

Vorlage Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0073/WP18 Status: öffentlich Datum: 23.03.2021 Verfasser/in: Dez. III / FB 61/200									
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 991 -Franzstraße/ Ehemalige Schule- hier: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss										
Ziele:										
Beratungsfolge:										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>14.04.2021</td> <td>Bezirksvertretung Aachen-Mitte</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>15.04.2021</td> <td>Planungsausschuss</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>	Datum	Gremium	Zuständigkeit	14.04.2021	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung	15.04.2021	Planungsausschuss	Entscheidung	
Datum	Gremium	Zuständigkeit								
14.04.2021	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung								
15.04.2021	Planungsausschuss	Entscheidung								

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

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

Darüber hinaus empfiehlt sie dem Planungsausschuss, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 991 – Franzstraße / Ehemalige Schule - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

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

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschließt er die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 991 – Franzstraße / Ehemalige Schule - in der vorgelegten Fassung.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		x	

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

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
	Ertrag	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Klimarelevanz

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			x

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
			x

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			x

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

	vollständig
	überwiegend (50% - 99%)
	teilweise (1% - 49 %)
	nicht
x	nicht bekannt

Erläuterungen:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 991 – Franzstraße / Ehemalige Schule - hier: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

- Programmberatung PLA: 22.03.2018
- Programmberatung Bezirk: 11.04.2018

Im beschleunigten Verfahren kann auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet werden. Die Verwaltung hat dennoch empfohlen, die Bürger*innen in einem sehr frühen Stadium über die Planung zu informieren. In der Zeit vom 28.05.2018 bis 22.06.2018 wurde daher das Bauvorhaben öffentlich ausgestellt und die betroffenen Behörden wurden beteiligt. Zusätzlich wurde der Öffentlichkeit auf einer Informationsveranstaltung am 29.05.2018 die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung angeboten. Die Planung war und ist zusätzlich im Internet einsehbar.

2. Bericht über das Ergebnis der Öffentlichkeitsinformation

An der Informationsveranstaltung nahmen 10 Bürger*innen teil. Von der Möglichkeit, sich schriftlich zu äußern, haben 12 Personen Gebrauch gemacht. Obwohl es sich hier um eine freiwillige Öffentlichkeitsinformation handelt, werden die eingegangenen Anregungen dennoch in die Abwägung aufgenommen. Die Niederschrift der Informationsveranstaltung sowie die Eingaben und die Stellungnahmen der Verwaltung dazu sind in der Anlage beigefügt. Folgende Schwerpunkte wurden genannt: Auch wenn prinzipiell die Errichtung von Wohnraum, insbesondere im preiswerten Segment befürwortet wird, wird die Dichte und Höhe der Gebäude kritisiert. Es wird auf den Bedarf von öffentlichen Parkplätzen verwiesen und ausreichend Platz für Fahrradabstellmöglichkeiten gefordert. Der Wegfall von großkronigen Bäumen wird bemängelt.

Bei dem städtebaulichen Konzept wird die vorhandene Baudichte geringfügig im Blockinnenbereich erhöht und liegt mit 0,45 leicht über den Richtwerten für ein Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4). Durch die Topographie des Nordhangs sind die Gebäudehöhen niedriger als die südlich und westlich umgebende Wohnbebauung. Bei wachsender Nachfrage nach Wohnraum sind erschlossene Bereiche vor neu zu entwickelnde Flächen am Siedlungsrand zu bevorzugen, zumal in innerstädtischen Standorten entsprechende Dichten gegeben sind. Aufgrund der herausragenden Lage im Stadtgebiet ist die Grundlage für ein verändertes Mobilitätsverhalten möglich. Für die 117 Wohneinheiten sind insgesamt 228 Fahrradabstellanlagen vorgesehen. Von den 17 Bäumen, die unter die Baumschutzsatzung fallen, können insgesamt 10 Bäume durch eine entsprechende Platzierung der Gebäude erhalten werden. Von den 7 zu fällenden Bäumen ist ein Ahornbaum nicht mehr vital, so dass insgesamt 12 Bäume neu zu pflanzen sind, wovon zwei im Straßenraum in unmittelbarer Nähe ersetzt werden. Zusätzlich werden 10 Ersatzpflanzungen auf gleichwertigen Grundstücken gefordert. Eine Änderung der Planung wird aufgrund der Anregungen nicht empfohlen.

3. Bericht über das Ergebnis der Behördenbeteiligung

Es wurden 14 Behörden an der Planung beteiligt, davon haben 4 Behörden Anregungen und Bedenken vorgebracht. Hinweise der unteren Wasserbehörde werden in einem Entwässerungskonzept aufgenommen. Aufgrund der Stellungnahme des LVR-Amt für

Bodendenkmalpflege wird nach dem Abriss der Bestandsgebäude die Durchführung einer archäologischen Sachverhaltsermittlung durchgeführt. Ebenso sind Überprüfungen auf Kampfmittel im Plangebiet gefordert, die durch den Durchführungsvertrag sichergestellt werden. Das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland bedauert, dass die prägenden Schulgebäude aus den 1950er Jahren abgerissen werden. Die Planung wird im Bereich der Franzstraße als zu wenig blockrandprägend, die Gebäude zu aufgelockert und die Raumstruktur zu fließend betrachtet. Dem kann widersprochen werden, da der städtebauliche Entwurf sehr deutlich den Blockrand aufgreift und lediglich eine Öffnung zum Blockinnenbereich setzt. Die Gebäudehöhen der Neubauten sind so gestaltet, dass sich diese an den Traufhöhen des Gebäudebestandes orientieren und sich in den abgetreppten Gebäudeverlauf einfügen. Im Rahmen der Wettbewerbsauslobung wurden die Belange der Denkmalpflege benannt. Der Anregung wird daher nicht gefolgt, zudem auch das Vorhaben dem Wettbewerbsergebnis entspricht.

4. Klimanotstand

Entsprechend dem Beschluss des Rates vom 19.06.2019 sollen die Auswirkungen der Beschlüsse hinsichtlich der Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekte dargestellt werden, um die Gremien bei der Entscheidungsfindung zu unterstützen.

Bei der Planung handelt es sich um eine klassische Innenentwicklung. Eine hervorragend erschlossene Brache wird wieder aktiviert. Durch die Nutzungsintensivierung und die bauliche Dichte kann der CO₂ – Verbrauch steigende Flächenverbrauch von unerschlossenem Gelände gemindert werden. Die Baukörper sind aus energetischer Sicht sehr kompakt und werden durch Fernwärme beheizt. Der Energiestandard der später zu errichtenden Gebäude wird je nach Ausführung unterschiedliche Auswirkungen auf die gebäudebezogenen CO₂-Emissionen haben; dazu kann jedoch derzeit noch keine Aussage getroffen werden.

Zusätzlich werden auf den Flachdächern Begrünungen vorgesehen. In Teilbereichen wird eine Photovoltaik-Anlage zur Unterstützung der Erzeugung des Allgemeinstroms für das Bauvorhaben installiert. Die Dimensionierung steht jedoch noch nicht fest. Darüber hinaus wird ein entsprechendes Ingenieurbüro beauftragt, das die Einsatzmöglichkeiten des vorhandenen Abbruchmaterials des Schulgebäudes prüft und ggf. den Einsatz bei der Neubebauung begleiten wird. Durch den Einsatz von Abbruchmaterial können Transportwege eingespart und eine Ressourceneffizienz erhöht werden. Durch die Lage zwischen Innenstadt und Bahnhof sind alltägliche Wege kurz, wodurch ein Verzicht auf einen eigenen PKW möglich werden kann. Um die zukünftigen Bewohner*innen für eine Mobilität mit geringer CO₂ Belastung zu mobilisieren, wird ein Verkehrsplanungsbüro ein Mobilitätskonzept erarbeitet und in den ersten Jahren des Bezugs Maßnahmen begleiten. Die flächenintensive Tiefgarage unterbaut das gesamte Plangebiet bis auf einen kleinen Bereich mit dem vorhandenen Baumbestand. Die Tiefgarage wird zwar weitgehend begrünt. Durch die flächenintensive Unterbauung können sich jedoch zukünftig keine weiteren großkronigen Bäume mehr im Plangebiet entwickeln. Der geforderte Ausgleich für die 7 zu fällenden Bäume kann daher nur auf einem anderen Gelände im Stadtkern bzw. in verdichteten Bereichen durchgeführt werden.

Klimaanpassung: Im Vergleich zur derzeitigen stark verriegelten wie versiegelten Situation ist die Wirkung positiv. Die Öffnung im Blockrand an der Franzstraße und die Stellung der Gebäude werden zu einer Verbesserung der Luftzirkulation auch für die umgebenden Bereiche führen, die einer

sommerlichen Aufheizung entgegenwirken. Die Begrünung der Tiefgarage ist positiv im Sinne einer Regenwasserrückhaltung einerseits und einer sich nicht stark aufheizbaren Fläche mit Verdunstungseffekt andererseits. Bei der späteren Ausführung können bauliche anpassungsrelevante Aspekte berücksichtigt werden.

5. Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Mit dem Entwurf des Rechtsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird der aus dem Wettbewerbsverfahren hervorgegangene städtebauliche Entwurf umgesetzt. Ziel des Wettbewerbes war es, durch die Nutzungsintensivierung des Blockrandes und des Blockinnenbereiches Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen zu realisieren.

Die Kubatur und die Architektursprache des Siegerentwurfes werden weitgehend umgesetzt und durch den Vorhaben- und Erschließungsplan sichergestellt. Die hohe Dichte des städtebaulichen Konzeptes und die Gebäudehöhen sind in der innerstädtischen Lage gerechtfertigt. In den drei Gebäuden werden insgesamt 117 Wohnungen untergebracht. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung wurde ein Anteil von 30 % öffentlich gefördertem Wohnraum gefordert, der auch vorgesehen und vertraglich sichergestellt wird. Der Wohnungsmix ist als 1-, 2-, 3- und 4-Zimmer- und Penthouse-Wohnungen konzipiert. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt ca. 55 m². Im Erdgeschoss zur Franzstraße sind Gewerberäume vorgesehen. Im Wettbewerbsverfahren wurde die Integration einer Seniorenanlage gefordert, die sich jedoch nicht in den Kostenrahmen der Wohnanlage integrieren konnte. Der Vorhabenträger wird ein Fachbüro beauftragen, um ein Konzept für ein Mobilitätsmanagement für die Wohnanlage zu entwickeln. Auf der Grundlage einer Bedarfsanalyse sollen Maßnahmen zur Förderung einer autofreien Mobilität erarbeitet und ein Beratungsangebot für die neu zuziehenden Bewohnerschaft bereits in der Vermietungsphase zur Verfügung gestellt werden.

Sowohl den Freiraum als auch das städtebauliche Konzept und die Architektur zeichnet eine hohe Gestaltqualität aus. Der Blockinnenbereich ist im Plangebiet frei von Verkehr und Parken, so dass ein grün gestalteter Freiraum zur Verfügung stehen wird, der nicht nur den Bewohner*innen der Neubauten, sondern auch dem städtebaulichen Umfeld zu Gute kommt. Sichergestellt wird eine öffentlich zugängliche Wegeverbindung von der Franzstraße bis zum öffentlichen Spielplatz im Blockinnenbereich, so dass eine Durchquerung bis zur Karmeliterstraße und dem Boxgraben möglich wird. Der Stellplatznachweis für den MIV wird in einer Tiefgarage mit ca. 83 Stellplätzen auf einer Ebene abgedeckt. Es werde im Plangebiet neben den individuellen Abstellräumen insgesamt 228 Fahrradabstellräume geschaffen, wovon ein großer Teil in ebenerdigen und überdachten Räumen vorgesehen ist.

Aufgrund der Lage des Plangebietes können die Neubauten die Bestandshäuser am Boxgraben nicht verschatten, Die Blockrandbebauung liegt höher als das Plangebiet und südlich davon. Die hohe Dichte und die Nordhanglage ergeben dennoch für die Neubauten in den südlichen Randbereichen schwierige Anschlüsse. Dort befinden sich Böschungen und Stützwände vor den Erdgeschosswohnungen, die in Teilbereichen nahe an die Wohnungen heranrücken. Es sind dennoch gute städtebauliche Qualitäten trotz einer Nordhang-Lage zu erreichen, zumal die rückwärtigen Gebäudeteile durch die Südlage noch gut belichtet werden. An der Nordgrenze ergeben sich

notwendige Geländeanschüttungen, die Auswirkungen auf die Nachbarschaft haben. Im Einvernehmen mit den Nachbarn wird dort eine Baulinie mit einer zwingenden Höhe der Stützwand festgesetzt. Durch eine Belichtungsstudie wird nachgewiesen, dass trotz fehlender Abstandsflächen gesund Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind.

Für die Umsetzung des Vorhabens werden folgende Maßnahmen innerhalb des Durchführungsvertrages geregelt:

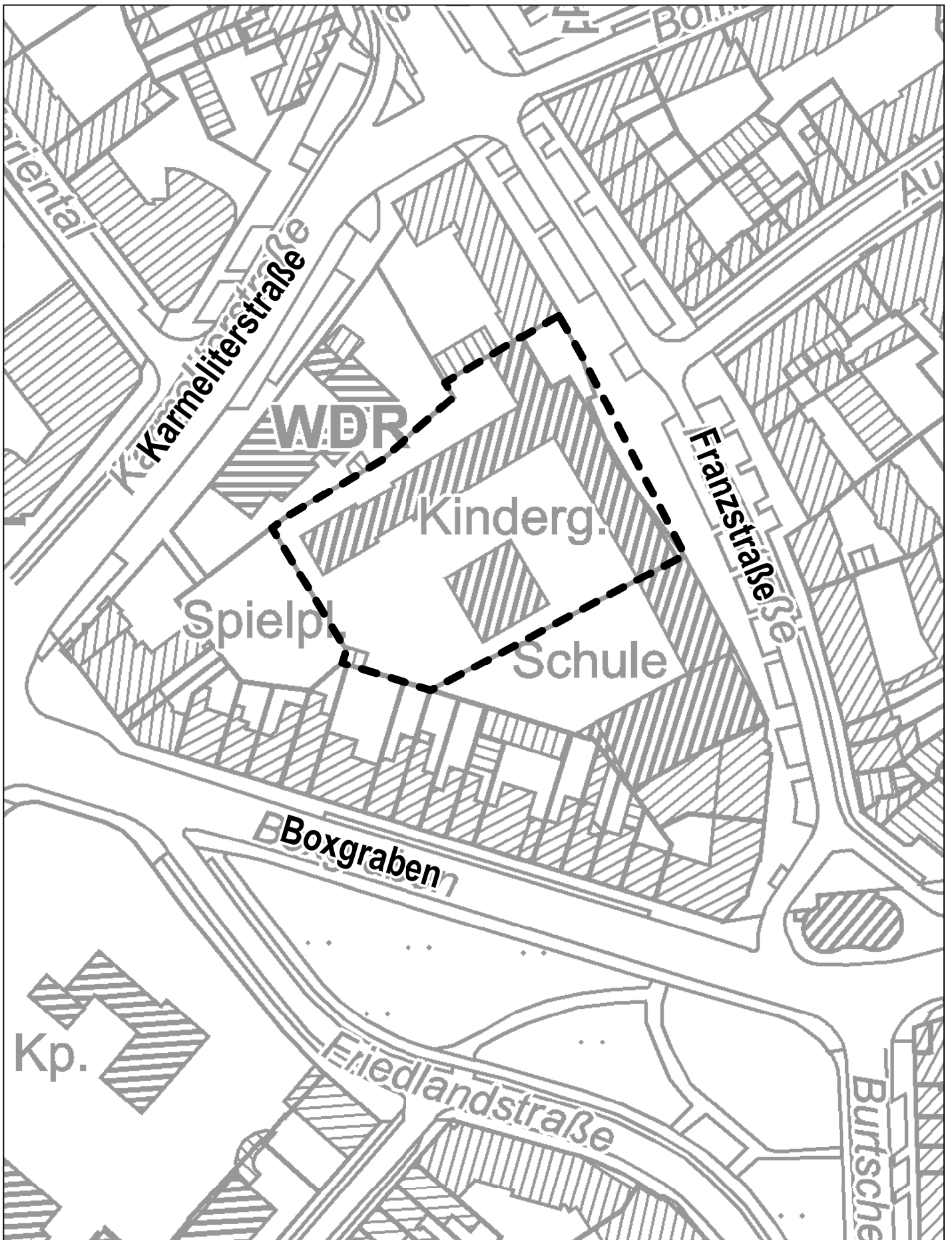
- Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel nach Abriss der Bestandsgebäude
- Durchführung einer archäologischen Sachverhaltsermittlung nach Abriss der Bestandsgebäude
- Gestaltung der Hochbauplanung entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- die Umsetzung der passiven Lärmschutzmaßnahmen
- die Umsetzung der Freiraumgestaltung entsprechend des Freianlagenplanes
- die Anlage einer barrierefreien und öffentlich zugänglichen Wegeführung zwischen Franzstraße und Spielplatz
- 30 % aller Wohnungen sollen öffentlich gefördert werden
- die Überdeckung der nicht überbauten Tiefgarage mit mindestens 60 cm Erdreich bzw. Substrat und einer 60% Begrünung entsprechend den schriftlichen Festsetzung (Nr. 9)
- die Anlage von Gründächern mit einer mindestens extensiven Begrünung auf den Flachdächern
- die Errichtung einer Photovoltaikanlage zur Unterstützung der Erzeugung des Allgemeinstroms für das Bauvorhaben auf den Staffelgeschossen (GH3) mit einer max. Dachfläche von 370 m²
- Beauftragung eines Fachbüros zur Klärung der Wiederverwendung von Baumaterial für die Neubebauung
- Beauftragung eines Fachbüros zur Entwicklung eines Mobilitätsmanagement
- Aufwertung des bestehende Spielplatzes westlich des Plangebietes
- die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb der Geltungsbereichs sind im Einvernehmen mit der Stadt an das Bauvorhaben anzupassen und entsprechend dem Standard der Stadt Aachen herzustellen
- der Ersatz von insgesamt 12 Bäumen, davon 2 innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen auf abzustimmenden Standorten. Dem Vorhabenträger wird auferlegt für die weiteren 10 Bäume Ersatzfläche zu benennen. Bislang konnte er noch keine Flächen finden. Bis zum Satzungsbeschluss sind diese zu bestimmen und nur ausnahmsweise gemäß Baumschutzsatzung finanziell auszugleichen.

Die Verwaltung empfiehlt, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 991 – Franzstraße / ehemalige Schule - den Aufstellungsbeschluss zu fassen und den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

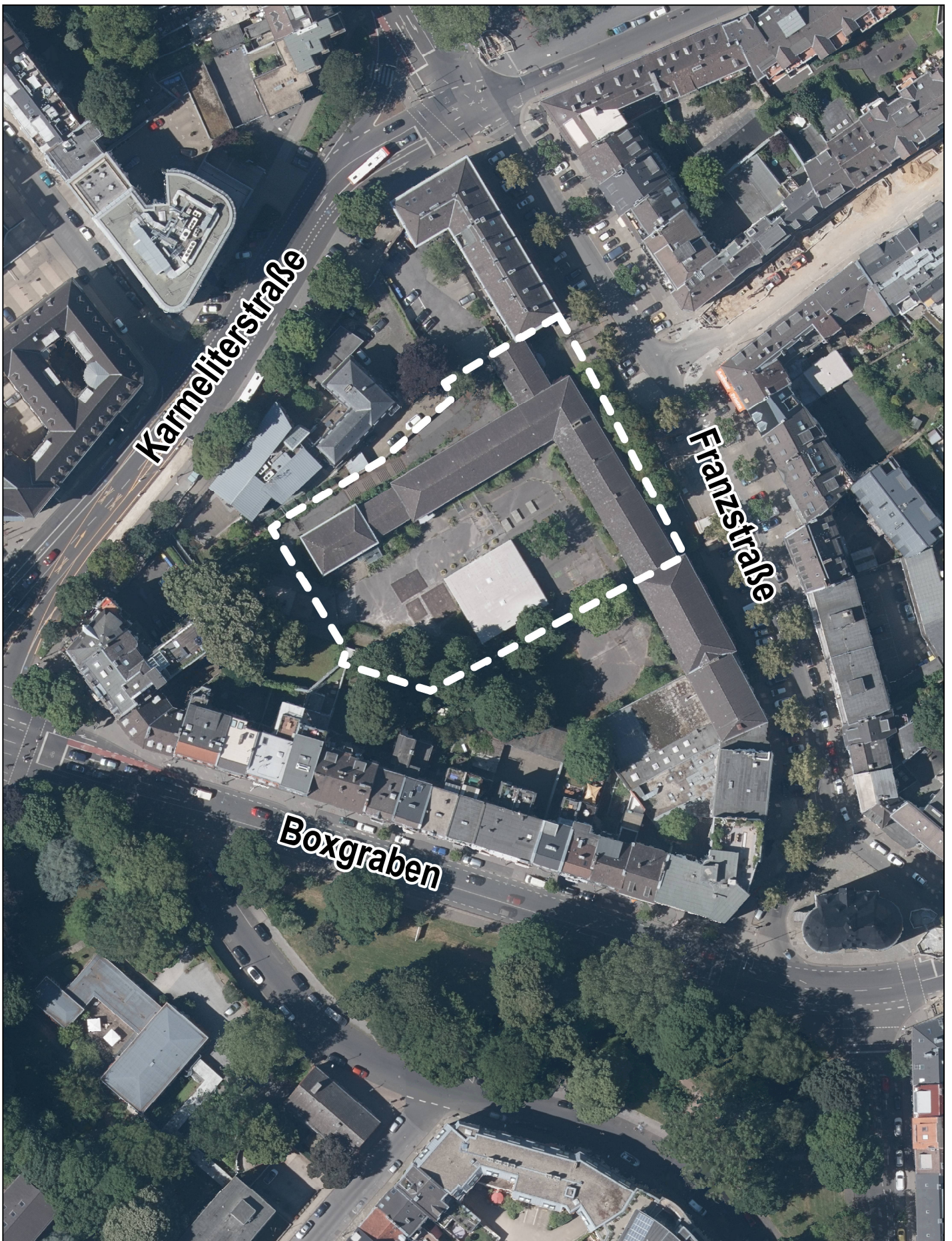
Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Entwurf des Rechtsplanes – Ausschnitt
5. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
6. Entwurf der Begründung
7. Abwägungsvorschlag frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
8. Abwägungsvorschlag frühzeitige Behördenbeteiligung
9. Grünordnungsplan – Bestand
10. Grünordnungsplan - Planung
11. Baumbilanzplan
12. Vorhaben- und Erschließungsplan - Lageplan
13. Vorhaben- und Erschließungsplan – Gebäude und Freianlagen

Bebauungsplan Nr. 991 - Franzstraße / Ehemalige Schule -

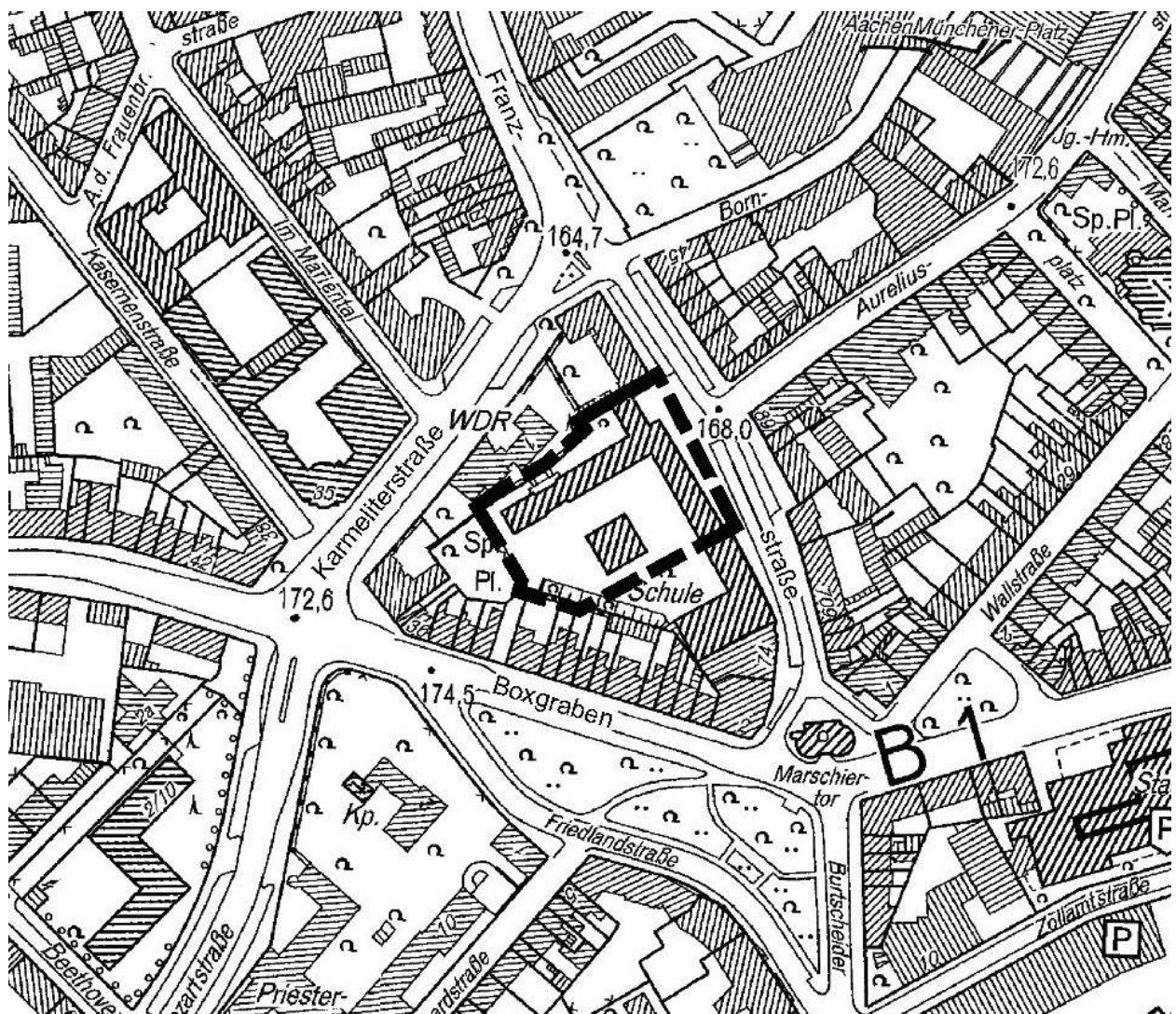


Bebauungsplan Nr. 991 - Franzstraße / Ehemalige Schule -



Schriftliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 991 - Franzstraße / Ehemalige Schule -

im Bereich zwischen Franzstraße, Karmeliterstraße und Boxgraben
zur öffentlichen Auslegung



Lage des Plangebietes

Gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Bauordnung NW (BauO NW) jeweils in der derzeit geltenden Fassung wird festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Fläche für Wohnen (W) festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind zulässig:

- Wohngebäude
- Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen
- Schank- und Speisewirtschaften
- Räume für freie Berufe und Büronutzungen
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 darf überschritten werden

- durch Erschließungsflächen und Nebenanlagen bis zu einem Wert von 0,7
- durch Tiefgaragen und sonstige bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück unterbaut wird, bis zu einem Wert von 0,95
- durch Flächen für Terrassen bis jeweils 12 m² je Erdgeschosswohnung
- ausnahmsweise durch Flächen für Terrassen bis jeweils 12 m² für Wohnungen, die aufgrund der Geländesituation im 1. Obergeschoss liegen

2.2 Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen (GH), der maximalen Tiefgaragenhöhe (GH_T) und der zwingenden Oberkante Wand (OK Wand) bestimmt. Die festgesetzten Höhen beziehen sich jeweils auf Normalhöhennull (NHN).

2.3 Die festgesetzten Gebäudehöhen sind definiert:

- bei den maximalen Gebäudehöhen GH₁ - GH₃ durch den obersten Abschluss des Gebäudes innerhalb der jeweiligen überbaubaren Fläche einschließlich Attika, Dachrandabdeckung oder ähnlicher Bauteile,
- bei der maximale Gebäudehöhe GH₄ und der Tiefgaragenhöhe GH_T durch die Oberkante Rohdecke und
- bei der zwingenden Höhe Wand OK durch den obersten Abschluss der Wand. Der oberste Abschluss beinhaltet die Absturzsicherung.

2.4 Die Gebäudehöhen GH₁ - GH₃ dürfen überschritten werden durch:

- Nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen, wenn diese eine Höhe von maximal 1,5 m, eine Grundfläche von insgesamt 10 m² je Gebäude nicht überschreiten und entlang der Franzstraße mindestens um 3,0 m von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abrücken.
- Aufzugsüberfahrten, wenn diese eine Höhe von 1,0 m und eine Grundfläche von 8,0 m² je Anlage nicht überschreiten.
- Absturzsicherungen zur Gewährleistung des 2. Rettungsweges, wenn diese eine Breite von 1,50 m und eine Höhe von 1,10 m nicht überschreiten. Innerhalb des Bereiches mit der Gebäudehöhe GH₁ muss die vorgenannte Absturzsicherung eine transparente Wirkung haben und aus Gitterstäben bestehen.

2.5 Die Gebäudehöhen GH₁ und GH₂ dürfen überschritten werden durch:

- Absturzsicherungen mit einer transparenten Wirkung, wenn diese aus Gitterstäben bestehen und die Höhe von 1,10 m nicht überschreiten.

- 2.6 Die Gebäudehöhe GH_3 darf je Dachfläche ausnahmsweise überschritten werden durch:
- Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung, wenn diese eine Höhe von 1,0 m und 40 % der Dachfläche nicht überschreiten und mindestens um 3,0 m von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abrücken.
- 2.7 Die Gebäudehöhen GH_{T1} und GH_{T2} dürfen überschritten werden durch:
- Be- und Entlüftungsanlagen für die Tiefgarage

3. Bauweise

- 3.1 Zwischen den Punkten A und D muss die Tiefgarage mit ihrer Außenkante auf die Baulinie gebaut werden. Die Oberkante der Tiefgarage darf die maximalen GH_{T1} 167,60 und GH_{T2} 168,80 über NHN nicht überschreiten.
- 3.2 Zwischen den Punkten A und E dürfen nur Wände zum Geländeausgleich und zur Geländeeinfriedung inklusive Absturzsicherungen errichtet werden. Die Wände sind auf der Baulinie mit einer zwingenden Höhe entsprechend den festgesetzten Höhen OK Wand der Punkten A – E herzustellen.
- 3.3 Bei der Errichtung der Wände auf der Baulinie sind folgende Bedingungen einzuhalten:
- Die Höhenunterschiede zwischen zwei Höhenpunkten sind jeweils mit einer gleichbleibenden Neigung auszubilden.
 - Zwischen den Punkten A und D ist der oberste Teil der Wand in einer Höhe von 1,10 m in einem Material herzustellen, das eine transparente Wirkung hat.
 - Wandverkleidungen dürfen mit maximal 0,20 m über die Baulinie ragen.
 - Wandteile und Absturzsicherungen dürfen im Abschnitt A bis B maximal 1,10 m und im Abschnitt B bis E maximal 40 cm hinter der Baulinie liegen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

- 4.1 Innerhalb der überbaubaren Flächen mit den Höhen GH_{T1} 167,60 und GH_{T2} 168,80 über NHN sind nur Tiefgaragen sowie Fahrradabstellanlagen und Nebenräume, die dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen, zulässig.
- 4.2 Die überbaubaren Flächen mit den Gebäudehöhen GH_1 - GH_3 dürfen durch Terrassen bis zu einer Größe von 12 m² je Erdgeschosswohnung überschritten werden.
- 4.3 Die überbaubaren Flächen mit den Gebäudehöhen GH_1 - GH_3 dürfen durch Balkone bis zu einer Tiefe von 2,30 m überschritten werden.
- 4.4 Eine Überschreitung der Baugrenzen zur Franzstraße durch Terrassen oder Balkone ist nicht zulässig.
- 4.5 Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

5. Flächen für Nebenanlagen

- 5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind nur in den Flächen für Nebenanlagen zulässig.
- 5.2 Stützmauern, Standplätze für nicht überdachte Fahrradständer, Be- und Entlüftungsanlagen für die Tiefgarage und die Einrichtung einer Packstation sind generell zulässig.

6. Flächen für den ruhenden Verkehr

- 6.1 Innerhalb der Fläche für Wohnen (W) sind nicht überdachte und überdachte Stellplätze (Carports) oder einzelne Garagen generell ausgeschlossen.
- 6.2 Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 6.3 Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage und der Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche sind nur in dem entsprechend festgesetzten Bereich zulässig.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- 7.1 Innerhalb der mit Gehrecht belasteten Fläche, a₁ ist zugunsten der Allgemeinheit eine Fußwegverbindung von der Franzstraße bis zum öffentlichen Spielplatz gemäß den Maßstäben der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum sicherzustellen.

8. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

8.1 Verkehrslärm

- 8.1.1 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung von Januar 2018 zu erfüllen. Das erforderliche Schalldämmmaß (erf. R_{w,ges} nach DIN 4109-1, Gleichung 6) für Außenbauteile ist im Bauantragsverfahren nach der Berechnungsvorschrift der DIN 4109-1 zu ermitteln. Der entsprechende maßgebliche Außenlärmpegel (L_a) kann aus den Karten unter Hinweise Nr. 1 für die jeweilige Fassadenseite und Raumart (Tag/Nacht) abgelesen werden.
- 8.1.2 In schutzbedürftigen Schlafräumen, die durch Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) zur Nachtzeit belastet sind, ist zusätzlich zum Einbau von Schallschutzfenstern der Einbau von Fassadenlüfter oder mechanische Be- und Entlüftungsanlagen vorzusehen. Die Beurteilungspegel bei freier Schallausbreitung zur Nachtzeit sind den Karten unter der Anlage - Isophonenlärmkarten – zu entnehmen.
- 8.1.3 Wenn im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen wird, dass die in den Isophonenlärmkarten dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel und Beurteilungspegel von den tatsächlich vorhandenen Pegeln in einzelnen Teilbereichen abweichen, können ausnahmsweise die neu ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel und Beurteilungspegel als Grundlage für die Berechnung der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-1 herangezogen werden.

8.2 Schädliche Einwirkungen durch Tiefgaragen

- 8.2.1 Die Bauausführung der Tiefgarage und deren Zufahrt sind derart herzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die Nachbarschaft ausgeschlossen sind. Die Tiefgarage ist mit natürlicher Be- und Entlüftung, ggf. mit mechanischer Unterstützung auszustatten. Der Nachweis der Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.
- 8.2.2 Alternative Lösungen der Be- und Entlüftung können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Grenzwerte nach der 39. BImSchV eingehalten werden. Des Weiteren ist nachzuweisen, dass erhebliche Geruchsbelästigungen im unmittelbaren Nahbereich von Entlüftungsschächten und -öffnungen vermieden werden.

9. Regelungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Nicht überbaute Tiefgaragen und sonstige bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit einer standortgerechten Vegetation intensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetati-

onstragschicht muss im Mittel mindestens 60 cm betragen und mindestens 60% der Fläche überdecken. Dabei sind die Feuerwehrzufahrt inklusive Aufstellflächen, die Wegeverbindung zwischen Franzstraße und Spielplatz inklusive Treppen- und Rampenanlage sowie Kleinkinderspielflächen nicht zu berücksichtigen.

10. Zulässigkeit von Vorhaben

Gemäß § 12 (3a) BauGB i.V.m. § 9 (2) BauGB sind im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.

11. Örtliche Bauvorschriften

11.1 Im Plangebiet sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit maximal 10 Grad Neigung zulässig.

11.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind entsprechend der im Rechtsplan angegebenen Geländehöhen anzulegen. Für die Berechnung der Abstandflächen sind diese Geländehöhen heranzuziehen. Eine Abweichung von ± 20 cm ist zulässig.

11.3 Auf der Oberkante der Tiefgarage sind folgende baulichen Anlagen zulässig:

- eine maximal 4,10 m hohe Stützwand mit einer 1,10 m hohen transparenten Einfriedung entlang der südlichen Grenze zwischen den Punkten H und J
- eine maximal 3,10 m hohe Böschung von der südlichen Grenze mit den Punkten H und J zu der nächstliegenden überbaubaren Fläche
- eine maximal 4,20 m hohe Stützmauer mit einer 1,10 m hohen transparenten Einfriedung zwischen dem Punkt L und K

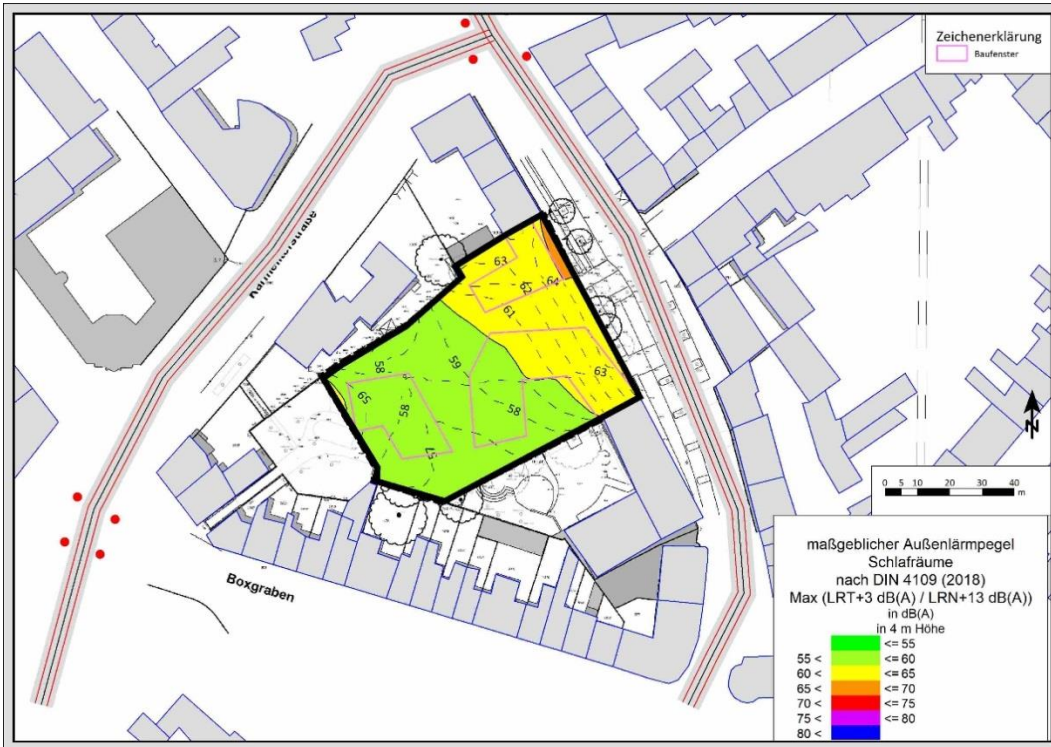
Hinweis Isophonienlärmkarten

1. Maßgeblicher Außenlärmpegel

Für die Berechnung der Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (gemäß DIN 4109-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018) wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes der maßgebliche Außenlärmpegel in dB(A) bei freier Schallausbreitung für die Tag-Situation und die Nacht-Situation ermittelt.

Im Folgenden werden Auszüge des „Schalltechnischen Prognosegutachtens“ vom Büro TAC Grevenbroich März 2019 gezeigt. Die Lage der maßgeblichen Außenlärmpegel werden in 1 dB-Schritten, Max (LRT + 3 dB (A) / LRN + 13 dB(A)) bei freier Schallausbreitung – Max. von Tag und Nacht dargestellt und für Schlafräume und andere Räume unterschieden. In der genannten Schalltechnischen Untersuchung können unter Anhang E4 die maßgeblichen Außenlärmpegel an der jeweiligen Fassadenseite für jedes Geschoss entsprechend abgegriffen werden.

1.1 Maßgeblicher Außenraumpegel - Schlafräume



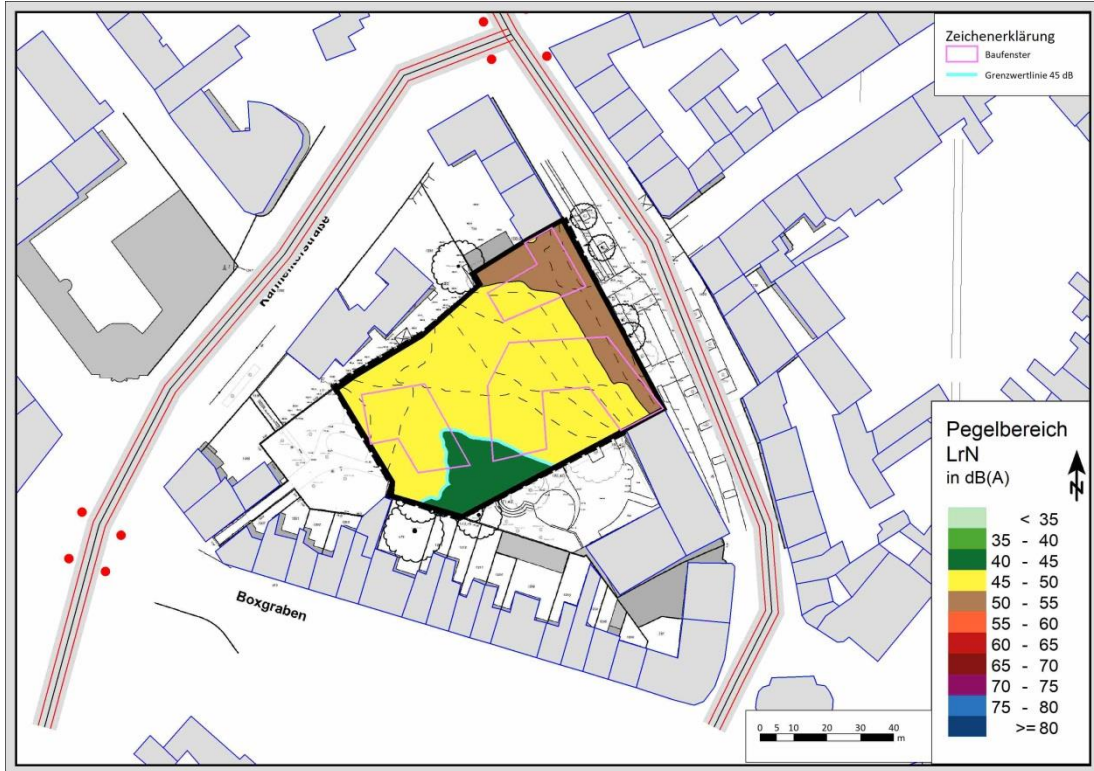
1.2 Maßgeblicher Außenlärmpegel – Sonstige Räume



2. Beurteilungspegel

Die Bereiche, in denen nachts ein Beurteilungspegel bei freier Schallausbreitung von 45 dB(A) überschritten wird, werden in der Karte „Beurteilungspegel bei freier Schallausbreitung“ als Auszug des „Schalltechnischen Prognosegutachtens“ vom vom Büro TAC Grevenbroich März 2019 dargestellt:

2.1 Beurteilungspegel Nacht

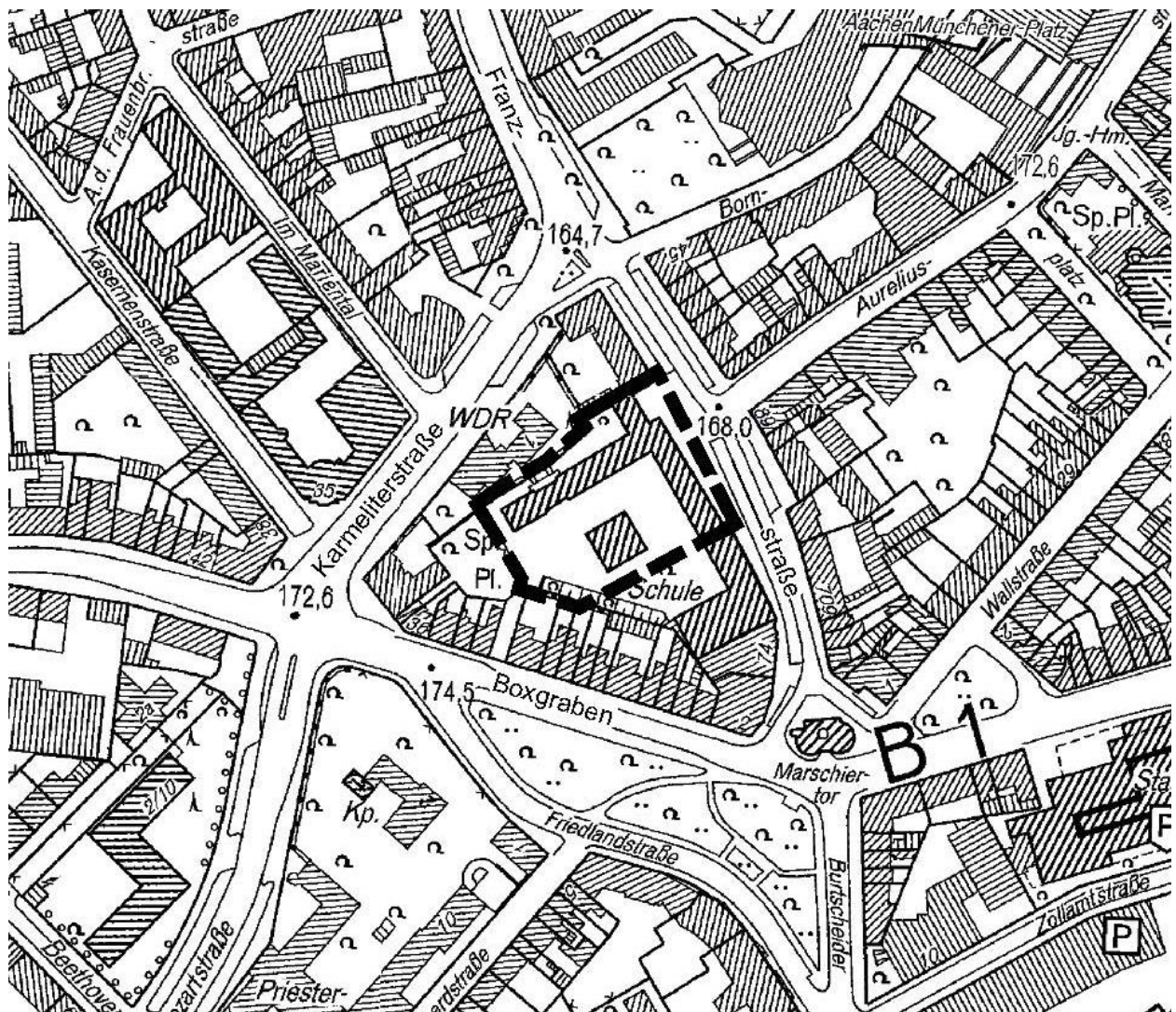


Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 991

- Franzstraße / Ehemalige Schule -

im Bereich zwischen Franzstraße, Karmeliterstraße und Boxgraben
zur öffentlichen Auslegung



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1.	Städtebauliche und planungsrechtliche Situation	4
1.1	Beschreibung des Plangebietes	4
1.2	Regionalplan	4
1.3	Masterplan Aachen*2030	4
1.4	Innenstadtkonzept 2022	5
1.5	Flächennutzungsplan	5
1.6	Denkmalbereichssatzung	5
1.7	Rechtskräftige Bebauungspläne	6
2.	Anlass der Planung	6
3.	Ziel und Zweck der Planung	6
3.1	Allgemeine Ziele	6
3.2	Planverfahren	6
3.3	Städtebauliches Konzept	7
3.4	Freiraumkonzept	7
3.5	Erschließung	8
3.6	Entwässerung	9
3.7	Belange der Kinder und Jugendlichen	9
3.7.1	Grundsätzliche Anforderungen	9
3.7.2	Förderung der Sicherheit und des sozialen Zusammenlebens	10
3.7.3	Förderung der eigenständigen Mobilität	10
3.7.4	Erlebnisvielfalt im Gebiet	10
3.8	Klimaschutz und Klimaanpassung	10
3.8.1	Stadtklimatische Aspekte	10
3.8.2	Standortwahl der Bebauung	10
3.8.3	Städtebaulicher Entwurf	11
3.8.4	Kubatur der Gebäude	11
3.8.5	Solare Wärme- und Energiegewinnung	11
3.8.6	Umgang mit Freiflächen	12
3.8.7	Weitere der Klimaanpassung dienende Maßnahmen	12
4.	Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	12
4.1	Art der baulichen Nutzung	12
4.2	Maß der baulichen Nutzung	13
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	14
4.4	Flächen für Nebenanlagen	16
4.5	Flächen für den ruhenden Verkehr	16
4.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	16
4.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
4.8	Zulässigkeit von Vorhaben	17
5.	Umweltschützende Belange	17
5.1	Lärmschutz	17
5.2	Biologische Vielfalt	18
5.3	Artenschutz	18
5.4	Bodenschutz	19

5.5	Wasserschutz.....	19
5.6	Stadtklima / Lufthygiene / Klimaschutz / Besonnung / Belichtung.....	20
5.7	Energie.....	21
5.8	Schutz der Kulturgüter.....	22
6.	Gestaltung	22
7.	Auswirkungen der Planung.....	23
8.	Kosten.....	23
9.	Durchführungsvertrag	23
10.	Plandaten.....	24

1. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtkern der Stadt Aachen in ca. 300 m Entfernung zum Aachener Hauptbahnhof innerhalb eines bebauten Innenstadtbereichs, der von der Karmeliterstraße, dem Boxgraben und der Franzstraße umschlossen wird. Die Größe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beträgt insgesamt ca. 4.750 m². Innerhalb dieser Fläche befinden sich ca. 135 m², die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Die Größe des Vorhaben- und Erschließungsplanes (siehe unter 3.2 ‚Planverfahren‘) beträgt somit ca. 4.615 m².

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 1401 und einen Teil des Flurstücks 1402, Flur 81, Gemarkung Aachen. Das Plangebiet wird im Nordosten von einer geraden Linie innerhalb der Verkehrsfläche der Franzstraße zwischen den Eckpunkten der nördlich und südlich angrenzenden Gebäude begrenzt. Die südöstliche Grenze verläuft an der Flurstücksgrenze ca. 25 m parallel zur heutigen Turnhalle. Die südwestliche Grenze wird von der Flurstücksgrenze des dort gelegenen Spielplatzes vorgegeben (Flurstück 1395). Die nordwestliche Grenze entspricht den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Karmeliterstraße (Flurstücke 759 und 1336). Die genaue Abgrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet ist heute straßenbegleitend mit der 3-4-geschossigen ehemaligen Hauptschule bebaut. Die Turnhalle und der unmittelbar nördlich angrenzende Gebäudeteil auf dem Flurstück 1394 werden nicht in das Plangebiet einbezogen. In dem Bereich ist als zukünftige Nutzung eine Kindertagesstätte vorgesehen. Das Schulgebäude besteht neben dem straßenbegleitenden Abschnitt aus einem ca. 65 m langen Seitenarm, der in die Tiefe des Plangebietes errichtet wurde. Südlich des Gebäudewinkels befindet sich ein eingeschossiges Behelfsgebäude für die Kindertagesstätte Franzstraße. Die Flächen des Schulgrundstücks sind heute nahezu komplett versiegelt. Das Gelände fällt heute von Süden nach Norden um circa fünf bis sechs Meter, von Westen nach Osten um ca. fünf Meter ab.

Die dem Plangebiet vorgelagerte Franzstraße führt vom historischen Marschierweg des früheren zweiten Stadtmauerings im Süden in nördlicher Richtung in die Fußgängerzone der Aachener City. Durch die direkte Anbindung an den Innenstadtring und an die Bundesstraße B 1 hat das Gebiet eine sehr gute überörtliche Verbindung zu den anderen Bundesstraßen sowie zu den Bundesautobahnen. Die Innenstadt ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Im Westen ist das Plangebiet über den unmittelbar angrenzenden Spielplatz und in Verlängerung über zwei Fußwege an die Karmeliterstraße oder an den Boxgraben angebunden. Der Fußweg Richtung Boxgraben ist heute komplett abgeriegelt und soll nach Realisierung der geplanten Bebauung für die Öffentlichkeit geöffnet werden. An der Karmeliterstraße wird die ansonsten geschlossene Bebauung des Baublocks durch das Solitärgebäude des Aachener Studios des Westdeutschen Rundfunks (WDR) unterbrochen. In der Franzstraße befindet sich nordwestlich des heutigen Schulgebäudes ein viergeschossiges Wohngebäude mit Einzelhandelsgeschäft.

Am südlichen und nördlichen Rand des Plangebietes befinden sich insgesamt dreizehn teilweise großkronige Laubbäume. Nordöstlich des Schulgrundstücks stehen innerhalb des Straßenraumes der Franzstraße sieben weitere Laubbäume, die bis auf einen Baum unter die Baumschutzsatzung fallen und die zur Gestaltung und Belebung des heutigen Straßenbildes beitragen. Innerhalb eines Baumbilanzplanes werden der komplette Baumbestand, die zu fällenden Bäume und der erforderliche Ausgleich dargestellt.

Im Bereich des südwestlich angrenzenden Spielplatzes befinden sich in hinreichendem Abstand zum Plangebiet sechs weitere großkronige Laubbäume.

1.2 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen 2003, Stand 2016 stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

1.3 Masterplan Aachen*2030

Der Masterplan Aachen*2030 zeigt mögliche Perspektiven und Impulse für die räumliche Entwicklung der Stadt Aachen auf. Er erfüllt die Funktion eines strategischen Instrumentes und bietet einen Rahmen für die künftige Entwicklung.

Für den zu betrachtenden Bereich der ehemaligen Schule Franzstraße wird Bedarf im Rahmen unterschiedlicher Handlungsfelder gesehen.

Für das Handlungsfeld ‚Wohnen‘ wird die Notwendigkeit gesehen, das Wohnraumangebot insbesondere für Studierende zu entwickeln und zu erneuern. Bezüglich des Handlungsfeldes ‚Stadt-Bau-Kultur‘ sollte durch die Förderung neuer Nutzungsmischungen und dem Entgegenwirken von möglichen Entflechtungen Aachen als ‚kompakte und gemischte Stadt‘ bestehen bzw. entwickelt werden. Eine städtebauliche Umstrukturierung für den benannten Bereich der ehemaligen Schule wird unter dem Aspekt der ‚Identität stiftenden Stadt‘ u.a. durch Freihalten von Blickbeziehungen und der In-Wert-Setzung historischer Straßenzüge gesehen. Bezüglich des Handlungsfeldes ‚Klimaschutz / Klimaanpassung‘ sollte nach Möglichkeit unter dem Gesichtspunkt einer ‚Energieeffizienten Stadt‘ die Fern- und Nahwärme sowie -kälteversorgung gesichert und ausgebaut werden.

Des Weiteren sollte es Ziel sein, einen attraktiven Entreebereich bzw. eine städtebaulich attraktive Verbindung in Richtung Innenstadt zu schaffen.

1.4 Innestadt-konzept 2022

Das Innestadt-konzept 2022 definiert das Ziel, dass die Innenstadt als Wohnstandort weiterhin attraktiv sein sollte. Es wird das Nebeneinander von unterschiedlichen Bewohnergruppen und intakten Nachbarschaften angestrebt, um den bestehenden Charme und die bestehende Attraktivität zu erhalten. Die Erreichbarkeit der Innenstadt und ihre Vernetzung sollen nach innen und außen sichergestellt und dabei allen Verkehrsteilnehmern gleichermaßen gerecht werden. Eine hochwertige Gestaltung und hohe Aufenthaltsqualitäten werden als Garanten für eine vitale Innenstadt angesehen.

1.5 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen stellt den Bereich als ‚Wohnbauflächen‘ dar. Der westlich angrenzende Spielplatz wird als Grünfläche dargestellt. Im Beiplan 3 wird diese Darstellung mit der zusätzlichen Zweckbestimmung für ‚Spielplatz‘ übernommen.

Der sich in der Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan AACHEN*2030 (Stand: Feststellungsbeschluss 26.08.2020) stellt den Bereich als ‚Gemischte Baufläche‘ dar.

Im Rahmen der städtebaulichen Eignungsbewertung für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes AACHEN*2030 wurden die Flächen des Plangebietes als sehr gut geeignet für eine Wohnbauflächen-nutzung eingestuft. Insbesondere aus verkehrlicher Sicht wird der Standort als sehr gut geeignet bewertet.

Die nachrichtliche Übernahme ‚Regelungen für den Denkmalschutz‘ weist auf den angrenzenden Geltungsbereich des Denkmalschutzbereiches Innenstadt Aachen hin. Die Regelungen sind der entsprechenden Satzung in der aktuellen Fassung zu entnehmen. Zudem wird der Bereich durch die Klimasignatur ‚Belüftungsbahn Stadtklima‘ und ‚Schutzbereich Stadtklima‘ überlagert, entsprechende Maßnahmen und Hinweise für derartige Signaturen in der Flächendarstellung sind bei zukünftigen Planungen gemäß Anlage 6 zum Flächennutzungsplan AACHEN*2030 zu berücksichtigen. Die Darstellung der Grünfläche des Spielplatzes entfällt aufgrund der generellen Darstellungssystematik des Flächennutzungsplans AACHEN*2030.

Sowohl die bestehenden Flächennutzungsplandarstellungen als auch die Darstellungen in der Neuaufstellung stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen

Der geltende Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen stellt das Plangebiet als ‚Wohnbauflächen‘ dar. Der westlich angrenzende Spielplatz wird als Grünfläche dargestellt. Im Beiplan 3 wird diese Darstellung mit der zusätzlichen Zweckbestimmung für ‚Spielplatz‘ übernommen.

1.6 Denkmalsbereichssatzung

Die dem Plangebiet vorgelagerte Franzstraße liegt in der Pufferzone im Rahmen des Welterbebereiches des Aachener Doms und ist als ehemalige Torstraße Teil der Denkmalsbereichssatzung der Innenstadt. Die südlich angrenzende Bebauung entlang des Boxgrabens ist durch eine hohe Anzahl an Baudenkmalern gekennzeichnet.

1.7 Rechtskräftige Bebauungspläne

In unmittelbarer Nachbarschaft des geplanten Geltungsbereiches befinden sich keine rechtskräftigen oder in der Aufstellung befindlichen Bebauungspläne.

2. Anlass der Planung

Nach Aufgabe der Schulnutzung soll das Grundstück der Schule Franzstraße innerhalb der Aachener Innenstadt nach einer zeitlich befristeten Zwischennutzung einer dem Standort entsprechenden Nutzung zugeführt werden. Dazu hat die Stadt Aachen das Grundstück an einen Vorhabenträger veräußert, verbunden mit der Auflage, zur Sicherung der architektonischen und städtebaulichen Qualität einer zukünftigen Neubebauung hier einen Realisierungswettbewerb in Form eines nicht offenen Wettbewerbs mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren auszurichten. Ausgenommen von der Veräußerung sind die Turnhalle und der unmittelbar angrenzende Gebäudeteil im Süd-Osten.

Ziel des Wettbewerbs war es, auf dem Wettbewerbsgrundstück Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen mit einem Anteil an gefördertem Wohnungsbau zu planen. Des Weiteren war eine Neuordnung und Gestaltung des Vorfeldes des Baugrundstückes im öffentlichen Raum entlang der Franzstraße vorzusehen. Der Wettbewerb wurde im Sommer 2016 durchgeführt. Das Preisgericht tagte im Oktober 2016. Da zwei erste Preise vergeben wurden, wurden die beiden Preisträger aufgefordert, anhand baurechtlicher und städtebaulicher Vorgaben der Stadt Aachen die Siegerentwürfe zu überarbeiten. Unter Beratung eines Gremiums, bestehend aus Mitgliedern des Preisgerichtes, der Verwaltung und der Politik wurde der überarbeitete Entwurf des Teams kadawittfeldarchitektur Aachen und Greenbox Landschaftsarchitekten zum Siegerentwurf erklärt. Auf Grundlage des prämierten Entwurfskonzeptes wurde das Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Allgemeine Ziele

Durch die Investitionsbereitschaft eines Vorhabenträgers besteht die Möglichkeit, die heutige Mindernutzung der ehemaligen Schulgebäude aufzuheben und hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Entsprechend den Zielen des BauGB und des Landes NRW bezüglich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist die Stadt Aachen bestrebt, vorrangig Flächen innerhalb des bebauten Zusammenhangs zu Wohnbauflächen zu entwickeln. Damit soll auch mittelfristig die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur sichergestellt werden. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Wohnquartiers für unterschiedliche Nutzergruppen mit Anteilen an gefördertem Wohnungsbau. Es soll ein attraktives innerstädtisches Wohnquartier entstehen, dass durch die architektonische Qualität eine große Bandbreite von Zielgruppen anspricht, die moderne Wohnformen in Aachen suchen. Die Wohneinheiten sind größtenteils im Geschosswohnungsbau sowie in einem Townhouse vorgesehen. Die Gebäude sind dabei derart zu entwickeln, dass sie sich harmonisch in die Höhensituation der umgebenden Bestandsbebauung einfügen, gleichzeitig die Gefällesituation des Grundstücks berücksichtigen und die barrierefreie Zugänglichkeit zum Spielplatz ermöglichen. Durch die zukünftige Bebauung dürfen die Sichtbeziehungen aus dem öffentlichen Straßenraum zum Aachener Dom und zum Marschierort nicht beeinträchtigt werden.

Des Weiteren ist durch entsprechende Maßnahmen die Lage im Schutzbereich Stadtklima gemäß Flächennutzungsplan zu berücksichtigen. (Siehe unter 5.6 Stadtklima / Lufthygiene / Klimaschutz / Besonnung / Belichtung)

3.2 Planverfahren

Das Bebauungsplanverfahren soll aufgrund der innerstädtischen Lage des Geltungsbereiches und der Wiedernutzbarmachung von bereits bebauten Flächen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Da die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO aufgrund der geringen Größe des Bebauungsplanes deutlich unterhalb der Obergrenze gemäß § 13a BauGB von maximal 20.000 m² liegt, entfallen eine formale Umweltprüfung und der Umweltbericht. Anhaltspunkte für eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) liegen nicht vor.

Im beschleunigten Verfahren müssen Eingriffe in den Naturhaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht ausgeglichen werden. Pauschal geht der Gesetzgeber davon aus, dass hier die Eingriffe bereits vor dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes bzw. im vorliegenden Fall vor Errichtung des Schulgebäudes erfolgt sind. Somit entfällt die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen. Gleichwohl werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens alle umweltrelevanten Belange untersucht.

Um die hohe Qualität des Siegerentwurfes des Wettbewerbs entsprechend umzusetzen und sicherzustellen, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Die im Nordosten des Plangebietes gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen der Franzstraße werden in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen, sind aber nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

3.3 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept öffnet den bisher geschlossenen Blockrand an der Franzstraße und verwandelt den heutigen Schulhof in ein urbanes Viertel mit hohen Freiraumqualitäten. Statt eines zusammenhängenden Gebäudekomplexes wird ein Ensemble aus drei Gebäuden entworfen, in dem jedes Haus seinen Stadtraum, seine „Adresse“ aufweist. Durch die Aufteilung auf drei Gebäude werden die Begehbarkeit und das „Durchwandern“ zwischen Franzstraße, Karmeliterstraße, Spielplatz und Boxgraben ermöglicht.

Das U-förmige Gebäude schließt im Südosten gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan an das Bestandsgebäude der ehemaligen Schule an und umschließt im Süden einen innenseitigen Garten. Im Norden soll nach aktuellem Planungsstand ein winkelförmiger Bau an das Bestandsgebäude Franzstraße 52 angebaut werden. Als dritter Baukörper ist im westlichen Teil des Grundstücks ein winkelförmiger Solitär vorgesehen. Durch die drei Baukörper wird eine Quartiersmitte mit einer hohen Aufenthaltsqualität definiert. Aufgrund der topographischen Situation entstehen im Freiraum unterschiedliche Bereiche, die die Anwohner und Passanten über Rampen und Freitreppen von der Franzstraße aus über die Quartiersmitte Richtung Spielplatz und Karmeliterstraße / Boxgraben lenken. Diese Bewegungslenkung wird durch die Gebäudekonturen unterstützt. Die einzelnen Platzflächen werden durch kleine Grünflächen aufgewertet und erzeugen eine eigenständige Freiraumqualität. Insgesamt entsteht eine spannungsreiche Abfolge von urban- und grüingeprägten Platz- und Freiräumen.

Das U-förmige Gebäude ist als fünfgeschossiger Baukörper mit zusätzlichem Geschoss, das nicht als Vollgeschoss ausgebildet wird, konzipiert. Die Gebäudehöhen liegen im Anschlussbereich der Franzstraße 1,10 m oberhalb der Traufhöhe des südlich angrenzenden Schulgebäudes, für das als zukünftige Nutzung eine Kindertagesstätte vorgesehen ist. Die bisherigen Planungen sahen vor, dieses Gebäude zu erhalten. Da jedoch eine sinnvolle Umnutzung des Bestandes wirtschaftlich nicht zu betreiben ist, ist nunmehr davon auszugehen, dass das Gebäude abgerissen wird und die zukünftige Traufhöhe zwischen der Neuplanung entsprechend des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 991 und der Bestandsbebauung Franzstraße 74 vermittelt.

Das nördlich gelegene Gebäude ist ebenfalls fünfgeschossig vorgesehen und wird in Richtung nördlich angrenzender Bestandsbebauung auf drei Vollgeschosse abgetreppert. Der hier entstehende Gebäudeabschnitt nimmt in etwa die Traufhöhe des angrenzenden Bestandsgebäudes Franzstraße 52 auf. Der Solitär im Westen weist ebenfalls fünf Vollgeschosse auf mit einem obersten Geschoss, das nicht als Vollgeschoss ausgebildet wird.

Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan sind insgesamt ca. 117 Wohneinheiten vorgesehen. Diese sind als 1-, 2-, 3- und 4-Zimmer- und Penthouse-Wohnungen konzipiert. Eine Wohnung mit Erschließung von der Franzstraße aus ist als Townhouse geplant. Zusätzlich sind zur Franzstraße hin orientiert Gewerbeflächen für Einzelhandelsnutzung oder für eine Schank- und Speisewirtschaft vorgesehen. Des Weiteren sollen Büronutzungen nicht ausgeschlossen werden. Für den geförderten Wohnungsbau ist eine Quote von 30 % der Wohnungen vorgesehen. Dies entspricht 35 Wohnungen. Im Durchführungsvertrag wird die Umsetzung der sozial geförderten Wohnungen gesichert.

3.4 Freiraumkonzept

Um der Zielsetzung eines attraktiven Wohnumfeldes nachzukommen, soll die Quartiersmitte als zentraler Erschließungsbereich komplett von Individualverkehr freigehalten werden. Deswegen soll der ruhende Verkehr in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage wird unmittelbar an der nordöstlichen Grenze des Plangebietes an der Franzstraße und somit am tiefsten Punkt des Plangebietes angeordnet. Die Tiefgarage wird derart auf dem Grundstück platziert, dass der Baumbestand im Südwesten bis auf 5 Bäume erhalten werden kann. Deshalb ist

es erforderlich, dass die Tiefgarage unmittelbar an die nördliche Plangebietsgrenze grenzt und diese Lage entsprechend planungsrechtlich gesichert wird.

Nicht überbaute Tiefgaragenflächen werden in mindestens 60 cm Höhe mit Erdschicht bzw. Substratschicht überdeckt. Mindestens 60% der Fläche sind zu begrünen. Dabei sind Flächen, die aufgrund der BauO NRW oder der Wettbewerbsforderungen wie die Feuerwehrezufahrt inklusive Aufstellflächen, die Kleinkinderspielflächen und die Wegeverbindung inklusive Treppen- und Rampenanlage zwischen Franzstraße und Spielplatz nicht zu berücksichtigen.

Neben der Freiraumbegrünung sind auf den Gebäuden extensive Dachbegrünungen vorgesehen, um den durchgrünten Charakter zu verdeutlichen und um das Mikroklima zu verbessern. Auf den Dächern der obersten Geschosse mit den Gebäudehöhen GH₃ sollen Photovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen ermöglicht werden. Für alle Wohneinheiten sind zum Innenbereich Terrassen, Loggien oder Balkone, zur Franzstraße nur Loggien vorgesehen, um durch den wohnungszugehörigen Freiraum insgesamt eine hohe Wohnqualität zu gewährleisten.

Städtebauliches Ziel des vorliegenden Konzeptes ist u.a. die Schaffung einer alternativen Wegeverbindung zu den südwestlich gelegenen Spielplatzflächen. Damit kann der Spielplatz erreicht werden, ohne dass Straßenverkehrsflächen gequert werden müssen. Von dieser Verbindung profitiert durch die Festsetzung als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit nicht nur das neue Wohngebiet, sondern auch angrenzende Quartiere. Die Wegeverbindung soll in möglichst gerader Linie entlang der nördlichen Plangebietsgrenze oberhalb der hier notwendigen Tiefgarage geführt werden. Zur Absturzsicherung gegenüber dem tiefer gelegenen WDR-Gelände soll auf der Kante der Tiefgarage parallel zur Plangebietsgrenze eine Mauer mit einem 1,10 m hohen transparenten Geländer errichtet werden. Die Mauer liegt jeweils 1,20 m über dem neuen Gelände des Plangebietes. Die Höhe des Geländers entspricht annähernd der Höhe der Mauer, die sich heute an dieser Stelle befindet. Die Höhe der Mauer wurde im Rahmen des Verfahrens mit den angrenzenden Grundstücksbesitzern detailliert abgestimmt.

Gemäß einer Belichtungsstudie des Büros Lohmeyer GmbH, Dorsten, November 2020 werden durch die Mauer und die Neubebauung die Verschattungswirkungen im Fassadenbereich des WDR-Gebäudes geringfügig verstärkt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass für Arbeitsräume eine direkte Besonnung zu Blendungen am Arbeitsplatz führen kann. Daher ist für Arbeitsräume die Raumhelligkeit ein wichtigeres Kriterium. Die Anforderungen an die Raumhelligkeit werden auch nach Planrealisierung weiterhin erfüllt. Für die Westfassade der Bebauung an der Franzstraße 52 wird durch die Zurücksetzung der Plangebäude die Besonnung verbessert.

Am südlichen und nördlichen Rand des Plangebietes befinden sich insgesamt dreizehn teilweise großkronige Laubbäume von denen sechs erhalten werden. Um eine Tiefgarage in der erforderlichen Größe zu ermöglichen, müssen zwei Bäume im Norden und 5 Bäume im Süden des Geltungsbereichs für die geplanten Gebäude bzw. die Tiefgarage weichen.

Nordöstlich des Schulgrundstücks stehen innerhalb des Straßenraumes der Franzstraße sieben weitere Laubbäume, die bis auf einen Baum unter die Baumschutzsatzung fallen und die zur Gestaltung und Belebung des heutigen Straßenbildes beitragen. Zwei dieser Bäume werden im Rahmen der Realisierung entfernt, um einerseits die Erreichbarkeit für die Feuerwehr sicher zu stellen und andererseits die Eingangssituation des zentralen Erschließungsbereichs offen zu gestalten und die Anordnung des nördlichen Baukörpers als Straßenrandbebauung zu ermöglichen. Innerhalb eines Baumbilanzplanes werden der komplette Baumbestand, die zu fällenden Bäume und der erforderliche Ausgleich dargestellt.

Im Bereich des südwestlich angrenzenden Spielplatzes befinden sich in hinreichendem Abstand zum Plangebiet sechs weitere großkronige Laubbäume.

3.5 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Franzstraße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Der private ruhende Verkehr soll in einer Tiefgarage auf dem Grundstück untergebracht werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt hierbei im Norden des Plangebietes an tiefster Stelle unmittelbar von der Franzstraße aus. Die Tiefgarage ist für mindestens 83 Stellplätze geplant. Neben den Stellplätzen sind Fahrradabstellanlagen und Nebenräume, die dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen, vorgesehen.

Die überwiegende Anzahl der Fahrradstellplätze wird in einem Zwischengeschoss im westlichen Solitärgebäude untergebracht, das ebenerdig von der Quartiersmitte aus begangen werden kann.

Unmittelbar nördlich des nördlichen Winkelgebäudes ist eine oberirdische Gemeinschaftsanlage für Fahrräder vorgesehen. Weitere Abstellplätze für Anwohner und für Besucher sind im Bereich der Quartiersmitte geplant. Die Freiflächengestaltung wurde derart vorgenommen, dass die notwendigen Aufstellflächen für die Feuerwehr im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden können.

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser, Fernwärme und Telekommunikation wird über die entsprechenden Leitungstrassen in der Franzstraße sichergestellt.

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch etliche Linien des Aachener Verkehrsverbundes. Die Bushaltestelle „Misereor“ befindet sich in ca. 100 m Entfernung westlich des Plangebietes an der Kreuzung Boxgraben / Karmeliterstraße und ist über den angrenzenden Spielplatz sehr gut fußläufig erreichbar. Die Haltestelle wird von den Ringlinien sowie den Linien, die den Aachener Süden mit der Innenstadt verbinden, angefahren. Über den in ca. 300 m Entfernung liegenden Aachener Hauptbahnhof besteht eine hervorragende Anbindung an das regionale und überregionale Schienennetz.

3.6 Entwässerung

Gemäß § 44 LWG besteht die Verpflichtung, das anfallende Niederschlagswasser zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Da das Grundstück bereits bebaut ist, wurden die entsprechenden Flächen kapazitätsmäßig in den vorhandenen Kanalleitungen der Stadt Aachen hinreichend berücksichtigt. Eine gezielte Versickerung oder eine Zuleitung in ein Gewässer ist somit nicht erforderlich. Dies wäre aufgrund der anstehenden Böden auch nicht wirtschaftlich durchführbar. Somit kann das Niederschlagswasser wie das Schmutzwasser in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Franzstraße eingeleitet werden. Dieser Kanal führt das Abwasser zur Abwasserreinigungsanlage Aachen Soers.

3.7 Belange der Kinder und Jugendlichen

3.7.1 Grundsätzliche Anforderungen

Gemäß den Kriterien für einen kinder- und familienfreundlichen Städtebau sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen pro Kind 10 m² öffentliche Kinderspielfläche vorzusehen. Pro Wohnung wird pauschal von zwei Kindern ausgegangen. Es werden bei der Berechnung jedoch nur die Wohnungen berücksichtigt, die größer als 50 qm und somit für den dauernden Aufenthalt von Kindern geeignet sind. Die geforderte Spielplatzgröße kann reduziert werden, wenn in der Nachbarschaft bereits Spielmöglichkeiten bestehen. Da unmittelbar südwestlich, ebenfalls auf dem heutigen Flurstück 838, ein ca. 880 m² großer Spielplatz angrenzt, kann die Reduktion in Anspruch genommen werden. Aufgrund der nicht vorhandenen Grundstücksfläche für eine zusätzliche Spielplatzfläche und des unmittelbar angrenzenden Spielplatzes soll der durch das Bauvorhaben ausgelöste zusätzliche Bedarf finanziell abgelöst werden. Die Höhe der Ablösezahlung wird nach Vorliegen der konkreten Hochbauplanung mit der Stadt abgestimmt und innerhalb des Durchführungsvertrages vertraglich gesichert. Von dem Ablösegeld soll der bestehende angrenzende Kinderspielplatz aufgewertet werden.

Weitere Spielmöglichkeiten befinden sich im Bereich des nordöstlich gelegenen Marienplatzes und im Bereich des südwestlich gelegenen Innenbereiches westlich der Südstraße.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist zu prüfen, ob Teilbereiche der Flächen für Kleinkinder im Bereich des bestehenden Spielplatzes realisiert werden können.

Unmittelbar südöstlich des Plangebietes soll voraussichtlich auf dem Grundstückteil der Turnhalle und des angrenzenden Gebäudeteils eine Kindertagesstätte untergebracht werden. Weitere Einrichtungen befinden sich in 350 m Entfernung an der Reumontstraße oder in 250 m Entfernung am Marienplatz (Kindertagesstätte des Studentenwerks).

Sämtliche Wohneinheiten erhalten so weit möglich Terrassen, Loggien, Balkone oder Dachterrassen.

Die Verkehrsfreiheit des zukünftigen Wohnquartiers, die unmittelbare Nachbarschaft zu einem Spielplatz und einer Kindertagesstätte und die günstige Lage zum Stadtzentrum und den öffentlichen Verkehrsmitteln tragen in besonderem Maße zu einem familiengerechten Umfeld bei.

3.7.2 Förderung der Sicherheit und des sozialen Zusammenlebens

Die Schaffung einer Quartiersmitte, die als zentraler Erschließungsbereich frei von Autoverkehr ausgebildet wird, fördert die Sicherheit und das soziale Zusammenleben. Sowohl der Spielplatz als auch das benachbarte städtische Grundstück können fußläufig ohne Querung von Straßenverkehrsflächen erreicht werden.

3.7.3 Förderung der eigenständigen Mobilität

In einem Umkreis von 600 m sind die Grundschule Reumontstraße, die Grundschule Annastraße und die städtischen Gemeinschaftsgrundschulen Gerlachstraße zu erreichen. In einer Entfernung von 500 m befindet sich das Gymnasium St. Leonard, in ca. 900 m Entfernung die Viktoriaschule und die Maria Montessori Gesamtschule.

Das Plangebiet ist über die Bushaltestelle „Misereor“ hervorragend mit dem öffentlichen Personennahverkehr vernetzt. Die Bushaltestelle ist durch die zukünftige Wegeverbindung über den Spielplatz ‚Karmeliterstraße‘ gefahrlos erreichbar. Über den in ca. 300 m Entfernung liegenden Hauptbahnhof besteht eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Schienennetz. Die Innenstadt mit einer Vielzahl von Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

3.7.4 Erlebnisvielfalt im Gebiet

Aufgrund der Herausbildung von Freibereichen mit unterschiedlichen Charakteren ergeben sich vielfältige Situationen für den Aufenthalt von Kindern.

3.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

3.8.1 Stadtklimatische Aspekte

Das Plangebiet liegt laut Gesamtstädtischem Klimagutachten Aachen Juni 2001, im Bereich des Klimabiotops Innenstadtklima. Im hochverdichteten Innenstadtbereich bilden sich sehr starke Wärmeinseln. Der verringerte Luftaustausch führt zu bioklimatischen und lufthygienischen Belastungen. Gemäß Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes befindet sich das Plangebiet aufgrund der derzeitigen und zukünftigen klimatischen / lufthygienischen Betroffenheit im Aachener Talkessel im dort dargestellten Schutzbereich ‚Stadtklima‘. Somit besteht ein erhöhter Bedarf an Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel. Innerhalb des Aachener Talkessels werden die stadtklimatischen Effekte durch die Kessellage weiter verstärkt, denn hier ist die Luftzirkulation erschwert. Dadurch werden Abkühlung und Frischluftversorgung insbesondere bei ruhigen Wetterlagen weiter eingeschränkt. Extrem sind diese Effekte insbesondere bei Inversionswetterlagen, wenn sich die unteren Luftschichten stabilisieren und sich Emissionen aus Industrie, Hausbrand und Verkehr darin immer weiter anreichern. Gemäß der Begründung zum Flächennutzungsplan Aachen 2030 sind neben dem zu erwartenden Temperaturanstieg im Rahmen des Klimawandels auch klimatische und lufthygienische Effekte von baulichen, siedlungsstrukturellen und verkehrlichen Entwicklungen in der Stadt relevant wie durch Nachverdichtungsprozesse bestehender Stadtquartiere. Die stadtklimatischen Belastungen lassen sich durch Maßnahmen wie die Schaffung von Klimaoasen und Durchgrünungen über Fassaden- und Dachbegrünungen abmildern.

Entsprechend der Belastungskarte ‚Stadtklima‘ (Abb. 21 der Begründung zum Flächennutzungsplan Aachen 2030) liegt das Plangebiet innerhalb eines Belastungsschwerpunktes für 2030. Innerhalb dieser Bereiche kommen eine Überhitzungstendenz und erhöhte Schadstoffbelastungen zusammen. Der südliche Abschnitt der Franzstraße zählt gemäß Abb. 23 der Begründung zum Flächennutzungsplan Aachen 2030 nicht zu den Straßenabschnitten mit kritischer oder erhöhter Luftschadstoffbelastung, wohl aber die nordwestlich gelegene Karmeliterstraße.

3.8.2 Standortwahl der Bebauung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nimmt Flächen in Anspruch, die innerhalb des bebauten Ortsteils liegen und die bereits heute bebaut sind. Somit wird darauf verzichtet, für die notwendige Befriedigung der Wohnbedürfnisse Flächen im landschaftlich geprägten Außenbereich zu nutzen. Durch die Nähe zum Einzelhandel sowie zu Dienstleistungsbetrieben und Arbeitsstätten wird mit der zukünftigen Wohnbebauung ein Quartier mit kurzen Wegen und im

Vergleich zu dezentralen Wohnlagen wenigen Verkehrsbewegungen geschaffen. Durch die Wiedernutzung von Brachflächen können Freiflächen im Außenbereich mit Klimafunktionen für die Kaltluftentstehung oder als Frischluftschneisen erhalten werden.

3.8.3 Städtebaulicher Entwurf

Die heutige Situation zeichnet sich durch eine geschlossene Straßenrandbebauung zur Franzstraße und einem ca. 65 m langen Seitenarm aus, der senkrecht zur Bebauung an der Franzstraße errichtet wurde. Dadurch ist ein eindeutig begrenzter Straßenraum der Franzstraße entstanden und der abgetrennte Blockinnenbereich wird in zwei separate Abschnitte unterteilt. Durch diese eindeutigen Trennungen werden Luftzirkulationen gänzlich ausgeschlossen. Zudem ist die Fläche des Plangebietes aufgrund der Schulhofnutzung zu ca. 82 % versiegelt.

Durch das vorliegende Konzept, das durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden soll, soll die strikte Trennung aufgehoben werden. Sowohl die Straßenrandbebauung zur Franzstraße als auch die Bebauung zum WDR soll durch eine klimagerechte und intelligente Anordnung einzelner Gebäude aufgelöst werden. Es sollen drei separate Baukörper entstehen, die zur Franzstraße unmittelbar an den Bestand anschließen. Damit wird das Wohnquartier sowohl Richtung Osten in unmittelbarer Verlängerung der Aureliusstraße als auch Richtung Norden zum WDR geöffnet. Zusätzlich werden die entstehenden Öffnungen miteinander verknüpft. Durch die geplanten Öffnungen ist davon auszugehen, dass die Belüftung des Blockinnenbereiches aber auch in den Bereichen um den WDR erheblich verbessert und die Entstehung von Wärmeinseln vermieden wird. Das vorliegende Konzept schafft damit einen sehr guten Kompromiss zwischen den Ansprüchen der Denkmalschutzsatzung einerseits und den Ansprüchen der Klimaanpassung andererseits.

Entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Aachen werden neben den Pkw-Stellplätzen in der Tiefgarage die notwendigen Fahrrad-Stellplätze angeboten. Um die Nutzung von Fahrrädern zusätzlich zu unterstützen, soll der großzügige Abstellraum für Fahrräder unmittelbar ebenerdig von der Erschließungsfläche aus erreichbar sein. Mit dieser Maßnahme wird gewährleistet, dass das Fahrrad auch tatsächlich genutzt wird. Mit den sehr guten Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sollen u.a. Familien unterstützt werden, die gänzlich autofrei leben möchten.

Zur Reduzierung längerer Wege ist innerhalb der zentralen Erschließungsfläche eine allgemein zugängliche Packstation vorgesehen. Insgesamt dient das städtebauliche Konzept durch die angebotenen Wegeverbindungen dem Ziel, notwendige Wege zu verkürzen und die Wege autofrei zu erledigen.

Der Vorhabenträger wird ein Fachbüro beauftragen, um ein Konzept für ein Mobilitätsmanagement der Wohnanlage zu entwickeln. Auf der Grundlage einer Bedarfsanalyse sollen Maßnahmen zur Förderung einer autofreien Mobilität erarbeitet und ein Beratungsangebot für die neu zuziehenden Bewohnerschaft bereits in der Vermietungsphase zur Verfügung gestellt werden.

3.8.4 Kubatur der Gebäude

Zur Sicherstellung eines guten A/V-Verhältnisses der Gebäudehülle zum Gebäudevolumen werden insbesondere für die beiden südlichen Gebäude Tiefen von ca. 14,50 m bis 16,00 m vorgesehen. Durch die daraus entstehende Kubatur ist eine gute Energienutzung gewährleistet.

Durch die organische Gestaltung und Ausformung der Baukörper wird zudem zusätzlich der Luftaustausch gefördert, weil keine Strömungsbarrieren geschaffen werden und der Frischluftstrom optimal gelenkt werden kann. Die durch die Gebäudeanordnung ermöglichte Durchlüftung wird sich somit nicht nur auf das Quartier selbst, sondern auch auf die angrenzenden Bereiche sehr positiv auswirken. Das städtebauliche Konzept entspricht damit in besonderer Weise den Zielen des gesamtstädtischen Klimagutachtens der Stadt Aachen.

3.8.5 Solare Wärme- und Energiegewinnung

Die Installation von Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung wird durch den Bebauungsplan ermöglicht. Auf den Dachflächen der Staffelgeschosse (GH3) wird auf einer Fläche von maximal 370 m² eine Photovoltaikanlage zur Unterstützung der Erzeugung des Allgemeinstroms für das Bauvorhaben installiert. Die Dimensionierung muss dabei insbesondere die Belange des geplanten Gründachs und sonstigen gültigen Vorschriften berücksichtigen. Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan soll das Plangebiet an das in der Franzstraße bereits bestehende Fernwärmenetz

angebunden werden. Dadurch wird eine zusätzliche Belastung des Kleinklimas durch Abgase und Aufheizung vermieden.

Zusätzlich strebt der Vorhabenträger eine KfW 55 Bauweise an.

3.8.6 Umgang mit Freiflächen

Der erhaltenswerte Baumbestand insbesondere an der südlichen Plangebietsgrenze soll möglichst erhalten werden. Deswegen rückt die Bebauung im südlichen Teilbereich so weit wie möglich Richtung Norden. Innerhalb der Quartiersmitte sollen insgesamt fünf Solitärsträucher bzw. mehrstämmige Kleinbäume gepflanzt werden. Gemäß städtebaulichem Entwurf werden ca. 67 % der Plangebietsfläche versiegelt, wenn die mit Erdreich überdeckten Tiefgaragenflächen nicht einbezogen werden. Diese Überdeckung mit mindestens 60 cm zu 60 % und die Begrünung dieser Überdeckung soll entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt werden. Des Weiteren ist entsprechend der Grün- und Gestaltungssatzung der Stadt Aachen eine Dachbegrünung vorgesehen. Durch die vorgenannten Maßnahmen wird der Oberflächenwasserabfluss soweit wie möglich reduziert und gleichzeitig werden die Aufheizungseffekte gemindert. Gegenüber der heutigen Situation wird unter Berücksichtigung der Tiefgaragenüberdeckung die Versiegelung verringert. Durch diese Maßnahmen wird das Mikroklima insgesamt verbessert.

Durch die Anlage einer Tiefgarage, die unmittelbar von der Franzstraße angefahren wird, wird innerhalb des Plangebietes keine Straßenverkehrsfläche für den Kfz-Verkehr erforderlich. Alle festgesetzten GFL-Flächen sind nur für Fußgänger und Radfahrer zulässig und nur im Not- und Ausnahmefall befahrbar. Deshalb werden oberirdische Stellplätze und Garagen planungsrechtlich gänzlich ausgeschlossen.

Durch die Festsetzungen der einzelnen Gebäudehöhen kann unter Berücksichtigung der Behindertengerechtigkeit der Überflutungsschutz gewährleistet werden.

3.8.7 Weitere der Klimaanpassung dienende Maßnahmen

Zum Schutz der Ressourcen verpflichtet sich der Vorhabenträger, die Abbruchmaßnahmen im Hinblick auf die Wiederverwendung von Baumaterialien der Bestandsbebauung gutachterlich begleiten zu lassen. Eine Wiederverwertung des Abbruchmaterials wäre denkbar im Einbau unter der Bodenplatte, im Bereich der Fassade oder der Außenanlagen. Durch diese Maßnahme sollen einerseits Transportwege eingespart werden, zum anderen soll die Ressourceneffizienz erhöht werden. Das Recycling der Baumaterialien darf dabei jedoch vor Ort nicht zu erheblichen Lärm- und Staubbelästigungen der angrenzenden Wohnräume führen. Die Maßnahme steht insgesamt unter dem Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit.

Der Bauherr verpflichtet sich, diese Themen zu evaluieren und hierin einen Informationsaustausch mit der Stadt zu treten. Eine erste Begutachtung und Beprobung von Bestandsmaterialien hat bereits stattgefunden.

4. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Baufläche im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird abweichend von dem Baugebietskatalog der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ‚Fläche für Wohnen‘ (W) festgesetzt. Diese Festsetzung wird auf Grundlage des § 12 (3) BauGB getroffen. Im Bereich eines Vorhaben- und Erschließungsplanes besteht keine Bindung an die Festsetzungen des § 9 BauGB und an die auf der Grundlage des § 9a BauGB erlassenen Verordnungen. Dementsprechend und gemäß dem Ziel des Bebauungsplanes werden auf der Baufläche Wohngebäude sowie untergeordnete Nebenanlagen zugelassen.

Die ebenfalls vorgesehene Zulässigkeit von Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen und von Räumen für freie Berufe und Büronutzung dient u.a. der Förderung eines familiengerechten Wohnens und Arbeitens und einem attraktiven Wohnumfeld. Dem gleichen Ziel dient die Zulassung von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben. Zusätzlich werden Schank- und Speisewirtschaften zugelassen, um das soziale Miteinander zu fördern.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das als ‚Fläche für Wohnen‘ (W) festgesetzte Baugebiet wird, in Anlehnung an die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässige Grundflächenzahl von 0,4, eine einheitliche Grundflächenzahl von 0,45 festgesetzt. Mit dieser geringfügigen Aufweitung gegenüber dem WA wird ein auf das unmittelbare Umfeld abgestimmtes homogenes städtebauliches Erscheinungsbild sichergestellt und die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplanes ermöglicht. Gemäß § 12 BauGB ist die Stadt bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben innerhalb eines Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht an die Höchstwerte für die Grundflächenzahlen gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gebunden.

Die Dichte wird durch die Aufteilung auf drei separate Baukörper, durch die weitgehende Begrünung der Dachflächen (Wohngebäude sowie Tiefgarage) und die unmittelbar an das Plangebiet anschließende Grünfläche des Spielplatzes kompensiert. So können ausdifferenzierte Räume ausgebildet werden, die den angrenzenden Bestand schlüssig ergänzen.

Eine Überschreitung der überbaubaren Grundfläche durch Erschließungsflächen und Nebenanlagen wird bis zu einer GRZ von 0,7 zugelassen. Darüber hinaus ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl für die Tiefgarage bis zu einem Wert von 0,95 zugelassen.

Durch die Überschreitungen wird die komplette Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen und die Umsetzung der Gestaltung der autofreien Quartiersmitte gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplanes ermöglicht. Zur Kompensation des hohen Versiegelungsgrads wird festgesetzt, dass Tiefgaragen außerhalb der überbauten Flächen als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in 60 cm Höhe mit Erdschicht bzw. Substratschicht zu mindestens 60% zu überdecken sind. Von dieser Vorgabe sind die Feuerwehrezufahrt inklusive Aufstellflächen, die Kleinkinderspielflächen und die Wegeverbindung inklusive Treppen- und Rampeanlage zwischen Franzstraße und Spielplatz ausgenommen.

Die überbaubaren Flächen werden entsprechend der raumbildenden Hochbauplanung festgesetzt. Vorgelagerte Terrassen werden explizit nicht mit eingefasst, sondern außerhalb der überbaubaren Flächen der Hauptbaukörper mit den Gebäudehöhen GH_1 - GH_3 zugelassen. So wird vermieden, dass in dem Bereich andere bauliche Anlagen errichtet werden könnten, die eine raumbildende Wirkung haben und so zu einer unerwünschten Dichte führen. Um einen möglichst hohen Grünflächenanteil zu erreichen, darf die Größe der Terrassen 12 m^2 je Erdgeschosswohnung nicht überschreiten. Weil von den Terrassen keine räumliche Wirkung ausgeht, ergeben sich aus der Überschreitungsmöglichkeit keine negativen Folgen für die Wohnqualität.

Zur Schaffung eines auf das Umfeld abgestimmten homogenen Gesamtbildes werden innerhalb des Plangebietes keine maximalen Geschosshöhen sondern Gebäudehöhen normiert. Diese Festsetzungen ermöglichen aufeinander abgestimmte Gebäudehöhen und erzeugen ein in sich homogenes Erscheinungsbild des zukünftigen Quartiers. Die Gebäudehöhen entlang der Franzstraße beziehen sich unmittelbar auf die angrenzende Bestandsbebauung. Allerdings liegt die maximale Höhe des Gebäudes, das unmittelbar an das südlich angrenzende ehemalige Schulgebäude angrenzt, im Anschlussbereich 1,10 m oberhalb der Traufhöhe dieses Gebäudes. Hier ist davon auszugehen, dass entgegen der ursprünglichen Absichten das Schulgebäude abgerissen wird und dessen zukünftige Gebäudehöhe zwischen der Neubebauung gemäß des Bebauungsplanes Nr. 991 und der Bestandsbebauung Franzstraße 74 vermittelt.

Die Höhenwerte beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN). Die Werte der Gebäudehöhen GH_1 - GH_3 beziehen sich jeweils auf den obersten Abschluss der Gebäudeabschnitte einschließlich Attika, Dachrandabdeckung oder ähnlicher Bauteile. Die maximale Gebäudehöhe GH_4 und die Gebäudehöhen der Tiefgarage GH_{T1} und GH_{T2} beziehen sich auf die Oberkante Rohdecke. Da die Bebauung des Boxgrabens topographisch oberhalb des Plangebietes und die Gebäude in mindestens 20 m Entfernung liegen, sind für den Bereich keine negativen Auswirkungen durch die festgesetzten Gebäudehöhen zu erwarten.

Abweichungen von den Höhenfestsetzungen sind ausschließlich für Absturzsicherungen bzw. nutzungs- und technikbedingte Anlagen zulässig. Absturzsicherungen dürfen die maximalen Gebäudehöhen um maximal 1,10 m überschreiten, um die Dachflächen für Dachterrassen und Fluchtwege nutzbar zu machen. Ausgenommen sind Dachflächen, die unmittelbar zur Franzstraße orientiert sind. Damit soll innerhalb der Franzstraße als Bestandteil der Denkmalsbereichssatzung eine homogene Gebäudeabwicklung sichergestellt werden. Zulässig sind hier partielle Absturzsicherungen, um den 2. Rettungsweg sicherzustellen. Nutzungs- und technikbedingte Anlagen dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen um bis zu 1,5 m, Aufzugsüberfahrten bis zu 1,0 m überschreiten. Nutzungs- und technikbedingte Anlagen müssen entlang der Franzstraße mindestens 3,0 m von der Außenkante des darunterliegenden Geschos-

ses abrücken. Die Aufbauten dürfen eine vorgegebene Grundfläche je Dachfläche nicht überschreiten. Durch die Überschreitungen sind keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten, weil sie in Größe und Höhe beschränkt werden und von ihnen aufgrund der geringen Größe keine bedrängenden Wirkungen ausgehen.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der maximalen Gebäudehöhen das Maß der Nutzung und die zukünftige Kubatur der Gebäude hinreichend bestimmt werden können. Die in der Baunutzungsverordnung genannten Obergrenzen der baulichen Nutzung können hier nur als Orientierung dienen, da diese im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Anwendung finden. Die Geschossflächenzahl des Bauvorhabens liegt mit 2,0 über der Obergrenze eines Allgemeinen Wohngebietes (GFZ 1,2), jedoch unter der Obergrenze eines urbanen Gebietes (GFZ 3.0), in dem auch gewohnt wird. Somit befindet sich die Dichte des Neubaugebietes im Spektrum von typischen Innenstadträumen.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bei der Bauweise wird auf die Möglichkeit zurückgegriffen, gemäß § 21 BauNVO auf eine Festsetzung zu verzichten. Somit muss lediglich an die vorhandenen Grenzbebauungen an der Franzstraße angebaut werden. Ansonsten wird keine Bauweise vorgegeben.

Im Plangebiet werden entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes insgesamt drei separate Baufenster für die Hochbaumaßnahmen festgesetzt. Die Planung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird relativ eng mit Baugrenzen umfahren. Dennoch berücksichtigen die Baufenster einen aus baukonstruktiven Gründen erforderlichen Gestaltungsspielraum von ca. 20 cm pro Baufenster.

Die überbaubaren Flächen werden entsprechend der raumbildenden Hochbauplanung festgesetzt. Vorgelagerte Terrassen werden explizit nicht mit eingefasst, sondern außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. So wird vermieden, dass in dem Bereich andere bauliche Anlagen errichtet werden könnten, die eine raumbildende Wirkung haben und so zu einer unerwünschten Dichte führen. Um einen möglichst hohen Grünflächenanteil zu erreichen, darf die Größe der Terrassen 12 m² je Erdgeschosswohnung nicht überschreiten. Weil von den Terrassen keine räumliche Wirkung ausgeht, ergeben sich aus der Überschreitungsmöglichkeit keine negativen Folgen für die Wohnqualität.

Für die Tiefgarage werden ebenfalls überbaubare Flächen mit einer entsprechenden maximalen Tiefgaragengebäudehöhe festgesetzt. Diese Art der Festsetzung wird erforderlich, weil die Tiefgarage im nördlichen Bereich um ca. 60 cm die heutige Geländeoberkante überragt und gegenüber den nördlich angrenzenden Grundstücken als oberirdische bauliche Anlage zu bewerten ist und damit Abstände auslöst. Eine Festsetzung als Fläche für Tiefgaragen bezieht sich ausschließlich auf unterirdische Anlagen und ist planungsrechtlich nicht ausreichend. Im Rahmen der Bauleitplanung sind wie folgt die Auswirkungen der Planung auf die Nachbarbebauung zu betrachten und abzuwägen.

Die Topographie des Bestandsgeländes stellt sich im Bereich der Nordgrenze folgendermaßen dar: Das ehemalige Schulgelände steigt entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf von der Ecke Franzstraße/Karmeliterstraße in Richtung Marschier tor an. An der nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich das ehemalige Schulgelände mit den Nachbargrundstück Franzstraße 52 noch auf gleicher Höhe. Entlang der Grundstücksgrenze zum WDR steigt jedoch das Schulgelände kontinuierlich steiler an als das Gelände des WDR, so dass ein Geländesprung an der ungünstigsten Stelle von ca. 2,8 m entsteht. Dieser Geländesprung wird von einer alten Grenz wand abgefangen. Die Wand wurde vermutlich zur Abschottung der sehr unterschiedlichen Nutzungen weit über das Gelände erhöht und liegt bis zu ca. 4,0 m über dem Schulgelände und bis zu ca. 6,4 m über dem WDR Gelände.

Durch das Bauvorhaben wird die Grenzsituation verändert. Die vorhandene Grenz wand kann beim Bau der Tiefgarage nicht erhalten bleiben. Die Oberkante der Tiefgarage liegt ca. 1,00 m über dem Niveau des Nachbargrundstücks des WDR. Auf der Tiefgarage wird das Gelände in Teilbereichen bis zu 2,5 m höher aufgeschüttet als das Bestandsgelände. Der Geländeunterschied zwischen dem neuen Gelände und dem Niveau des Nachbar geländes muss durch eine neue Stützwand abgefangen werden. Die Tiefgarage inklusive der erforderlichen Stützwand löst Abstandsflächen auf die Nachbargrundstücke aus, die aufgrund überlagernder Abstandsflächen nicht nachgewiesen werden können.

Durch die Festsetzung einer Baulinie und von zwingenden Höhen der Stützwand kann entsprechendes Planungsrecht für die geplante Grenzbebauung geschaffen werden, wodurch die Abstände aus dem Bauordnungsrecht nicht mehr nachgewiesen werden brauchen. Hierbei sind jedoch die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abzuwägen. Einerseits sind gewichtige städtebauliche Gründe darzulegen und andererseits sind für die Nachbarbebauung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachzuweisen.

Die Sicherung städtebaulicher Qualität wurde durch ein Wettbewerbsverfahren erreicht. Ziel war es den Siegerentwurf umzusetzen und als Grundlage für den Bebauungsplan heranzuziehen. Aus dem Baukonzept ergeben sich an der Nordgrenze folgende Zwangspunkte.

Die Notwendigkeit, die Tiefgarage unmittelbar am nördlichen Rand des Plangebietes zu platzieren, ergibt sich vorrangig aus der Topographie des Plangebietes. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt im Nordosten am tiefsten Punkt des Plangebietes. Der Schutz des Baumbestandes im südlichen Bereich des Plangebietes erfordert ebenfalls, dass die Tiefgarage außerhalb des Kronenbereichs dieser Bäume liegt und somit Richtung Norden rückt.

Eine Tieferlegung der Tiefgarage würde zu stärkeren Eingriffen in den Boden führen. Zudem würden aufgrund der Topographie weitere nicht belichtbare Geschosse in den südlichen Gebäuden entstehen.

Zur Vermeidung von aufwendigen Maßnahmen zum Schutz vor hohem Grundwasser und zur Umleitung des Grundwasserstroms wird ebenso auf eine zweigeschossige Tiefgarage verzichtet. Die vorgenannten Maßnahmen würden einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Wasser bedeuten und auch wirtschaftlich einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern.

Gleichzeitig ist ein Zugang von der Franzstraße zu dem rückwärtig liegenden öffentlichen Spielplatz über das Gelände des Plangebietes sicherzustellen. Der Spielplatz liegt ca. 4,10 m über dem Geländeniveau der Franzstraße. Eine Zuwegung ergibt sich von der zentralen Mitte auf direktem Weg nur an der Nordgrenze. Für die zentrale Mitte wird das ungefähre Geländeniveau der Franzstraße weit in den Blockinnenbereich gezogen. Durch die Lage der Tiefgarageneinfahrt und dem Geländeniveau der zentralen Mitte kann der Geländesprung zum Spielplatz nur noch auf einer kürzeren Strecke abgewickelt werden, so dass sich vor allem im Nachbarbereich des WDR zum heutigen Gelände zusätzliche Geländeerhöhungen von 2,50 m ergeben. Eine Führung des Weges neben der Tiefgarage würde einen separaten Weg schaffen, der nicht in das Freiraumkonzept eingebunden wäre und voraussichtlich zusätzliche Angsträume erzeugen würde. Zudem könnte der Weg nicht barrierefrei geführt werden, so dass eine Änderung der Planung keine Lösung darstellen kann.

Die Zugänglichkeit des öffentlichen Spielplatzes hat einen hohen Stellenwert, um ein familiengerechtes Wohnen in der Innenstadt zu begünstigen. Nicht nur die Bewohner*innen der zukünftigen Wohnanlage des Plangebietes, sondern auch das Umfeld Franzstraße und Aureliusstraße sollen von dieser Durchquerung profitieren können.

Die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes inklusive der Durchwegung sind ein wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplanes und von hoher Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung des Gebietes und begründen eine zwingende Festsetzung der Baulinie und der Höhenlage der Stützwand.

Durch die zwingenden Festsetzungen können jedoch für die Nachbarbebauung nicht mehr die im Bauordnungsrecht geforderten Abstände erreicht werden. Die Abstandsflächen sichern jedoch die Mindestanforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bezüglich Belichtung, Besonnung und Belüftung ab. Der Vorhabenträger hat daraufhin ein Gutachten zur Belichtung und Besonnung in Auftrag gegeben und zusätzlich mit den Nachbarn ein Einvernehmen zu der Planung im Grenzbereich hergestellt.

Auf Wunsch des WDR soll ebenso wieder ein Übersteigen der Mauer verhindert werden. Dem wird entsprochen, wodurch jedoch die Stützwand sich nochmals erhöht. Um die Belichtungssituation nicht zu verschlechtern, wird daher der obere Bereich von mind. 1,10 m in einer transparenten Ausführung gefordert.

In der Belichtungsstudie des Büros Lohmeyer GmbH, Dorsten, Juli 2020 wird die Belichtungs- und Besonnungssituation der Planung mit der Bestandsituation und mit einer abstandskonformen Bebauung verglichen. Ergebnis der Studie ist, dass durch die Stützwand die Verschattungswirkung im Fassadenbereich des WDR-Gebäudes verstärkt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass für Arbeitsräume eine direkte Besonnung zu Blendungen am Arbeitsplatz führen kann. Daher ist für Arbeitsräume die Raumhelligkeit ein wichtigeres Kriterium. Die Anforderungen an die Raumhelligkeit werden auch nach Planrealisierung weiterhin erfüllt. Die Belüftungsströme laufen längs der Nordgrenze und werden auch bei einer Erhöhung der Wand nicht gestört.

Der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes inklusive der Durchwegung kann ein höherer Stellenwert beigemessen werden, da durch das Bauvorhaben gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die Nachbarbebauung gegeben sind.

Die Stützmauer, die im Rechtsplan mit – Wand – bezeichnet wird, und die Baulinie werden zudem nicht auf der Grenze, sondern ca. 1,10 m davon abrücken, um ausreichend Platz für den Verbau der Tiefgarage zu bekommen. Die Baulinie bezieht sich zwischen den Punkten A und D auf die Rohbaukante der Tiefgarage. Die Rohbaukante kann durch zusätzliche Riemchen oder Klinker verkleidet werden und damit geringfügig die Baulinie überschreiten. In dem Abschnitt A - D kann die Lage der Wand geringfügig von der Baulinie abweichen. Hier ist geplant, die Bestandsmauern zu erhalten und durch eine zweite Mauer zu sichern, die höhenmäßig die Bestandsmauer überschreitet. Mit dieser Überschreitung kann die Baulinie nicht eingehalten werden. Mit der Absturzsicherung kann auf gesamter Länge der Mauer die Baulinie nicht exakt eingehalten werden, weil die Absturzsicherung bündig mit der Innenkante der Wand errichtet werden soll. Deswegen erfolgt die Festsetzung, dass die Absturzsicherung in geringfügigem Ausmaß von der Baulinie abweichen kann. Das daraus resultierende Ausmaß beträgt ca. 50 - 65 cm.

Im Südwesten fallen Abstandsflächen auf die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz, im Nordosten auf die öffentliche Verkehrsfläche. In beiden Fällen wird die Mitte der Flächen nicht überschritten. Da alle Gebäude auf einem einzigen Grundstück stehen, ist eine Überlappung und somit eine Reduzierung der Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück ohne Drittwirkung gemäß § 6 (10) BauO NRW nicht ausgeschlossen, solange eine ausreichende Belichtung der betroffenen Wohnungen gewährleistet ist.

4.4 Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen sollen zur Sicherstellung von begrünten Flächen und zur Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung ausgeschlossen werden. Sie sind nur innerhalb der nicht überbaubaren Fläche zwischen nördlichem Gebäude und nördlicher Plangebietsgrenze zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Stützmauern, Standplätze für nicht überdachte Fahrradständer, Be- und Entlüftungsanlagen für die Tiefgarage und die Einrichtung einer systemoffenen Packstation für die Versorgung des Gebietes.

4.5 Flächen für den ruhenden Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll grundsätzlich auf dem Privatgrundstück in einer Tiefgarage erfolgen. Oberirdische offene Stellplätze, Carports oder einzelne Garagen sind innerhalb des Baugebietes generell ausgeschlossen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Franzstraße im Bereich des im Bebauungsplan festgesetzten Zufahrtsbereiches. Zwecks optimaler Grundrissgestaltung der Tiefgaragenebene sind innerhalb der Tiefgarage auch Fahrradabstellanlagen und Nebenräume, die dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen, zulässig. Die Anlage der Tiefgarage ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb der mit ‚a‘ gekennzeichneten Fläche soll der Allgemeinheit ein Gehrecht eingeräumt werden, um damit die Wegeverbindung von der Franzstraße zum Spielplatz und darüber hinaus zur Karmeliterstraße herzustellen. Dabei sind die Maßstäbe der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum zu gewährleisten.

4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Am südlichen und nördlichen Rand des Plangebietes befinden sich sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes insgesamt dreizehn teilweise großkronige Laubbäume. Nordöstlich des Schulgrundstückes stehen innerhalb des Straßenraumes der Franzstraße sieben weitere Laubbäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen und die zur Gestaltung und Belebung des heutigen Straßenbildes beitragen. Am südlichen Rand müssen insgesamt 5 Laubbäume gefällt werden, um die Tiefgarage in diesem Bereich realisieren zu können. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der mehrstämmige Ahornbaum entlang der südlichen Plangebietsgrenze aufgrund seines heutigen schlechten Zustandes schon als abgängig zu bezeichnen ist. Im Norden entfallen aus dem gleichen Grund zwei kleine Laubbäume die nicht unter die Baumschutzsatzung fallen. Im südwestlichen Teilbereich wird die Tiefgarage derart platziert, dass die hier vorhandene Baumgruppe erhalten werden kann. Im Bereich der Franzstraße müssen von den sieben vorhandenen Bäumen zwei entfallen, um die Feuerwehrezufahrt in das Quartier ermöglichen zu können. Der südlichste Baum unterliegt nicht der Baumschutzsatzung, sollte aber möglichst erhalten werden. Im Bereich der

Quartiersmitte sollen insgesamt fünf Solitärsträucher / mehrstämmige Kleinbäume gepflanzt werden, um das Ortsbild zu beleben. Innerhalb eines Baumbilanzplanes werden der komplette Baumbestand, die zu fällenden Bäume und der erforderliche Ausgleich dargestellt. Insgesamt sind 12 Bäume auszugleichen, 2 davon innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, möglichst in Nachbarschaft zum Plangebiet. Die konkreten Standorte werden im Durchführungsvertrag angegeben. Dem Vorhabenträger wird auferlegt für die weiteren 10 Bäume Ersatzfläche zu benennen. Bislang konnte er noch keine Flächen finden. Bis zum Satzungsbeschluss sind diese zu bestimmen und nur ausnahmsweise gemäß Baumschutzsatzung finanziell auszugleichen. Weitere Sträucher und Stauden sollen insbesondere in den abgewandten Gartenbereichen entlang der Erdgeschossterrassen in Form von pflegeleichten Mischpflanzungen angelegt werden.

Nicht überbaute Tiefgaragenflächen sollen in mindesten 60 cm Höhe mit Erdreich bzw. mit einer Substratschicht zu mindestens 60% überdeckt werden. Dabei sind die Funktionsflächen Feuerzufahrt inklusive Aufstellflächen, die Wegeverbindung zwischen Franzstraße und Spielplatz inklusive Treppen- und Rampenanlage sowie Kleinkinderspielflächen nicht zu berücksichtigen. Gestaltungsatzung der Stadt Aachen sollen Flachdächer oberhalb einer Dachflächengröße von 200 m² zu mindestens 60 % begrünt werden. Von dieser Begrünung sind Flächen für Dachterrassen und notwendige technische Aufbauten ausgenommen. Aus dieser Festsetzung ergibt sich eine Dachbegrünung von ca. 1.230 m².

4.8 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag verpflichtet.

5. Umweltschützende Belange

Das Planungsrecht des vorliegenden Bebauungsplanes soll aufgrund der innerstädtischen Lage des Geltungsbereiches und der Wiedernutzbarmachung von bereits bebauten Flächen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB hergestellt werden.

Somit entfällt gemäß 3.2 ‚Planverfahren‘ die formelle Umweltprüfung, insbesondere die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen. Gleichwohl werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens alle umweltrelevanten Belange untersucht. Die wesentlichen Auswirkungen werden im Folgenden dargestellt.

5.1 Lärmschutz

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die in der Bauleitplanung für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen untereinander vermieden werden. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten zu berücksichtigen.

Das Plangebiet wird durch Straßenverkehrslärm der Franzstraße und der Karmeliterstraße sowie Schienenverkehrslärm belastet. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ‚Ehemalige Schule Franzstraße‘ wurde durch das Büro ‚Technische Akustik‘ (Grevenbroich, März 2020) dargelegt, welche aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Für die Prognose der Straßenverkehrslärm wurde auf Daten der Stadt Aachen zurückgegriffen. Die Eingangsdaten zur Berechnung der Emissionen des Schienenverkehrs wurden den Angaben der DB AG für den Prognosefall 2025 entnommen. Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass sowohl tagsüber als auch nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete überschritten werden. Im Plangebiet liegen die Beurteilungspegel während der Tagzeit zwischen 54 dB(A) und 65 dB(A), nachts zwischen 45 dB(A) und 56 dB(A). Auf Grundlage dieser Werte werden gemäß Din 4109 (Stand 2018) die maßgeblichen Außenlärmpegel dB ermittelt, aus denen wiederum die bewerteten Bau- und Schalldämmmaße R_{w,ges} für eine Wohnnutzung bzw. Büronutzung bei freier Schallausbreitung zu ermitteln sind. Es ergeben sich Schalldämmmaße für eine Wohnnutzung zwischen 30 und 38 dB. Da im vorliegenden Fall Beurteilungspegel nachts von > 45 dB(A) auftreten, ist bei schutzbedürftigen Schlafräumen der Einbau von Fassadenlüftern oder von mechanischen Be- und Entlüftungsanlagen vorzusehen. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße für Außenbauteile gem. DIN 4109 (2018) ausreichend sind.

Gewerbliche Geräusche bestehender Gewerbebetriebe außerhalb des Plangebietes wurden gemäß TA-Lärm beurteilt. Es wurden mögliche Geräusche des WDR, der Gewerbebetriebe Karmeliterstraße 4-8, 9 und des Weinhandels Franzstraße 48 geprüft. Die resultierenden Geräuschimmissionen wurden jeweils an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Immissionsorten der Neubebauung ermittelt. Die Ergebnisse zeigten, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm und die Orientierungswerte der DIN 18005 während der Tagzeit an allen Immissionsorten durch die Nutzung der Betriebe im Umfeld unterschritten werden. Auch die zulässigen Spitzenpegel werden sowohl tags als auch nachts eingehalten. Somit sind keine Maßnahmen gegen gewerbliche Geräusche erforderlich.

Bezüglich der Wohnverträglichkeit der geplanten Tiefgarage kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete tagsüber und auch nachts an allen Immissionsorten in der Nachbarschaft außerhalb des Plangebietes eingehalten werden.

5.2 Biologische Vielfalt

Im Rahmen von Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gelten Eingriffe in den Naturhaushalt als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist ein Ausgleich des ökologischen Eingriffs nicht erforderlich. Die Auswirkungen des geplanten Eingriffs auf Boden, Natur und Landschaft sind im Rahmen der vorliegenden Begründung darzustellen.

Der innerhalb des Plangebietes bzw. der angrenzende Baumbestand wurde vermessungstechnisch detailliert kartiert. Hier befinden sich 20 Bestandsbäume, von denen 17 Bäume der Baumschutzsatzung unterliegen. Von diesen 17 Bäumen können insgesamt 10 Bäume durch eine entsprechende Platzierung der Gebäude erhalten werden, so dass lediglich 7 Bäume die unter die Baumschutzsatzung fallen gefällt werden müssen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der mehrstämmige Ahornbaum auf dem städtischen Grundstück entlang der südlichen Plangebietsgrenze aufgrund seines heutigen nicht vitalen Zustandes als abgängig zu bezeichnen ist. Die Bäume sind gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Aachen auszugleichen. Daraus ergibt sich, dass für 6 Bäume jeweils 2 Ersatzbäume zu pflanzen sind. Da der Ahornbaum nicht auszugleichen ist, ergibt sich eine Anzahl von 12 Ersatzbäumen. Innerhalb der Quartiersmitte sollen insgesamt fünf Solitärsträucher bzw. mehrstämmige Kleinbäume gepflanzt werden. Da deren Standorte sich auf der Tiefgarage befinden, können die geplanten Neupflanzungen nicht als Ausgleich herangezogen werden. Der Ausgleich muss somit extern erfolgen oder abgelöst werden. Innerhalb eines Baumbilanzplanes werden der komplette Baumbestand, die zu fällenden Bäume und der erforderliche Ausgleich dargestellt. Insgesamt sind 12 Bäume auszugleichen, 2 davon innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, möglichst in Nachbarschaft zum Plangebiet. Die konkreten Standorte werden im Durchführungsvertrag angegeben. Dem Vorhabenträger wird auferlegt für die weiteren 10 Bäume Ersatzfläche zu benennen. Bislang konnte er noch keine Flächen finden. Bis zum Satzungsbeschluss sind diese zu bestimmen und nur ausnahmsweise gemäß Baumschutzsatzung finanziell auszugleichen.

Des Weiteren wird gemäß des Freianlagenplanes südlich der Neubebauung ein zusammenhängender grünteiliger Blockinnenbereich geschaffen. Die nicht überbauten Tiefgaragenflächen werden gemäß schriftlicher Festsetzung in mindestens 60 cm Höhe mit Erdreich bzw. Substratschicht überdeckt. Die Umsetzung des Freianlagenplanes und die Standorte der Ersatzbäume werden innerhalb des Durchführungsvertrages geregelt.

5.3 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) betreffen sowohl den physischen Schutz von Tieren als auch den Schutz ihrer Lebensstätten. Tiere und Pflanzen sind als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Da insbesondere ältere und brachliegende Bausubstanz potentiellen Lebensraum für Fledermäuse darstellt, sind die Artenschutzbelange entsprechend zu berücksichtigen. Grundlage für die Überprüfung einer möglichen Betroffenheit geschützter Tierarten ist die Artenliste des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) NRW mit Bezug auf das entsprechende Messtischblatt.

Eine entsprechende Prüfung wird wie von der Unteren Naturschutzbehörde gefordert vor Beginn der Fäll- und Abbrucharbeiten durch einen sachkundigen Gutachter vorgenommen.

Im Plangebiet befinden sich keine registrierten Biotop- bzw. Biotopverbundflächen. Ferner ist die Fläche nicht Bestandteil eines gemeldeten Flora-Fauna-Habitat- (FFH-) oder Vogelschutzgebietes.

5.4 Bodenschutz

Der Schutz von Böden und Bodenfunktionen (§ 2 Abs. 1 und 2 BBodSchG) wird durch das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) gesetzlich geregelt. Schädliche Bodenveränderungen (§ 2 Abs. 3 BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Das 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.

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

Gemäß der digitalen Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW, Krefeld, 2013 handelt es sich bei den Böden überwiegend um Gley und Pseudogley mit mittleren bis hohen Wertzahlen der Bodenschätzung. Die Böden sind für eine Versickerung der Niederschlagswässer gering bis ungeeignet.

Gemäß des Geotechnischen Berichtes des Büros Kramm Ingenieure GmbH & Co.KG, Aachen Dezember 2018 setzt sich der Untergrund aus drei wesentlichen Bodenschichtungen zusammen. In der 1. Schicht befinden sich unterhalb der Geländeabdeckungen überall künstliche und heterogene Anschüttungen in Form von Schotter, sandigen Kiesen sowie stark lehmigen kiesigen Sanden sowie untergeordnet auch kiesigen Lehmen, die i.d.R. mit Fremddanteilen wie Ziegelbruch, Asche- und Schlackeresten und Holz durchmischt sind. Aufgrund der Fremddanteile innerhalb der Anschüttung sind für die Klassifizierung des Aushubbodens hinsichtlich seiner Wiederverwertungsmöglichkeiten ergänzende chemisch-analytische Untersuchungen notwendig. Deswegen wurden drei Bodenmischproben zusammengestellt und nach dem Untersuchungskatalog der LAGA TR-Boden in Feststoff und Eluat untersucht. Die Untersuchung führt bei allen drei Mischproben zu der Klassifizierung > Z2. D.h. der Bodenaushub aus dieser Schicht kann aufgrund seiner chemischen Belastungen nicht der Wiederverwertung zugeführt, sondern muss mit der o.a. Klassifizierung deponiert werden.

Die darunterfolgende Schicht besteht aus Verwitterungslehm bzw. verwittertem Felsen. Hier wurde eine zusätzliche Bodenmischprobe ebenfalls nach dem Untersuchungskatalog der LAGA TR-Boden untersucht. Die Untersuchung führte zu der Klassifizierung Z 0. Das bedeutet, dass der Bodenaushub aus dieser Schicht chemisch unbelastet ist.

Als 3. Schicht folgt Felsen. Der Felsen wurde bei insges. 18 Bohrungen in Tiefen ab 2,2 m bis zu 5,3 m unter Flur erbohrt. Alle Bohrungen blieben ohne seitlichen Wasserzulauf.

Innerhalb des Altlastenverdachtsflächenkatasters der Stadt Aachen liegen keine Eintragungen über altlastenverdächtige Flächen vor.

Beim Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW wurde bezüglich Kampfmittel eine Luftbildauswertung veranlasst. Die Luftbilder liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Deshalb ist nach Abriss der Bestandsgebäude eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel vorzunehmen. In den Durchführungsvertrag wird ein entsprechender Passus aufgenommen.

5.5 Wasserschutz

Bezüglich des Schutzgutes Wasser stehen der Schutz der Gewässer und deren Funktion für den Menschen und den Naturhaushalt im Vordergrund. Abzuwägen sind die denkbar möglichen Auswirkungen auf das Grundwasser und die Oberflächenwässer, die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplanes durch die Bebauung und Nutzung von Flächen und deren Entwässerung ergeben können. Die hierfür notwendigen gesetzlichen Rahmenbedingungen liefert das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit dem Landeswassergesetz (LWG NRW).

Das Bebauungsplangebiet ist heute zu 82,4 % bebaut bzw. versiegelt. Der hier anstehende Boden wird dominiert von den bis in größere Tiefen reichenden, ungliederten Famenne Schichten (Schiefer), die eine sehr geringe bis geringe Wasserdurchlässigkeit besitzen. Aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit muss verbreitet mit kapillar gebundener Staunässe und vereinzelt mit unbeweglichem Schichtenwasser gerechnet werden. Das Gelände fällt von Süden nach Norden um ca. fünf bis sechs Meter ab. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. drei Meter. Die Fließrichtung entspricht circa dem Geländegefälle. Die geplante Tiefgarage wird voraussichtlich in das Grundwasser einbinden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist zu prüfen, ob Maßnahmen zum Schutz vor hohem Grundwasser oder Umleitungen des Grundwasserstroms erforderlich werden.

Gemäß Generalentwässerungsplan der Stadt Aachen wird das ehemalige Schulgrundstück mit einem Befestigungsgrad von 85 % angesetzt. Gemäß Grünordnungsplan ‚Bestand‘ liegt innerhalb des Geltungsbereichs, der die Turnhalle und den angrenzenden Gebäudeteil ausklammert, eine Versiegelung von 82,4 % vor. Gemäß städtebaulichem Entwurf werden ca. 67 % der Plangebietsfläche versiegelt, wenn die mit Erdreich überdeckten Tiefgaragenflächen nicht einbezogen werden. Inklusive Tiefgaragenflächen ergibt sich eine Überbauung von 93,8 %. Im Vergleich zur heutigen Versiegelung ist durch das geplante Vorhaben somit eine zusätzliche Versiegelung von circa 11,4 % anzunehmen. Durch die festgesetzten Bodenüberdeckungen der Tiefgaragen im nicht überbauten Bereich, deren Begrünung und der geplanten Dachbegrünungen wird der Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses entgegengewirkt. Die zusätzliche Versiegelung wird aufgrund dessen als verträglich bewertet.

Die bereits bestehende Bebauung innerhalb des Plangebietes entbindet von der Pflicht, das Niederschlagswasser gemäß § 44 Landeswassergesetz ortsnah zu versickern oder einem Gewässer zuzuführen. Daher ist eine Ableitung der Niederschlagswässer zusammen mit den Schmutzwässern in die Mischwasserkanäle der angrenzenden Straßen vorgesehen. Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Abwasserreinigungsanlage Aachen Soers, die an die Wurm angeschlossen ist. Am Unterlauf der Wurm besteht eine akute Hochwassergefahr nach Starkregenereignissen, so dass bei neuen Baumaßnahmen, die eine zusätzliche Flächenversiegelung mit sich bringen können, gemäß dem Verursacherprinzip örtliche, dezentrale Maßnahmen zum Hochwasserschutz bezogen auf das 100-jährliche Ereignis ergriffen werden müssen, um die bestehende, bereits kritische Situation nicht weiter zu verschärfen. Auf dem Grundstück wird, durch Dachbegrünung und Bodenüberdeckung auf der Tiefgarage, der Anteil der Flächen, die einen unmittelbaren Regenwasserabfluss verursachen gegenüber dem heutigen Zustand deutlich reduziert. Aufgrund dessen ist durch die Baumaßnahme von keiner maßgeblichen Erhöhung des Oberflächenabflusses auszugehen. Im Rahmen der Entwässerungsplanung wird im Baugenehmigungsverfahren der rechnerische Nachweis erbracht, welche zusätzliche abflusswirksame Versiegelung gegenüber dem heutigen Zustand erfolgt.

Eine Beeinträchtigung des Aachener Thermalquellenzuges durch das Bauvorhaben ist nicht zu erwarten, da das Baugebiet mit 200 m Abstand außerhalb des direkten Einflussbereiches liegt.

5.6 Stadtklima / Lufthygiene / Klimaschutz / Besonnung / Belichtung

Das Plangebiet liegt im Bereich des klimatisch stark belasteten innerstädtischen Lastraumes. Aufgrund der derzeitigen und zukünftigen klimatischen/lufthygienischen Betroffenheit im Aachener Talkessel befindet sich das Plangebiet gemäß Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im dargestellten Schutzbereich ‚Stadtklima‘. Somit besteht ein erhöhter Bedarf an Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel.

Durch die zukünftige Bebauung wird im Gegensatz zur heutigen Situation kein geschlossener Blockrand geschaffen. Durch die Öffnung des Wohnquartiers Richtung Osten zur Franzstraße und Richtung Norden zum WDR ist davon auszugehen, dass die Belüftung insgesamt verbessert wird. Dadurch werden Bereiche vermieden, in denen die Luftzirkulation stagniert. Der Bereich der Franzstraße und der Karmeliterstraße liegt innerhalb einer großräumigen Kaltluftbahn innerhalb der Bebauung. Dieser wird aufgrund der Gebäudeanordnung nicht negativ beeinflusst. Auch aus klimatischen und lufthygienischen Gründen wird festgesetzt, dass Tiefgaragen und Flachdächer bis zu 60 % zu überdecken bzw. zu begrünen sind. Durch die Nähe zum Einzelhandel, sowie zu Dienstleistungsbetrieben und Arbeitsstätten wird mit der zukünftigen Wohnbebauung ein Quartier mit kurzen Wegen und im Vergleich zu dezentralen Wohnlagen wenigen Verkehrsbewegungen geschaffen.

Bei der Tiefgarage ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sicherzustellen, dass umgebende immissions-sensible Nutzungen (Terrassen, Balkone, Wohnfenster, Kinderspielflächen, etc.) durch die abgasbeladene Gara-

genabluft vor Geruchsbelästigung oder emissionsbelasteter Abluft aus der Belüftung (Abluftkanäle / -öffnungen) der Tiefgarage in unzulänglicher Weise betroffen sind. Die Tiefgarage soll mit einer natürlichen Be- und Entlüftung ggf. mit mechanischer Unterstützung ausgestattet werden.

Bezüglich schädlicher Einwirkungen durch die Tiefgarage wie Gerüche oder Lichtemissionen ist der Nachweis der Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch ein entsprechendes Gutachten zu erbringen.

Mit Hilfe einer Belichtungsstudie wurden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse an der nördlich des Plangebietes gelegenen Bebauung Franzstraße 52 und Karmeliterstraße (WDR) analysiert und anhand den in der DIN EN 17037 genannten Qualitätsanforderungen an die Besonnungsdauer und die Raumhelligkeit bewertet.

Im Rahmen der Belichtungsstudie wurden Simulationsrechnungen durchgeführt, um für den Stichtag 21. März die tägliche Besonnungsdauer an den Fassaden bzw. Fenstern der zuvor genannten Bestandsbebauung und die Raumhelligkeit in zwei repräsentativen Räumen des WDR-Gebäudes zu ermitteln. Hierbei wurden die drei Szenarien ‚Analysefall mit gegenwärtiger Bebauungssituation‘, ‚Planfall mit vorgesehener Bebauung‘, ‚Planfall mit vorgesehener Bebauung und abstandskonformer Grenzmauer‘ untersucht.

Die Ergebnisse der Simulationsrechnungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Da die Bestands- und die Planbebauung ähnliche Höhen aufweisen, beschränken sich signifikante Verminderungen der Sonnenscheindauer bzw. der Besonnungsqualität in den Räumen auf wenige, relativ engbegrenzte Bereiche.
- Die südöstlichen Fassaden der WDR-Gebäude werden beim Analysefall im Erdgeschoss durch die angrenzende Mauer und das Schulgebäude verschattet. Hierdurch wird die Mindestbesonnungsdauer von 1.5 Stunden in Bodennähe nicht erfüllt. Durch die geplante Bebauung in den beiden Planfällen werden die Verschattungswirkungen in den Fassadenbereichen des westlichen WDR-Gebäudes verstärkt. Da sich in diesen Bereichen keine Fenster befinden, sind diese Auswirkungen als irrelevant einzustufen.
- Für die Fassaden des Gebäudes Franzstraße 52 wird für den Analysefall, den ersten Planfall und den abstandskonformen Planfall größtenteils eine sehr gute Besonnungsqualität ausgewiesen.
- An der Westfassade der Bebauung in der Franzstraße 52 wird im Analysefall aufgrund des Schulgebäudes die Mindestbesonnungsdauer von 1.5 Stunden in engbegrenzten Bereichen nicht erfüllt. Durch die Zurücksetzung der Plangebäude an der Franzstraße 52, verbessert sich an deren Westfassade die Besonnung.
- Die Anforderungen der DIN EN 17037 an die Tageslichtversorgung der beiden WDR-Arbeitsräume wird für alle drei Szenarien erfüllt. Dabei treten zwischen dem Planfall mit vorgesehener Bebauung und dem Planfall mit einem abstandskonformen Verlauf der Grenzmauer keine signifikanten Unterschiede auf.

Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu berücksichtigen, dass an das Plangebiet Stadtbezirke angrenzen, die überwiegend eine klassische Blockrandbebauung aufweisen. Typisch für diese Art der Bebauung sind die geschlossene Bauweise (Häuserblocks). Typisch für diese Bauform ist der geringe Bebauungsabstand der mehrgeschossigen Gebäude, was zu unvermeidbaren Verschattungseffekten führt.

Die planungsbedingten Verminderungen der Besonnungsdauer an der Nachbarbebauung beschränken sich auf engbegrenzte Fassadenbereiche. Für Arbeitsräume gilt generell, dass die Raumhelligkeit ein wichtigeres Kriterium als die Besonnung ist. Die Anforderungen an die Raumhelligkeit werden auch nach der Planrealisierung weiterhin erfüllt.

5.7 Energie

Da die Franzstraße an das Fernwärmenetz angebunden ist, sieht das Hochbaukonzept gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan einen Anschluss an das Fernwärmenetz vor. Für die Stadt Aachen stellt die KWK-Technik eine wichtige Säule dar, um die Klimaschutzziele hier vor Ort zu erreichen. Die Installation von Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung wird durch den Bebauungsplan ermöglicht. Auf den Dachflächen der Staffelgeschosse (GH 3) mit einer maximalen Fläche von 370 m² wird eine Photovoltaikanlage zur Unterstützung der Erzeugung des Allgemeinstroms für das Bauvorhaben installiert.

5.8 Schutz der Kulturgüter

Das Plangebiet liegt innerhalb der jüngeren Aachener Stadtumweh rung des 13./14. Jahrhunderts im Bereich der ehemaligen Klosteranlage St. Leonhard, welches im 12. Jahrhundert gegründet wurde. Im südlichen und östlichen Anschlussgebiet wurden 1969 Reste von Töpfereien des 14.-15. Jahrhunderts freigelegt und dokumentiert, die eine Nutzung des Areals als spätmittelalterlichen / frühneuzeitlichen Töpfereibe zirk nahelegen. Zum Schutz der Kulturgüter und insbesondere bezüglich eventuell vorhandener Bodendenkmäler ist darum eine frühzeitige Beteiligung der Unteren Denkmalbehörde anzustreben.

Die Franzstraße ist als historische mittelalterliche Torstraße, welche vom Marschier tor ausgeht, Teil des Denkmal schutzbereiches Innenstadt. Das Marschier tor stellt eine „Landmarke“ dar und gehört zu den vier Haupttoren des zweiten Stadtbefestigungs rings aus dem 14. und 15. Jahrhundert. Die Franzstraße ist der Anfang der ehemaligen Landstraße nach Burtscheid und somit eine historische Nord-Süd-Verbindung. Die hier ausgewiesene Denkmal be reichszone dient als Pufferzone zum UNESCO Welterbe Aachener Dom und zielt auf die Bewahrung der Blickbe züge und der Stadtstruktur. An der Franzstraße und für das vorliegende Plangebiet bedeutet dies, dass die Sichtbe ziehungen zum Aachener Dom und dem Marschier tor durch die zukünftige Bebauung nicht beeinträchtigt werden dür fen. Die im Bebauungsplangebiet vorgesehene Bebauung entlang der Franzstraße bleibt wie das heutige Schulge bäude hinter den angrenzenden Gebäuden zurück und greift in der Höhenentwicklung die Bestandshöhen der Nach bargebäude auf. Dabei wird davon ausgegangen, dass das südlich angrenzende ehemalige Schulgebäude abgeris sen und hier eine Traufhöhe vorgesehen wird, die zwischen der Neubebauung gemäß des Bebauungsplanes Nr. 991 und der Bestandsbebauung Franzstraße 52 und Franzstraße 74 vermittelt. Die für die Franzstraße typische Abstufung der Traufhöhen von Süden nach Norden kann somit beibehalten werden. Insofern wird die Denkmalbereichszone nicht beeinträchtigt.

Die Baudenkmäler am Boxgraben, bestehend aus historischen Wohnhäusern, unterliegen dem Umgebungsschutz des § 9 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW). Eine Neuplanung in der „näheren Umgebung“ darf das äußere Erscheinungsbild der Baudenkmäler nicht verändern. Aufgrund der Entfernung und der topographischen Lage des Plangebietes unterhalb des Boxgrabens ist nicht von einer Beeinträchtigung der Baudenkmäler auszugehen.

6. Gestaltung

Grundsätzliche gestalterische Anforderungen an die Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des vorhaben bezogenen Bebauungsplanes werden als Festsetzung übernommen. Mit der Aufnahme der Gestaltungsvorschrift zur Dachform wird das Ziel verfolgt, die gestalterischen Absichten des Vorhaben- und Erschließungsplanes umzusetzen und eine in sich homogene Gestaltung sicherzustellen. Es wird festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes nur Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit maximal 10 % Neigung zulässig sind. Darüber hinaus wird die Hochbau planung Bestandteil des Durchführungsvertrages, sodass die Qualität der Gebäudeplanung gesichert wird.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass die Geländehöhen entsprechend den im Plan angegebenen Höhen zu realisieren sind. Dabei sind Abweichungen bis zu 20 cm oberhalb oder unterhalb des angegebenen Wertes zulässig. Die angegebenen Höhen sind Bezugshöhen für die Ermittlung der Abstandflächen.

Die heute vorhandenen Grenzmauern sollen erneuert werden. Grenzmauern in vergleichbarer Höhe und Ausführung sind innerhalb des Blockbereiches Karmeliterstraße/Franzstraße/Boxgraben als typisch zu bezeichnen. So wird das Grundstück des WDR heute komplett mit einer derartigen Mauer eingefasst. Im Bereich der Karmeliterstraße wurde ein Teilabschnitt dieser Mauer bereits entsprechend der Bestandsmauer neu errichtet. Die Höhe und die Gestaltung der Grenzmauer zum südlich angrenzenden städtischen Grundstück soll u.a. im Rahmen des Durchführungsvertra ges geregelt werden. Da im südlichen Bereich durch Abgrabungen neue Böschungen geschaffen werden, werden innerhalb der örtlichen Bauvorschriften entsprechende Böschungshöhen und Stützungsmauern zugelassen.

7. Auswirkungen der Planung

Durch die Bebauung heute minder genutzter Flächen im Bereich zwischen der Franzstraße, der Karmeliterstraße und dem Boxgraben soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden. Durch die Realisierung gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplanes soll dringend benötigter Wohnraum in innenstadtnaher Lage geschaffen werden. Zudem entsteht eine Aufwertung und Öffnung des heute für die Bevölkerung unzugänglichen Areals. Mit der Öffnung wird die Erreichbarkeit des südwestlich gelegenen Kinderspielplatzes bedeutend verbessert. Durch die innenstadtnahe Lage des Plangebietes wird die vorhandene Infrastruktur besser ausgelastet. Es werden insgesamt ca. 117 Wohnungen realisiert, von denen 30% öffentlich gefördert sein sollen. Damit wird ein Beitrag zur Verbesserung der angespannten Wohnungssituation in Aachen geleistet.

Von der Planung gehen unter Berücksichtigung nachfolgender Maßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen aus. Die Durchführung folgender Maßnahmen ist erforderlich und wird innerhalb des Durchführungsvertrages vertraglich geregelt:

- Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel nach Abriss der Bestandsgebäude
- Durchführung einer archäologischen Sachverhaltsermittlung nach Abriss der Bestandsgebäude
- Gestaltung der Hochbauplanung entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- die Umsetzung der passiven Lärmschutzmaßnahmen
- die Umsetzung der Freiraumgestaltung entsprechend des Freianlagenplanes
- die Anlage einer barrierefreien und öffentlich zugänglichen Wegeführung zwischen Franzstraße und Spielplatz
- 30 % aller Wohnungen sollen öffentlich gefördert werden
- die Überdeckung der nicht überbauten Tiefgarage mit mindestens 60 cm Erdschicht bzw. Substrat und einer 60% Begrünung entsprechend den schriftlichen Festsetzung (Nr.9)
- die Anlage von Gründächern mit einer mindestens extensiven Begrünung auf den Flachdächern
- die Errichtung einer Photovoltaikanlage zur Unterstützung der Erzeugung des Allgemeinstroms für das Bauvorhaben auf den Staffelgeschossen (GH3) mit einer max. Dachfläche von 370 m²
- Beauftragung eines Fachbüros zur Klärung der Wiedernutzung des Abrissmaterials für die Neubebauung
- Beauftragung eines Fachbüros zur Entwicklung eines Mobilitätsmanagement
- Aufwertung des bestehenden Spielplatzes westlich des Plangebietes
- die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb der Geltungsbereichs sind im Einvernehmen mit der Stadt an das Bauvorhaben anzupassen und entsprechend dem Standard der Stadt Aachen herzustellen
- der Ersatz von insgesamt 12 Bäumen, davon 2 innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen auf abzustimmenden Standorten. Dem Vorhabenträger wird auferlegt für die weiteren 10 Bäume Ersatzfläche zu benennen. Bislang konnte er noch keine Flächen finden. Bis zum Satzungsbeschluss sind diese zu bestimmen und nur ausnahmsweise gemäß Baumschutzsatzung finanziell auszugleichen.

8. Kosten

Für die Erarbeitung der städtebaulichen Planung und der Fachgutachten entstehen der Stadt keine Kosten, da diese von dem Vorhabenträger übernommen werden. Die Kosten für die Freilegung des Plangebietes werden wie die Kosten die Aufwertung der Spielplatzfläche vom Vorhabenträger übernommen. Entschädigungskosten gemäß § 39 ff. BauGB sind nicht zu erwarten, da keine Maßnahmen getroffen werden, die sich nachteilig auf persönliche Lebensumstände auswirken könnten.

9. Durchführungsvertrag

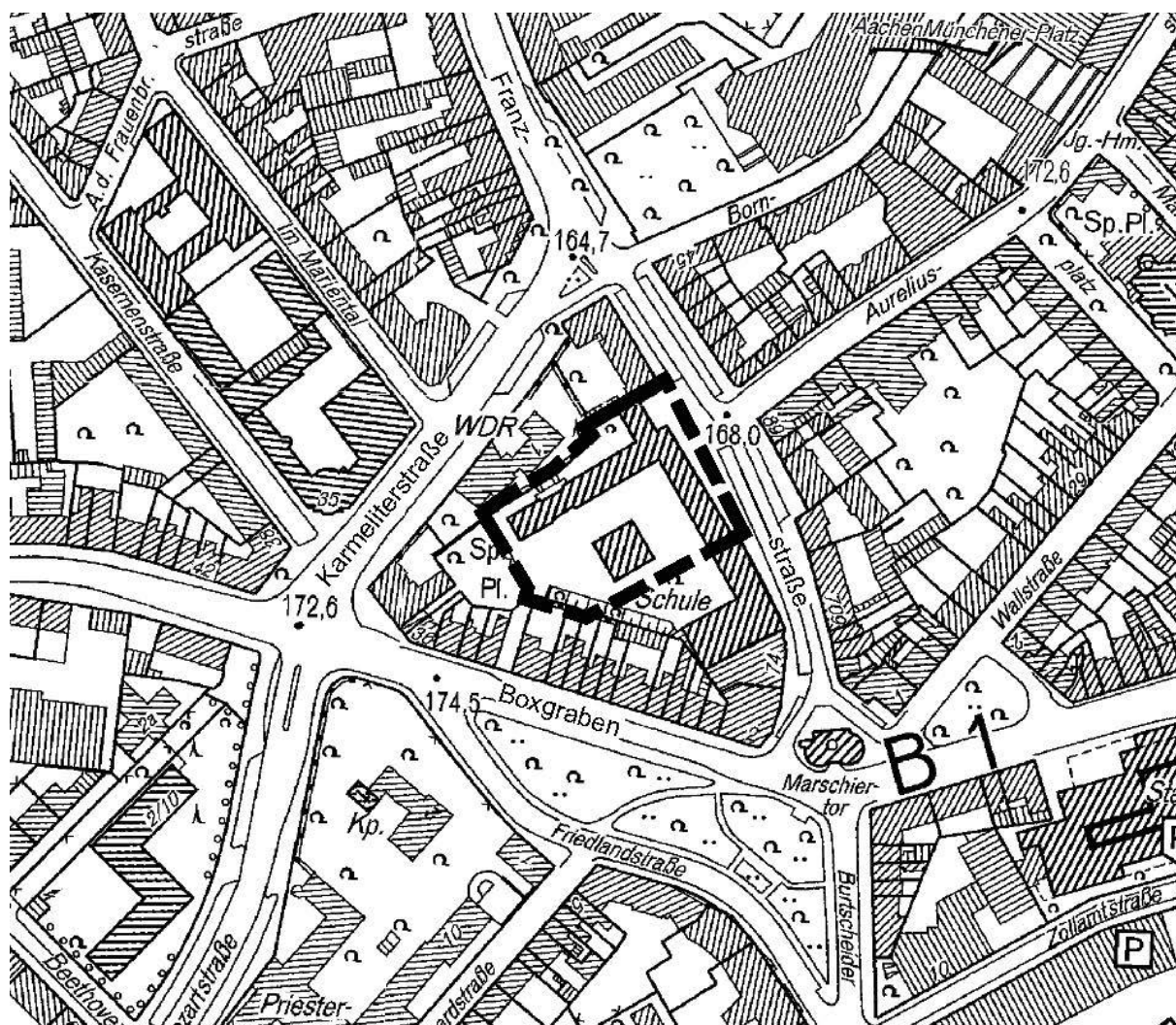
Zur Sicherung der Realisierung und der Umsetzung der Planung wird zum Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Aachen und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser Vertrag stellt alle Voraussetzungen und Bedingungen für die Realisierung des Bauvorhabens sicher und beinhaltet die unter 7. aufgelisteten Maßnahmen.

10. Plandaten

Plangebiet	100,0 %	4.750 m ²
Fläche für Wohnen	97,2 %	4.615 m ²
Straßenverkehrsfläche	2,8 %	135 m ²

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 991 - Franzstraße / Ehemalige Schule - Abwägungsvorschlag frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

im Bereich zwischen Franzstraße, Karmeliterstraße und Boxgraben



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1.	Niederschrift der Anhörung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	(29.05.2018)
2.	Eingabe Schlosstraße	(28.05.2018)
3.	Eingabe Boxgraben	(29.05.2018)
4.	Eingabe aus Stolberg	(Mai / Juni 2018)
5.	Eingabe Jakobstraße	(05.06.2018)
6.	Eingabe Boxgraben	(19.06.2018)
7.	Eingabe aus Wuppertal	(20.06.2018)
8.	Eingabe aus Eschweiler	(20.06.2018)
9.	Eingabe Alter Posthof	(20.06.2018)
10.	Eingabe Boxgraben	(21.06.2018)
11.	Eingabe Welkenrather Straße	(21.06.2018)
12.	Eingabe Beckerstraße	(24.05.2018)
13.	Eingabe	(28.06.2018)

1. Niederschrift der Anhörung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (29.05.2018)

FB Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen

Der Oberbürgermeister



NIEDERSCHRIFT

über die Durchführung der Anhörungsveranstaltung zur Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan nach § 13 a BauGB

- Franzstraße / Ehemalige Schule -

Bericht über die Bürgeranhörung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand statt in der Zeit vom 28.05.2018 bis 22.06.2018 im Foyer der Stadtverwaltung Lagerhausstraße mit einer Ausstellung der Planunterlagen und der darin dargestellten Planungsziele und den voraussichtlichen Auswirkungen der Planung. Am 29.05.2018 wurde von 18.00 bis 19:30 Uhr eine Anhörungsveranstaltung durchgeführt. An der Veranstaltung nahmen ca. 10 Bürgerinnen und Bürger teil.

Folgende Unterlagen waren ausgestellt:

- Städtebauliches Konzept
- Ansichten Wohnbebauung
- Perspektivische Darstellungen

Auf dem Podium waren vertreten:

Frau Wieneke	-	Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen / Moderation
Angelika Hildersperger	-	Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen / Bauleitplanung
Uwe Schnuis	-	Dipl. Ing. Stadtplaner, beauftragtes Büro für Bebauungsplan
Maike Schlick	-	kadawittfeldarchitektur GmbH Aachen
Gustav Ibing	-	kadawittfeldarchitektur GmbH Aachen

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

Kurzvorträge:

Frau Hildersperger erklärte den Anwesenden den prinzipiellen Ablauf des Bebauungsplanverfahrens und erläuterte das vorangegangene Wettbewerbsverfahren.

Im Anschluss daran stellte Herr Schnuis das städtebauliche Konzept vor. Anhand einer Beamer-Präsentation wurden die städtebaulichen Situation und die Grundzüge der Planung erläutert. Danach erläuterte Herr Ibing die Hochbauplanung.

Seitens der Bürger und Bürgerinnen wurden folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:

Städtebauliches Konzept

- Die Wohnbebauung ist zu hoch und zu massiv
- Die Bebauung ist dichter als im prämierten Wettbewerb
- Die geplanten Gebäudehöhen führen zur Verschattung der Bestandsbebauung
- Die Gebäudehöhen sollten den Höhenverlauf der Franzstraße wiedergeben
- Die Einhaltung der Abstandflächen wird bezweifelt
- Die Möglichkeit einer Gewerbeeinheit wird nachgefragt

Wohnbebauung

- Es wird nach dem Anteil des öffentlichen Wohnungsbaus gefragt
- Gesunde Wohnverhältnisse sind zu gewährleisten

Verkehr

- Die Stellplätze in der Tiefgarage sollten vermietet werden
- Die bestehenden öffentlichen Parkplätze sollten erhalten bleiben

Umweltbelange

- Die bestehenden Bäume sollten erhalten werden, insbesondere der großkronige Ahornbaum
- Die Bestandsbäume am südlichen Rand des Plangebietes gewährleisten Schatten auf dem zukünftigen KITA-Grundstück
- Für Stellplätze sollten keine Bäume entfallen
- Im Bereich der Tiefgaragenzufahrt sind die Emissionen zu überprüfen

Ausblick auf das weitere Verfahren

Abschließend wurden der anwesenden Öffentlichkeit noch einmal darauf hingewiesen, dass weitere Bedenken und Anregungen dem Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen bis zum 22.06.2018 (auch per E-Mail) zugeschickt oder in den vorhandenen Briefkasten der Planausstellung eingeworfen werden können. Auf der Homepage der Stadt sind die Unterlagen ebenfalls einsehbar. Die Äußerungen werden in den weiteren Planungs- und Abwägungsprozess im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans eingestellt. Es wird eine Niederschrift zu dieser Veranstaltung angefertigt.

Gegen 19:30 Uhr beendete Frau Wieneke die Veranstaltung und bedankte sich bei den Bürgerinnen und Bürgern für das Interesse und die rege Beteiligung.



Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 1:

Städtebauliches Konzept

Die Gebäudehöhen werden entlang der Franzstraße bis auf den nördlichen Übergangsbereich einheitlich ausgebildet.

Im Rahmen der Überarbeitung der beiden erstplatzierten Wettbewerbsbeiträge wurde dem Büro, dessen Planung dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegt, nahegelegt, gegenüber dem ursprünglichen Wettbewerbsbeitrag die Geschossigkeit zu erhöhen. Damit soll dem innenstadtnahen Standort des Wettbewerbsgebietes entsprochen und ein urbanes Stadtquartier ermöglicht werden.

Zur Quartiersmitte hin sind insgesamt 5 Vollgeschosse und ein zusätzliches Geschoss vorgesehen, das nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden soll und sich an die vorgegebenen Baugrenzen halten muss. In zwei kurzen Abschnitten werden die Abstandflächen innerhalb des Plangebietes zum zentralen Erschließungsbereich hin gemäß Landesbauordnung überschritten. Als zentraler Erschließungsbereich gilt der Bereich, der u.a. von den sich untereinander zugewandten äußeren Baugrenzen der drei Baukörper gebildet wird. Diese Überschreitung ist aufgrund der Lage auf einem Grundstück gemäß § 6 (10) BauO NRW zulässig, soweit eine ausreichende Belichtung der

betroffenen Räume gewährleistet ist. Der entsprechende Nachweis erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Aufgrund der Einhaltung der Abstandflächen erfolgt in Bezug darauf keine unzulässige Beeinträchtigung der Bestandsbebauung am Boxgraben. Eine Beeinträchtigung der Besonnung wird sich nicht ergeben, weil das neue Wohnquartier nördlich der Bestandsbebauung am Boxgraben liegt.

Gemäß der festgesetzten Art der Nutzung sind innerhalb des Wohngebietes ‚Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen‘ zulässig. Zwei derartige Läden sind im Erdgeschoss nördlich und südlich des Quartierzugangs vorgesehen. Die tatsächliche Nutzung steht allerdings noch nicht fest.

Wohnbebauung

Innerhalb des Plangebietes ist ein 30 %-iger Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen vorgesehen.

Im Südwesten fällt die Abstandfläche auf die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz, im Nordosten auf die öffentliche Verkehrsfläche. Gesunde Wohnverhältnisse und eine ausreichende Belichtung der angrenzenden Wohnungen werden innerhalb des Baugebietes gewährleistet.

Verkehr

Die Größe der Tiefgarage orientiert sich an den Vorgaben der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Aachen. Daraus resultiert, dass zunächst keine Stellplätze innerhalb der Tiefgarage für Anlieger außerhalb des Plangebietes zur Verfügung stehen. Sollten im Laufe des Verkaufs bzw. der Vermietung Stellplätze ungenutzt bleiben, ist eine befristete Vermietung entsprechender Stellplätze nicht auszuschließen.

Die bestehenden öffentlichen Parkplätze auf Höhe der Tiefgaragenzufahrt und auf Höhe der Feuerwehrezufahrt können nicht erhalten werden.

Umweltbelange

Der Baumbestand wurde vermessungstechnisch detailliert kartiert. Es befinden sich 20 Bestandsbäume innerhalb des Plangebiets oder tangieren das Plangebiet unmittelbar. 17 dieser Bäume unterliegen der Baumschutzsatzung. Von diesen 17 Bäumen können insgesamt 10 Bäume durch eine entsprechende Platzierung der Gebäude erhalten werden. Somit müssen 7 Bäume gefällt werden, die der Baumschutzsatzung unterliegen. Zusätzlich müssen zwei Bäume beseitigt werden, die nicht der Baumschutzsatzung unterliegen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der mehrstämmige Ahornbaum entlang der südlichen Plangebietsgrenze aufgrund seines heutigen nicht vitalen Zustandes als abgängig zu bezeichnen ist. Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen, sind gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Aachen auszugleichen. Zwei dieser Bäume stehen im Gehwegbereich der Franzstraße und sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche entsprechend auszugleichen. 5 zu fallende Bäume stehen vorrangig an der südlichen Plangebietsgrenze.

Der großkronige Ahornbaum steht auf dem südlich angrenzenden Grundstück. Der Baum ist nicht vital und stellt aufgrund seines Zustandes eine Gefahr für die zukünftige Nutzung als Kindertagesstätte dar. Es ist zu prüfen, ob auf dem KITA-Grundstück Ersatzpflanzungen für entfallende Bäume vorgenommen werden können.

Die Tiefgarage wurde insgesamt so auf dem Grundstück platziert, dass die Baumgruppe im Südwesten des Plangebietes erhalten werden kann. Daraus resultiert, dass die Tiefgarage nahezu bis an die nördliche Plangebietsgrenze heranrückt.

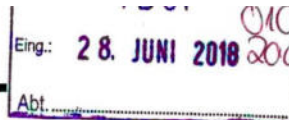
In den schriftlichen Festsetzungen wird unter 8.2 ‚Schädliche Einwirkungen durch Tiefgaragen‘ festgesetzt, dass die Bauausführung der Tiefgarage und deren Zufahrt so herzustellen ist, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die Nachbarschaft ausgeschlossen sind. Die Tiefgarage ist mit natürlicher Be- und Entlüftung, ggf. mit mechanischer Unterstützung, auszustatten. Der Nachweis der Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Zusammenstellung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 991 mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung

2. Eingabe Schlosstraße

(28.05.2018)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 13a BauGB
- Ehemalige Schule Franzstraße -
Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung



Was mir gefällt:

Es ist gut, dass es einen Anteil geförderter Wohnungen gibt, also auch so dringend benötigter preiswerter Wohnraum geschaffen wird und nicht nur über-teuerte Luxuswohnungen, die kein Mensch bezahlen kann.
Auch finde ich es gut, dass Fahrradstellplätze geschaffen werden.

Was mir nicht gefällt:

Wieder einmal müssen für ein Bauvorhaben Bäume gefällt werden. Gerade im südlichen Bereich, wo Gärten entstehen sollen, könnte es doch möglich sein, die Bäume zu erhalten. Sie bilden einen Sicht und Lärmschutz zur Nachbarschaft und tragen zur Verbesserung der Luftqualität bei. Bäume brauchen ca. 100 Jahre zum Wachsen. Das kann eine Dachbegrünung oder Rasen auf einer Tiefgarage nur unzureichend ersetzen.

Meine Verbesserungsvorschläge:

- Bäume erhalten
- Geschosshöhen überdenken. Auch, wenn man sich an den Randbereichen an die Traufhöhen der Nachbarhäuser hält, so sind es zur Mitte hin 2 Stockwerke mehr. Ich befürchte, dass das zu einer nicht unerheblichen Verschattung im Innenbereich führt.
- Und: Stellplätze für Elektroautos

Bitte vollständig und in Druckbuchstaben ausfüllen und unterschrieben in bereitstehenden Briefkasten werfen

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 2:

Am südlichen und nördlichen Rand des Plangebietes befinden sich insgesamt 13 teilweise großkronige Laubbäume. Nordöstlich des Schulgrundstückes stehen innerhalb des Straßenraumes der Franzstraße 7 weitere Laubbäume, die zur Gestaltung und Belebung des heutigen Straßenbildes beitragen. Im Bereich des südwestlich angrenzenden Spielplatzes befinden sich im hinreichenden Abstand zum Plangebiet 6 großkronige Laubbäume.

Am südlichen Rand des Plangebietes müssen insgesamt 5 Laubbäume gefällt werden, um die Tiefgarage in diesem Bereich realisieren zu können. Im südwestlichen Teilbereich wird die Tiefgarage derart platziert, dass die hier vorhandene Baumgruppe erhalten werden kann. Im Bereich der Franzstraße müssen von den 9 vorhandenen Bäumen zwei entfallen, um die Feuerwehrezufahrt ermöglichen zu können. Für diese beiden Bäume sollen als Er-

satz innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche auf noch abzustimmendem Standort 2 Bäume gepflanzt werden. 2 weitere Bäume sollen auf dem Grundstück der südlich geplanten KITA angepflanzt werden. Die detaillierte Darstellung des Baumbestandes und der entfallenden Bäume erfolgt innerhalb des Baumbilanzplanes.

Im Bereich der Quartiersmitte sollen Kleinbäume gepflanzt werden, um das Ortsbild zu beleben. Weitere Sträucher und Stauden sollen insbesondere in den abgewandten Gartenbereichen entlang der Erdgeschossterrassen in Form von pflageleichten Mischpflanzungen angelegt werden.

Nicht überbaute Tiefgaragen sollen in mindestens 60 cm Höhe mit Erdreich bzw. einer Substratschicht überdeckt und zu 60 % begrünt werden. Im Bereich der geplanten Bäume wird die Bodensubstratschicht auf mindestens 1,00 m erhöht. Gemäß der Grün- und Gestaltungssatzung der Stadt Aachen sollen Flachdächer ab einer Dachflächen-größe von 200 m² zu mindestens 60 % begrünt werden. Daraus ergibt sich eine begrünte Gesamtdachfläche von ca. 1.230 m².

Die Geschosshöhen orientieren sich an den Vorgaben der Landesbauordnung und können nicht weiter reduziert werden. Die Gebäudehöhen liegen im Bereich der Franzstraße 1,10 m oberhalb der Traufhöhe des südlich angrenzenden Schulgebäudes, für das als zukünftige Nutzung eine Kindertagesstätte vorgesehen ist. Die bisherigen Planungen sahen vor, dieses Gebäude zu erhalten. Da jedoch eine sinnvolle Umnutzung des Bestandes wirtschaftlich nicht zu betreiben ist, ist nunmehr davon auszugehen, dass das Gebäude abgerissen wird und die zukünftige Traufhöhe zwischen der Neuplanung entsprechend des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 991 und der Bestandsbebauung Franzstraße 74 vermittelt. Dabei wird berücksichtigt, dass sich die Gebäudehöhen vom Boxgraben ausgehend entsprechend der Topographie von Süden nach Norden abtreppen. Im Rahmen der Überarbeitung der beiden erstplatzierten Wettbewerbsbeiträge wurde dem Büro, dessen Planung dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegt, nahegelegt, gegenüber dem ursprünglichen Wettbewerbsbeitrag die Geschossigkeit zu erhöhen. Damit soll dem innenstadtnahen Standort des Wettbewerbsgebietes entsprochen und ein urbanes Stadtquartier ermöglicht werden.

Zur Quartiersmitte hin sind insgesamt 5 Vollgeschosse und ein zusätzliches Geschoss vorgesehen, das nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden soll und sich an die vorgegebenen Baugrenzen halten muss. Lediglich in zwei kurzen Abschnitten werden die Abstandflächen innerhalb des Plangebietes zum zentralen Erschließungsbereich hin gemäß Landesbauordnung überschritten. Die Überschreitung ist aufgrund der Lage auf einem Grundstück gemäß § 6 (10) BauO NRW zulässig, soweit eine ausreichende Belichtung der betroffenen Räume gewährleistet ist. Der entsprechende Nachweis erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Mit Hilfe einer Belichtungsstudie wurden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Besonnungsverhältnisse an der nördlich des Plangebietes gelegenen Bebauung Franzstraße 52 und Karmeliterstraße (WDR) analysiert und bewertet. Durch die geplante Bebauung werden die Verschattungsauswirkungen in den Fassadenbereichen des westlichen WDR-Gebäudes verstärkt. Da sich in diesen Bereichen keine Fenster befinden, sind diese Auswirkungen als irrelevant einzustufen.

An der Westfassade der Bebauung in der Franzstraße 52 wird heute aufgrund des Schulgebäudes die Mindestbesonnungsdauer nicht erfüllt. Durch die Zurücksetzung der Plangebäude an der Franzstraße 52 verbessert sich an deren Westfassade die Besonnung.

Die notwendigen Stellplätze für die zukünftigen Anwohner werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens innerhalb einer Tiefgarage nachgewiesen, die unmittelbar von der Franzstraße aus angefahren wird. Besucherparkplätze befinden sich in den angrenzenden Straßenverkehrsflächen. Dabei wird davon ausgegangen, dass aufgrund der zentralen Lage viele Besucher mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln anfahren. Innerhalb der Tiefgarage werden gemäß Stellplatzsatzung für 10 % der Stellplätze Ladestationen für Elektrofahrzeuge installiert.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

3. Eingabe Boxgraben

(29.05.2018)

Gesamt

Seite 1 von 1

Bebauungsplan Bebauungsplan - Neubauplanung ehemalige Schule Franzstr.

FB 61
Eing.: 28. JUNI 2018
Abt. 010
200

Von:

An: "Stadt AC Bebauungsplan Stadt AC" <bebauungsplan@mail.aachen.de>

Datum: 29.05.2018 15:58

Betreff: Neubauplanung ehemalige Schule Franzstr.

Anlagen: Boxgraben 2.pdf; Haus Boxgraben 36.jpg; IMG_20180528_115702.jpg;
IMG_20180528_115716.jpg

Guten Tag Frau Ohlmann,
ich beziehe mich auf unser Telefongespräch vom 29.5.2018.
Ich überlasse Ihnen nochmals mein Schreiben vom 26.10.2016 welches ich mit e Mail am 27.10.2016 an Herrn Kriesel übersandt hatte.
Wie ich Ihnen schon am Telefon mitgeteilt hatte, erwarte ich das im Zuge der Neubauplanungen die Durchfahrt unter meinem Hause nicht anders genutzt wird wie bisher (Wartungsarbeiten am Spielplatz). Ich besitze von der Stadt ein Nutzungsrecht an der Durchfahrt zum Erreichen einer Garage hinter meinem Haus. Ein Zugang zum Spielplatz besteht ja schon lange zur Karmeliterstr. Sie waren bei unserer telefonischen Unterredung ja auch der Meinung, dass der derzeitige Zugang zum Spielplatz wohl ausreichend ist.
Ich höre gerne wieder von Ihnen.

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 3.:

Die Flächen der Durchfahrt unterhalb des Hauses Boxgraben 36 und die Zuwegung sind im Eigentum der Stadt. Die Flächen werden insbesondere für Wartungsarbeiten am Spielplatz südwestlich des Plangebietes genutzt. Diese Funktion ist auch zukünftig notwendig, weil eine Anfahrung des Spielplatzes aufgrund der topographischen Höhenunterschiede über das Plangebiet nicht mit einem vertretbaren Aufwand realisierbar ist. Das bestehende Nutzungsrecht zur Erreichung einer Garage im rückwärtigen Bereich wird nicht in Frage gestellt.

Der Stadt Aachen obliegt als Eigentümerin der Flächen das Recht, die Flächen zu nutzen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

4. Eingabe aus Stolberg

(Mai / Juni 2018)

An den
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen
52058 Aachen

Gesamt

Aachen, den Ende Mai
Az. FB 61/620-35052-2017

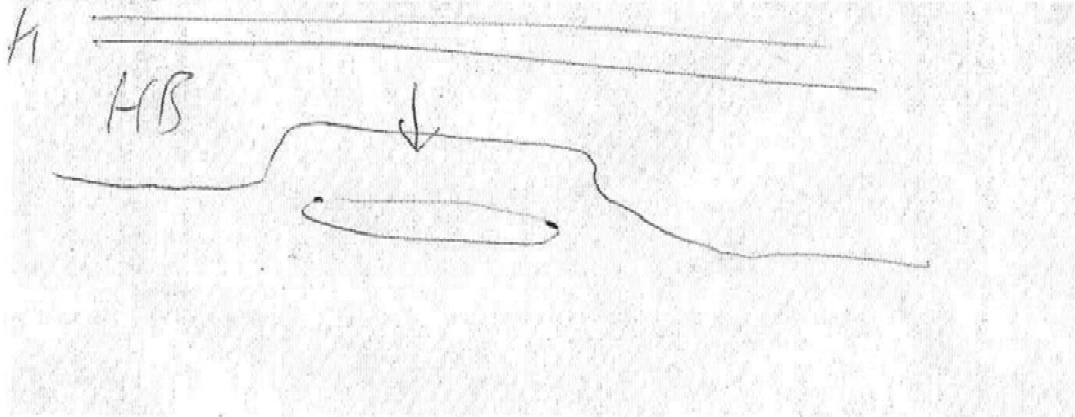
FB 61
Eing.: 28. JUNI 2018
Abt.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 13a BauGB
- Ehemalige Schule Franzstraße -
Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung

Was mir gefällt:

Bedarfs orientierte „eingeschränkte
Kaltverbot“

Was mir nicht gefällt:



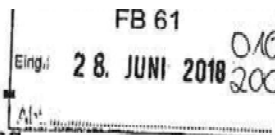
Meine Verbesserungsvorschläge:

Veränderungsvorschlag

⊖ 10 Min + Gehöck ausladen + Winkle - Winkle + Zwisch = ⊖ 20 Minuten Zusatzbild?

Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 13a BauGB
- Ehemalige Schule Franzstraße

Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung



Was mir gefällt: Das Wasser von oben nach unten, läuft 50cm Fräufhöhe, sammeln als Rückhaltebecken (unter) ~80 Parkplätze. Gibt es Grundwasser? Vergleiche auch Netto Boxgraben. Klare Wasser / Kanalwasser. Parkhaus unter Wohn-

Was mir nicht gefällt: geschosse ~80 PKW Grundfläche, als Teich. / variable, je nach Wetterlage - (Hochwasser)

Fazit: Grünanlage / Teiche besser als Parkuhren. Vergleiche Rückhaltebecken AC-ARKADEN

Veränderungs / Beschränkung,
Meine Verbesserungsvorschläge: wohlwollend mitgeteilt

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 4.:

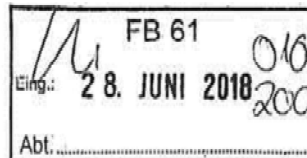
Parkplätze in der Franzstraße sind zukünftig unmittelbar vor der festgesetzten Tiefgaragenzufahrt, der geplanten Feuerwehrezufahrt und vor der Feuerwehraufstellfläche vor dem ‚Townhouse‘ ausgeschlossen. Als ‚Townhouse‘ gilt der südlichste Gebäudeabschnitt an der Franzstraße. Ansonsten können die vorhandenen Parkplätze erhalten bleiben. Ausgenommen davon sind die ehemaligen Lehrerparkplätze, die heute unmittelbar vor der Schulfassade auf nicht öffentlichen Flächen liegen. Aufgrund der geringen Breite der Fahrbahn der Franzstraße ist die Anlage von Fußgängerinseln für eine Verbesserung der Straßenquerung nicht erforderlich und auch nicht zielführend, weil dadurch das Ein- und Ausparken von Fahrzeugen erschwert wird. Das Einrichten von kurzen Parkverbotszonen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und wird im Rahmen der Verkehrsplanung geregelt.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist gutachterlich nachzuweisen, ob Maßnahmen zum Schutz vor hohem Grundwasser oder Umleitungen des Grundwasserstroms erforderlich werden. Gemäß Generalentwässerungsplan der Stadt Aachen wird das ehemalige Schulgrundstück mit einem Befestigungsgrad von 85 % angesetzt. Gemäß Grünordnungsplan ‚Bestand‘ liegt heute eine Versiegelung von 82,4 % vor. Gemäß städtebaulichem Entwurf werden ca. 67 % der Plangebietsfläche versiegelt, wenn die mit Erdreich überdeckten Tiefgaragenflächen nicht mit einbezogen werden. Mit Tiefgaragenflächen ergibt sich eine Überbauung von 93,8 %. Im Vergleich zur heutigen Versiegelung ist somit eine zusätzliche Versiegelung von 11,4 % anzunehmen. Durch die festgesetzten Bodenüberdeckungen der Tiefgaragen, deren Begrünung zu mindestens 60 % und der geplanten Dachbegrünungen wird der Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses entgegengewirkt. Die zusätzliche Versiegelung wird aufgrund dessen als verträglich bewertet.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

5. Eingabe Jakobstraße

(05.06.2018)



Von: "onlineservices regio IT" <onlineservices@regioit-aachen.de>
An: "bebauungsplan@mail.aachen.de" <bebauungsplan@mail.aachen.de>
Datum: 05.06.2018 14:54
Betreff: Feedback Planverfahren

Absender der Mail:

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Bebauungsplan

Planverfahren: Ehemalige Schule Franzstraße

Kritik: Als Teil der Aachener Radverkehrsszene möchte ich einen Kommentar zum oben genannten Planverfahren abgeben.

Die Planung umfasst nach aktuellem Stand 156 Wohneinheiten auf einer Bruttogeschossfläche von ca. 9440 m². Neben 182 Kfz-Stellplätzen sind derzeit 160 Fahrradstellplätze vorgesehen.

Laut Mobilitätserhebung aus dem Jahr 2011 verfügt jeder Aachener Haushalt über mindestens 1,5 Fahrräder. Die Musterstellplatzsatzung NRW empfiehlt 2-4 Fahrradstellplätze je 100 m² BGF.

Angesichts der zentralen Lage des Plangebiets innerhalb des Alleenrings und den Ambitionen der Stadt Aachen im Bereich Radverkehrsförderung erscheint eine deutlich höhere Stellplatzzahl für Fahrräder sinnvoll. Gemessen am aktuellen Fahrradbestand und den Empfehlungen der Musterstellplatzordnung erscheint eine Stellplatzzahl von rund 250 als äußerst sinnvoll.

Zustimmung: Lage der Fahrradabstellplätze direkt am Eingang der Tiefgarage.

Die Verwendung von Doppelstockparkern ist grundsätzlich zu begrüßen. Allerdings sollte ein Teil der Stellplätze für (Kinder-)Fahrradanhänger und Lastenräder vorgesehen werden. In diesen Fällen ist eine größere Länge zu berücksichtigen.

Gesamteindruck: Verbesserungswürdig

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 5.:

Nach aktuellem Stand sind insgesamt 117 Wohnungen geplant. Daraus und aus den beiden Gewerbeeinheiten ergibt sich gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Aachen vom 14.12.2018 in der Fassung des 1. Nachtrages vom 27.01.2020 ein Fahrradstellplatzbedarf von insgesamt 236 Fahrradstellplätzen. Innerhalb des Bebauungsplanes ist nördlich des Baufensters des nördlichen Winkelgebäudes eine ca. 104 m² große Gemeinschaftsstellfläche vorgesehen. Des Weiteren ist gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan innerhalb des westlichen Solitars eine ebenerdig anfahrbare Fahrradabstellmöglichkeit geplant. Innerhalb der Quartiersmitte sind neben Abstellplätzen für Besucher weitere Fahrradabstellplätze vorgesehen.

Die bequeme und sichere Unterbringung von Fahrrädern ist für ein urbanes Wohnen ein wichtiger Bestandteil der Wohnqualität. Damit soll dem zukünftigen Bewohnern die Möglichkeit geschaffen werden, auch ohne eignes Auto mobil zu sein.

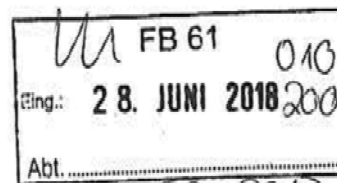
Die letztendliche Anzahl der Fahrradabstellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

6. Eingabe Boxgraben

(19.06.2018)

Gescannt



Von: "onlineservices regio iT" <onlineservices@regioit-aachen.de>
An: "bebauungsplan@mail.aachen.de" <bebauungsplan@mail.aachen.de>
Datum: 19.06.2018 17:20
Betreff: Feedback Planverfahren

Absender der Mail!:

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Bebauungsplan

Planverfahren: Ehemalige Schule Franzstrasse, Aachen Innenstadt

Kritik: Die Emissionen des Boxgrabens (Lärmbelastung, Abgase) wird durch den Bestandsriegel Boxgraben zum Blockinnenbereich erheblich vermindert. Eine dauerhafte Öffnung zur Begehung des Spielplatzes von Seiten des Boxgrabens könnte dies negativ beeinflussen, was ich Sie bitte zu untersuchen.

Ebenfalls kann die geplante Neubebauung für dauerhafte zusätzliche Lärmbelastigung im Innenbereich sorgen: Sind Schallschutzmaßnahmen an der bestehenden Bebauung im Innenbereich geplant? Es ist leider kein Schnitt durch das Gebiet von der Franzstrasse zum Boxgraben gezeichnet, weshalb sich die wirkliche Höhenentwicklung der Neubebauung im Verhältnis zum Boxgraben nicht ersehen lässt. Geplant sind fünf Vollgeschosse und ein Staffel und zusätzliche Technikaufbauten, die die Höhe der Gebäude des Boxgrabens übersteigen könnten, was ich als zu hoch empfinde. Um die Luftqualität in dem Blockinnenbereich nicht noch zu verschlechtern, möchte ich darum bitten, dass die sehr großen, alten Bäume erhalten werden; dies ist auch als Sichtschutz zu den hohen Neubauten erstrebenswert und um die Qualität der bestehenden Gärten zu erhalten. Die einzuhaltenden Abstandsflächen der Neuplanung sowie die vorhandenen Geländehöhen des Baugebiets würden mich sehr interessieren, sind zur Zeit nicht dargestellt.

Zustimmung: die Neuplanung einzelne Baukörper vorsieht, die mit rotem Klinker verkleidet werden und durch versetzte Balkone und Loggien für Lebhaftigkeit sorgen (gegen eine düstere Atmosphäre)...dass dieses Architekturbüro die Ausführungsplanung vornehmen wird, da es für gute Architektur bekannt ist...aber die geplante Geschossigkeit und eventuelle Verlust der Maßstäblichkeit machen mir Sorgen; deswegen das "verbesserungswürdig"

Gesamteindruck: Verbesserungswürdig

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 6.:

Der bereits heute bestehende Durchgang unterhalb des Hauses Boxgraben 36 ist lediglich durch ein Tor verschlossen, das nur zu einer geringen Minderung der Lärm- und Abgasemissionen beiträgt. Im Rahmen der Realisierung des Vorhabens wird geregelt, ob dieses Tor erhalten, ersetzt wird oder komplett entfällt. Bei der Entscheidung werden die angesprochenen Emissionen hinreichend berücksichtigt werden.

Das Plangebiet wird durch Straßenverkehrslärm der Franzstraße und der Karmeliterstraße sowie Schienenverkehrslärm belastet. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ‚ehemalige Schule Franzstraße‘ wurde durch das Büro ‚Technische Akustik‘ (Grevenbroich März 2020) dargelegt, welche aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Für die Prognose der Straßenverkehrsräusche wurde auf Daten der Stadt Aachen zurückgegriffen. Die Eingangsdaten zur Berechnung der Emissionen des Schienenverkehrs wurden den Angaben der DB AG für den Prognosefall 2025 entnommen. Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass sowohl tagsüber als auch nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 für allge-

meine Wohngebiete überschritten werden. Im Plangebiet liegen die Beurteilungspegel während der Tagzeit zwischen 54 dB(A) und 65 dB(A), nachts zwischen 45 dB(A) und 56 dB(A). Auf Grundlage dieser Werte werden gemäß DIN 4109 (Stand 2018) die maßgeblichen Außenlärmpegel dB ermittelt, aus denen wiederum die bewerteten Bau- und Schalldämmmaße $R'_{w,ges}$ für eine Wohnnutzung bzw. Büronutzung bei freier Schallausbreitung zu ermitteln sind. Es ergeben sich Schalldämmmaße für eine Wohnnutzung zwischen 30 und 38 dB. Da im vorliegenden Fall Beurteilungspegel nachts von > 45 dB(A) auftreten, wird festgesetzt, dass, für alle eventuellen Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungselemente einzubauen sind.

Gewerbliche Geräusche bestehender Gewerbebetriebe außerhalb des Plangebietes wurden gemäß TA-Lärm beurteilt. Es wurden mögliche Geräusche des WDR, der Gewerbeeinheiten Karmeliterstraße 4-8, 9 und des Weinhandels, Franzstraße 48 geprüft. Die resultierenden Geräuschimmissionen wurden jeweils an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Immissionsorten der Neubebauung ermittelt. Die Ergebnisse zeigten, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm und die Orientierungswerte der DIN 18005 während der Tagzeit an allen Immissionsorten durch die Nutzung der Betriebe im Umfeld unterschritten werden. Auch die zulässigen Spitzenpegel werden sowohl tags als auch nachts eingehalten. Somit sind keine Maßnahmen gegen gewerbliche Geräusche erforderlich.

Bezüglich der Wohnverträglichkeit der geplanten Tiefgarage kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete tagsüber und auch nachts an allen Immissionsorten in der Nachbarschaft außerhalb des Plangebietes eingehalten werden.

Die maximalen Gebäudehöhen der geplanten Bebauung liegen unterhalb der Firsthöhen der Bebauung am Boxgraben. Trotz der geringeren Höhen wird zukünftig die Fernsicht der unteren Geschosse am Boxgraben eingeschränkt. Die gemäß Landesbauordnung geltenden Abstandflächen werden innerhalb des Plangebietes auf dem eigenen Grundstück bis auf zwei kurze Abschnitte eingehalten, so dass keine Beeinträchtigung der Belichtungsverhältnisse und somit Wohnverhältnisse in der angrenzenden Bestandsbebauung gegeben ist. Zu den angrenzenden privaten Grundstücken werden die Abstandflächen eingehalten. Somit erfolgt keine Beeinträchtigung der Bestandsbebauung am Boxgraben. Eine Beeinträchtigung der Besonnung der Bestandsbebauung am Boxgraben wird sich nicht ergeben, weil das neue Wohnquartier nördlich der Bestandsbebauung liegt.

Am südlichen und nördlichen Rand des Plangebietes befinden sich insgesamt 13 teilweise großkronige Laubbäume. Nordöstlich des Schulgrundstückes stehen innerhalb des Straßenraumes der Franzstraße 7 weitere Laubbäume, die größtenteils unter die Baumschutzsatzung fallen und die zur Gestaltung und Belebung des heutigen Straßenbildes beitragen. Im Bereich des südwestlich angrenzenden Spielplatzes befinden sich im hinreichenden Abstand zum Plangebiet 6 großkronige Laubbäume.

Am südlichen Rand des Plangebietes müssen insgesamt 5 Laubbäume gefällt werden, um die Tiefgarage in diesem Bereich realisieren zu können. Im südwestlichen Teilbereich wird die Tiefgarage derart platziert, dass die hier vorhandene Baumgruppe erhalten werden kann. Im Bereich der Franzstraße müssen von den 9 vorhandenen Bäumen 2 entfallen, um die Tiefgaragenzufahrt und die Feuerwehrezufahrt ermöglichen zu können. Für diese beiden Bäume sollen als Ersatz innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche auf noch abzustimmendem Standort 2 Bäume gepflanzt werden. 2 weitere Bäume sollen auf dem Grundstück der südlich geplanten KITA angepflanzt werden. Die detaillierte Darstellung des Baumbestandes und der entfallenden Bäume erfolgt innerhalb des Baumbilanzplanes.

Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum wird höher gewichtet als die Erhaltung von Fernsichtmöglichkeiten aus der Bestandsbebauung und die Erhaltung sämtlicher Bäume.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

7. Eingabe aus Wuppertal

(20.06.2018)

Gescannt

FB 61 010
Eing.: 28. JUNI 2018 200
Abl. 35052 2017

Von: "onlineservices regio IT" <onlineservices@regioit-aachen.de>
An: "bebauungsplan@mail.aachen.de" <bebauungsplan@mail.aachen.de>
Datum: 20.06.2018 20:49
Betreff: Feedback Planverfahren

Absender der Mail:

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Bebauungsplan

Planverfahren: Franzstraße

Kritik: die Bebauungshöhe. Den Bewohnern der Häuser des Boxgrabens wird der Blick über die Innenstadt und insbesondere auf den Dom, den Lousberg u.s.w. durch die neue, wesentlich höher geplanten Häuser auf dem ehemaligen Schulgelände genommen. Die Wohnungen am Boxgraben werden sich deshalb schwerer vermieten lassen, da der Wohnwert sinkt. Somit befürchte ich auch einen Wertverlust des Gebäudes am Boxgraben selbst. Ich möchte mich deshalb ausdrücklich für eine niedrigere Bebauung (in Höhe der derzeitigen Gebäude) aussprechen.

Zustimmung: das Areal einer neuen Nutzung zugeführt wird. Die geplanten, begrünten Dachterrassen sind zu begrüßen, allerdings nicht in dieser Höhe. Auch die Erhaltung des Baumbestandes, wenn ich dies recht sehe, ist hinsichtlich der Erhaltung der Luftqualität zu begrüßen.

Gesamteindruck: Verbesserungswürdig

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 7.:

Die maximalen Gebäudehöhen der geplanten Bebauung liegen unterhalb der Firsthöhen der Bebauung am Boxgraben. Trotz der geringeren Höhen wird zukünftig die Fernsicht der unteren Geschosse am Boxgraben eingeschränkt. Die gemäß Landesbauordnung geltenden Abstandflächen werden innerhalb des Plangebietes auf dem eigenen Grundstück hinreichend eingehalten, so dass keine Beeinträchtigung der Belichtungsverhältnisse und somit Wohnverhältnisse in der angrenzenden Bestandsbebauung gegeben ist. Zu den angrenzenden Grundstücken werden die Abstandflächen eingehalten.

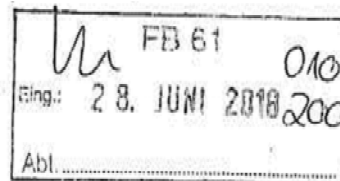
Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum wird höher gewichtet als die Erhaltung von Fernsichtmöglichkeiten aus der Bestandsbebauung.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

8. Eingabe aus Eschweiler

(20.06.2018)

Gescannt



Von: "onlineservices regio iT" <onlineservices@regioit-aachen.de>
An: "bebauungsplan@mail.aachen.de" <bebauungsplan@mail.aachen.de>
Datum: 20.06.2018 21:53
Betreff: Feedback Planverfahren

Absender der Mail: |

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Bebauungsplan

Planverfahren: Franzstraße, ehemalige Schule

Kritik: Die Gesamthöhe incl. Staffelgeschoss ist um 1 Geschoss höher als im ursprünglichen Plan vorgesehen, was bedeutet: Vom Boxgraben aus wird der schöne Blick über die Stadt weder von der 2. noch der 3. Etage möglich sein wie bisher.

Wäre als Eigentümerin von außerhalb zukünftig über derartige grundlegende Änderungsvorhaben in unserem Plangebiet gerne informiert.

Zustimmung: Das einige Bäume erhalten werden, hoffentlich!

Gesamteindruck: Verbesserungswürdig

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 8.:

Die maximalen Gebäudehöhen der geplanten Bebauung liegen unterhalb der Firsthöhen der Bebauung am Boxgraben. Trotz der geringeren Höhen wird zukünftig die Fernsicht der unteren Geschosse am Boxgraben eingeschränkt. Die gemäß Landesbauordnung geltenden Abstandflächen werden innerhalb des Plangebietes auf dem eigenen Grundstück bis auf zwei kurze Abschnitte eingehalten, so dass keine Beeinträchtigung der Belichtungsverhältnisse und somit Wohnverhältnisse in der angrenzenden Bestandsbebauung gegeben ist. Zu den angrenzenden Grundstücken werden die Abstandflächen eingehalten. Im Rahmen der Überarbeitung der beiden erstplatzierten Wettbewerbsbeiträge wurde das Büro, dessen Planung dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegt, angehalten, gegenüber dem ursprünglichen Wettbewerbsbeitrag die Geschossigkeit zu erhöhen. Damit soll dem innenstadtnahen Standort des Wettbewerbsgebietes entsprochen und ein urbanes Stadtquartier ermöglicht werden.

Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum wird höher gewichtet als die Erhaltung von Fernsichtmöglichkeiten aus der Bestandsbebauung.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

9. Eingabe Alter Posthof

(20.06.2018)

An den
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen
52058 Aachen

Gescannt

Aachen, den 20.06.18
Az. FB 61/620-35052-2017

Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 13a BauGB
- Ehemalige Schule Franzstraße -
Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung

FB 61
Eing.: 28. JUNI 2018
Abt.

Was mir gefällt:

sehr schönes Eubauwerk!
Besonders das offene Quartier Konzept

Was mir nicht gefällt:

nimmte mehr davon geben

Meine Verbesserungsvorschläge:

Farbe Fassade überarbeiten

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 9.:

Die geplanten Fassaden orientieren sich zwecks städtebaulicher Einfügung farblich an der Bestandsbebauung unmittelbar nördlich und südlich des Plangebietes an der Franzstraße.

Innerhalb des Wettbewerbsverfahrens wurde eine harmonische Gestaltung des Straßenraumes Franzstraße aufgrund der geltenden Denkmalsbereichssatzung nahegelegt. In der Stellungnahme des LVR-Amtes für Denkmalpflege im Rahmen der Trägerbeteiligung wird auf die heutige lineare Blockrandstruktur hingewiesen, die auch in der Materialität der heutigen Gebäude zu erkennen ist.

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme zurückzuweisen.

10. Eingabe Boxgraben

(21.06.2018)

Sehr geehrte Damen und Herren,

da der Online-Kommentar nicht funktioniert hat, sende ich Ihnen auf diesem Weg meine Kommentierung zur ausgestellten Planung im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit:

Durch die vorgelegte Planung fühle ich mich als Eigentümer eines Hauses am Boxgraben und Anwohner der Innenblocklage massiv beeinträchtigt und gestört.

Die Bebauung empfinde ich in allen Bereichen als zu hoch geplant.

Kritikpunkte:

-keine Anpassung an Straßenbild, Höhengefüge und Geschossigkeit der Franzstraße

-die rückwärtige Bebauung im Blockinnenbereich ist mindestens 2 Geschosse zu hoch geplant (Höhe entspricht Neubebauung Kasernenstr./An den Frauenbrüdern/Im Mariental !!).

In vergleichbarer Situation am Karlsgraben (graben12) wurden rückwärtig (ohne Geländeanstieg) nur 3 Geschosse genehmigt.

-Durch die hohe rückwärtige Bebauung in Höhe der Blockrandbebauung entsteht dem Grunde nach ein neuer verkleinerter städtischer Block mit ggfs. massiven Auswirkungen auf die mikroklimatischen Verhältnisse, sowie einer Verschlechterung der Belichtungs- und Belüftungssituation für alle Anwohner in den betroffenen Gebäuden des bestehenden Baublocks.

-Die Vergleichshöhen zur den rückwärtigen Anbauten der Häuser am Boxgraben ist nicht ausreichend dargestellt (keine Höhenkoten/Vermesserdaten/Schnittlage).

Um eine umfassende Information der betroffenen Anwohner/Eigentümer zu gewährleisten, bitte ich, im weiteren Verfahren um aussagekräftige und prüfbare Schnittdarstellungen auf Grundlage von Vermesserdaten.

-die Einhaltung der Abstandsflächen nach §6 BauO NW in geltender Rechtslage ist offensichtlich nicht gegeben, insofern bezweifle ich sehr, daß die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und das Gebot der Rücksichtnahme gewahrt werden können. Da in den ausgestellten Planunterlagen dazu keine Aussagen gemacht werden, bitte ich um ergänzende Unterlagen im weiteren Verfahren. Ich weise darauf hin, daß die mehrfache Anwendung der 16m-Regel bei Gebäuden auf einer gemeinsamen Tiefgarage nach geltendem Recht nicht zulässig ist.

-Vor dem Hintergrund der o.g. Abweichung von der Gesetzeslage ist auch die Einhaltung der Mindestbesonnungsdauer nach DIN 5034-1 in Frage zu stellen und sollte im Rahmen einer gutachterlichen Bewertung überprüft werden.

-Die vorgelegte Planung weicht erheblich vom mit dem 1.Preis prämierten Wettbewerbsprojekt ab. Wesentliche Punkte, die die Wettbewerbsjury bei Ihrer Beurteilung in Abwägung bringen konnten, sind nachträglich entfallen:

1. Nutzung als Altenwohnheim/Seniorenwohnen ist entfallen, daher auch der Entfall eines übergeordneten öffentlichen Interesses (innerstädtische Altenwohnen), dass ggfs. eine erhöhte Verdichtung argumentiert hat
2. Die durch die Jury bewertete Geschossigkeit wurde um ein Geschoss erhöht.

-durch die o.g. Verdichtung der Planung wurde es überdies notwendig die Tiefgarage zu vergrößern, so daß drei geschützte Bäume im Blockinneren nun wegen der Tiefgarage weichen müssen, während diese im Wettbewerbsprojekt noch erhalten werden konnten. Die grundsätzliche Tatsache, dass die betreffenden Bäume überhaupt zur Disposition gestellt wurden, ist ebenfalls nicht nachvollziehbar, weil die Bäume z.T. nicht einmal auf dem Grundstück des Investors stehen. Im Gegenteil, für die auf dem betreffenden Grundstück der Stadt Aachen geplante Kita-Außenfläche wären die Bäume mehr als wünschenswert, um die Verschattungsanforderungen an KITA-Aussenflächen einzuhalten.

-auf Grund der besonderen Topografie (Geländesprung zur Bebauung Boxgraben) sollten keine weiteren Dachaufbauten zugelassen werden. Photovoltaikanlagen bauen zusätzlich 1,5-2m über das Dach auf.

Positiv finde ich die grundsätzliche Architektursprache und die Fassadengestaltung, unter dem Vorbehalt eines maßvollen Einfügens (s. o.a. Kritikpunkte).

Ich bitte, den Eingang der Nachricht zu bestätigen.

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 10.:

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich an der Bestandsbebauung an der Franzstraße. Die fünfgeschossige Bebauung im südöstlichen Teilgebiet an der Franzstraße liegt 1,10 m oberhalb der Traufhöhe des südlich angrenzenden ehemaligen Schulgebäudes, für das als zukünftige Nutzung eine Kindertagesstätte vorgesehen ist. Die bisherigen Planungen sahen vor, dieses Gebäude zu erhalten. Da jedoch eine sinnvolle Umnutzung des Bestandes wirtschaftlich nicht zu betreiben ist, ist nunmehr davon auszugehen, dass das Gebäude abgerissen wird und die zukünftige Traufhöhe zwischen der Neuplanung entsprechend des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 991 und der Bestandsbebauung Franzstraße 74 vermittelt.

Die rückwärtige Bebauung nimmt die hier vorhandene Hangsituation auf und weist 5 Vollgeschosse, ein Kellergeschoss und ein weiteres Geschoss als Nichtvollgeschoss auf.

Durch die Öffnung des Wohnquartiers Richtung Osten zur Franzstraße und Richtung Norden zum WDR ist davon auszugehen, dass die Belüftung insgesamt verbessert wird und keine Verschlechterung der mikroklimatischen Verhältnisse eintritt. Eine Beeinträchtigung der Besonnung wird sich nicht ergeben, weil das neue Wohnquartier nördlich der Bestandsbebauung am Boxgraben liegt.

Die maximalen Gebäudehöhen der geplanten Bebauung liegen unterhalb der Firsthöhen der Bebauung am Boxgraben. Trotz der geringeren Höhen wird zukünftig die Fernsicht der unteren Geschosse am Boxgraben eingeschränkt. Die gemäß Landesbauordnung geltenden Abstandflächen werden innerhalb des Plangebietes auf dem eigenen Grundstück hinreichend eingehalten, so dass keine Beeinträchtigung der Belichtungsverhältnisse und somit Wohnverhältnisse in der angrenzenden Bestandsbebauung gegeben ist.

Die aus der Gebäudekubatur resultierenden Abstandflächen liegen bis auf zwei Ausnahmen auf dem eigenen Grundstück. Im Südwesten fällt die Abstandfläche auf die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz, im Nordosten auf die öffentliche Verkehrsfläche. In beiden Fällen wird die Mitte der Flächen nicht überschritten. Damit werden die Vorgaben der BauO NRW eingehalten. Da alle Gebäude auf einem einzigen Grundstück stehen, ist eine Überlappung und somit eine Reduzierung der Abstandflächen gemäß § 6 (10) BauO NRW nicht ausgeschlossen, solange eine ausreichende Belichtung der betroffenen Wohnungen gewährleistet ist. Zu den angrenzenden Grundstücken werden die Abstandflächen eingehalten.

Generell gilt, dass die Einhaltung der Abstandflächen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen ist. Bei Bedarf ist im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis zu erbringen, dass die Mindestbesonnungsdauer nach DIN 5034-1 für einzelne Wohnungen gewährleistet ist.

Mit Hilfe einer Belichtungsstudie wurden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Besonnungsverhältnisse an der nördlich des Plangebietes gelegenen Bebauung Franzstraße 52 und Karmeliterstraße (WDR) analysiert und bewertet. Durch die geplante Bebauung werden die Verschattungsauswirkungen in den Fassadenbereichen des westlichen WDR-Gebäudes verstärkt. Da sich in diesen Bereichen keine Fenster befinden, sind diese Auswirkungen als irrelevant einzustufen.

An der Westfassade der Bebauung in der Franzstraße 52 wird heute aufgrund des Schulgebäudes die Mindestbesonnungsdauer nicht erfüllt. Durch die Zurücksetzung der Plangebäude an der Franzstraße 52 verbessert sich an deren Westfassade die Besonnung.

Im Wettbewerbsverfahren sind seinerzeit zwei 1. Preise vergeben worden. Der 1. Preis des Büros Schneider, Bremen wies gegenüber dem 1. Preis des Büros kadawittfeldarchitektur Aachen eine wesentlich höhere Dichte mit einer fünfgeschossigen Bebauung entlang der Franzstraße auf. Die beiden ersten Preise wurden im weiteren Verfahren aufgefordert, anhand baurechtlicher und städtebaulicher Vorgaben der Stadt Aachen die Siegerentwürfe zu überarbeiten. Unter Beratung eines Gremiums, bestehend aus Mitgliedern des Preisgerichtes, der Verwaltung und der Politik wurde der überarbeitete Entwurf des Teams kadawittfeldarchitektur Aachen und Greenbox Landschaftsarchitekten zum Siegerentwurf erklärt. Innerhalb dieses Entwurfes wurde von einer Erhöhung des Geschossigkeit um ein Geschoss ausgegangen. Diese Erhöhung entspricht dem Ziel der Stadt, an diesem Standort ein urbanes Quartier mit der dafür notwendigen Dichte zu schaffen.

Am südlichen und nördlichen Rand des Plangebietes befinden sich insgesamt 13 teilweise großkronige Laubbäume. Nordöstlich des Schulgrundstückes stehen innerhalb des Straßenraumes der Franzstraße 7 weitere Laubbäume, die größtenteils unter die Baumschutzsatzung fallen und die zur Gestaltung und Belegung des heutigen Straßenbildes beitragen. Im Bereich des südwestlich angrenzenden Spielplatzes befinden sich im hinreichenden Abstand zum Plangebiet sechs großkronige Laubbäume.

Am südlichen Rand des Plangebietes müssen insgesamt 5 Laubbäume gefällt werden, um die Tiefgarage in diesem Bereich realisieren zu können. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der mehrstämmige Ahornbaum an der südlichen Plangebietsgrenze aufgrund seines heutigen nicht vitalen Zustandes als abgängig zu bezeichnen ist. Im südwestlichen Teilbereich wird die Tiefgarage derart platziert, dass die hier vorhandene Baumgruppe erhalten werden kann. Im Bereich der Franzstraße müssen von den 9 vorhandenen Bäumen 2 entfallen, um die Feuerwehrezufahrt ermöglichen zu können. Für diese beiden Bäume sollen als Ersatz innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche auf noch abzustimmendem Standort 2 Bäume gepflanzt werden. 2 weitere Bäume sollen auf dem Grundstück der südlich geplanten KITA angepflanzt werden.

Im Bereich der Quartiersmitte sollen insgesamt fünf Solitärsträucher / mehrstämmige Kleinbäume gepflanzt werden, um das Ortsbild zu beleben. Weitere Sträucher und Stauden sollen insbesondere in den abgewandten Gartenbereichen entlang der Erdgeschossterrassen in Form von pflegeleichten Mischpflanzungen angelegt werden.

Nicht überbaute Tiefgaragen sollen in mindestens 60 cm Höhe mit Erdreich bzw. mit einer Substratschicht überdeckt und zu 60 % begrünt werden. Im Bereich der geplanten Bäume wird die Bodensubstratschicht auf mindestens 1,00 m erhöht. Gemäß der Grün- und Gestaltungssatzung der Stadt Aachen sollen Flachdächer oberhalb einer Dachflächengröße von 200 m² ebenfalls zu mindestens 60 % begrünt werden. Daraus ergibt sich eine zu begrünende Gesamtdachfläche von mindestens 1.230 m².

Gemäß schriftlicher Festsetzung unter 2. ‚Maß der baulichen Nutzung‘ dürfen technische Aufbauten die maximale Gebäudehöhe in einer festgesetzten maximalen Höhe überschreiten. Die angesprochenen Photovoltaikanlagen dürfen eine Höhe von 1,0 m und 40 % der Dachfläche nicht überschreiten und müssen mindestens um 3,0 m von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abrücken (s. Festsetzung 2.6). Zum augenblicklichen Planungsstand sind keine Photovoltaikanlagen vorgesehen.

Nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen, dürfen eine Höhe von maximal 1,5 m und eine Grundfläche von insgesamt 10 m² je Gebäude nicht überschreiten und müssen mindestens um 3,0 m von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abrücken (s. Festsetzung 2.4).

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

11. Eingabe Welkenrather Straße

(21.06.2018)

An den
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen
52058 Aachen

Gescannt

Aachen, den 21.6.18
Az. FB 61/620-35052-2017

Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 13a BauGB

- Ehemalige Schule Franzstraße -

Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung

FB 61
Eing.: 28. JUNI 2018
Abl.:

Was mir gefällt:

- Schaffung von neuem innerstädtischem Wohnraum
- schöner einladender Entwurf

Was mir nicht gefällt:

- diese vertikale Ausrichtung der Fassade und die rote Farbe wirken altmodisch (wie das Kármán-Auditorium)
- vor allem die gelben Einsätze an den Balkonen stören das Straßenbild

Meine Verbesserungsvorschläge:

- eine Fassade mit normaler Ziegeloptik und unauffälligen Balkonen würde sich besser ins Straßenbild einfügen

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 11.:

Die geplanten Fassaden orientieren sich zwecks städtebaulicher Einfügung farblich an der Bestandsbebauung unmittelbar nördlich und südlich des Plangebietes an der Franzstraße.

Innerhalb des Wettbewerbsverfahrens wurde eine harmonische Gestaltung des Straßenraumes Franzstraße aufgrund der geltenden Denkmalsbereichssatzung nahegelegt. In der Stellungnahme des LVR-Amtes für Denkmalpflege im Rahmen der Trägerbeteiligung wird auf die heutige lineare Blockrandstruktur hingewiesen, die auch in der Materialität der heutigen Gebäude zu erkennen sei.

Die gelb anmutenden Seitenwände der Balkone dienen der Abwechslung des Erscheinungsbildes in Farbe und Material und ordnen sich insgesamt der roten Fassadengestaltung unter.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

12. Eingabe Beckerstraße

(24.05.2018)

Von: "onlineservices regio iT" <onlineservices@regioit-aachen.de>
An: "bebauungsplan@mail.aachen.de" <bebauungsplan@mail.aachen.de>
Datum: 24.05.2018 00:55
Betreff: Feedback Planverfahren

35052-2017

Absender der Mail:

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Bebauungsplan

Planverfahren: Eher

Kritik: Es sollte deutlich mehr Fahrradstellplätze geben. Laut Mobilitätserhebung 2011 kommen rd. 820 fahrtüchtige Fahrräder auf 1.000 Aachener Einwohner. Durch die Innenstadtlage ist das Rad für Bewohner sehr attraktiv. Es ist völlig unverständlich, warum es mehr Auto- als Fahrradstellplätze geben soll.

Da mit dem Einzug von Familien gerechnet wird, wird darüber hinaus Platz für Kinderanhänger, Lastenräder etc. benötigt. Benötigt werden auch sichere Fahrradabstellanlagen außerhalb der Tiefgarage für Besucher.

Ich bitte auch um Kontaktaufnahme mit Velocity Aachen zur Prüfung, ob im Plangebiet eine Station für Leihräder aufgebaut werden könnte. Diese würde nicht nur für die zukünftigen Bewohner, sondern auch für das Umfeld attraktiv sein, z. B. Verwaltungsgebäude Marschierort, WDR, Eden Palast.

Sollte eine Leihradstation gebaut werden, würden der Bedarf an Kfz-Stellplätzen sinken.

Ich bitte um Prüfung, ob die Fußwege im Plangebiet auch für den Radverkehr freigegeben werden können. Dadurch würden sich für radfahrende Bewohner des Plangebiets und der Nachbarschaft (z. B. Aureliusstraße) kürzere Wege ergeben.

Zustimmung: Fußwege für die Öffentlichkeit freigegeben werden sollen.

Gesamteindruck: Verbesserungswürdig

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 12.:

Nach aktuellem Stand sind insgesamt 117 Wohnungen geplant. Daraus und aus den beiden Gewerbeeinheiten ergeben sich gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Aachen vom 14.12.2018 in der Fassung des 1. Nachtrages vom 27.01.2020 ein Fahrradstellplatzbedarf von insgesamt 236 Fahrradstellplätzen. Innerhalb des Bebauungsplanes ist nördlich des Baufensters des nördlichen Winkelgebäudes eine ca. 104 m² große Gemeinschaftsstellfläche vorgesehen. Des Weiteren ist gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan innerhalb des Baufensters des westlichen Solitär's eine ebenerdig anfahrbare Fahrradabstellmöglichkeit geplant. Innerhalb der Quartiersmitte sind neben Abstellplätzen für Besucher weitere Fahrradabstellplätze vorgesehen.

Die bequeme und sichere Unterbringung von Fahrrädern ist für ein urbanes Wohnen ein wichtiger Bestandteil der Wohnqualität. Damit soll dem zukünftigen Bewohnern die Möglichkeit geschaffen werden, auch ohne eignes Auto mobil zu sein.

In der Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich mehrere CarSharing-Stationen (Zollamtstraße, Beethovenstraße, Mozartstraße und Marienplatz), die für die zukünftigen Bewohner des Plangebietes gut erreichbar sind.

Aufgrund der Nähe zu vielen Infrastruktureinrichtungen und der Möglichkeit, innerhalb des Plangebietes eine Packstation anzusiedeln, können viele Einkäufe, Besorgungen usw. zu Fuß erledigt werden.

Die letztendliche Anzahl der Fahrradabstellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Aufgrund des hohen Bedarfs an Fahrradstellplätzen und des hohen Grünflächenanteils ist die Unterbringung einer Station für Leihräder innerhalb des Plangebietes nicht umsetzbar.

Da für die Anbindung des Spielplatzes eine behindertengerechte Rampeanlage hergestellt wird, ist auch eine Befahrung mit Fahrrädern möglich.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

13. Eingabe Bürger

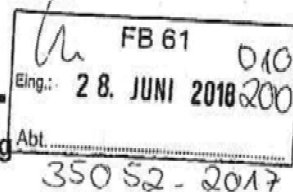
(28.06.2018)

An den
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen
52058 Aachen

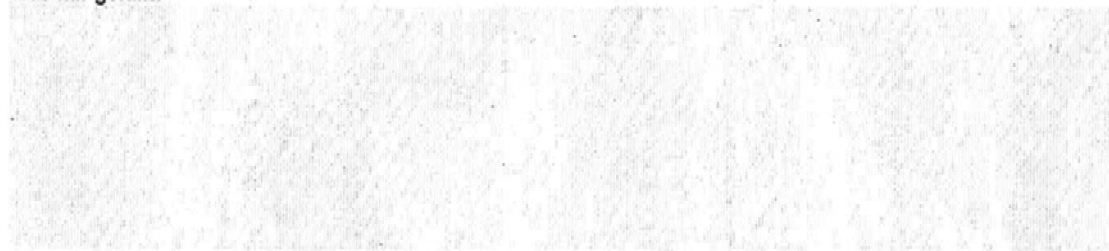
Gescannt

Aachen, den _____
Az. FB 61/620-35052-2017

Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 13a BauGB
- Ehemalige Schule Franzstraße -
Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung



Was mir gefällt:



Was mir nicht gefällt:

Das Parkplätze weck fallen könnte

Ein Deutscher Bürger

Meine Verbesserungsvorschläge:



Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 13.:

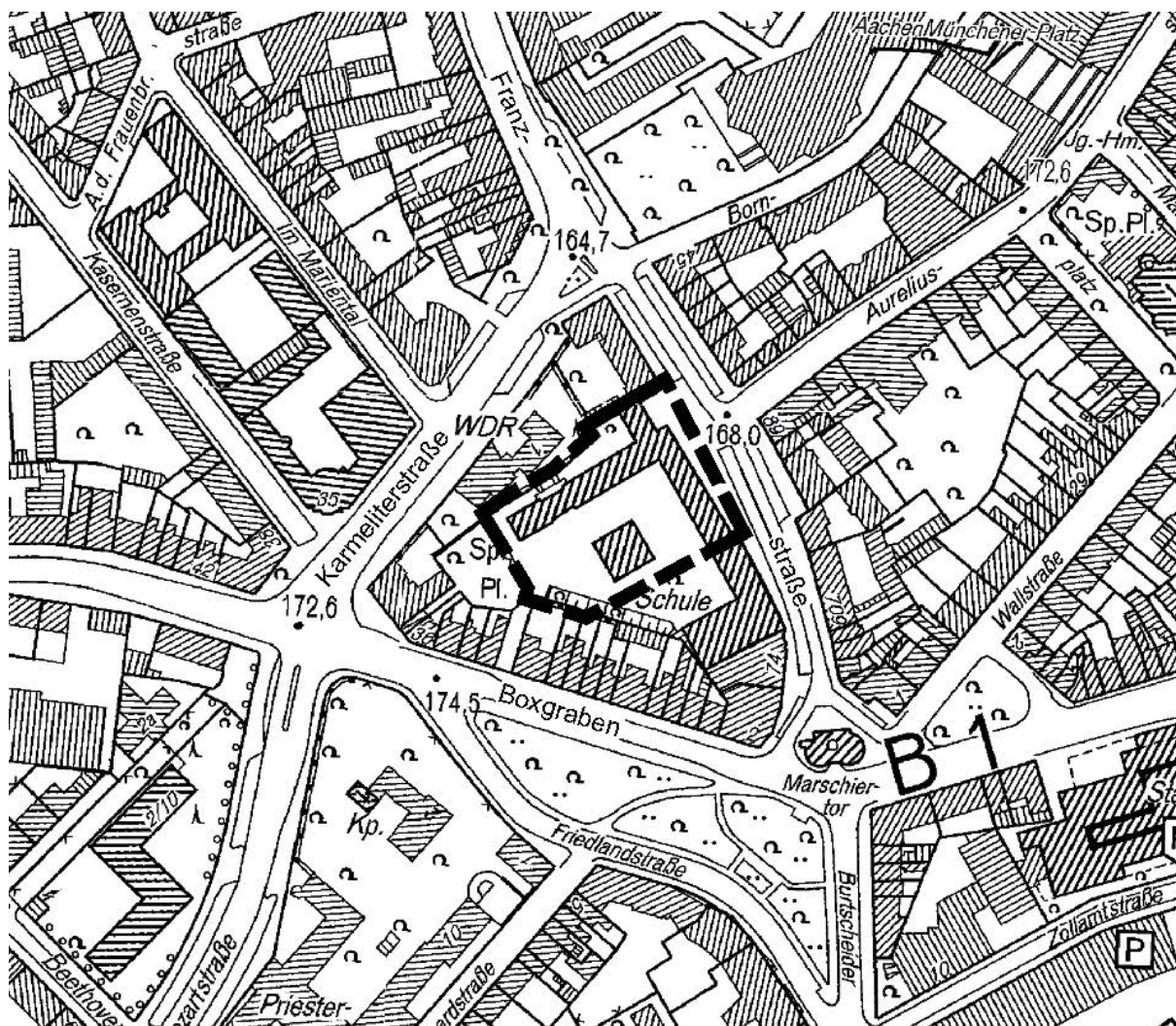
Die notwendigen Stellplätze für die zukünftigen Anwohner werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens innerhalb einer Tiefgarage nachgewiesen, die unmittelbar von der Franzstraße aus angefahren wird. Die Besucherparkplätze befinden sich in den angrenzenden Straßenverkehrsflächen. Dabei wird davon ausgegangen, dass aufgrund der zentralen Lage viele Besucher mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln anfahren.

Parkplätze in der Franzstraße sind zukünftig unmittelbar vor der festgesetzten Tiefgaragenzufahrt und der geplanten Feuerwehzufahrt ausgeschlossen. Ansonsten können die vorhandenen Parkplätze erhalten bleiben. Ausgenommen davon sind die ehemaligen Lehrerparkplätze, die heute unmittelbar vor der Schulfassade auf nicht öffentlichen Flächen liegen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 991 - Franzstraße / Ehemalige Schule - Abwägungsvorschlag frühzeitige Behördenbeteiligung

im Bereich zwischen Franzstraße, Karmeliterstraße und Boxgraben



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

- | | | |
|----|--|--------------|
| 1. | Stadt Aachen, Bauverwaltung | (15.06.2018) |
| 2. | LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland | (29.06.2018) |
| 3. | Stadt Aachen, Fachbereich Umwelt, Untere Wasserbehörde | (22.06.2018) |
| 4. | LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland | (10.07.2018) |

Zusammenstellung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1
BauGB zum Bebauungsplan Nr. 991 mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung

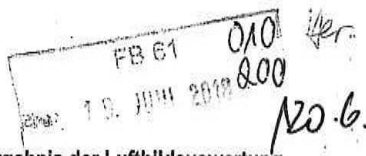
1. Stadt Aachen, Bauverwaltung

(15.06.2018)

Postanschrift: Stadtverwaltung Aachen – B 03 – 52058 Aachen

FB 61/201
z. H. Frau Hildersperger

Auskunft Frau Braun
Gebäude Lagerhausstraße 20
Telefon 0241 / 432-6012
Telefax 0241 / 432-6099
e-mail kampfmittel@mail.aachen.de
Internet www.aachen.de
Aktenzeichen B 03/10-10562
Kassenzeichen
Datum 15.06.2018



Kampfmittelbeseitigung: Ergebnis der Luftbildauswertung
Grundstück Aachen, Franzstraße 58-68 (Gemarkung Aachen, Flur 81, Flurstück 838)
Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 13a BauGB - Ehemalige Schule Franzstraße
- im Stadtbezirk Aachen-Mitte, im Bereich zwischen Franzstraße, Karmeliterstraße und Boxgraben
(Aktenzeichen: FB 61/620-35052-2017)
Aktenzeichen des KBD: 22.5-3-5313000-175/17 und 22.5-3-5313000-133/18

Sehr geehrte Frau Hildersperger,

1. in dem o. a. Bebauungsplanverfahren wurde zur Feststellung einer eventuellen Belastung des Grundstückes mit Kampfmitteln eine Luftbildauswertung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW (KBD) veranlasst. Der KBD hat hierzu am 09.11.2017 sowie 12.06.2018 wie folgt Stellung genommen:

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf **vermehrte Bombenabwürfe** im beantragten Bereich.

2. Baugrundstücke müssen im Hinblick auf ihre Kampfmittelfreiheit für bauliche Anlagen geeignet sein. Ein Baugrundstück ist für eine Bebauung erst dann geeignet, wenn die **von Kampfmitteln ausgehenden Gefahren zuvor beseitigt** wurden. Daher ist zunächst eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel vorzunehmen.
3. Ich bitte Sie daher nach dem Abriss der Bestandsgebäude den beigefügten **Antrag auf Kampfmitteluntersuchung, die Betretungserlaubnis und die Erklärung über die Leitungsfreiheit** auszufüllen und unterschrieben an mich zurückzusenden. Ihr Antrag wird anschließend auf Vollständigkeit geprüft und zur weiteren Bearbeitung an den KBD weitergeleitet.

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

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 1:

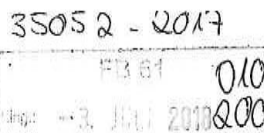
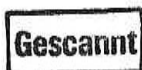
In die Begründung wird unter 5.4 ‚Bodenschutz‘ darauf hingewiesen, dass beim Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW eine Luftbildauswertung veranlasst wurde. Die Luftbilder liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Deshalb ist nach Abriss der Bestandsgebäude eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel vorzunehmen.

In den Durchführungsvertrag wird ein entsprechender Passus aufgenommen.

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe zu folgen.

2. LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland

(29.06.2018)



Seite 1 von 2

Bebauungsplan - Aachen, Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 13a BauGB - Ehemalige Schule Franzstraße - im Stadtbezirk Aachen-Mitte, im Bereich zwischen Franzstraße, Karmeliterstraße und Boxgraben

Von: "Kampshoff, Maria" <Maria.Kampshoff@lvr.de>
An: "bebauungsplan@mail.aachen.de" <bebauungsplan@mail.aachen.de>
Datum: 29.06.2018 17:26
Betreff: Aachen, Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 13a BauGB - Ehemalige Schule Franzstraße - im Stadtbezirk Aachen-Mitte, im Bereich zwischen Franzstraße, Karmeliterstraße und Boxgraben
CC: "Monika.Kruecken@mail.aachen.de" <Monika.Kruecken@mail.aachen.de>

Aachen, Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 13a BauGB - Ehemalige Schule Franzstraße - im Stadtbezirk Aachen-Mitte, im Bereich zwischen Franzstraße, Karmeliterstraße und Boxgraben

Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom 22.05.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Hildersberger,

leider ist es mir erst heute möglich, zum oben genannten Bebauungsplan Stellung zu nehmen. Der nordwestliche Bereich des Bebauungsplangebietes an der Franzstraße liegt **innerhalb** des Denkmalbereichs "Innenstadt" Aachen. Das Plangebiet ist außerdem von zahlreichen Baudenkmalern umgeben, die überwiegend am Boxgraben liegen, sich mit ihren hofseitigen Fassaden aber auf das Plangebiet richten. Höhepunkt des Straßenraums der Franzstraße, auch topografisch, ist das mittelalterlich Marschierort, das maßgeblich die städtebauliche Situation prägt. Das Grundlagengutachten "Stadtkern Aachen", Heinz, Jähnen, Pflüger, 2007, für die Denkmalbereichssatzung "Innenstadt" zählt den Bereich um das Marschierort zu den Frei-Räumen, die das Bild der Stadt prägen; das Schulgebäude an der Franzstraße wird als prägnantes und damit erhaltenswertes Gebäude kartiert und gelistet.

Die Denkmalbereichssatzung hebt bezüglich der bedeutenden Straßenräume besonders auf die ehemaligen Torstraßen ab, hier die Franzstraße, und beschreibt den Geltungsbereich als aus dem Straßenraum, sowie den dem öffentlichen Raum zugewandten Fassaden, Dächern und Grundstückseinfriedungen bestehend.

Der Denkmalbereichssatzung sind historische Pläne beigelegt (Rappard, Stadtplan Aachen 1910), die den Verlauf der Franzstraße im Bereich der Schule (früher Kloster) als -geschlossene - Bauflucht /Fluchtlinie darstellen. Auch wenn bereits die Schule Franzstraße etwas von dieser Linienführung abweicht, so ist jedoch weiterhin eine lineare Blockrandstruktur, auch in der Materialität der verbindenden Gebäude zu erkennen, die sich am historischen Verlauf orientiert. Nimmt man nun mit Bedauern zur Kenntnis, dass das im oben genannten, von der Stadt Aachen beauftragten Gutachten als prägend aufgelistet Gebäude der Schule zugunsten von Neubauten abgebrochen wird, so sollte damit die Chance ergriffen werden, sich wieder stärker an der historischen Bauflucht, gerade mit Blick auf das Marschierort bzw. der Wegführung zum Dom, zu orientieren, was nicht heißt, dass eine Verbindung von der Aureliusstraße in den Blockinnenbereich nicht möglich ist. Eine aufgelockerte, fließende Form entlang der Straße, wie nun in der Planung verfolgt, sollte mit Hinblick auf die Denkmalbereichssatzung nicht weiter verfolgt werden.

Seitens des LVR-Amtes für Denkmalpflege im Rheinland wird positiv bewertet, dass straßenseitig zur Franzstraße hin keine Balkone, sondern nur Loggien möglich sind. Hier würde sich außerdem anbieten,

file:///C:/Users/AHilders/AppData/Local/Temp/XPgrprwise/5B366BDFSTADT AAC... 02.07.2018

straßenseitig ein geneigtes - modernes - Dach vorzusehen, dass die vorhandene Dachsituation aufgreift, die ja auch in der Wiederaufbauzeit der Stadt Aachen ein maßgebliches Gestaltungskriterium war und letztlich zu einer gewissen städtebaulichen Qualität auch im Hinblick auf die Einbindung der erhaltenen, oftmals denkmalwerten, für das Aachner Stadtbild so wichtigen historischen Bebauung geführt hat.

Das oben genannte Gutachten geht auch auf die in diesem Bereich charakteristischen bzw. prägnanten Blickbezüge ein, wobei die Erhaltung der Dachlandschaft dabei sicherlich maßgeblich ist. Solaranlagen, Solarthermie, wie auf den straßenbegleitenden Gebäuden vorgesehen sind, sind ebenfalls im Hinblick auf den sachlichen Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung (§ 2) problematisch.

Auf Grund der zuvor genannten Bedenken sollten die sich zur Franzstraße hin zeigenden Baukörper, bzw. die damit einhergehenden Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf denkmalbereichsbezogen überarbeitet werden.

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 2.:

Die historische Entwicklung im Bereich des Plangebietes und die Lage der Denkmalbereichssatzung werden innerhalb der Begründung unter 5.8 ‚Schutz der Kulturgüter‘ hinreichend beschrieben.

Die zukünftige Bebauung schließt entlang der Franzstraße sowohl im Norden als auch im Süden in geschlossener Bauweise an den Bestand an. Im mittleren Abschnitt ist eine Öffnung des Baublocks vorgesehen, die der Wegeverbindung Richtung Boxgraben und der Durchlüftung des inneren Bereiches dient. Die Öffnung ist aufgrund ihrer geringen Breite und ihrer Verengung Richtung Westen gegenüber der geplanten Bebauung entlang der Franzstraße untergeordnet. Aufgrund ihrer strengen Straßenrandbebauung vermittelt die zukünftige Bebauung entlang der Franzstraße keinen aufgelockerten Charakter.

Die zukünftige Bebauung schließt im Süden mit einem Höhenunterschied von 1,10 m an die Bestandsbebauung an und greift in Materialität und Farbe die Vorgaben der Bestandsbebauung auf.

Aufgrund der geringen Dachneigung der nördlich und südlich angrenzenden Bestandsbebauung wird nicht die Notwendigkeit gesehen, hier die vorhandene Dachsituation aufzugreifen. Vielmehr ist es für das städtebauliche Erscheinungsbild bedeutend, dass entlang der Franzstraße sowohl im Norden als auch im Süden die Gebäudehöhen entsprechend dem topographischen Verlauf ausgebildet werden. Die Gebäudehöhen liegen im Bereich der Franzstraße 1,10 m oberhalb der Traufhöhe des südlich angrenzenden Schulgebäudes, für das als zukünftige Nutzung eine Kindertagesstätte vorgesehen ist. Die bisherigen Planungen sahen vor, dieses Gebäude zu erhalten. Da jedoch eine sinnvolle Umnutzung des Bestandes wirtschaftlich nicht zu betreiben ist, ist nunmehr davon auszugehen, dass das Gebäude abgerissen wird und die zukünftige Traufhöhe zwischen der Neuplanung entsprechend des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 991 und der Bestandsbebauung Franzstraße 74 vermittelt. Innerhalb der Wettbewerbsauslobung zu dem vorausgegangenen Realisierungswettbewerb wird als Ziel formuliert, dass innerhalb des Blockinnenbereiches ein Gebäudehöhenkonzept zu entwickeln sei, welches sich harmonisch in die Höhensituation der umgebenden Bestandsbebauung einfügt und gleichzeitig die ausgeprägte Gefällesituation des Grundstückes berücksichtigt. Im Rahmen der Bewertung der Überarbeitung der beiden erstplatzierten Wettbewerbsbeiträge wurde gefordert, dass das südöstliche Gebäude maximal in gleicher Höhe an das Bestandsgebäude, das voraussichtlich abgerissen wird, anschließen darf. Eine deutlich über die Höhe der Nachbarhäuser hinausgehende Höhe wird lediglich punktuell befürwortet. Die angrenzenden Gebäude sind mit Walmdächern gedeckt, an die ohnehin nicht angeschlossen werden könnte.

Zur Franzstraße werden Balkone und Terrassen ausgeschlossen, die die Baugrenze überschreiten dürfen. Da die Baugrenze exakt dem Verlauf der Straßenrandbebauung des Vorhaben- und Erschließungsplanes folgt, werden hier keine Balkone realisiert. Als Freibereiche für die zur Franzstraße ausgerichteten Wohnungen sind Loggien vorgesehen.

Innerhalb der schriftlichen Festsetzungen werden unter 2.4 die Höhen für technische Anlagen und Aufzugsüberfahrten oberhalb der maximalen Gebäudehöhen eingeschränkt. Zusätzlich wird festgesetzt, dass die technischen Anlagen um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken müssen.

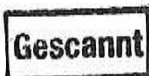
Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

3. Stadt Aachen, Fachbereich Umwelt, Untere Wasserbehörde

(22.06.2018)

Fachbereich Umwelt
Untere Wasserbehörde

Der Oberbürgermeister

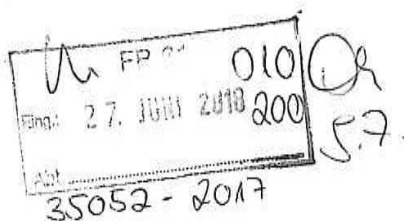


Postanschrift: Stadtverwaltung Aachen -FB36/300 - 52058 Aachen

Auskunft Rolf Delgmann

An

-FB 61/200 -



Gebäude Reumonstr. 1 / Zimmer 106
Telefon +49 (0) 241 / 432-36301
Telefax +49 (0) 241 / 432-3699
e-mail rolf.delgmann@mail.aachen.de
Internet www.aachen.de
Haltestellen Reumonstraße, Hauptbahnhof,
Misereor, Burtscheid Hauptstraße
Datum 22.06.2018

Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 13a BauGB – Ehemalige Schule Franzstraße – im Stadtbezirk Aachen-Mitte, im Bereich zwischen Franzstraße und Boxgraben.
Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch.

Die Stellungnahme der UWB als Träger öffentlicher Belange befasst sich mit folgendem Themenkatalog:

I.1. Grundwasserschutz / Allgemein (§ 49 WHG)

I.2. Grundwasserschutz / Messstellen

I.3. Grundwasserschutz / festgesetzte und geplante Wasserschutzgebiete (§ 52 WHG)

I.4. Grundwasserschutz / Thermalquellenschutz (§ 53 WHG)

II.1. Oberirdische Gewässer / Hochwasserschutz (§ 5 (1) 1. WHG i.V.m. § 6 (1) 6. WHG)

II.2. Oberirdische Gewässer / Überschwemmungsgebiete (§ 78 WHG)

II.3. Oberirdische Gewässer / Ausbau (§ 27 WHG)

II.4. Oberirdische Gewässer / Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG)

III. Entwässerung / Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 55 (2) WHG)

Konto der Stadtkasse: Konto Nr. 34
Sparkasse Aachen BLZ 390 500 00
IBAN: DE 09 3905 0000 0000 0000 34
BIC: AACSD33

Öffnungszeiten
Montag bis Donnerstag
Freitag

Fachbereich Umwelt
8:00 Uhr bis 15:00 Uhr
8:00 Uhr bis 13:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen nehme ich zu der o.g. Planung wie folgt Stellung:

Für das untersuchte B-Plangebiet sind die Punkte I.1. Grundwasserschutz / Allgemein (§ 49 WHG). II.1. Oberirdische Gewässer / Hochwasserschutz (§5(1)1. WHG i.V.m. § 6(1) 6.WHG)), sowie III. Entwässerung, zu thematisieren.

I.1. Grundwasserschutz / Allgemein (§ 49 WHG):

Hinweis:

Das Bebauungsplangebiet ist bereits bebaut und großflächig versiegelt. Der anstehende Boden wird dominiert von den bis in größere Tiefen reichenden, ungegliederten Famenne Schichten (Schiefer), die eine sehr geringe bis geringe Wasserdurchlässigkeit besitzen. Wegen der geringen Wasserdurchlässigkeit muss verbreitet mit kapillar, gebundener Staunässe und vereinzelt mit unbeweglichem Schichtenwasser gerechnet werden.

Der Grundwasserflurabstand beträgt im Plangebiet ungefähr drei Meter, mit Fließrichtung von Süden nach Norden (Quelle: Baugrunderkarte). Wegen der starken Geländeneigung (ca. sechs Meter von Süden nach Nordwesten fallend) und der damit erforderlichen bedeutenden Geländeeinschnitte, ist ein Einbinden von Kellergeschossen ins Grundwasser teilweise sicher.

Anforderung:

Binden Bauwerke ins Grundwasser ein, sind ggf. Maßnahmen, wie z.B. eine druckwasserdichte Abdichtung der erdberührenden Bauwerke zum Schutz vor hohem Grundwasser, erforderlich. Diese Maßnahmen sind dann durch einen Gutachter zu benennen und Lösungsansätze zu ermitteln und zu beschreiben.

Die Anforderungen ergeben sich aus den vorhandenen wasserrechtlichen Bestimmungen (§ 49 WHG). Danach sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf das Grundwasser auswirken können, der UWB einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Gegebenenfalls wird dann eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die möglicherweise an Auflagen, wie zum Beispiel das Erstellen von hydrogeologischen Gutachten und das Umsetzen der darin ermittelten Schutzmaßnahmen, gebunden ist. Sollte gemäß Gutachten eine Umleitung des Grundwasserstromes erforderlich werden, ist bei der Unteren Wasserbehörde (UWB) eine Erlaubnis zu beantragen.

Wird bei Ausschachtungsarbeiten Grundwasser aufgedrungen, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Kommentar:

Damit ist der allgemeine Grundwasserschutz grundsätzlich geregelt und vom Planer entsprechend der erforderlichen Schutzmaßnahmen und der anerkannten Regeln der Technik sicherzustellen. Wird dies umgesetzt, bestehen seitens der Abteilung Gewässerschutz keine Bedenken zum allgemeinen Grundwasserschutz.

Die Umsetzung der Auflagen und Schutzmaßnahmen, die in der wasserrechtlichen Erlaubnis bzw. in den erforderlichen Gutachten benannt sind, können jedoch im Bebauungsplanverfahren nicht direkt gesichert werden, sondern sind bereits durch die Gesetzgebung (hier § 49 WHG) vorgeschrieben.

II.1. Oberirdische Gewässer / Hochwasserschutz (§ 5 (1) 1. WHG i.V.m. § 6 (1) 6. WHG))

Hinweis:

Das Plangelände gehört zum Einzugsgebiet der Abwasserreinigungsanlage Soers und damit auch der Wurm. Am Unterlauf der Wurm, unterhalb des Stadtgebietes von Aachen, besteht immer noch Hochwassergefahr. Bei weiteren Versiegelungen in v.g. Einzugsgebiet wird der notwendige Hochwasserschutz für die gefährdeten Bereiche erst durch die Umsetzung aller Maßnahmen aus dem aufgestellten Hochwasserrisikomanagementplan (HWRM-Plan) nach § 75 WHG erreicht werden. Die Umsetzung der Vielzahl an Maßnahmen wird nach derzeitigem Wissensstand jedoch noch viele Jahre in Anspruch nehmen. Basis für den zu gewährleistenden Hochwasserschutz ist das 100-jährliche Niederschlagsereignis.

Bis zur Verwirklichung der erforderlichen Maßnahmen zur Abflachung der Hochwasserwelle, müssen bei neuen

Baumaßnahmen, die eine zusätzliche, maßgebliche Flächenversiegelung mit sich bringen (können), örtliche, dezentrale Maßnahmen zum Hochwasserschutz bezogen auf das 100-jährliche Ereignis ergriffen werden, um die bestehende, bereits kritische Situation, nicht weiter zu verschärfen. (Verursacherprinzip)

Anforderung:

Da die Umsetzung aller Maßnahmen aus dem HWRM-Plan noch nicht erfolgt ist, muss im Rahmen der Entwässerungsplanung für die Umsetzung des Bebauungsplanes durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen der Stadt (FB 61/702)

- der rechnerische Nachweis erbracht werden, dass keine zusätzliche abflusswirksame Versiegelung gegenüber dem Istzustand, d.h. gegenüber
 - o dem bisher genehmigten Bebauungsplan erfolgt, bzw.
 - o einem sonstigen Baurecht erfolgt, oder
- der rechnerische Nachweis erbracht werden, dass keine maßgebliche Erhöhung des Oberflächenabflusses aus dem B-Plangebiet erfolgen wird (eine schriftliche Aussage des WVER ist dazu einzuholen), oder
- basierend auf der Aussage des WVER, eine dezentrale Hochwasserschutzmaßnahme (Drosselung und Rückhaltung) im Baugebiet vorgesehen werden.

Eine diesbezügliche schriftliche Bestätigung des Abwasserbeseitigungspflichtigen ist der Unteren Wasserbehörde in Form des ausgefüllten Formblattes „Aktuelle Entwässerungssituation im B-Planverfahren“ vorzulegen (s.u.).

Kommentar:

Die Erfüllung der gewählten Maßnahmen zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes muss durch dezentrale, private (Vorhabenträger) oder zentrale städtische (FB 61/702) Hochwasserschutzmaßnahmen (z.B. Rückhaltungen) umgesetzt und gesichert werden.

Damit ist der Hochwasserschutz gesetzlich geregelt. Die Sicherstellung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren durch die Beteiligung des Abwasserbeseitigungspflichtigen (FB 61/702).

Die Umsetzung des Hochwasserschutzes kann jedoch nicht im Bebauungsplanverfahren direkt gesichert werden, sondern ist lediglich durch die Gesetzgebung vorgeschrieben. Eine zusätzliche Sicherung, z.B. über den „städtebaulichen Vertrag“ mit einer Abdeckung über Bürgschaften ist daher empfehlenswert.

III. Entwässerung :

1. Entwässerung / Konzepterstellung

Hinweis:

Das o.g. Plangebiet liegt an der abwassertechnisch erschlossenen Franzstraße, die im Mischsystem entwässert und zum Einzugsgebiet der Abwasserreinigungsanlage Aachen Soers gehört. Es ist stark versiegelt. Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes werden jedoch möglicherweise zusätzliche Flächen abflusswirksam versiegelt, die bisher nicht im Generalentwässerungsplan der Stadt berücksichtigt sind.

Anforderung:

Zur Sicherstellung der entwässerungstechnischen Erschließung des B-Plangebietes muss deshalb der Vorhabenträger, bzw. sein Entwässerungsplaner,

- in Abstimmung mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen der Stadt (Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, Abteilung Koordinierungsstelle Abwasser, FB 61/702),
- in Abstimmung mit der STAWAG (als Netzbetreiber),
- in Abstimmung mit dem WVER (bezogen auf den Hochwasserschutz),
- unter Beachtung der Kanalanschlusssatzung der Stadt Aachen,
- und unter Beachtung aller übrigen relevanten entwässerungstechnischen a.a.R.d.T,

ein Entwässerungskonzept / eine Entwässerungsplanung für das o.g. Plangebiet erstellen, mit dem Istzustand vergleichen und gegebenenfalls erforderliche Erweiterungen (z.B. Regenrückhaltungen, Regenwasservorbehandlungen

+

etc.) vorsehen.

Eine schriftliche Stellungnahme des Abwasserbeseitigungspflichtigen zum aufgestellten Entwässerungskonzept (bzw. zur Entwässerungsplanung) ist der Abteilung Gewässerschutz in Form des Formblattes „Aktuelle Entwässerungssituation im B-Planverfahren“ vorzulegen.

Kommentar:

Sobald die Abteilung Gewässerschutz dem seitens des Vorhabenträgers vorgelegten Konzept (incl. Stellungnahme von FB 61/702) zugestimmt hat, gilt die Entwässerung des Plangelandes als geordnet umsetzbar. Die Sicherstellung muss im Baugenehmigungsverfahren durch die Beteiligung des FB 61/702 erfolgen.

Die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen kann im Bebauungsplanverfahren nicht direkt gesichert werden, sondern ist lediglich durch die Gesetzgebung vorgeschrieben. Eine zusätzliche Sicherung über den „städtebaulichen Vertrag“ mit einer Abdeckung über Bürgschaften ist daher empfehlenswert.

2. Entwässerung / Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 55 (2) WHG)

Hinweis:

Das Grundstück ist bereits bebaut. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer oder die Versickerung ist nicht erforderlich.

Fazit:

Grundsätzliche Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes werden seitens der Abteilung Gewässerschutz derzeit nicht gesehen, da sich abzeichnende Auswirkungen wahrscheinlich ausgleichen lassen.

Einschränkungen oder Änderungsbedarf können sich je nach Ergebnis aus den geforderten Untersuchungen für die Bebauung ergeben. Folgende Stichworte seien beispielhaft erwähnt: Abdichtung von Bauteilen im Grundwasser, Umleitung des Grundwasserstromes, Rückhaltung von Niederschlagswasser.

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 3.:

Die Anforderungen an den Grundwasser – und den Hochwasserschutz und bezüglich der Entwässerung werden hinreichend innerhalb der Begründung unter 5.5 ‚Wasserschutz‘ beschrieben. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gegebenenfalls gutachterlich zu prüfen ist, ob Maßnahmen zum Schutz vor hohem Grundwasser oder Umleitungen des Grundwasserstroms erforderlich werden.

Die bereits bestehende Bebauung innerhalb des Plangebietes entbindet von der Pflicht, das Niederschlagswasser gemäß § 44 Landeswassergesetz ortsnah zu versickern oder einem Gewässer zuzuführen. Daher ist eine Ableitung der Niederschlagswasser zusammen mit den Schmutzwässern in die Mischwasserkanäle der angrenzenden Straßen vorgesehen. Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Abwasserreinigungsanlage Aachen Soers, die an die Wurm angeschlossen ist. Am Unterlauf der Wurm besteht eine akute Hochwassergefahr nach Starkregenereignissen, sodass bei neuen Baumaßnahmen, die eine zusätzliche Flächenversiegelung mit sich bringen können, gemäß dem Verursacherprinzip örtliche, dezentrale Maßnahmen zum Hochwasserschutz bezogen auf das 100-jährliche Ereignis ergriffen werden müssen, um die bestehende, bereits kritische Situation nicht weiter zu verschärfen.

Gemäß Grünordnungsplan ‚Bestand‘ liegt heute eine Versiegelung von 82,4 % vor. Gemäß städtebaulichem Entwurf werden ca. 67 % der Plangebietsfläche versiegelt, wenn die mit Erdreich überdeckten Tiefgaragenflächen nicht mit einbezogen werden. Mit Tiefgaragenflächen ergibt sich eine Überbauung von 93,8 %. Im Vergleich zur heutigen Versiegelung ist somit eine zusätzliche Versiegelung von 11,4 % anzunehmen. Durch die festgesetzten Bodenüberdeckungen der Tiefgaragen, deren Begrünung zu mindestens 60 % und der geplanten Dachbegrünungen wird der Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses entgegengewirkt. Die zusätzliche Versiegelung wird aufgrund dessen als verträglich bewertet.

Bezüglich des Hochwasserschutzes wird im Rahmen der Entwässerungsplanung zum Bauantrag der rechnerische Nachweis erbracht, welche zusätzliche abflusswirksame Versiegelung gegenüber dem heutigen Zustand erfolgt.

Die Verwaltung empfiehlt der Eingabe zu folgen.

4. LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland

(10.07.2018)

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 4.:

Das Plangebiet liegt innerhalb der spätmittelalterlichen Stadterweiterung von Aachen. Von daher ist hier prinzipiell von der Erhaltung mittelalterlicher und frühneuzeitliche Siedlungsreste auszugehen. Direkt innerhalb des Plangebietes hat überdies ein Kloster gestanden. Die Chorherren vom Hl. Grab gründeten 1144 auf dem Grundstück ein Kloster, das auch ein kleines Pilgerhospiz umfasste. Die Gebäude wurden 1625 vom weiblichen Zweig des Ordens übernommen und bis zur Säkularisation weitergeführt (ehem. Kloster St. Leonard). Darüber hinaus wurde im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes neuzeitliche Töpferreste gefunden Teile dieser Töpferei können ohne weiteres bis in die Planfläche reichen. Darüber hinaus verläuft nördlich davon der Ponellbach, in dessen Umfeld erfahrungsgemäß mit Feuchtböden zu rechnen ist, in denen sich organische Reste wie hölzerne Baustrukturen als auch Pollen und Samen (Landschaftsrekonstruktion) erhalten haben.

Es muss deshalb beim derzeitigen Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass mit der Realisierung der Planung eine Beeinträchtigung bodendenkmalpflegerischer Belange verbunden wäre, da - bedingt durch die zukünftig zulässigen Erdeingriffe - Bodendenkmalsubstanz beeinträchtigt bzw. zerstört würde. Dagegen bestehen Bedenken.

Die Belange des Denkmalschutzes und die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Auch wenn das Verfahren nach § 13a vom Verfahren der Umweltprüfung befreit, entfällt im beschleunigten Verfahren nicht die Pflicht, die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7 mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen. Darüber hinaus haben die Gemeinden nach dem Planungsleitsatz des § 11 DSchG NW die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Dies gilt unabhängig von der Eintragung in die Denkmalliste auch für nur "vermutete" Bodendenkmäler (§ 3 Abs. 1 Satz 4 DSchG NW). Den Erhalt der Bodendenkmäler gilt es durch geeignete, die Bodendenkmalsubstanz langfristig sichernde Darstellungen und Festsetzungen zu erreichen.

Insofern ist eine Aufklärung des Sachverhaltes noch im Rahmen der Bauleitplanverfahren erforderlich, zumal gerade in dieser Fläche mit erhaltenswerter archäologische Substanz zu rechnen ist, die die Bauungsmöglichkeiten aufgrund denkmalrechtlicher Vorschriften nachträglich einschränken könnte.

Ich bitte zu berücksichtigen, dass für die Durchführung der notwendigen archäologischen Untersuchungen eine Erlaubnis gem. § 13 DSchG NW erforderlich ist, die die Obere Denkmalbehörde im Benehmen mit mir erteilt. Dem entsprechenden Antrag ist regelmäßig ein Konzept des mit der Ausführung Beauftragten beizufügen. Eine Liste archäologischer Fachfirmen ist zu Ihrer Information beigefügt.

Ich würde daher vorschlagen, dass in Zusammenarbeit mit der Stadtarchäologie Aachen eine Leistungsbeschreibung für die Durchführung einer archäologischen Sachverhaltsermittlung erstellt

Die historische Entwicklung im Bereich des Plangebietes und die Lage der Denkmalbereichssatzung werden innerhalb der Begründung unter 5.8 ‚Schutz der Kulturgüter‘ hinreichend beschrieben. Gemäß dem derzeitigen Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass mit der Realisierung der Planung eine Beeinträchtigung bodendenkmalpflegerischer Belange verbunden ist. Eine Aufklärung des Sachverhaltes ist aufgrund der Bestandsbebauung innerhalb des Plangebietes erst nach deren Abriss möglich. Innerhalb des Durchführungsvertrages verpflichtet sich der Vorhabenträger, die notwendigen archäologischen Untersuchungen durchzuführen. In Zusammenarbeit mit der Stadtarchäologie Aachen ist eine Leistungsbeschreibung für die Durchführung einer archäologischen Sachverhaltsermittlung zu erstellen.

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe zu folgen.

FLÄCHENBILANZ

Grundstücksfläche	100,0 %	4.546 m²
Tiefgarage		4.148 m²
- Häuser Grundrisse		1.892 m ²
- Geh- und Fahrrecht (abzüglich Grünflächen innerhalb)		537 m ²
- Feuerwehrflächen nicht in Geh- und Fahrrecht inbegriffen		92 m ²
anrechenbare Fläche Tiefgaragendecke		1.627 m²
Grünflächen (abzüglich Rasenwaben)		1.037 m ²
Begrünung		63,74 %

Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind nur in den Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Stützmauern, Standplätze für nicht überdachte Fahrradständer, Be- und Entlüftungsanlagen für die Tiefgarage und die Einrichtung einer Packstation sind generell zulässig.

Zentraler Erschließungsbereich

Innerhalb des zentralen Erschließungsbereiches sind insgesamt 5 Solitärsträucher der Art Acer campestre (Feldahorn, 4 x verpflanzt, 300-500) zu pflanzen. Die Anpflanzung einer abweichenden Baumart ist in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Aachen zulässig.

Wand

Zwischen den Punkten A und D muss auf der Baulinie eine Wand mit den festgesetzten zwingenden Höhen errichtet werden. Mit der Bekleidung der Stützwand darf die Baulinie überschritten werden. Die Höhenunterschiede zwischen zwei Höhenpunkten sind jeweils mit einer gleichbleibenden Neigung auszubilden. Zwischen den Punkten A und D ist der oberste Teil der Wand in einer Höhe von 1,10 m in einem Material herzustellen, das eine transparente Wirkung hat. Wandverkleidungen dürfen mit maximal 20 cm über die Baulinie ragen. Wandteile und Absturzsicherungen dürfen im Abschnitt A bis B maximal 110 cm und im Abschnitt B bis E maximal 40 cm hinter der Baulinie liegen.

Tiefgaragen

Nicht überbaute Tiefgaragen und sonstige bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit einer standortgerechten Vegetation intensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 60 cm betragen und mindestens 60% der Fläche überdecken. Dabei sind die Feuerwehrezufahrt inklusive Aufstellflächen, die Wegeverbindung zwischen Franzstraße und Spielplatz inklusive Treppen- und Rampenanlage sowie Kleinkinderspielflächen nicht zu berücksichtigen.

Stützmauer

Entlang des mit ‚HIJ‘ gekennzeichneten Grenzverlaufs ist die Anlage einer maximal 4,10 m hohen Stützwand ab OK TG zulässig. Zwischen der vorgenannten Stützmauer und der nächstliegenden überbaubaren Fläche ist eine max. 3,10 m hohe Böschung oberhalb der OK TG zulässig. Zwischen dem Punkt L und dem Punkt K ist ab OK TG eine maximal 4,20 m hohe Stützmauer zulässig. Oberhalb der Stützmauern kann jeweils eine 1,10 m hohe transparente Einfriedung errichtet werden.

Verkehrsflächen

Anpflanzung von insgesamt **2 Laubbäumen** innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen an noch abzustimmender Stelle.


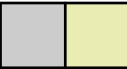
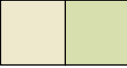

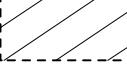
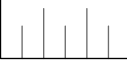





Pflanzqualität:
Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen,
STU mindestens 18-20 cm

Terrassen, Balkone

Eine Überschreitung der Baugrenze zur Franzstraße durch Terrassen und Balkone ist nicht zulässig.

In den Bebauungsplan einbezogene Fläche, die nicht innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegt

ZEICHENERKLÄRUNG

-  öffentliche Verkehrsflächen
-  überbaute Flächen/ Gebäude mit Dachbegrünung
-  Wegeflächen/Rasen und Rasenwaben
-  begrünte Flächen
-  Flächen für unterirdische Gebäudeteile
-  Böschung
-  Planung Solitärsträucher
-  Bestandslaubbaum gemäß Baumschutzsatzung
-  Bestandslaubbaum, fällt nicht unter die Baumschutzsatzung / ist abgängig
-  entfallender Baum
-  Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes



**Grünordnungsplan (2)
zum Bebauungsplan Nr. 991
- Franzstraße / Ehemalige Schule -**

Planung

ohne Maßstab

9. Dezember 2020






LISTE DER BESTANDSBÄUME IM PLANGEBIET BZW. ANGRENZEND

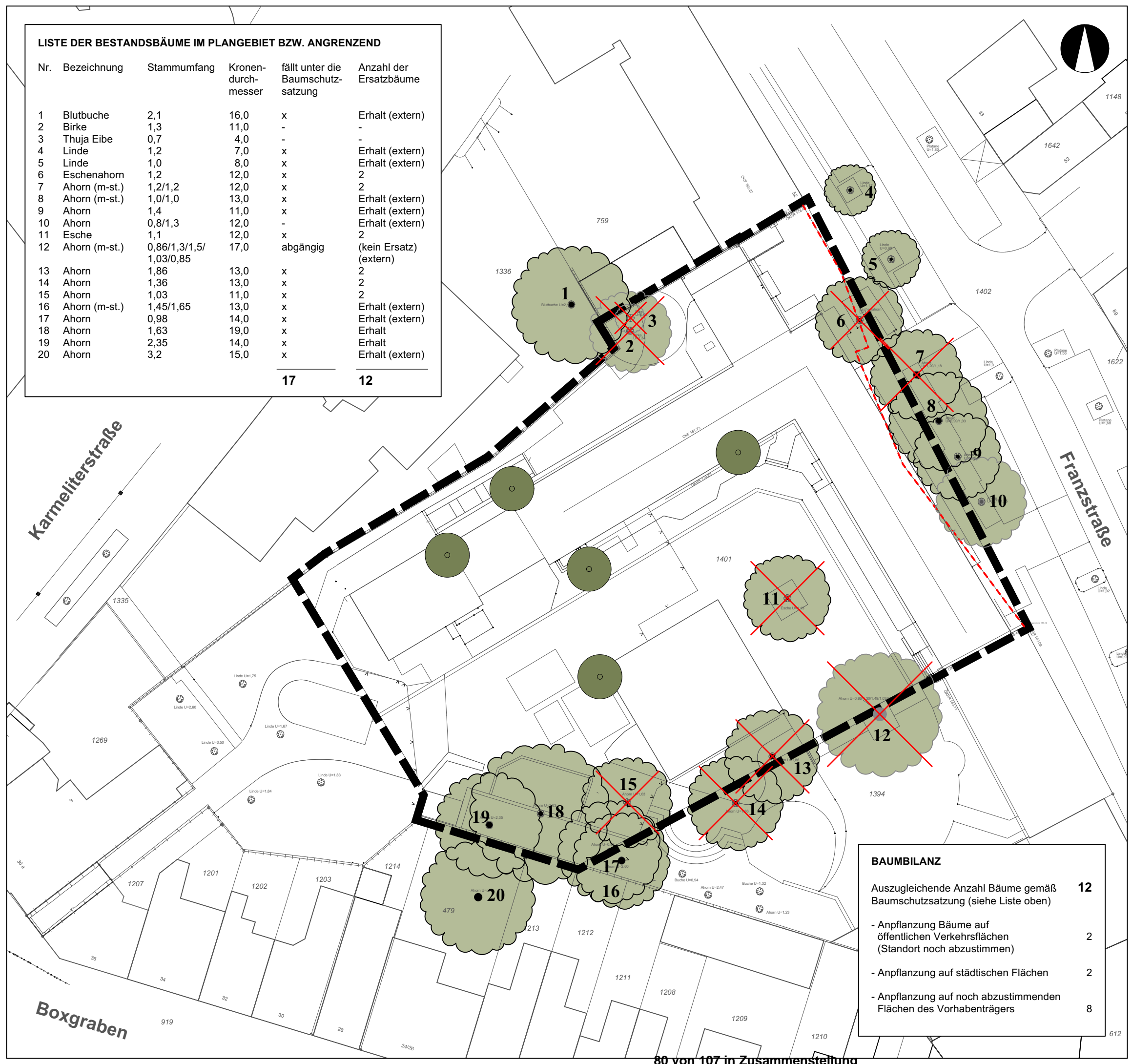
Nr.	Bezeichnung	Stammumfang	Kronendurchmesser	fällt unter die Baumschutzsatzung	Anzahl der Ersatzbäume
1	Blutbuche	2,1	16,0	x	Erhalt (extern)
2	Birke	1,3	11,0	-	-
3	Thuja Eibe	0,7	4,0	-	-
4	Linde	1,2	7,0	x	Erhalt (extern)
5	Linde	1,0	8,0	x	Erhalt (extern)
6	Eschenahorn	1,2	12,0	x	2
7	Ahorn (m-st.)	1,2/1,2	12,0	x	2
8	Ahorn (m-st.)	1,0/1,0	13,0	x	Erhalt (extern)
9	Ahorn	1,4	11,0	x	Erhalt (extern)
10	Ahorn	0,8/1,3	12,0	-	Erhalt (extern)
11	Esche	1,1	12,0	x	2
12	Ahorn (m-st.)	0,86/1,3/1,5/ 1,03/0,85	17,0	abgängig	(kein Ersatz) (extern)
13	Ahorn	1,86	13,0	x	2
14	Ahorn	1,36	13,0	x	2
15	Ahorn	1,03	11,0	x	2
16	Ahorn (m-st.)	1,45/1,65	13,0	x	Erhalt (extern)
17	Ahorn	0,98	14,0	x	Erhalt (extern)
18	Ahorn	1,63	19,0	x	Erhalt
19	Ahorn	2,35	14,0	x	Erhalt
20	Ahorn	3,2	15,0	x	Erhalt (extern)

17

12


ZEICHENERKLÄRUNG

-  Bestandslaubbaum gemäß Baumschutzsatzung
-  Bestandslaubbaum, fällt nicht unter die Baumschutzsatzung / ist abgängig
-  entfallender Baum
-  Planung Solitärstrauch auf unterbauten Flächen
-  Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes



BAUMBILANZ

Ausgleichende Anzahl Bäume gemäß Baumschutzsatzung (siehe Liste oben)	12
- Anpflanzung Bäume auf öffentlichen Verkehrsflächen (Standort noch abzustimmen)	2
- Anpflanzung auf städtischen Flächen	2
- Anpflanzung auf noch abzustimmenden Flächen des Vorhabenträgers	8



Baumbilanzplan
 zum Bebauungsplan Nr. 991
 - Franzstraße / Ehemalige Schule -

Darstellung der bestehenden Bäume
 und der geplanten Anpflanzungen

ohne Maßstab

9. Dezember 2020

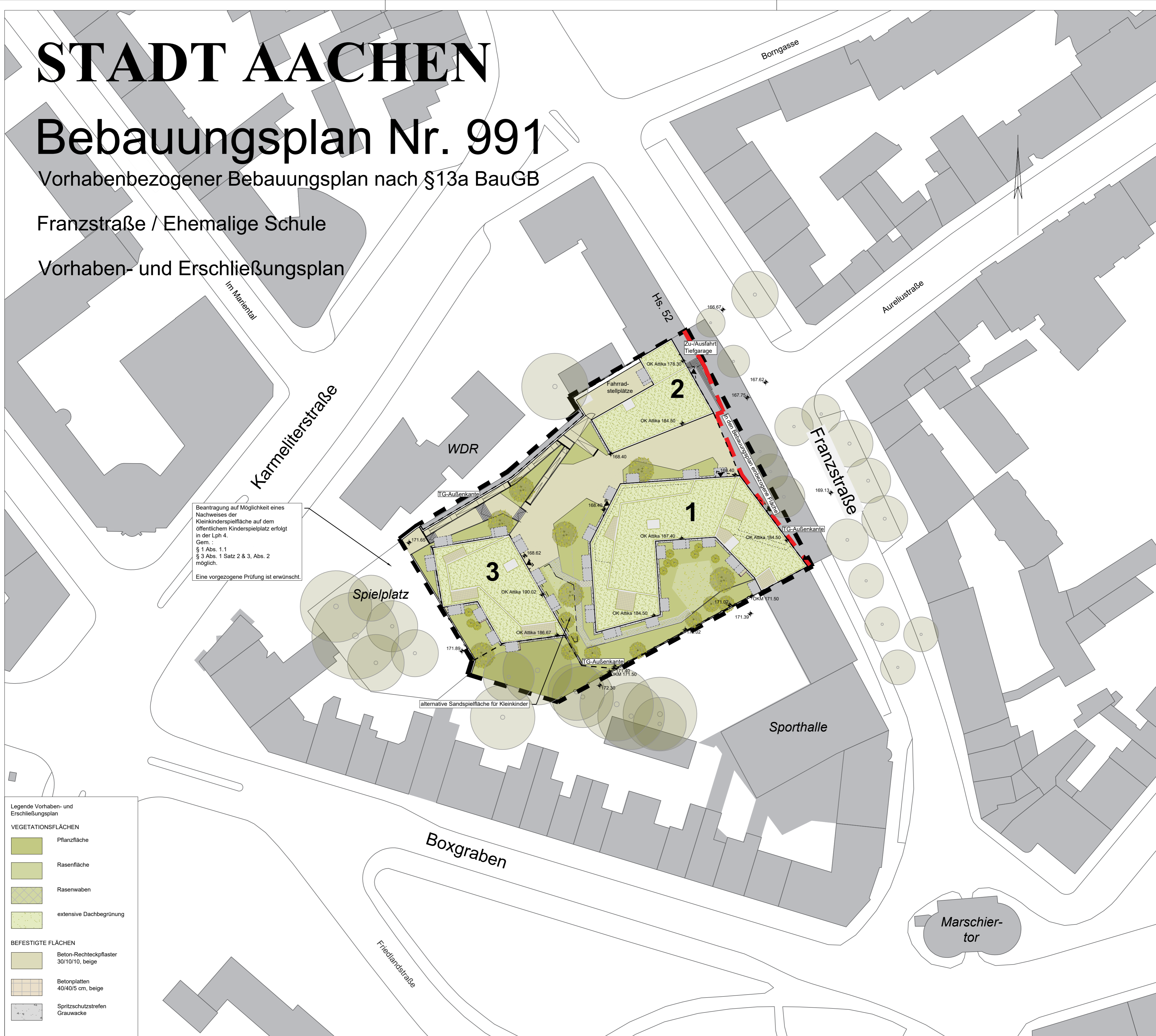
STADT AACHEN

Bebauungsplan Nr. 991

Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §13a BauGB

Franzstraße / Ehemalige Schule

Vorhaben- und Erschließungsplan



Beantragung auf Möglichkeit eines Nachweises der Kleinkinderspielfläche auf dem öffentlichem Kinderspielplatz erfolgt in der Lph 4.
Gem. :
§ 1 Abs. 1.1
§ 3 Abs. 1 Satz 2 & 3, Abs. 2 möglich.
Eine vorgezogene Prüfung ist erwünscht.

Legende Vorhaben- und Erschließungsplan

VEGETATIONSFLÄCHEN	
	Pflanzfläche
	Rasenfläche
	Rasenwaben
	extensive Dachbegrünung

BEFESTIGTE FLÄCHEN	
	Beton-Rechteckpflaster 30/10/10, beige
	Betonplatten 40/40/5 cm, beige
	Spritzschutzstufen Grauwacke

1 : 500
GEMARKUNG Aachen
FLUR 81

Dieser "Vorhaben- und Erschließungsplan" ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt Aachen am den Bebauungsplan Nr. 991 als Satzung beschlossen hat.
Es wird bestätigt, dass der oben genannte "Vorhaben- und Erschließungsplan" den Ratsbeschlüssen entspricht und dass alle Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen beachtet worden sind.

Aachen, den

Oberbürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. **991**
Franzstraße / Ehemalige Schule

NEUES WOHNQUARTIER **FRANZSTRASSE**

Beschreibung des Vorhabens und seiner Qualitäten
30.11.2020

kadawittfeldarchitektur

VISUALISIERUNGEN- FRANZSTRASSE



VISUALISIERUNGEN- QUARTIERSMITTE



EINLEITUNG- VORHABENBESCHREIBUNG

Mit dem geplanten Neubauvorhaben in der Franzstraße wird in zentraler Innenstadtlage ein neues Viertel geschaffen, das Raum für 117 Wohneinheiten und bis zu zwei kleinere Gewerbeeinheiten bietet.

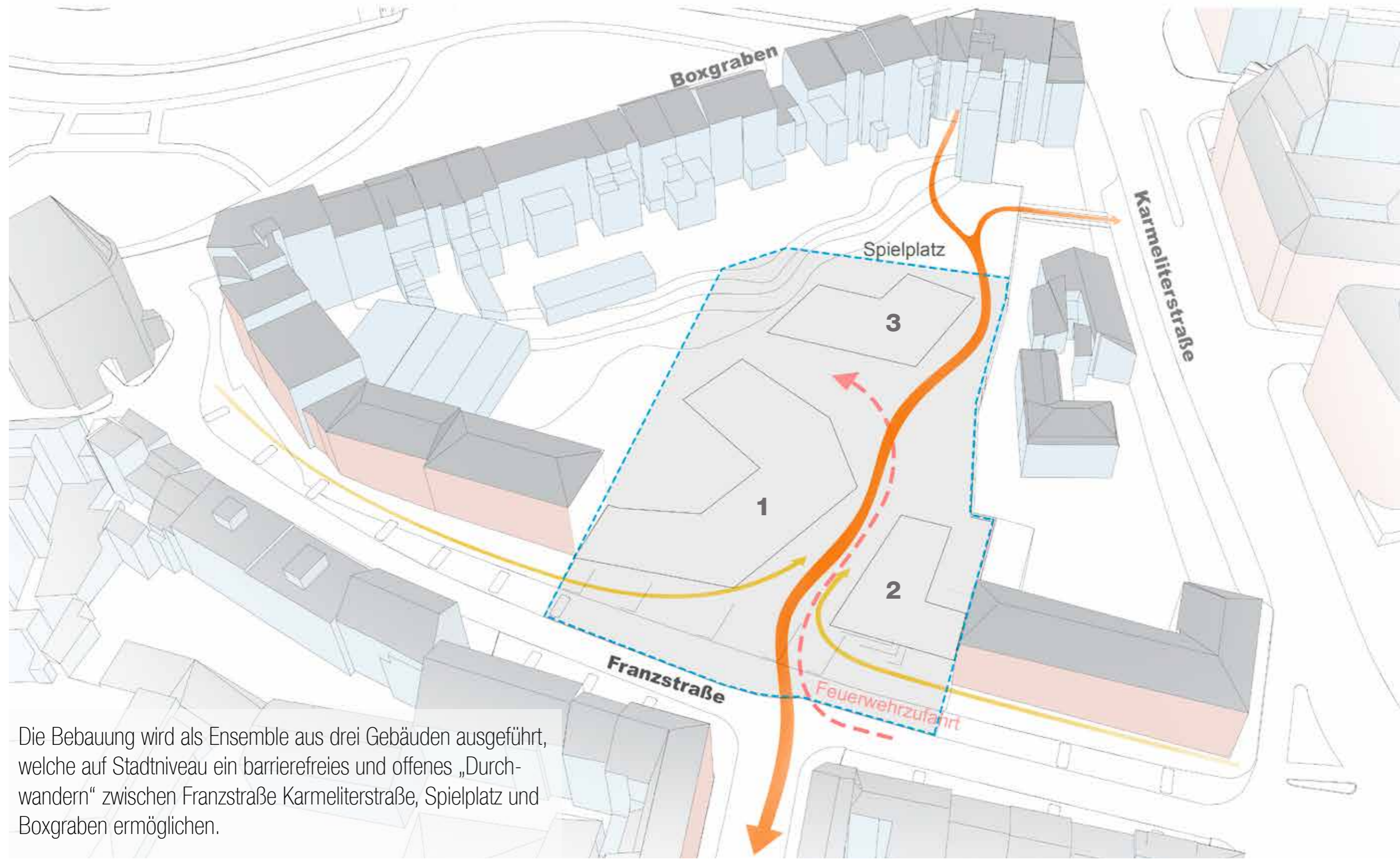
Die Planung sieht aktuell einen Wohnungsmix aus 35 öffentlich geförderten Wohnungen und 82 freifinanzierten Wohneinheiten vor. Ein Wohnungsmix aus Ein-, Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen sowie einem Townhouse ermöglicht eine breitgefächerte Bewohnerstruktur und wirkt sich damit positiv auf die Belebung des Viertels aus.

Zur Sicherung der Freiraumqualitäten soll auf Wunsch der Stadt Aachen der zur Wohnbebauung gehörige PKW-Verkehr in einer Tiefgarage abgebildet werden, die über eine Rampe im Bereich der nordöstlich angrenzenden Nachbarbebauung in der Franzstraße angebunden wird. Die geplante Tiefgarage bietet Platz für die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze (aktuell 83) und kann bei Bedarf im Rahmen der geplanten Außenwandkontur auf maximal 95 Stellplätze erweitert werden. Die einzelnen Gebäude sind jeweils über eigene Treppenhäuser direkt an diese Tiefgarage angebunden, so dass die zukünftigen Bewohner auf kurzem Wege von ihren Wohnungen in die Tiefgarage gelangen können.

Die nachzuweisenden Fahrradabstellplätze werden größtenteils im Erdgeschoss von Haus 3 (kein Vollgeschoss) und in den Außenanlagen abgebildet.

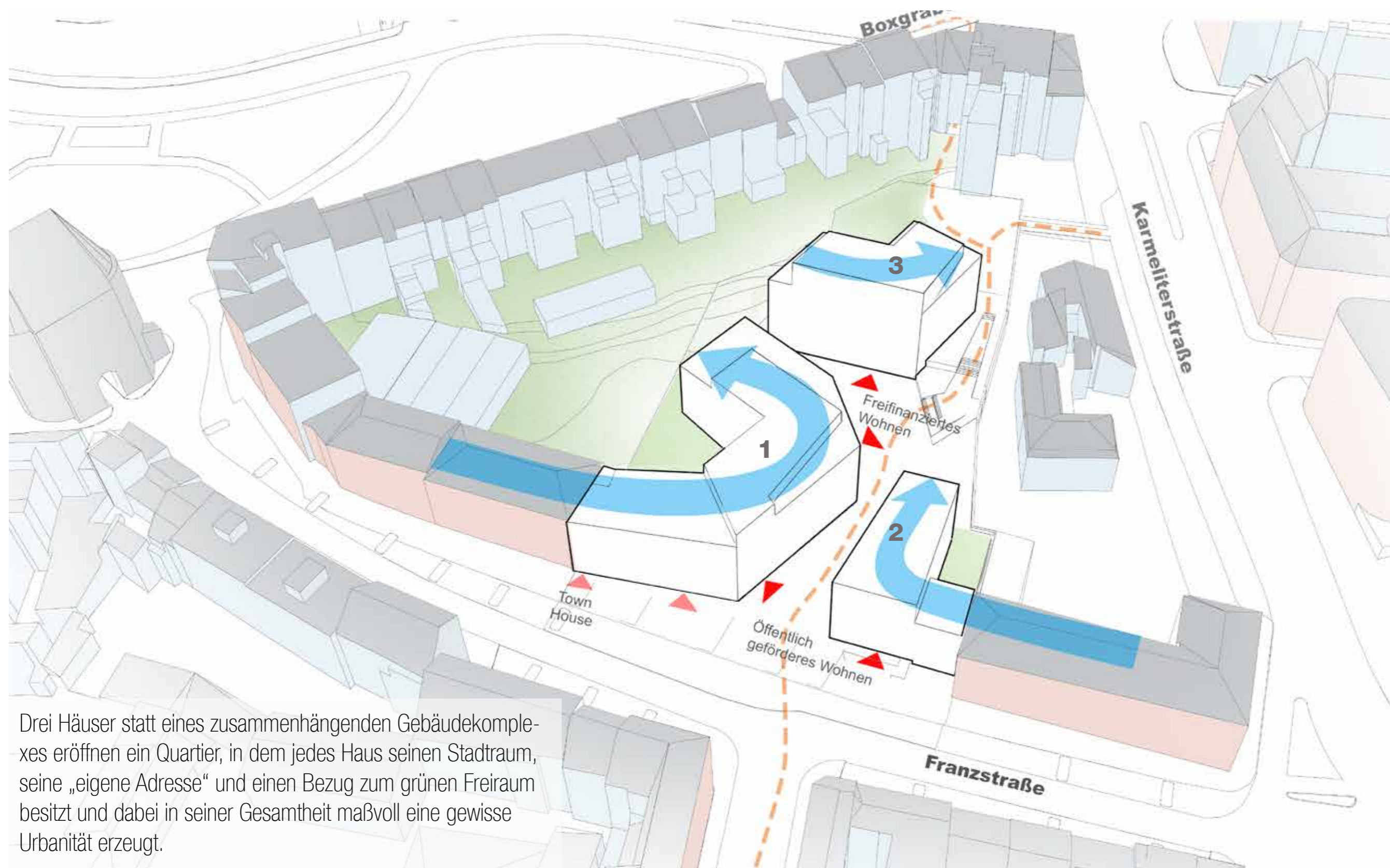


ERSCHLIESSUNG- DURCHWEGUNG



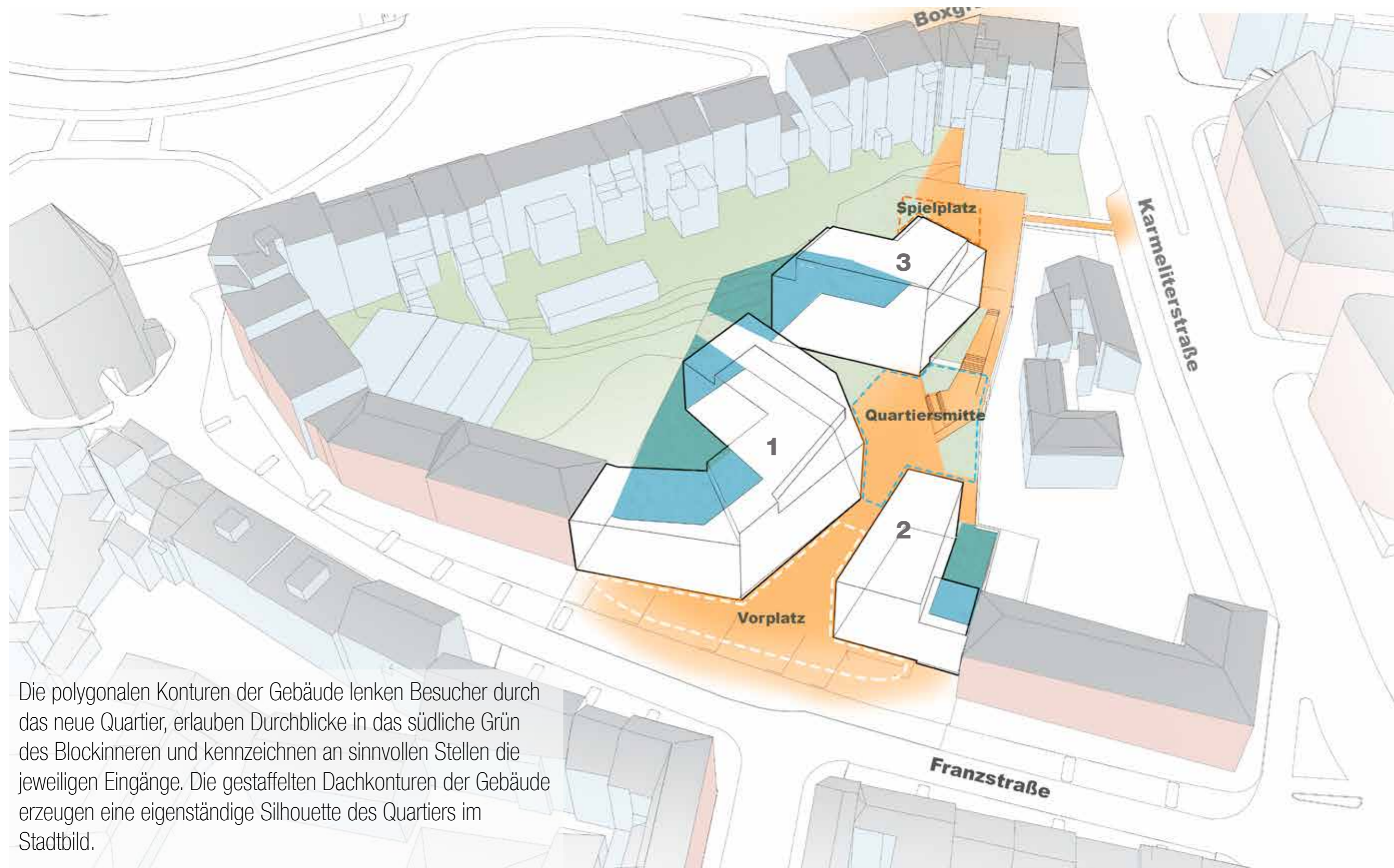
Die Bebauung wird als Ensemble aus drei Gebäuden ausgeführt, welche auf Stadtniveau ein barrierefreies und offenes „Durchwandern“ zwischen Franzstraße Karmeliterstraße, Spielplatz und Boxgraben ermöglichen.

ERSCHLISSUNG- ADRESSIERUNG



Drei Häuser statt eines zusammenhängenden Gebäudekomplexes eröffnen ein Quartier, in dem jedes Haus seinen Stadtraum, seine „eigene Adresse“ und einen Bezug zum grünen Freiraum besitzt und dabei in seiner Gesamtheit maßvoll eine gewisse Urbanität erzeugt.

ERSCHLISSUNG- NEUE QUARTIERSMITTE



Die polygonalen Konturen der Gebäude lenken Besucher durch das neue Quartier, erlauben Durchblicke in das südliche Grün des Blockinneren und kennzeichnen an sinnvollen Stellen die jeweiligen Eingänge. Die gestaffelten Dachkonturen der Gebäude erzeugen eine eigenständige Silhouette des Quartiers im Stadtbild.

LAGEPLAN- NEUE QUARTIERSMITTE

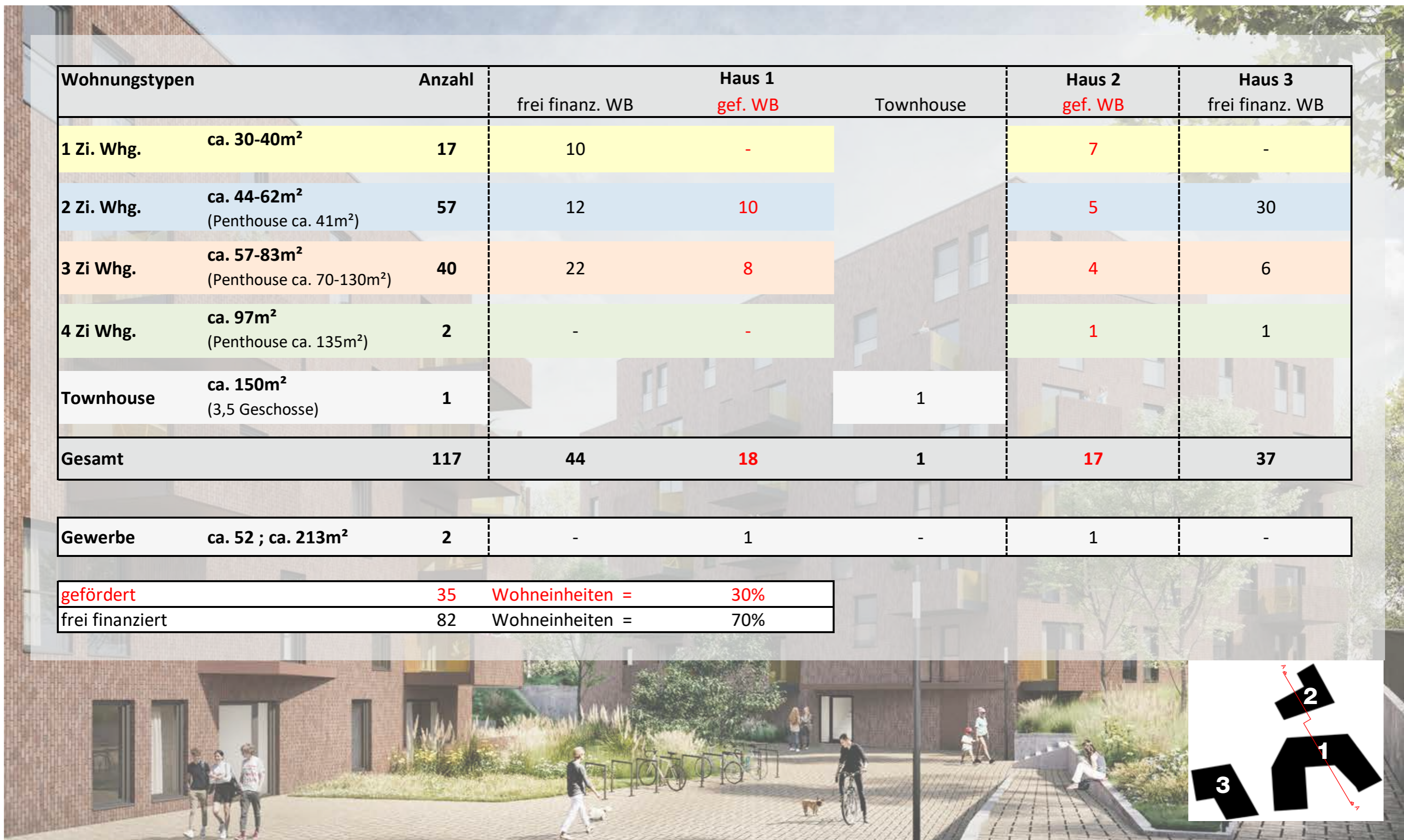


WOHNUNGSMIX- NEUE QUARTIERSMITTE

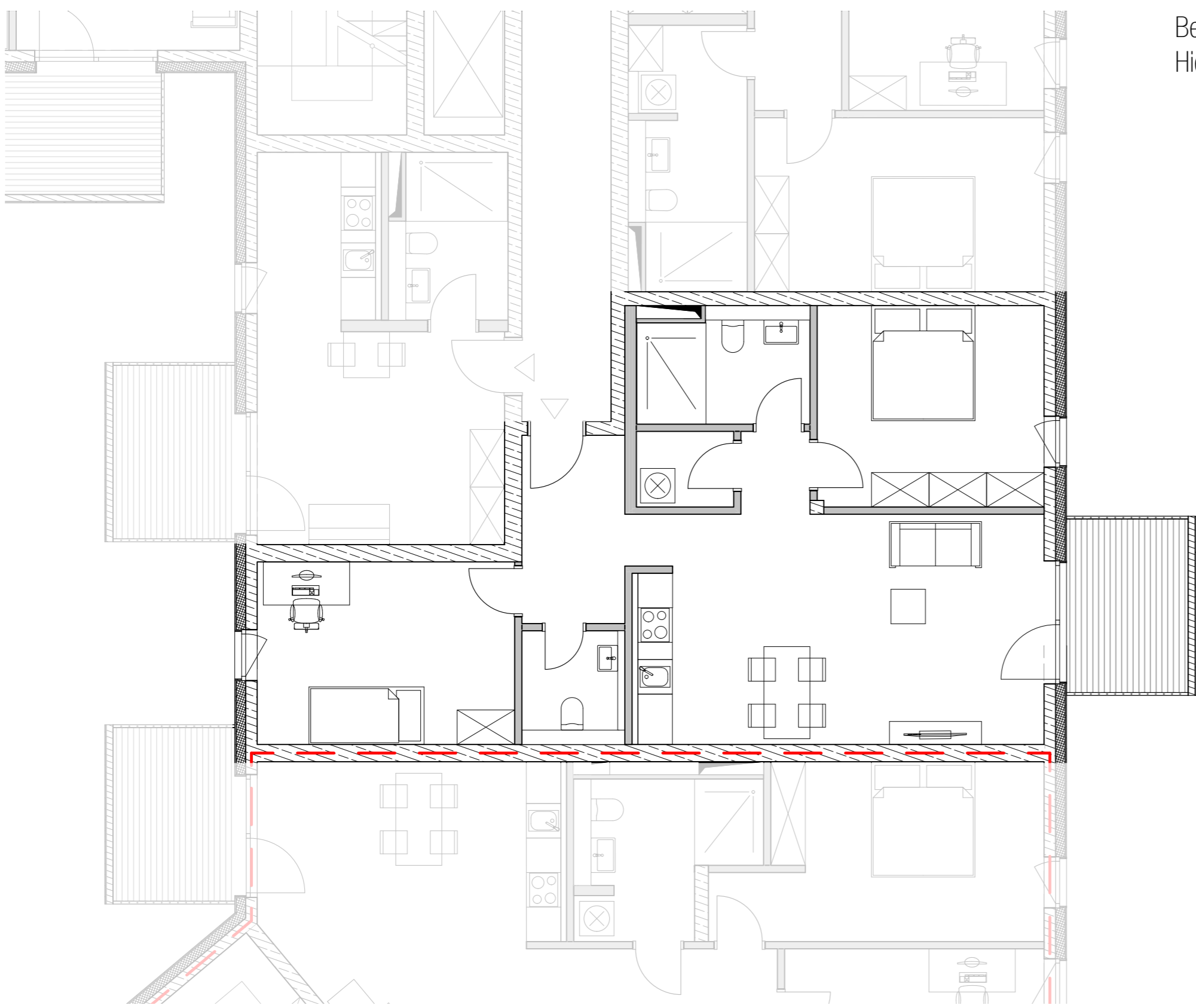
Wohnungstypen	Anzahl	frei finanz. WB	Haus 1 gef. WB	Townhouse	Haus 2 gef. WB	Haus 3 frei finanz. WB
1 Zi. Whg. ca. 30-40m ²	17	10	-		7	-
2 Zi. Whg. ca. 44-62m ² (Penthouse ca. 41m ²)	57	12	10		5	30
3 Zi Whg. ca. 57-83m ² (Penthouse ca. 70-130m ²)	40	22	8		4	6
4 Zi Whg. ca. 97m ² (Penthouse ca. 135m ²)	2	-	-		1	1
Townhouse ca. 150m ² (3,5 Geschosse)	1			1		
Gesamt	117	44	18	1	17	37

Gewerbe ca. 52 ; ca. 213m ²	2	-	1	-	1	-
--	---	---	---	---	---	---

gefördert	35	Wohneinheiten =	30%
frei finanziert	82	Wohneinheiten =	70%



WOHNUNGEN- GRUNDRISSAUSSCHNITT



Beispielhafte Aufteilung nach vorgenanntem Wohnungsmix.
Hier: 3-Zimmerwohnung in Haus 1



ANALYSE UMFELD- FARBGRUPPEN BESTANDS- / NACHBARGEBÄUDE

Der geplante warme rötliche Farbton soll den Häusern Leichtigkeit verleihen - sie fügen sich angenehm ein. Vor allem an der Franzstraße am Quartierseingang zeigt sich der harmonische Übergang zwischen den beiden Neubauten und den bestehenden Nachbargebäuden.



GESAMTANSICHT- FRANZSTRASSE

Dachlandschaft gegenüber



Das neue Stadtquartier als offenes Gebäudeensemble aus drei angenehm proportionierten Baukörpern spiegelt die übergeordnete Idee eines „aufgeschnittenen Blockrandes“ konsequent wider. Die einheitliche Fassadengestaltung, die polygonalen Konturen und die gestaffelten Dächer aller Neubauten treten im neuen Quartier als homogenes Ganzes in Erscheinung. Alle Häuser bekommen eine Fassade aus mineralischem Fassadenmaterial – aktuell als Flachverblender geplant - und führen damit die Materialität der umgebenden Ziegel- Bauten weiter.

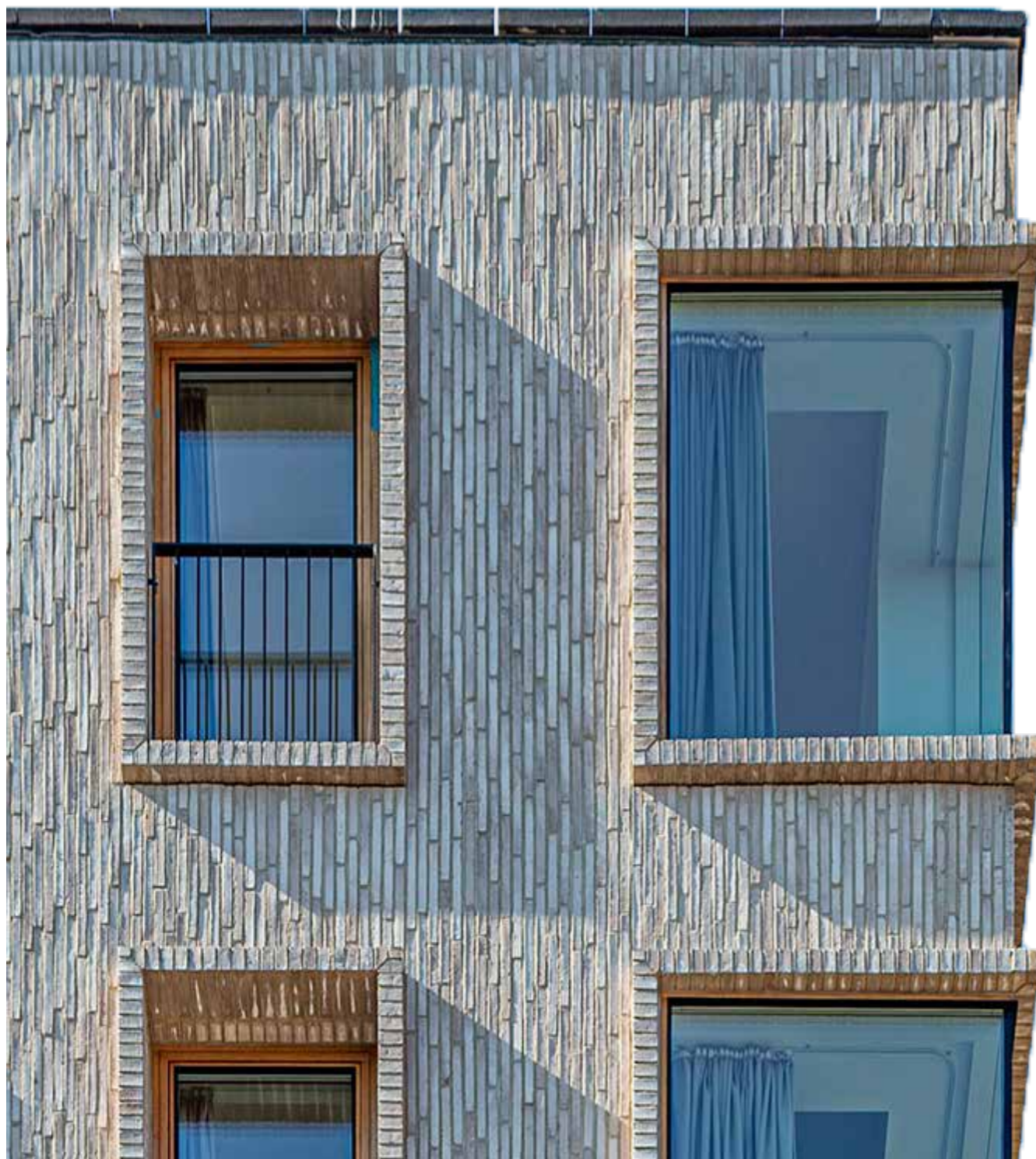
Durch bodentiefe Verglasungen der vertikalen Fensteröffnungen wird zusätzlich eine freundliche, großzügige Anmutung erzeugt. Alle Fenster werden aus Kunststoff und einer Wärmeschutzisolierverglasung ausgeführt. Sie sind aktuell in anthrazit vorgesehen, das in seiner Wirkung eher unaufgeregt in den Hintergrund treten soll. Im Bereich der zur Straße hin orientierten Loggien sind als Brüstungen beispielsweise vertikale Stabgitter möglich.

SCHNITT- RICHTUNG FRANZSTRASSE



MAUERKWERK- FARBE UND -VERBAND

Beispiel für Verblender mit senkrechter Anordnung:
Madkulturens Hus



Architekt: Cobe

Quelle: <https://www.randerstegl.de/de/inspiration/> 10.11.2020

Detailansicht vertikale Struktur (farbliche Bearbeitung), Verband beispielhaft



Die senkrechte Verlegerichtung der Flachverblender soll den Häusern Leichtigkeit verleihen. Es werden noch verschiedene Verbände, Steinformate, wechselnde Systeme und ggf. waagerechte Verlegung im Entwurf untersucht, um die Diversität der unterschiedlichen Baukörper zu stärken und ggf. eine Kleinteiligkeit zu erzeugen.

FASSADE- DETAIL

Beispiel für bodentiefe Fenster mit Glasbrüstung:
Aachen Mitte Mitte



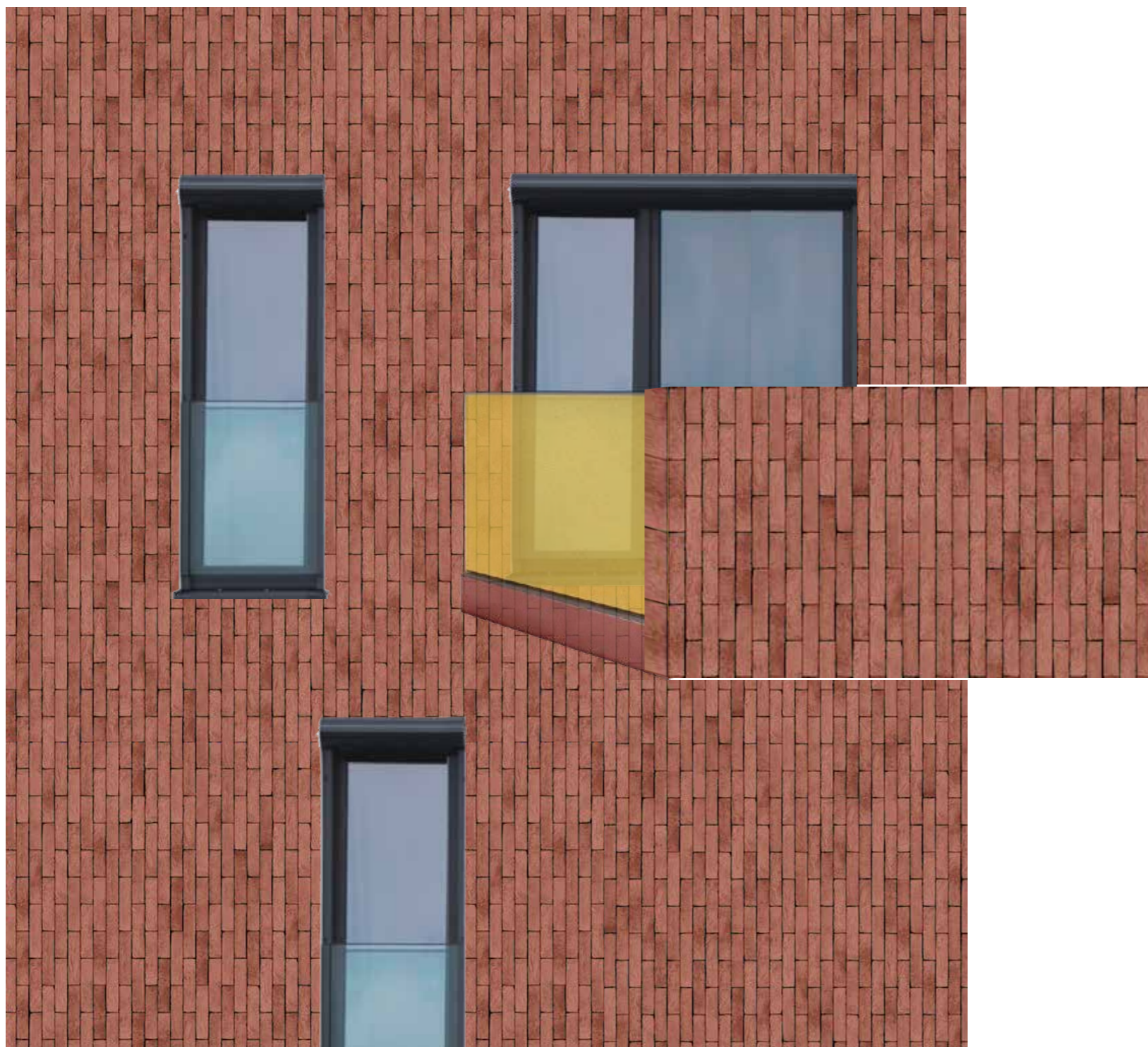
Vorentwurf Fassadendetail Franzstraße aus der Leistungsphase II



Architekt: kadawittfeldarchitektur
Quelle: kadawittfeldarchitektur

FASSADE- BALKONE

Collage Fassadenmaterialien



Entwurfsidee: Schubladen

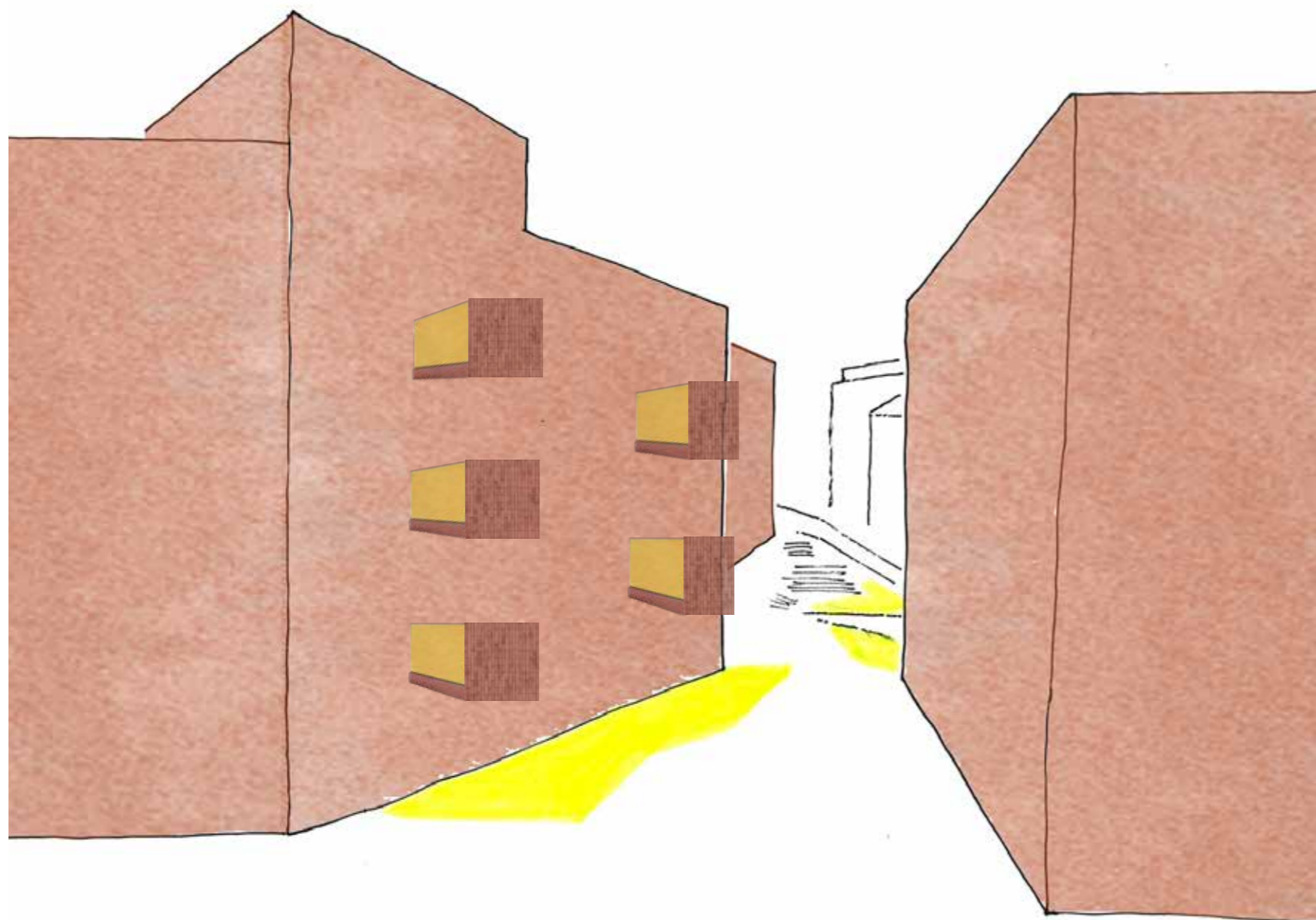


Die Balkone wirken mit ihrer ungleichmäßigen Verteilung wie „Schubladen“ im Setzkasten. Dafür wird die vorderseitige Absturzsicherungen Ton- in- Ton mit der Gebäudefassade in Mauerwerk-optik gehalten. Um den Effekt zu verstärken, erhalten die Seiten eine transluzente Glasbrüstung.

Fensterprofile, Fensterbänke und Glasbrüstungen ordnen sich den „Schubladen“ unter und treten mit ihrer dunklen Färbung in den Hintergrund.

FASSADE- BALKONE

Collage Durchwegung



links: Haselnuss; rechts: Feldahorn
Quelle: GREENBOX Landschaftsarchitekten



Die geplanten Balkone verleihen den Oberflächen der Gebäude Plastizität und sorgen für ein qualitativvolles Erscheinungsbild zu den öffentlichen Freiflächen. Die Balkone wirken wie Schubladen, deren Vorderbrüstungen ebenfalls in Ziegelfachverblendern ausgeführt werden und an den Seiten mit transluzenten Paneelen in kontrastierenden Farben ausgestattet werden.

Als verbindendes Element wird ihre Farbe auf die Außenanlagen abgestimmt. Denkbar ist ein gelblicher Farbton, ähnlich dem herbstlichen Gelbton des Laubes.

REFERENZ- GLIEDERUNGSELEMENTE

Beispielprojekt: Krøyer Square



Architekt: Vilhelm Lauritzen Architects + Cobe
Quelle: kadawittfeldarchitektur

Beispielprojekt: Krøyer Square



Beispielprojekt in Kopenhagen für Gebäudekubatur und Fassadengestaltung in starkem Verbund mit der Außenanlagenplanung.

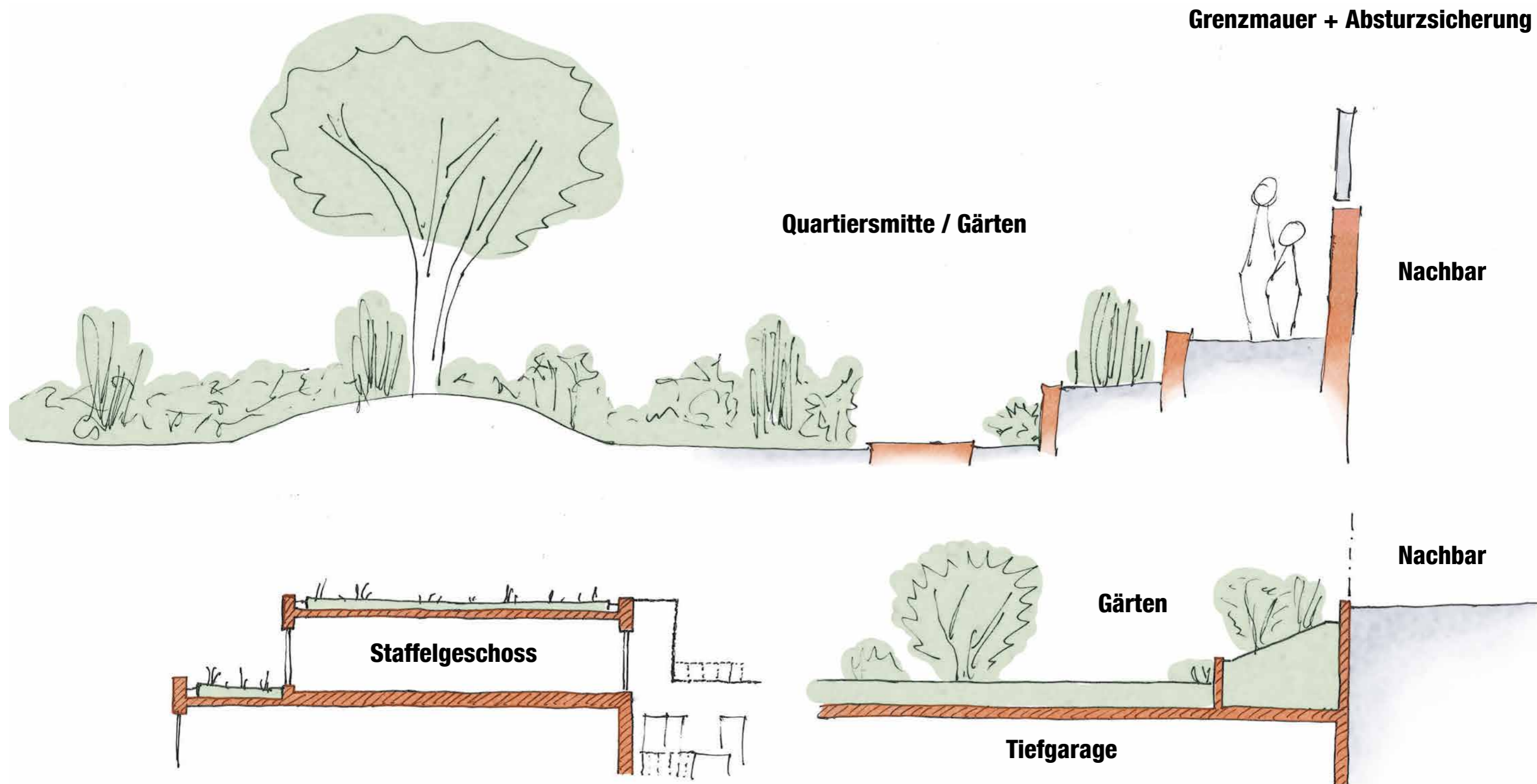
AUSSENANLAGEN- Freiraumgestaltung



Die urbane Fläche ist durch die vorhandene Topografie in mehrere Ebenen gestaffelt, welche mittels Durchwegungen mit Treppenstufen und barrierefreie Rampen miteinander verbunden sind. Polygone Pflanzbeete mit vereinzelt Bäumen setzen grüne Akzente im urbanen Raum und geben die Ostwest- Richtung vor. Nach Süden erhält das Quartier einen zunehmend grünen Charakter. Das bestehende Grün wird in einer fließenden Form durch den abfallenden Geländeverlauf bis an die urbane Fläche herangezogen und verbindet sich miteinander. Die Grünflächen fügen sich in das Quartiersgrün harmonisch ein und fungieren als ruhiger Rückzugsort. Die Dachterrassen der Gebäude werden von begrünten Dächern gesäumt und ermöglichen die Sicht auf den Aachener Dom.

alternative Sandspielfläche für Kleinkinder

AUSSENANLAGEN- DACHBEGRÜNUNG



Flachdächer der Wohngebäude Extensive Dachbegrünung

Tiefgaragendecke Intensive Begrünung in verschiedenen Schichtdicken zum abstuftenden Anschluss an das Nachbargelände, ggf. mit hügeligen Bereichen für Strauchwerk und Bepflanzungen unterschiedlicher Wachstumsphasen.

AUSSENANLAGEN- Bodenbeläge (Darstellungen beispielhaft)



Belag Innenhof- Betonrechteckpflaster

Material: Beton mit Natursteinvorsatz

Farbe: sandbeige

Einfassung: Tiefbordstein 8/25



Anschluss Fassade- Schottertraufe

Material: Grauwacke-Schotter 16/32

Farbe: grau-dunkelbeige

Einfassung: Tiefbordstein 8/25



Bepflanzung- Rasenfläche

Art: Regelsaatgutmischung RSM 2.3

Wuchs: pflegeleicht, trittfest

Quelle: GREENBOX Landschaftsarchitekten

GREENBOX
LANDSCHAFTS
ARCHITEKTEN

kadawittfeldarchitektur

AUSSENANLAGEN- Baukonstruktionen (Darstellungen beispielhaft)



Baukonstruktionen- Mauern

Material: Betonfertigelemente

Farbe: anthrazit (abweichend von Darstellung)



Baukonstruktionen- Stufenanlagen

Material: Betonblockstufen

Farbe: anthrazit (abweichend von Darstellung)



Ausstattung- Fahrradbügel

Material: Flachstahl

Farbe: anthrazit, hwf pulverbeschichtet



Quelle: GREENBOX Landschaftsarchitekten

GREENBOX
LANDSCHAFTS
ARCHITEKTEN

kadawittfeldarchitektur

AUSSENANLAGEN- Bepflanzung



Bepflanzung- Sträucher

Art: Acer campestre - Feldahorn
 Wuchs: Solitär, 4 x v, 300-350
 sommergrün
 Höhe 8 m, Breite 6 m



Bepflanzung- Sträucher

Art: Coryllus avellana - Haselnuss
 Wuchs: vieltriebig, breit Aufrecht
 sommergrün
 Höhe 5 m, Breite 5 m



Bepflanzung- Sträucher

Art: Corylopsis spicata - Scheinhasel
 Wuchs: breit-oval
 sommergrün
 Höhe 2-3 m, Breite 2-3 m

GREENBOX
 LANDSCHAFTS
 ARCHITEKTEN

kadawittfeldarchitektur

Quelle: GREENBOX Landschaftsarchitekten

AUSSENANLAGEN- Bepflanzung



Bepflanzung- Gräser

- Art: Deschampsia cespitosa ‚Goldtau‘ - Rasen-Schmieele
 Molinia caerulea ‚Edith Dudzus‘ - Kleines Pfeifengras
 Carex muskingumensis - Palmwedel-Segge
- Höhe: 70 cm, aufrecht überhängend
 60 cm, aufrecht
 70 cm, aufrecht, überhängend, palmartig



Bepflanzung- Stauden

- Art: Hemerocallis lilioasphodelus - Frühe Wiesentagililie
 Echinacea Hybride ‚Sunrise‘ - Heller Sonnenhut
 Rudbeckia fulgida ‚Goldsturm‘ - Leuchtender Sonnenhut
- Wuchs: 70-80 cm, gelb, Mai-Juni
 70-80 cm, hellgelb, Juli - September
 50-70 cm, goldgelb, August - Oktober



Bepflanzung- Stauden

- Art: Gypsophila paniculata - Hohes Schleierkraut
 Narcissus poeticus var. recurvus - Dichter-Narzisse
- Wuchs: 80-100 cm, weiß, Juli - August
 70-80 cm, weiß, Mai

kadawittfeldarchitektur

© 11|2020

The copyright in this document belongs to kadawittfeldarchitektur and no part of this document should be used or copied without their prior written permission.