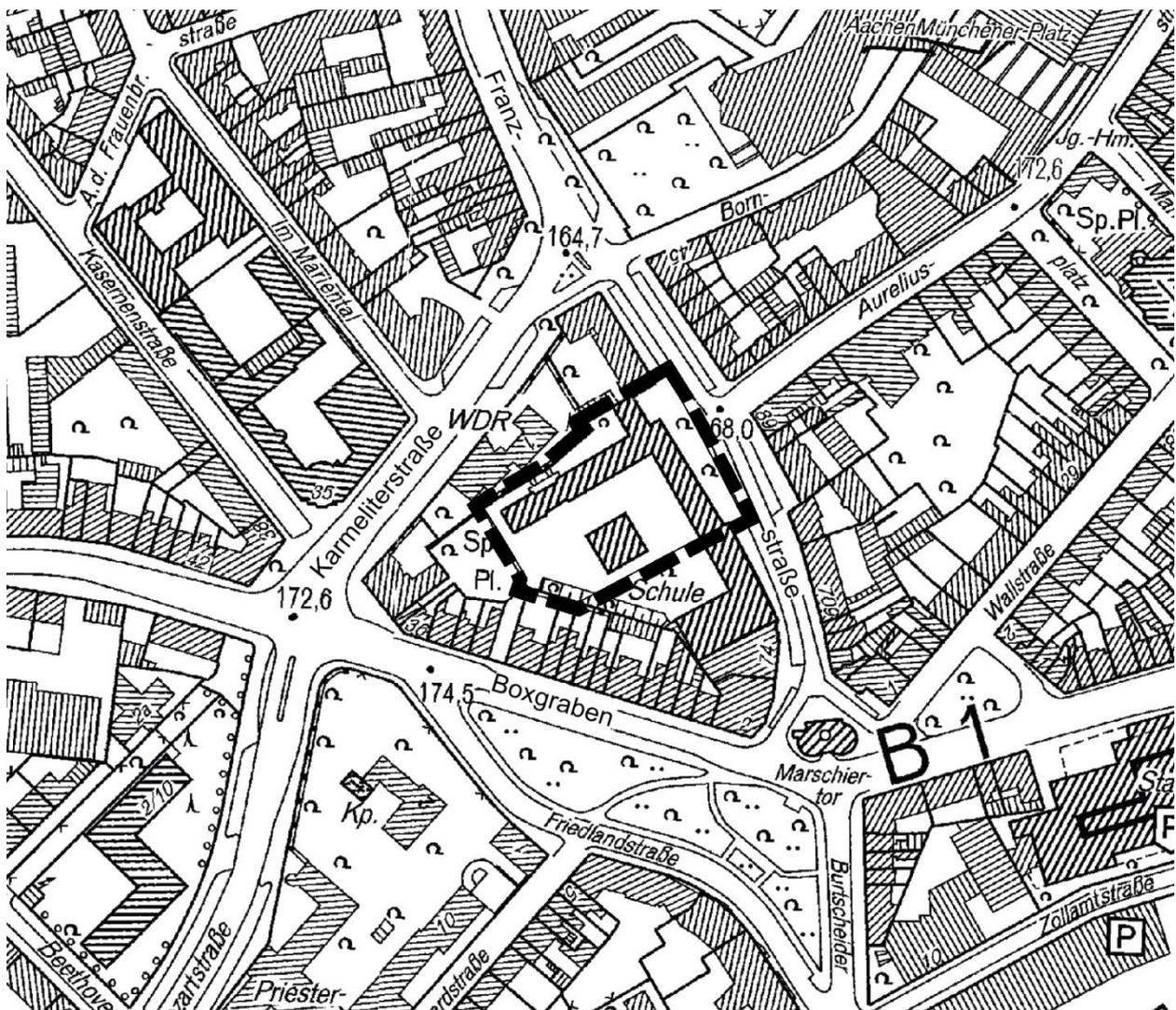


# Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan - Ehemalige Schule Franzstraße -

im Bereich zwischen Franzstraße, Karmeliterstraße und Boxgraben



Lage des Plangebietes

## 1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

### 1.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtkern der Stadt Aachen in ca. 350 m Entfernung zum Aachener Hauptbahnhof innerhalb eines bebauten Innenstadtblocks, der von der Karmeliterstraße, dem Boxgraben und der Franzstraße umschlossen wird. Die Plangebietsgröße beträgt insgesamt ca. 5.170 m<sup>2</sup>.

### 1.2 Heutige städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist heute straßenbegleitend mit der 3-4-geschossigen ehemaligen Hauptschule bebaut. Die Sporthalle und der unmittelbar nördlich angrenzende Gebäudeteil werden nicht in das Plangebiet einbezogen. Der vorgenannte Gebäudeteil soll zukünftig für die Kita genutzt werden. 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 Kita Franzstraße. Die Flächen des Schulgrundstücks sind heute nahezu komplett versiegelt.



Abb. 1: Umgebung des Plangebietes

Quelle: Avia Luftbild Martin Jochum

Die dem Plangebiet vorgelagerte Franzstraße führt vom historischen Marschierstor des früheren zweiten Stadtmauerings im Süden in nördlicher Richtung in die Fußgängerzone. 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 unterschiedliche Fußwege an die Karmeliterstraße oder an den Boxgraben angebunden. Der Fußweg Richtung Karmeliterstraße ist heute lediglich zu Öffnungszeiten der Kita nutzbar. Der Fußweg Richtung Boxgraben ist heute komplett abgeriegelt und sollte nach Realisierung der geplanten Bebauung für die Öffentlichkeit geöffnet werden.

Auf der Karmeliterstraße wird die ansonsten weitgehend geschlossene Bebauung durch das Solitärgebäude des 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 zwölf teilweise großkronige Laubbäume. Östlich des Schulgrundstücks stehen innerhalb des Straßenraumes der Franzstraße neun weitere Laubbäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen und die zur Gestaltung und Belebung des heutigen Straßenbildes beitragen. Im Bereich des westlich angrenzenden Spielplatzes befinden sich im hinreichenden Abstand zum Plangebiet sechs großkronige Laubbäume.

### **1.3 Planungsrechtliche Situation**

Innerhalb des heute gültigen Flächennutzungsplanes (1980) werden die Flächen des Plangebietes als Wohnbauflächen dargestellt. Der westlich angrenzende Spielplatz wird als Grünfläche dargestellt. Im Beiplan 3 ist diese Darstellung übernommen mit der zusätzlichen Symbolik für Spielplatz. Der Entwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen\*2030 (Stand zur Beteiligung der Öffentlichkeit im Mai 2014) stellt den Bereich des Plangebietes als Gemischte Bauflächen dar. Die nachrichtliche Übernahme ‚Regelungen für den Denkmalschutz‘ weist auf den angrenzenden Geltungsbereich des Denkmalschutzbereiches Innenstadt Aachen hin. Zudem liegt der Bereich im hinweislich dargestellten Schutzbereich Stadtklima. Somit besteht hier ein erhöhter Bedarf an Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel. Die Grünfläche des Spielplatzes wird aufgrund seiner geringen Größe nicht im Vorentwurf der Flächennutzungsplanneuaufstellung dargestellt.

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

Die dem Plangebiet vorgelagerte Franzstraße liegt in der Pufferzone im Rahmen des Welterbebereiches des 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.

Innerhalb des Plangebietes und unmittelbar angrenzend befinden sich insgesamt 22 Laubbäume. 19 dieser Bäume unterliegen aufgrund ihres Stammumfanges und des Kronendurchmessers der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen.

### **1.4 Bebauungsplanverfahren**

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

Um die hohe Qualität des Siegerentwurfes des Wettbewerbs entsprechend umzusetzen, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden.

## **2. Anlass der Planung**

Nach Aufgabe der Schulnutzung soll das Grundstück der Schule Franzstraße innerhalb der Aachener Innenstadt nach einer zeitlich befristeten Zwischennutzung einer neuen sinnvollen Nutzung zugeführt werden. Ausgenommen von dieser Umnutzung ist die Sporthalle und der unmittelbar angrenzende Gebäudeteil, der zukünftig als Kita vorgesehen ist. Daher hat die Stadt Aachen das verbleibende 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.

Ziel des Wettbewerbs war es, auf dem Wettbewerbsgrundstück Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen mit einem Anteil an gefördertem Wohnungsbau sowie einer Seniorenpflegeeinrichtung zu planen. 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 soll nunmehr das Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden. Der Bebauungsplan umfasst Teilflächen aus den Flurstücken 838 und 837, Flur 081, Gemarkung Aachen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Westen von der östlichen Grenze des dort gelegenen Spielplatzes, im Norden von den südlichen Grenzen der Flurstücke 759 und 1336, im Osten von einer im weiteren Verfahren noch näher zu bestimmenden Grenze ca. 10 - 11 m parallel zum heutigen Schulgebäude und im Süden von einer Grenze ca. 25 m parallel zur heutigen Turnhalle begrenzt. Die genaue Abgrenzung ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

### **3. Ziel und Zweck der Planung**

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 Baugesetzbuches 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, das durch die architektonische Qualität eine große Bandbreite von Zielgruppen anspricht, die moderne Wohnformen in Aachen suchen. Die Wohneinheiten sind ausschließlich im Geschosswohnungsbau vorzusehen. Die Gebäude sind dabei derart zu entwickeln, dass sie sich harmonisch in die Höhensituation der umgebenden Bestandsbebauung einfügen und gleichzeitig die Gefällesituation des Grundstücks berücksichtigen. Durch die zukünftige Bebauung dürfen die Sichtbeziehungen zum Aachener Dom und zum Marschierort nicht beeinträchtigt werden.

#### **3.1 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‘ und seinen eigenen Garten aufweist. Durch die Aufteilung auf drei Gebäude wird die Begehrbarkeit und das ‚Durchwandern‘ zwischen Franzstraße, Karmeliterstraße, Spielplatz und Boxgraben ermöglicht.

Das geplante Gebäude 1 schließt im Südosten an das zu erhaltende Gebäude der ehemaligen Schule an und bildet ein U-förmiges Gebäude aus, das im Süden einen innenseitigen Garten umschließt. Im Norden soll nach aktuellem Planungsstand ein winkelförmiger Bau an das Bestandsgebäude Franzstraße 52 angebaut werden (Gebäude 2). Als dritter Baukörper ist im westlichen Teil des Grundstücks ein winkelförmiges Solitärgebäude vorgesehen (Gebäude 3). Durch die drei Baukörper wird eine Quartiersmitte mit einer hohen Aufenthaltsqualität definiert. Aufgrund der

topographischen Situation entstehen im Freiraum unterschiedliche Plateaus, die die Anwohner und Passanten über Rampen und Freitreppen von der Franzstraße aus über die Quartiersmitte Richtung Spielplatz und Karmeliterstraße / Boxgraben lenken. Diese Bewegunglenkung 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 grü geprägten Platz- und Freiräumen.



Abb. 2: Städtebauliches Konzept

Das Gebäude 1 ist als fünfgeschossiger Baukörper mit Staffelgeschoss konzipiert. Das Gebäude nimmt im Bereich der Franzstraße in etwa die Traufhöhe des angrenzenden Bestandsgebäudes auf. Das Gebäude 2 ist ebenfalls fünfgeschossig vorgesehen und wird in Richtung nordwestlich angrenzender Bestandsbebauung auf drei Vollgeschosse abgetreppt. Auch hier wird annähernd an die Traufhöhe der Bestandsbebauung angeschlossen. Das Gebäude 3 weist ebenfalls fünf Vollgeschosse mit Staffelgeschoss auf.

Die sich aus den Gebäudehöhen ergebenden Abstandflächen können insgesamt auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.

Neben der Freiraumbegrünung sind auf den Gebäuden extensive Dachbegrünungen vorgesehen. Auf den Dächern der Staffelgeschosse der Gebäude 1 und 3 und auf dem Dach des fünfgeschossigen Teils des Gebäudes 2 ist beabsichtigt, Photovoltaikanlagen und/oder Solarthermie zu installieren. Für alle Wohneinheiten sind zum Innenbereich Terrassen oder Balkone, zur Franzstraße Loggien, vorgesehen, um durch den wohnungszugehörigen Freiraum insgesamt eine hohe Wohnqualität zu gewährleisten.

Der ruhende Verkehr soll insgesamt in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die Zufahrt ist nach jetzigem Planungsstand innerhalb des dreigeschossigen Teils des Gebäudes 2 vorgesehen. Die Tiefgarage weist neben derzeit 182 Stellplätzen 160 Fahrradabstellplätze und die notwendigen Technikräume auf. Die Abgrenzung der Tiefgarage berücksichtigt den erhaltenswerten Baumbestand im Süden des Plangebietes. Die Größe der Tiefgarage ergibt sich aus der Vorgabe, dass pro Wohneinheit ein Stellplatz zu berücksichtigen ist. Im Zuge der Planungsvertiefung kann es zu Änderungen bei der Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze kommen.

Die drei dargestellten Baukörper entsprechen einer Bruttogeschossfläche von ca. 9.440 m<sup>2</sup>. Dabei werden Kellerflächen und wohnungszugehörige Freiflächen nicht berücksichtigt. Die Grundflächenzahl entspricht einem Wert von 0,39, unter Berücksichtigung der Tiefgarage einem Wert von ca. 0,8. Die Geschossflächenzahl liegt bei ca. 1,97.

### **3.2 Nutzungskonzept**

Nach der Überarbeitungsphase der Wettbewerbsentwürfe wurde aus unterschiedlichen Gründen entschieden, die Absicht, eine Seniorenpflegeeinrichtung innerhalb der Gesamtanlage zu realisieren, aufzugeben. Aufgrund der erheblichen Reduzierung der Fördermittel des Landes NRW für Pflegeplätze ist eine derartige Einrichtung an einem zentralen Standort wirtschaftlich nicht mehr umzusetzen. Des Weiteren steht das Haus Anna als potentieller Betreiber der Einrichtung nicht zur Verfügung.

Zum augenblicklichen Planungsstand sind insgesamt 156 Wohneinheiten vorgesehen. Diese sind als 1-, 2-, 3-Zimmer- und Penthouse-Wohnungen konzipiert. Zusätzlich ist zur Franzstraße hin orientiert eine Gewerbefläche für Einzelhandelsnutzung ergänzend vorgesehen.

Für den geförderten Wohnungsbau ist eine Quote von mindestens 30 % vorzusehen. Die letztendlichen Wohnungsgrößen, die Lage der Wohnungen im Gebäude und die Verteilung der Wohnungen auf die Gebäude werden im weiteren Verfahren konkretisiert. Erst dann kann eine genaue Berechnung der geförderten Wohnungen erfolgen und das Wohnungsgemenge mit dem Fachbereich Wohnen abgestimmt werden.

### **3.3 Kinder- und Familienfreundlichkeit**

Gemäß den Kriterien für einen kinder- und familienfreundlichen Städtebau sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen pro Kind 10 m<sup>2</sup> 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 ein ca. 890 m<sup>2</sup> großer Spielplatz angrenzt, kann die Reduktion in Anspruch genommen werden. Aufgrund der nicht vorhandenen Grund-

stücksfläche 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 vertraglich festgelegt. Von dem Ablösegeld soll der bestehende Kinderspielplatz aufgewertet werden.

Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Flächen für Kleinkinder können auf dem Grundstück in den Gartenbereichen, in den öffentlichen Freiraumbereichen bzw. auf den Dachterrassen in hinreichender Größe nachgewiesen werden.

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

Unmittelbar südlich des Plangebietes ist in dem zu erhaltenden Teil des Schulgebäudes die heute innerhalb des Plangebietes gelegene Kita vorgesehen. Weitere Einrichtungen befinden sich in 350 m Entfernung an der Reumontstraße oder in 250 m Entfernung am Marienplatz (Kindertagesstätte des Studentenwerks).

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 Bushaltestellen Karmeliterstraße und Boxgraben hervorragend mit dem öffentlichen Personennahverkehr vernetzt. Der Hauptbahnhof liegt in ca. 350 m Entfernung. Die Innenstadt mit einer Vielzahl von Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

#### **4. Umweltbelange**

Aufgrund des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB entfallen Ausgleichsmaßnahmen und Umweltbericht. Die Umweltbelange werden im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan hinreichend dargestellt werden.

##### **4.1 Boden und Altlasten**

Für das Projekt bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Es liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor. Schutzwürdige Böden sind nicht vorhanden. Da das Plangebiet im ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet liegt, ist eine Untersuchung auf Kampfmittelfreiheit durchzuführen.

##### **4.2 Wasser / Grundwasser / Entwässerung**

Der im Plangebiet anstehende Boden wird dominiert von den bis in größere Tiefen reichenden, ungliederten 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. 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 drei bis sieben Meter in das Grundwasser einbinden. Durch ein Gutachten sollte geklärt werden, ob Maßnahmen zum Schutz vor hohem Grundwasser oder Umleitungen des Grundwasserstroms um den Baukörper herum zwingend erforderlich werden.

Gemäß Generalentwässerungsplan der Stadt Aachen wird das ehemalige Schulgrundstück mit einem Befestigungsgrad von 85 Prozent angesetzt. Gemäß städtebaulichem Entwurf werden 67 % der Geltungsbereichsfläche versiegelt. Aufgrund der heutigen hochgradigen Versiegelung ist durch das geplante Vorhaben somit eine Entsiegelung

von circa 20 % anzunehmen. Aufgrund von Bodenüberdeckungen der Tiefgaragen und der geplanten Dachbegrünungen ergeben sich weitere Aspekte, die der Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses entgegenstehen. Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens wurde die Vorgabe gemacht, mindestens einen Grünflächenanteil von 30 % auf dem Wettbewerbsgrundstück nachzuweisen. Dieser Nachweis kann geführt werden, wenn die Überdeckungen der Tiefgarage mit Erdreich berücksichtigt 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 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. Da das Grundstück gegenüber dem heutigen Zustand entsiegelt wird, ist durch die Baumaßnahme von keiner maßgeblichen Erhöhung des Oberflächenabflusses auszugehen.

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

### **4.3 Landschaft / Baumschutz / Freiraum**

#### *Baumschutz*

Innerhalb des Plangebietes bzw. unmittelbar angrenzend befinden sich 22 Bestandsbäume, von denen 19 Bäume der Baumschutzsatzung unterliegen. Von diesen Bäumen müssen 8 Bäume gefällt werden, um das Bauvorhaben realisieren zu können. Ob die Bäume im Straßenbereich der Franzstraße im Zuge der Baumaßnahme erhalten werden können, muss im weiteren Verfahren geprüft werden. Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen, sind gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Aachen auszugleichen. Ersatzpflanzungen sollen soweit möglich auf der Fläche oder im nahen Umfeld des Plangebietes / Straßenraum erfolgen. Innerhalb eines Baumbilanzplanes sind die wegfällenden und anzupflanzenden Bäume darzustellen.

#### *Artenschutz*

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ist in einer Artenschutzvorprüfung zu untersuchen, ob von der geplanten Flächeninanspruchnahme bzw. durch Fäll- oder Abbrucharbeiten schützenswerte, planungsrelevante Arten betroffen sind und gegebenenfalls Präventionsmaßnahmen erforderlich sein könnten. Im Plangebiet befinden sich keine registrierten Biotop- bzw. Biotopverbundflächen. Ferner ist die Fläche nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebietes.

#### *Grün- und Freiflächen*

Zur Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie aus klimatischen und lufthygienischen Gründen und zur Verbesserung des Wasserhaushaltes sollen Tiefgaragen- und Flachdächer gemäß Grünsatzung der Stadt in Abhängigkeit von der Dachgröße begrünt werden.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist zum Bebauungsplan ein detaillierter Freianlagenplan für das gesamte Plangebiet zu erarbeiten.

#### **4.4 Stadtklima / Lufthygiene**

Durch die zukünftige Bebauung wird im Gegensatz zur heutigen Situation kein geschlossener Blockrand geschaffen. Insofern ist davon auszugehen, dass die Belüftung und die Frischluftzufuhr insgesamt verbessert wird und keine Bereiche geschaffen werden, in denen die Luftzirkulation stagniert.

Bei der Tiefgarage ist zu prüfen und zu vermeiden, dass umgebende immissionssensible Nutzungen durch die abgasbeladene Garagenabluft vor Geruchsbelästigung oder emissionsbelasteter Abluft aus der Belüftung der Tiefgarage in unzulänglicher Weise betroffen sind.

Bezüglich des Klimaschutzes wird durch die Nutzung von Flächen innerhalb bebauter Bereiche das Prinzip des sparsamen Umgangs mit Neuversiegelung von Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB aufgegriffen. Dadurch werden ökologisch wertvolle Flächen am Ortsrand geschützt. Durch die Nähe der zukünftigen Wohnbebauung zum Einzelhandel, zu Dienstleistungsbetrieben und Arbeitsstätten werden darüber hinaus die Verkehrsbewegungen reduziert. Es ist davon auszugehen, dass durch den Klimawandel die Wärmeinsel-Effekte innerhalb der Stadt verstärkt werden. Diesem Effekt wird durch den hohen Freiflächenanteil und durch die Anordnung der Gebäudekörper entgegenwirkt.

#### **4.5 Klimaschutz und Energie**

Das momentane Hochbaukonzept geht von einer Gasversorgung aus. Im weiteren Verfahren wird die Möglichkeit eines Anschlusses an das Fernwärmenetz geprüft.

#### **4.6 Lärmschutz**

Das Plangebiet liegt in Nachbarschaft zum Parkplatz des WDR sowie einigen Einzelhandelsbetrieben und einem Imbiss. Ob dies für das Vorhaben relevante Lärmquellen sind, ist gutachterlich zu prüfen. Die südöstlich des Plangebietes gelegene Gaststätte ‚Franz‘ stellt nach heutigem Kenntnisstand keine Beeinträchtigung für das Plangebiet dar.

Das Plangebiet wird durch Straßenverkehrslärm durch die Franzstraße und die hochbelastete Karmeliterstraße sowie Schienenverkehrslärm belastet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete werden anhand einer Abschätzung nach Umgebungslärmkartierung NW sowohl für den Straßenverkehr als auch für den Schienenverkehr in Teilen des Plangebietes überschritten. Es werden somit passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Gängige Praxis ist hierbei in Aachen, dass ab Lärmpegelbereich III bereits zusätzlich zum Einbau von Schallschutzfenstern eine mechanische Belüftung für alle Aufenthaltsräume – insbesondere für Schlafräume - gefordert wird.

Außenwohnbereiche sollten zur Sicherstellung einer ausreichenden Aufenthaltsqualität möglichst lärmgeschützt angeordnet werden. Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sollten bei Tagepegeln ab 65 dB(A) auch hier Schutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Des Weiteren ist die Bauausführung der Tiefgarage und deren Zufahrt derart herzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die Nachbarschaft ausgeschlossen sind. Der Nachweis der Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse ist zu erbringen.

#### **4.7 Kulturgüter**

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