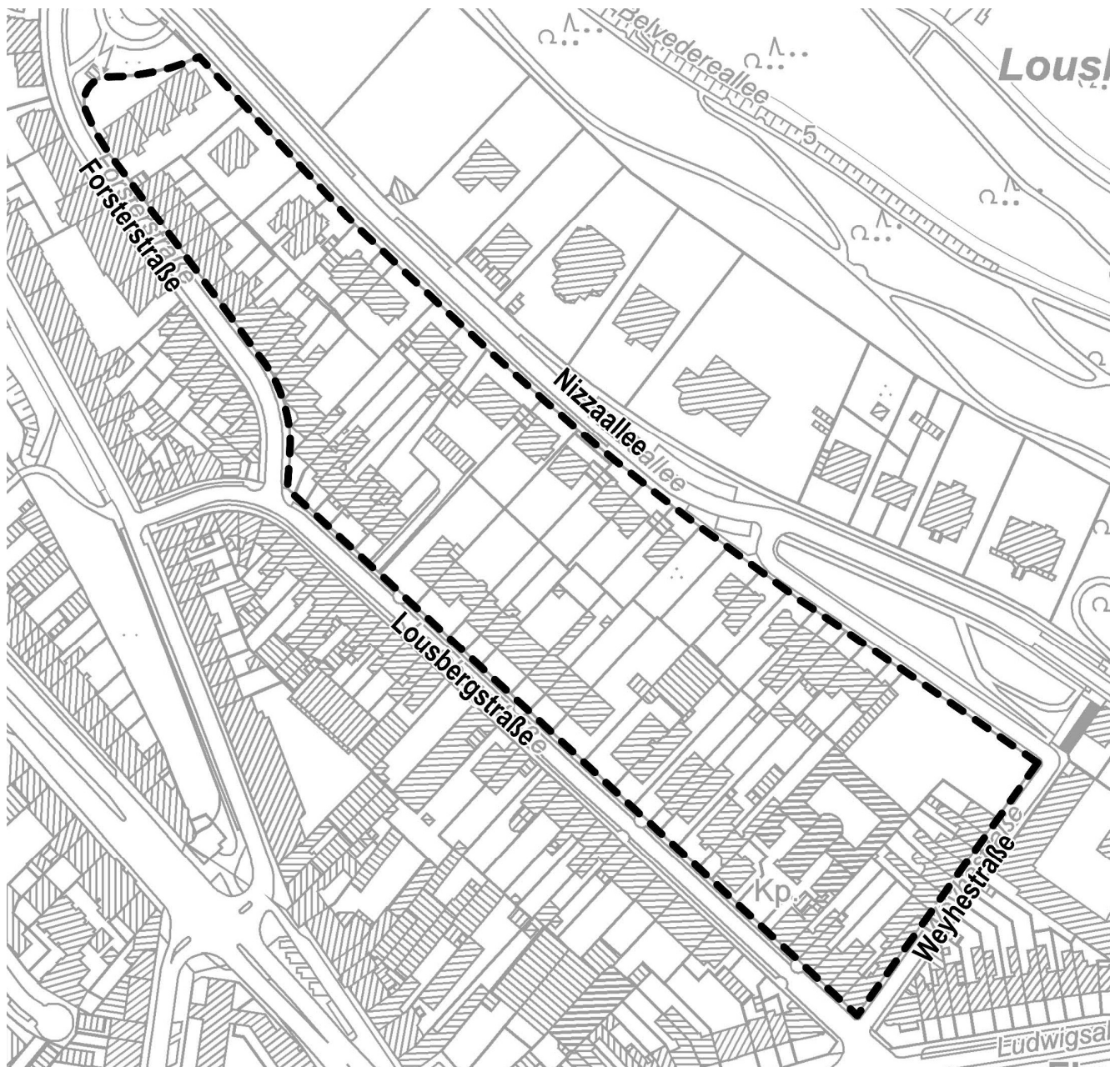


Erläuterungsbericht zum Bebauungsplans Nr. 1010

- Lousbergstraße / Nizzaallee -

im Stadtbezirk Aachen-Mitte

für den Bereich zwischen Nizzaallee, Weyhestraße, Lousbergstraße und Försterstraße
zur Programmberatung



Lage des Plangebiets

Inhaltsverzeichnis

1.	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	3
1.1	Beschreibung des Plangebietes.....	3
1.2	Regionalplan.....	3
1.3	Flächennutzungsplan (FNP).....	3
1.4	Bestehendes Planungsrecht.....	4
2.	Anlass der Planung	4
3.	Ziel und Zweck der Planung	5
4.	Geplante Festsetzungen	6
5.	Umweltbelange	6
6.	Plandaten	7

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes

Das ca. 4,15 ha große Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand der Innenstadt am Fuß des Lousbergs. Der Geltungsbereich des Plangebiets erstreckt sich von der Weyhestraße im Südosten bis in den Norden über eine kleine Parkanlage an der Försterstraße. Im Südwesten verläuft die Plangebietsgrenze entlang der Lousbergstraße und im Nordosten entlang der Nizzaallee. Das attraktive Wohngebiet in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und zum Naherholungsgebiet Lousberg zeichnet sich durch eine Bebauung mit prägenden gründerzeitlichen Stadthäusern, aber auch Bauten der 1950er- bis 1970er-Jahre sowie erster nachverdichtender Neubauten aus der Zeit nach 2000 aus. Zahlreiche Gebäude unterliegen dem Denkmalschutz. Im gesamten Plangebiet überwiegt die Wohnnutzung, lediglich vereinzelt sind Dienstleistungsbetriebe und gewerbliche Nutzung zu finden. Auf dem ehemaligen Gelände des Karmelitinnen-Klosters an der Nizzaallee stehen neben der vierflügeligen neuromanischen Klosteranlage, die giebelständige Kirche, die Vorgartenanlage, die Klostermauer sowie die Gartenkapelle unter Denkmalschutz.

Auf der nordöstlichen Seite des Plangebiets an der Nizzaallee ab Hausnummer 13 befindet sich eine offene Bebauung auf eher größeren Grundstücken mit Stadtvillen, freistehenden Mehrfamilienhäusern und Hausgruppen, die sich aus jeweils zwei Mehrfamilienhäusern zusammensetzen. Die weitere Bebauung entlang der Nizzaallee, der Weyhestraße, der Lousbergstraße und der Försterstraße ist geprägt durch weitgehend geschlossene Blockrandbebauung mit kleinteiliger Parzellierung. Die Bockinnenbereiche sind überwiegend unbebaut und begrünt mit teilweise altem und wertvollem Baumbestand.

Die sehr geordnet straßenbegleitend errichteten Wohngebäude bewirken einen klaren, übersichtlichen Eindruck des Plangebietes. Dieser wird jedoch ab der Lousbergstraße Nr. 16 bis zur Kreuzung Weyhestraße unterbrochen. Zwischen Lousbergstraße Nr. 16 und Nr. 18 ist ein deutlicher Rücksprung der Fassaden zu verzeichnen. An der Försterstraße, der Weyhestraße und der Ecke Losbergstraße/Weyhestraße sind die Gebäude bis an die Straße gebaut, in den übrigen Bereichen des Plangebiets ist ein einheitlicher großzügiger Vorgartenbereich vorhanden.

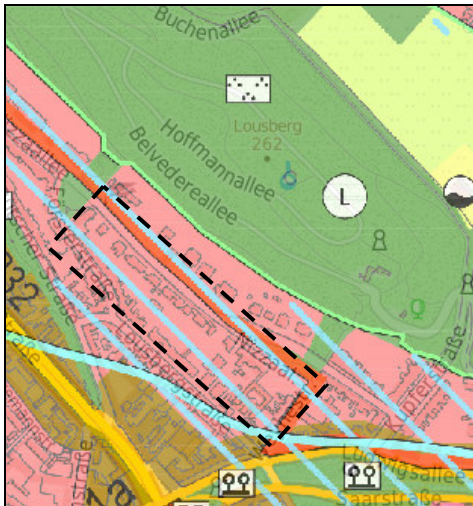
Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans fällt von der Nizzaallee zur Lousbergstraße ab, so dass die Nizzaallee ca. 9-15 Meter höher liegt, als die Lousbergstraße. Die Bebaubarkeit der Grundstücke wird durch die Topographie nicht beeinträchtigt.

1.2 Regionalplan

Der derzeit gültige Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

1.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan AACHEN* 2030 stellt für das gesamte Plangebiet "Wohnbauflächen" dar. Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der "Belüftungsbahn Stadtklima". Das Plangebiet tangiert im Süden den Schutzbereich „Stadtklima“.



Ausschnitt aus dem FNP 2030

1.4 Bestehendes Planungsrecht

In seiner Sitzung am 08.10.2020 (siehe Vorlage FB 61/1551/WP17) hat der Planungsausschuss der Stadt Aachen für den Bereich zwischen Rütcher Straße, Nizzaallee und Ludwigsallee einen Aufstellungsbeschluss A 305 – Rütcher Straße / Nizzaallee – beschlossen, um in diesem Bereich eine Steuerung der künftigen baulichen Entwicklung zu ermöglichen, die vorhandenen Qualitäten zu erhalten und behutsam weiterzuentwickeln.

In dem Plangebiet liegt außerdem der Fluchtlinienplan Nr. 140 vor, der lediglich Fluchtlinien und den Vorgartenbereich festsetzt. Er setzt für die Vorgartenzone von Nizzaallee 1 bis 57 und Lousbergstraße 18 bis 62 eine einheitlich breite, nicht bebaubare Grünfläche fest.

Des Weiteren gilt hier die „Satzung der Stadt Aachen über die gärtnerische Gestaltung der Vorgärten (Vorgartensatzung)“ vom 18.06.1993. In der Satzung wird die Begrünung der Vorgärten geregelt und als örtliche Bauvorschriften ist vorgeschrieben, dass bauliche Anlagen, bis auf weniger Ausnahmen, in Vorgärten unzulässig sind. Der Geltungsbereich dieser Vorgartensatzung betrifft den überwiegenden Teil des Plangebiets außer den Abschnitten Försterstraße 2 bis 28 und Weyhestraße 1 bis 11.

Aufgrund der Größe des Plangebietes und der unterschiedlichen städtebaulichen Prägung, ist beabsichtigt, das Gebiet aufzuteilen und Teilbebauungspläne für Bereiche mit einheitlichem Gebietscharakter und Entwicklungspotentiale aufzustellen. Für die sich im Plangebiet befindenden Grundstücke Nizzaallee 15, 21 wurde im Juli 2020 eine Bauvoranfrage zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage gestellt. Da zu diesem Zeitpunkt noch nicht absehbar war, ob das Vorhaben den Zielen den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht, erfolgte eine Zurückstellung bis zum 14. Oktober 2021. Anschließend wurde die Satzung über eine Veränderungssperre erlassen. Diese läuft zum 16.09.2023 aus. Es besteht die Möglichkeit zur Verlängerung um ein Jahr. Bis zu diesem Zeitpunkt muss der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt haben. Auch diese zeitliche Begrenzung führte zu der Entscheidung, sich zunächst auf diesen Teilbereich zu konzentrieren.

2. Anlass der Planung

Anlass der Planung ist insbesondere der Wunsch, die vorhandenen städtebaulichen Qualitäten im Plangebiet zu sichern und Spielraum für maß- und qualitätvolle Erweiterungen zu ermöglichen.

Weiterhin sind die aktuellen Entwicklungen im Plangebiet Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans. Es soll sichergestellt werden, dass bei künftigen Bauvorhaben sowie bei dem zum Verkauf stehenden Klosteranlage die städtebaulichen Ziele für das Plangebiet berücksichtigt werden.

Weiterhin sollen zur Sicherung des vorhandenen Grünanteils der Vorgartenzonen und zum Schutz der Artenvielfalt und des Stadtklimas die vorhandene Vorgartenzonen erhalten werden. Es ist deshalb sinnvoll, dass die diesbezüglichen Regelungsinhalte der in diesem Bereich geltenden Vorgartensatzung zur Klarstellung in den Bebauungsplan übernommen werden.

3. Ziel und Zweck der Planung

Die Ziele des Bebauungsplanes sind insbesondere:

- Sicherung des vorhandenen Siedlungscharakters im o.g. Bereich und Schaffung von maßvollen Erweiterungsmöglichkeiten der vorhandenen Bebauung
- Sicherung der vorhandenen prägenden und schützenswerten Bäume und des durchgrünteren Blockinnenbereichs
- Erhalt und Erhöhung des Grünanteils der Vorgartenzone
- Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange

Ebenfalls im Geltungsbereich befindet sich das ehemalige Karmelitinnen-Kloster, das aktuell versteigert werden soll. Das denkmalgeschützte, ehemalige Karmelitinnen-Kloster wurde 1869 erbaut. Unter Schutz gestellt ist neben der vierflügeligen neuromanischen Klosteranlage die giebelständige Kirche, die Vorgartenanlage, die Klostermauer sowie die Gartenkapelle. Die Gartenanlage wurde in der Unterschutzstellung nicht erwähnt, da diese in ihrer Ausprägung keinen Denkmalwert besitzt. Unstrittig ist, dass aus Rücksicht auf das Baudenkmal „Kloster“ mit seiner besonderen Geschichte immer eine Freifläche als Gartenanlage bestehen bleiben muss. Auch die in dem Garten befindliche geschützte Kapelle und die umgebende, geschützte sehr hohe Klostermauer behindern eine Neubebauung. Unter Denkmalgesichtspunkten wäre es wünschenswert, die Gartenanlage ganz von Bebauung frei zu halten.

Das Kloster-Areal liegt im Übergangsbereich zwischen dem nördlichen Stadtzentrum, welches durch hohe Wärme- sowie erhöhte Luftschadstoffbelastung gekennzeichnet ist, und dem Lousberg, der eine wichtige Funktion als stadtklimatische Ausgleichsfläche und Kaltluftentstehungsgebiet innehat. Durch das Areal verlaufen nächtliche Kaltluftabflüsse in etwa aus nördlicher Richtung vom Lousberg kommend nach Süden in Richtung Ludwigsallee / Veltmannplatz / untere Pontstraße. Die Kaltluftmächtigkeit beträgt dabei weniger als 10 m. Der westliche (größere) Teil des Grundstücks sollte (auch aus stadtkologischen Gründen) unbebaut und unversiegelt bleiben, um erhebliche Auswirkungen auf das Stadtklima zu vermeiden. Nordöstlich schließt die öffentliche Grünanlage Lousberg an, ein Treppenaufgang ermöglicht an dieser Stelle den direkten Zugang zum Lousberg. Der Baumbestand des Klostersgartens ist prägend. Insbesondere eine Buchengruppe und eine größere Zeder in der Mitte des Geländes sind zu erhalten. Am nordwestlichen Rand des Gartens befinden sich ebenfalls Baumgruppen. Die Bäume fallen aufgrund ihres Stammumfanges unter die Baumschutzsatzung.

Gleichwohl besteht auf Grundlage von § 34 Baugesetzbuch (BauGB) aber die Möglichkeit einer Nachverdichtung im Bereich des Klosterareals. Aus oben genannter denkmalpflegerischer Beurteilung und Umweltaspekten sollen im zukünftigen Bebauungsplan Festsetzungen getroffen werden, damit der Klostersgarten freigehalten und keine weitere Bebauung auf dem Gelände vorgesehen werden kann.

Die Aufstellung des Bebauungsplans 1010 ist als „einfacher Bebauungsplan“ gemäß § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch vorgesehen, der lediglich die Festsetzungen trifft, die für die Erreichung der oben genannten städtebaulichen Ziele erforderlich sind.

4. Geplante Festsetzungen

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele ist vorgesehen, Festsetzungen zu Art der baulichen Nutzung, zu überbaubare Flächen, zur Bauweise zum Baumschutz zu treffen. In der beiliegenden Karte sind die geplanten Festsetzungen zunächst schematisch dargestellt.

Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden.

Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen als „Baufenster“ über die vorhandene Bebauung gelegt und es soll Spielraum für Erweiterungen eingeräumt werden. Im Bereich des Klostergartens werden keine überbaubaren Flächen festgesetzt.

Sonstiges

Die Bauweise soll soweit möglich entsprechend dem Bestand festgesetzt werden.

Im Planverfahren kommt dem Thema Baumschutz eine besondere Bedeutung zu. Hier befinden sich erhaltenswerte, gebietsprägende Bäume. Auf Grundlage eines Aufmaßes wird geprüft, ob eine Sicherung vorhandener, besonders prägender Bäume über die Baumschutzsatzung hinaus erforderlich ist.

Darüber hinaus wird im weiteren Verfahren geprüft, wie die prägenden Vorgartenbereiche, die Zulässigkeit von Nebenanlagen, PV-Anlagen und Dachbegrünung gesichert werden können.

Währenddessen sollen andere Aspekte, wie zum Beispiel die Gebäudehöhen, weiterhin auf Grundlage von § 34 Baugesetzbuch beurteilt werden. Dies hat den Vorteil, dass eine auf den Standort bezogene Feinsteuerung erfolgen kann, bei der das Einfügen künftiger Vorhaben in Bezug auf die Nachbarhöhen und die Topografie im Einzelfall beurteilt werden kann.

5. Umweltbelange

Da gemäß § 13 Baugesetzbuch mit einem vereinfachten Verfahren der Bebauungsplan aufgestellt wird, ist keine formelle Umweltprüfung notwendig.

Dennoch sind folgende Umweltbelange im Rahmen des Bebauungsplanverfahren besonders zu berücksichtigen:

- Baumschutz
- Stadtklima/Kaltluft
- Klimaschutz
- vorsorgender Bodenschutz (Altlastverdachtsflächen)
- Grün-/Freiraumplanung (Vorgärten)

Baumschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist der prägende geschützte sowie nicht geschützte Baumbestand zu bewerten. Diese Bäume einschließlich der Schutzbereiche sind bei der Festlegung der überbaubaren Flächen zu berücksichtigen.

Stadtklima/Kaltluft

Das Plangebiet liegt in der Signatur Belüftungsbahn (Flächennutzungsplan 2030). Hinzu wird der Schutzbereich Stadtklima (innerstädtischer Mehrfachbelastungsbereich) im Süden des Plangebiet tangiert.

Somit kommt der Thematik Stadtklima/Kaltluft sowie Frischluft eine besondere Bedeutung zu.

Der Versiegelungsgrad im Bereich der Vorgärten ist aus stadtklimatischer Sicht möglichst gering zu halten und eine weitere bauliche Verdichtung im Blockinnenbereich zu vermeiden.

Zur notwendigen Frischluftzirkulation ist es aus klimatischer Sicht sinnvoll, Öffnungen der Baufenster zur Nizzaallee vorzusehen.

Klimaschutz

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, wie eine Umsetzung der PV-Pflicht im Bebauungsplan gewährleistet werden kann.

Boden

Bezüglich des vorsorgenden Bodenschutzes sind Altlastverdachtsflächen im weiteren Verfahren zu prüfen.

Unabhängig von der noch ausstehenden Bewertung der anderen Standorte, liegen für den Standort Lousbergstraße 30 deutliche Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht vor. Hier wurden über mehrere Jahrzehnte (1940er bis 1990er Jahre) diverse Kfz-Werkstätten betrieben. Nach den der Stadt vorliegenden Unterlagen kamen neben Mineralölen auch halogenierte Lösungsmittel zum Einsatz.

Grün- und Freiraumplanung

Der Versiegelungsgrad im Bereich der Vorgärten ist möglichst gering zu halten und vorhandene Grünflächen sind zu erhalten. Dadurch können weitere Versiegelungen, wie zum Beispiel Stein- bzw. Schottergärten ausgeschlossen werden.

Festsetzungen zu Dachbegrünung über die Grün- und Gestaltungssatzung hinaus sind im weiteren Verfahren zu prüfen.

Der bestehende Klostergarten ist als Grünfläche zu erhalten und festzusetzen.

Im weiteren Verfahren ist zu klären, ob durch eine mögliche zusätzliche Versiegelung Maßnahmen für die Entwässerung erforderlich werden.

6. Plandaten

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr.1010: 41.513 m²