich einzelne Bestimmungen dieses Vertrages als ungültig erweisen, so wird dadurch die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. In einem solchen Fall ist die ungültige Bestimmung möglichst so umzudeuten oder zu ergänzen, dass mit ihr der beabsichtigte rechtliche und wirtschaftliche Zweck erreicht wird.
- (3) Die Vertragspartner sichern sich insoweit gegenseitig eine loyale Erfüllung dieses Vertrages zu.

§ 14 Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam mit Inkrafttreten I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 660 oder mit Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB.

Aachen, den _____

Aachen, den _____

DIE VORHABENTRÄGERIN

STADT AACHEN

In Vertretung

(Hubertus Neßeler)
Geschäftsführer

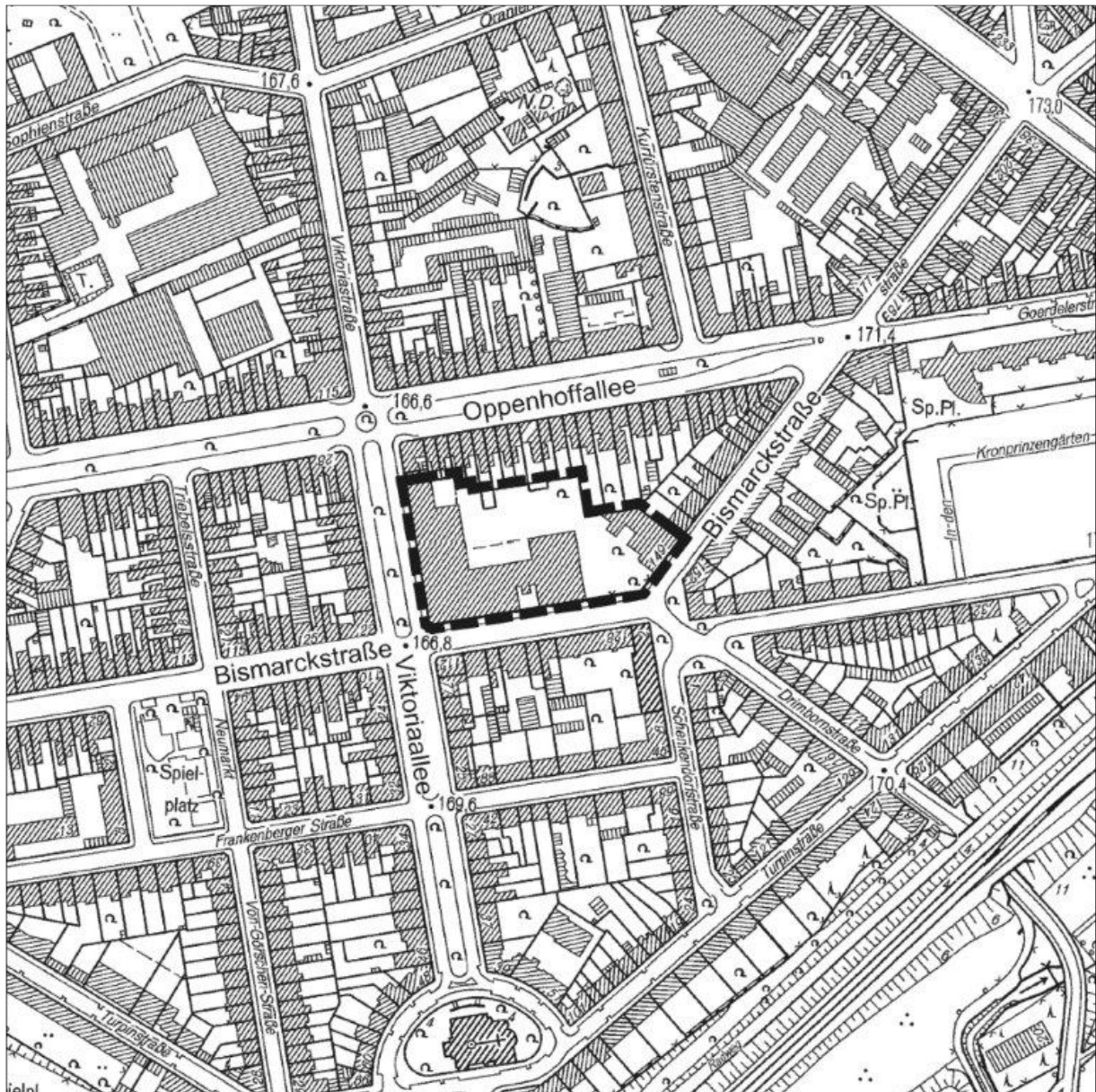
(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

(Werner Wingenfeld)
Stadtbaurat

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

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	5
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
2. Anlass der Planung	7
3. Ziel und Zweck der Planung	7
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
4. Begründung der Festsetzungen	13
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
5. Umweltbericht	22
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
6.	Auswirkungen der Planung	52
7.	Kosten.....	53
8.	Städtebaulicher Vertrag	53
9.	Plandaten.....	53

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1. Beschreibung des Plangebietes

Das ca. 0,92 ha große Plangebiet befindet sich zwischen der Oppenhoffallee im Norden, der Bismarckstraße im Südosten und Süden und der Viktoriaallee im Westen im Stadtbezirk Aachen - Mitte. Es grenzt unmittelbar an die Viktoriaallee und die Bismarckstraße an und wird im Norden begrenzt durch die südlichen Parzellengrenzen der Grundstücke an der Oppenhoffallee. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1670 und 3316 sowie eine Teilfläche des Flurstückes 1080, Flur 1, Gemarkung Burtscheid und ein Teilstück der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Viktoriaallee / Ecke Bismarckstraße. Die Umgebung des Plangebietes ist als Teil der gründerzeitlichen Stadterweiterung der Stadt Aachen um 1900 geprägt durch eine Vielzahl an Gebäuden aus der gründerzeitlichen Epoche, die teilweise unter Denkmalschutz stehen sowie durch die Neubebauung der Nachkriegszeit aufgrund der Zerstörung aus dem 2. Weltkrieg. Das Frankenberger Viertel und die unmittelbare Umgebung des Plangebietes weist eine Durchmischung der Bereiche Wohnen und Arbeiten auf.

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

1.2. Regionalplan

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

1.3. Flächennutzungsplan (FNP)

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

Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet im Hauptplan als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.

Umgeben wird das Grundstück von „Wohnbauflächen“. Im Westen verläuft durch die Viktoriaallee von Norden nach Süden eine als „Grünfläche“ dargestellte Verbindungsachse. Nördlich des Plangebietes erstreckt sich die Oppenhoffallee, die als „Hauptverkehrsfläche“ dargestellt ist und eine mittige 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 m²) fest.

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

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

Im rückwärtigen Innenbereich des Baublockes, im nördlichen, mittigen Teil des Plangebietes ist eine ca. 1.550 m² große Grünfläche (Parkanlage) ausgewiesen. Ein Teil der im rechtskräftigen Bebauungsplan befindlichen Grünfläche liegt im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanänderungsbereiches, der darüberhinausgehende Teil der östlich angrenzenden festgesetzten Grünflächen befindet sich außerhalb des Änderungsbereiches auf den Nachbarparzellen. Innerhalb der im Plangebiet festgesetzten Grünfläche befinden sich Pkw-Stellplätze, eine Fahrgasse und ein Randstreifen, der mit Sträuchern und Gehölzen zu bepflanzen ist und zwei zu erhaltende Baumstandorte. Ein weiterer zu erhaltender Baumstandort wurde außerhalb der Grünfläche festgesetzt.

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

1.5. Masterplan Aachen* 2030

In seiner Sitzung am 19.12.2012 hat der Rat der Stadt Aachen den Masterplan als Ausdruck eines gemeinsamen Grundverständnisses über die gesamtstädtische Zielkonzeption beschlossen. Die Ergebnisse des Masterplanes sind daher gem. §1 (6) Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept in der Abwägung zu berücksichtigen.

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

Des Weiteren gilt es hinsichtlich der Hochschulentwicklung, flexible Wohnraumangebote für Studentinnen und Studenten zu schaffen.

1.6. Zentren- und Nahversorgungskonzept 2016

Das Plangebiet liegt entsprechend der Darstellung im Zentren- und Nahversorgungskonzept, Stand der Fortschreibung 2015, gemeinsam mit der Oppenhoffallee und der Bismarckstraße im Nahversorgungszentrum 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 Maßstabsebene – den Zielsetzungen des Masterplanes Aachen 2030. Das Zentren- und Nahversorgungskonzept 2016 findet Berücksichtigung.

3.4. Erschließung / Verkehr

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

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

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

3.5. Gebäude- und Wohnungstypologien

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

Eigentumswohnungen/Mietwohnungen/Studentenappartements

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

3.6. Freiraumkonzept

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

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

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

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

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

3.7. Soziale Infrastruktur

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befindet sich jeweils östlich in der Beverstraße und westlich in der Bismarckstraße in ca. 150 m Entfernung Luftlinie eine Spielfläche. Weitere Spielflächen liegen im Süden in knapp 470 m Luftlinie an der Maria-Montessori-Schule und am Gillesbachtal. In nur ca. 675 m Entfernung befindet sich zudem der Tierpark, innerhalb dessen weitere Spielflächen angeboten werden. Zudem liegt in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet die Burg 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, Burtscheid und Aachen Mitte. Fußläufig erreicht man den Tierpark und etwas weiter entfernt die Freiflächen um das Gut Schönthal mit dem öffentlich zugänglichen Nelleßenpark. Durch die Mischung verschiedener Wohnungstypen und -größen soll für unterschiedliche Generationen in unterschiedlichen Lebensabschnitten Wohnraum geschaffen werden, wodurch eine differenzierte Sozialstruktur im Quartier gefördert wird.

3.8.3. Umfang kinder- und jugendspezifischer Einrichtungen

Das Plangebiet liegt zentral innerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtteils 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 Wohnungsnähe 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 Bedarfes gedeckt werden. Dadurch kann innerhalb des Quartiers gut auf das Auto verzichtet und ein höherer CO₂-Ausstoß vermieden werden.

3.9.3. Städtebaulicher Entwurf

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

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

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

3.9.4. Umgang mit Freiflächen

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

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

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

3.9.5. Umgang mit Niederschlagswasser

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

4. Begründung der Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist die Schaffung innerstädtischer Wohnungen mit einer guten Anbindung an die vorhandene soziale und verkehrliche Infrastruktur mit gleichzeitiger Bereitstellung von gewerblichen Flächen und Einzelhandelsflächen, die im 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 m² sein kann. Der großflächige Einzelhandel wird auf zwei Ebenen (EG und 1. OG) beschränkt, um die Auswirkungen auf den Verkehr und damit auch die Lärmemissionen zu beschränken. Ohne eine entsprechende Festsetzung wäre zudem theoretisch großflächiger Einzelhandel auf allen Geschossen zulässig, also auch eine Art Einkaufszentrum über alle Ebenen. Das widerspräche den städtebaulichen Zielsetzungen der gemischten Nutzungen von Handel, Büronutzungen, Praxen und Wohnen, so dass hier das Erfordernis einer flächenmäßigen Beschränkung gesehen wird. Aufgrund derzeit aktueller Einzelhandels- und insbesondere Nahversorgungskonzepte, die beispielsweise Verkostungs- und Cafeteria-Nutzungen oberhalb der eigentlichen Verkaufsräume anbieten wollen, wird das 1. OG in die Verkaufsflächen einbezogen. Die Priorität liegt innerhalb des Kerngebietes in der gewerblichen Nutzung. Die Wohnnutzung ist anders als im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ausdrücklich zugelassen. Durch die blockweise Zuordnung der Zulässigkeit der Wohnnutzung für einzelne Geschosse ergibt sich eine Zulässigkeit von maximal 44% für Wohnnutzungen. Es wird gewährleistet, dass der

Gebietscharakter des Kerngebietes durch überwiegende gewerbliche Nutzungen, Büros, Verwaltungen und Einzelhandel gewahrt bleibt.

Ausschluss von Tankstellen

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

Zulässigkeit von Elektroladestationen

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

Ausschluss von Vergnügungsstätten

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

4.1.2. Urbanes Gebiet (MU)

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

Ausschluss von Tankstellen

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

Zulässigkeit von Elektroladestationen

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

Ausschluss von Vergnügungsstätten

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

Zielsetzung eines familienfreundlichen Wohngebietes und der Nachfrage bzw. dem Angebot des Standortes überein. Damit sollen sogenannte Trading-down-Effekte vermieden werden, ein zunehmender Entwicklungstrend vom vollständigen Angebot mit pulsierendem Leben zu zunehmenden Leerständen inklusive ausbleibender Kundschaft und einem Imageverfall des Standortes.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Gebäudehöhen / Grundflächenzahl (GRZ)

Der städtebauliche Entwurf sieht eine V - VI-geschossige Blockrandbebauung 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 m² erreichbar, was einer GFZ von 2,4 entspricht. Damit bleibt man unter dem zulässigen Wert der BauNVO für urbane Gebiete, der bei 3,0 liegt.

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 m² Fläche zwingend vorschreibt. Mit der abweichenden Festsetzung in diesem Bebauungsplan soll sichergestellt werden, dass die Dachbegrünung auch in den Fällen erfolgt, die nicht unter die Satzung

fallen. Denn tatsächlich ermöglicht der Bebauungsplan insbesondere im Blockrandbereich eine kleinteiligere Umsetzung, so dass eine Reihe von Gebäuden entstehen könnte, die nicht unter Satzung fallen, weil die Dächer kleiner als 200 m² sind. Die Grün- und Gestaltungssatzung kann diese Verbindlichkeit deshalb nicht erreichen, weil der Bebauungsplan keine Mindestgröße der Gebäude definiert. Auch die Möglichkeit, durch die Wahl der Dachneigung Dächer ohne Begrünung zu schaffen, besteht mit dieser Regelung nicht. Implizit wird mit dieser gestalterischen Festsetzung auch festgelegt, dass das oberste Dach ein Flachdach sein muss.

Der Bebauungsplan soll für die Blockrandbebauung und einen Teil der eingeschossigen Innenblockbebauung die Dachbegrünung verpflichtend festsetzen. Um die Fläche für die notwendigen technischen Aufbauten auch bei Dächern kleiner 200 m² freizuhalten, wird abweichend von der Satzung nur ein Anteil von 50% statt von 60% festgesetzt. Die Dächer, auf denen die Dachbegrünung nicht festgesetzt wird, sollen unbeschränkt für Dachterrassen oder Freianlagen der Nutzer (z. B. Kita) zur Verfügung stehen und werden deshalb von der Dachbegrünung ausgenommen. Beispielsweise kann auf dem eingeschossigen Gebäude im Innenbereich des MK-Gebietes die Freifläche für eine Kita entstehen, die erfahrungsgemäß nicht flächig und dauerhaft begrünt werden kann. Diese Nutzung ist durchaus erwünscht, so dass der Bebauungsplan die Möglichkeit offen lassen soll.

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

5. Umweltbericht

5.1. Einleitung

5.1.1. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das ca. 0,92 ha große Plangebiet befindet sich zwischen der Oppenhoffallee im Norden, der Bismarckstraße im Südosten und Süden und der Viktoriaallee im Westen im Stadtbezirk Aachen - Mitte. Es grenzt unmittelbar an die Viktoriaallee und die Bismarckstraße an und wird im Norden begrenzt durch die südlichen Parzellengrenzen der Grundstücke an der Oppenhoffallee. Die Umgebung des Plangebietes ist als Teil der gründerzeitlichen Stadterweiterung der Stadt Aachen um 1900 geprägt durch eine Vielzahl an Gebäuden aus der gründerzeitlichen Epoche, die teilweise unter Denkmalschutz stehen sowie durch die Neubebauung der Nachkriegszeit aufgrund der Zerstörung aus dem 2. Weltkrieg. Das Frankenberger Viertel und die unmittelbare Umgebung des Plangebietes weist eine Durchmischung von Wohnen und Arbeiten auf.

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

5.1.2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Ziel der Bauleitplanung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen attraktiven und zukunftsorientierten gemischten Standort für Gewerbe und Wohnen zu schaffen und Flächen zu entwickeln, auf denen das Angebot von innerstädtischen Arbeitsplätzen und von fußläufiger Nahversorgung im Frankenberger Viertel umgesetzt werden kann. Aufgrund der defizitären Energiebilanz der VEGLA-Immobilie sieht die Planung einen Komplettabbruch der Immobilie und den Neubau einer dem Quartier angemessenen, einheitlichen Blockrandbebauung vor, mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Zu diesem Zweck wird die als Zäsur wirkende Fläche (Baulücke) im östlichen Bereich des Plangebietes in die Bebauungsstruktur eingebunden. Dieser Baulückenschluss ist in der Rahmenplanung Öffentlicher Raum zum Frankenberger Viertel aus dem Jahre 2008 ausdrücklich gewünscht und mit Prioritätsstufe I angesetzt. Dieses Vorgehen steht auch in Einklang mit dem Grundsatz „Vorrang der Innenentwicklung“ (vgl. LEP NRW 12016, 6. 1-1 Ziele und Grundsätze) und dem Grundsatz im § 1a Abs. 2 BauGB. Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll die Errichtung einer Tiefgarage möglich sein, darüber hinaus wird unverändert die Anlage von Stellplätzen im Blockinnenbereich zugelassen.

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

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

5.1.3. Rechtliche Einbindung 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 Neuauufstellung 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 Neuauufstellung 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 ²
Urbanes Gebiet (MU)	4.968 m ²
Private Grünfläche	475 m ²
insgesamt	9.274 m²

5.1.5. Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung der Umweltbelange

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

5.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1. Schutzgut Mensch

5.2.1.1. Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben

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

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

Da sich das Plangebiet 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
Viktoriaallee von Frankenberger Straße bis Bismarckstraße gesamt	2.700
Viktoriaallee von Bismarckstraße bis Oppenhoffallee	1.430
Viktoriaallee von Oppenhoffallee bis Bismarckstraße	1.650
Viktoriaallee von Frankenberger Straße bis Bismarckstraße gesamt	3.080

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

Viktoriastraße	
Viktoriastraße von Oranienstraße bis Oppenhoffallee	2.870

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

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

Die oben untersuchten Bestandszahlen sind Ergebnisse einer Verkehrszählung am 11. Januar 2017. Zu diesem Zeitpunkt stand die VEGLA-Immobilie bereits leer, so dass die Analyse die potentielle Verkehrserzeugung aus dem Plangebiet nicht berücksichtigt. Der Verkehrsgutachter hat in seinem Gutachten einen Vergleich mit Verkehrszahlen aus dem Jahr 2008 angestellt, in dem die VEGLA-Immobilien noch vollständig genutzt 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 / s². 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
Viktoriaallee von Frankenberger Straße bis Bismarckstraße gesamt	2.700	2.800
Viktoriaallee von Bismarckstraße bis Oppenhoffallee	1.430	2.120
Viktoriaallee von Oppenhoffallee bis Bismarckstraße	1.650	1.760
Viktoriaallee von Frankenberger Straße bis Bismarckstraße gesamt	3.080	3.880

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

Viktoriastraße		
Viktoriastraße von Oranienstraße bis Oppenhoffallee	2.870	2.870

Ergebnisse:

Für den großflächigen Einzelhandel wird wegen der städtischen Lage und der hohen Wohndichte innerhalb des fußläufigen Einzugsbereichs angesetzt, dass lediglich 40% der Kunden mit dem PKW anfahren. Das bedeutet, dass für den motorisierten Individualverkehrs (MIV) ein Ansatz von 40 % für die Nutzer des großflächigen Einzelhandels berechnet wird. Damit ergeben sich für die Planungen insgesamt zukünftig pro Tag insgesamt 1.430 zusätzlich Fahrten zum jetzigen Leerstand für den Quell- und Zielverkehr.

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

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

Die Schallimmissionen aus Verkehrslärm werden durch die Planung um 0,04 dB (A) bis 0,52 dB (A) erhöht. An der geplanten Tiefgarageneinfahrt erhöht sich der Wert punktuell um max. 1,16 dB(A). An der Zuordnung der Lärmpegelbereiche ändert sich durch die zusätzlichen Verkehre, die durch die Bebauungsplanänderung erzeugt werden, nichts.

Die im Verkehrsgutachten ermittelten zukünftigen Verkehrsmengen führen zu einer Überschreitung der Orientierungswerte / Immissionswerte zur Tagzeit und Nachtzeit an den straßenseitigen Fassaden der Bestandsbebauung Bismarckstraße / Viktoriaallee / Drimbornstraße. Tagsüber werden die Orientierungswerte um 14, 2 dB (A) und die Immissionswerte um 10,2 dB (A) überschritten. Nachts werden die Orientierungswerte um 12,9 dB (A) und die Immissionswerte um 8,9 dB (A) überschritten. Die Lärmsanierungswerte von tags 70 dB (A) und nachts 60 dB (A) werden dagegen nicht erreicht.

Emissionen aus dem Schienenverkehr

Die Orientierungswerte zur Tagzeit und Nachtzeit werden innerhalb des Plangebietes unterschritten.

Die Emissionen aus dem Schienenverkehr werden durch den Baulückenschluss zukünftig im Blockinnenbereich reduziert.

Anlagenlärm

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

Als Emissionsquellen wurden die 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 m² Bruttogeschossfläche für Wohnnutzung und ca. 10.300 m² 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 m² erhalten. Zusätzlich kann diese Fläche als hausnahe Spielplatzfläche genutzt werden. Die heute bereits versiegelten Flächen können weiterhin als Stellplatzfläche und Feuerwehrumfahrt genutzt werden. Innerhalb der Grünfläche (Parkanlage und Spielplatz) werden die vorhandene Buche mit einem Stammumfang von 3,50 m sowie die angrenzende, unterständig stehende Eibe als zu erhalten festgesetzt. Darüber hinaus wird die Errichtung einer Tiefgarage unterhalb der festgesetzten Grünfläche und unterhalb des Wurzelbereiches der vorhandenen Kastanie (im MU-Gebiet) ausgeschlossen. Die Kastanie wird zum Erhalt festgesetzt. Insgesamt betrachtet bleibt die heute tatsächlich vorhandene Grünfläche erhalten, sie wird um die sich derzeit innerhalb der Grünfläche befindlichen 5 Stellplätze vergrößert.

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

Auf den Dächern der Blockrandbebauung sowie auf dem eingeschossigen Gebäudeteil an der Bismarckstraße Ecke Drimbornstraße wird nach Maßgabe der gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes mindestens 50% der Dachflächen mindestens extensiv begrünt. Durch den Aufbau eines extensiven Gründaches verringert sich der Energie- und Wärmebedarf eines Gebäudes. Der Aufheizung der Dachflächen wird in den Sommermonaten entgegengewirkt. In der Heizperiode bildet ein extensives Gründach eine zusätzliche Isolationsschicht. Der schnelle Abfluss des Niederschlagswassers wird durch die Speicherfähigkeit der Substratschicht gemindert, wodurch sich eine 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 m² Fläche zwingend vorschreibt. Mit der abweichenden Festsetzung in diesem Bebauungsplan soll sichergestellt werden, dass die Dachbegrünung auch in den Fällen erfolgt, die nicht unter die Satzung fallen. 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 ²	3.831 m ² (100 %)	
Urbanes Gebiet (MU)			
oberirdisch	4.968 m ²	2.981 m ² (60 %)	1.987 m ² (40 %)
unterirdisch	4.968 m ²	4.968 m ² (100 %)	
Private Grünfläche	475 m ²	0 m ² (0 %)	475 m ²
Gesamtbilanz des Plangebiets	9.274 m²	8.799 m²	475 m²

5.2.2.4. 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 ²
Urbanes Gebiet (MU)	4.968 m ²
Private Grünfläche	475 m ²
insgesamt	9.274 m²

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 Kaltluftstaubereiches fest, dass eine Öffnung innerhalb der Blockrandbebauung angeordnet werden muss, um das Einfließen von Kaltluft in den Innenhof zu ermöglichen. Die Belüftung dieses Innenbereiches wird dadurch 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 Frankenberger 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. Einhausen 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 m² 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 Tiefgaragenerschließung 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 m² 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 ²	100 %
Urbanes Gebiet (MU)	4.968 m ²	54 %
Kerngebiet (MK)	3.831 m ²	41 %
Private Grünfläche	475 m ²	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.

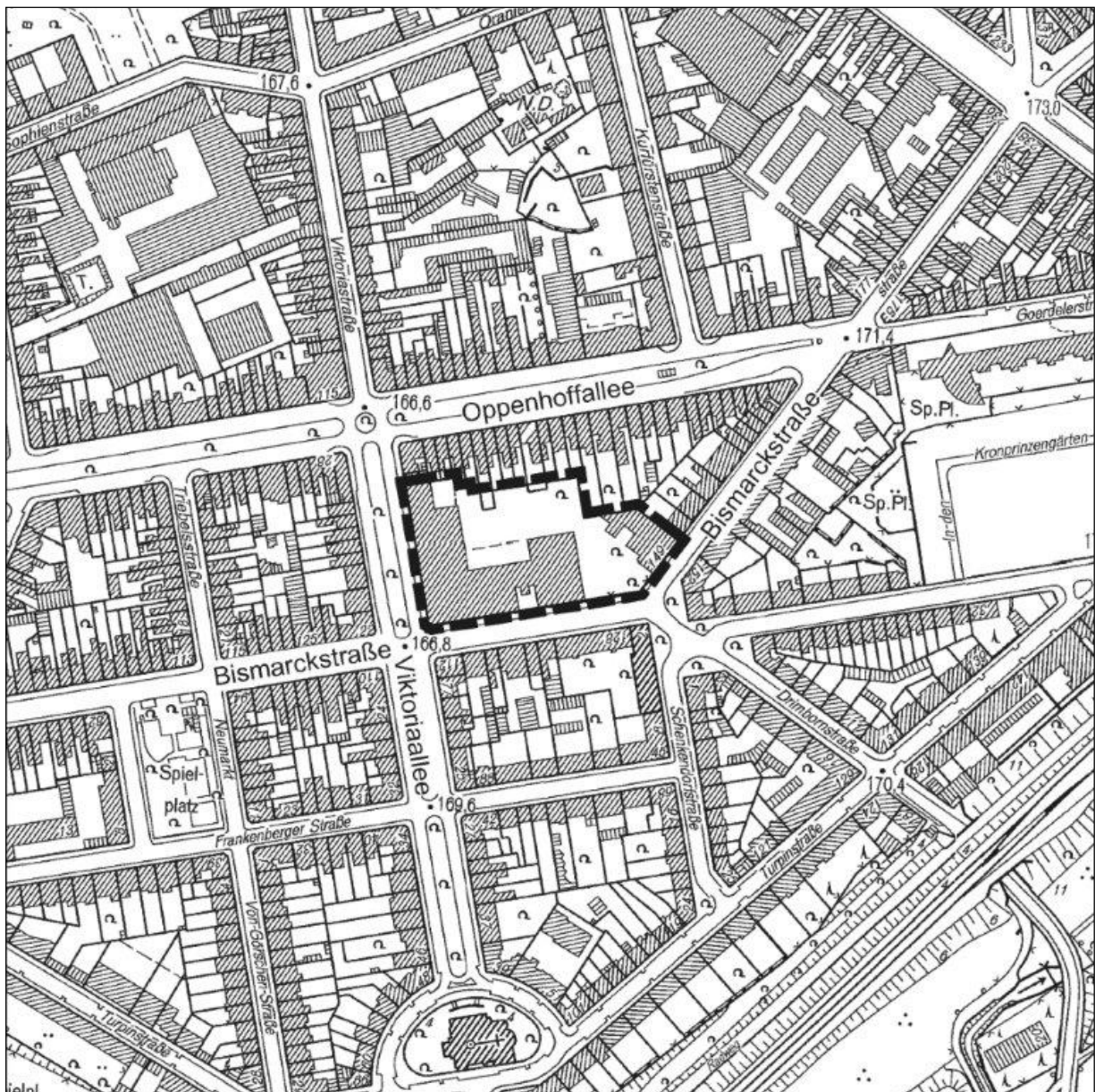
Aachen, den

(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

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