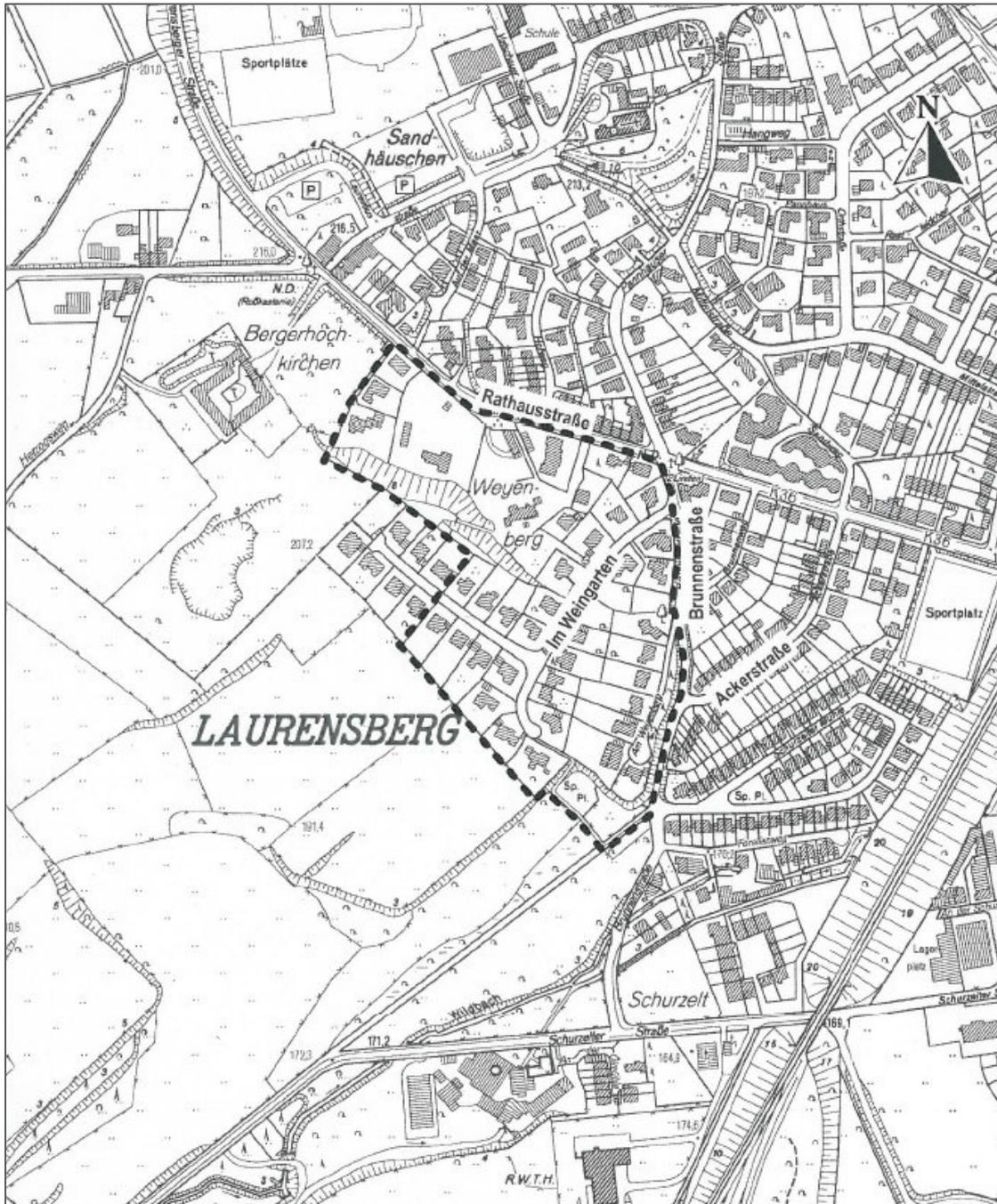


Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan - Im Weingarten / Rathausstraße -

im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg
zwischen Rathausstraße, Brunnenstraße und süd-westlichem Landschaftsraum



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1.	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	3
1.1	Lage und Begrenzung des Plangebiets	3
1.2	Flächennutzungsplan 1980	3
1.3	Landschaftsplan 1988 der Stadt Aachen	3
1.4	Bestehendes Planungsrecht.....	3
2.	Beschreibung des Plangebietes.....	3
3.	Ziel und Zweck der Planung	4
4.	Vorgeschlagene Festsetzungen	4
	Art der baulichen Nutzung.....	4
	Überbaubare Flächen.....	4
	Mindestgrundstücksgröße	5
	Anzahl der Wohnungen.....	5
	Bauweise.....	5
	Bäume	5
	Denkmalschutz.....	5
5.	Umweltbelange.....	5

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Lage und Begrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Aachener Stadtbezirk Laurensberg und erstreckt sich zwischen der Rathausstraße, der Brunnenstraße und dem südwestlichen Landschaftsraum. Es umfasst die Straßen Am Weyenberg, Im Weingarten und zwei Privatwege, die von der Rathausstraße nach Süden hin verlaufen. Der westliche Teil der Straße Im Weingarten liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 671 und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Plangebiet ist ca. 7,7 ha groß.

1.2 Flächennutzungsplan 1980

Im Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen ist der Großteil des Plangebietes als Wohnbauflächen dargestellt. Zwei Grundstücke am südlichen Rand des Plangebietes sind als Grünfläche (Spielplatz, Flurstück 717) sowie als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (Flurstück 513). Beide Flurstücke liegen im Landschaftsschutzgebiet.

1.3 Landschaftsplan 1988 der Stadt Aachen

Laut Landschaftsplan liegen die zwei Flurstücke 717 und 513 am südlichen Rand des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet. Festgesetzt ist dieser Bereich mit besonderem Schutz von Bäumen, Hecken und Gewässern. Zudem gilt hier das Entwicklungsziel „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ sowie „Ausbau der Landschaft zur extensiven und intensiven Erholung“. Für die direkt im Plangebiet befindlichen Grundstücke besteht das Entwicklungsziel „Beibehaltung der Nutzung der Grundstücke“. Das Landschaftsbiotop LB 151 (Feuchtgebiet Schurzelter Straße) grenzt unmittelbar südwestlich an das Plangebiet.

1.4 Bestehendes Planungsrecht

Derzeit erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben erfolgt gemäß § 34 Baugesetzbuch unter Berücksichtigung der Ziele des Aufstellungsbeschlusses, den der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 15.05.2014 mit folgenden Zielen gefasst hatte.

- Erhalt des Wohngebietscharakters
- Erhalt des Charakters eines aufgelockert bebauten Einfamilienhausgebietes
- Verhinderung einer ungeordneten Nachverdichtung
- Erhalt der Grünstrukturen
- Frischluftschneisen sollen bei der Bebauung berücksichtigt werden.

Für die beiden Grundstücke im südöstlichen Plangebiet erfolgt derzeit die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben gemäß § 35 Baugesetzbuch (Bauen im Außenbereich).

2. Beschreibung des Plangebietes

Das gesamte Plangebiet ist geprägt von Wohnbebauung auf großzügigen Grundstücken mit einer hohen Durchgrünung durch die großzügigen Gärten und dem alten Baumbestand. Überwiegend sind die Grundstücke zwischen 1000m² und 2000m² groß. An der Straße Im Weingarten befinden sich straßenbegleitend Grundstücke die zwischen 800m² und 1000m² groß sind. Südlich der Rathausstraße befinden sich Grundstücke die teilweise größer als 3000m² sind.

Die Bebauung im Bereich der Straßen „Am Weyenberg“ und „Im Weingarten“ ist geprägt von freistehenden eingeschossigen Wohnhäusern, deren Dachgeschosse teilweise ausgebaut sind. Die Bebauung ist fast vollständig traufständig zur Straße hin ausgerichtet und befindet sich in einem Abstand von 5,0 bis 10,0m zur Straße. Diese Flächen sind als begrünte Vorgärten angelegt. Bis auf ein Gebäude verfügen die Wohngebäude über ein bis zwei Wohneinheiten.

Die Bebauung südlich der „Rathausstraße“ wechselt zwischen trauf- und firstständiger Ausrichtung zur Straße und liegt teilweise in zweiter und dritter Reihe. Bis auf das Eckgebäude an der Rathausstraße/Brunnenstraße sind die Baukörper zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Abgesehen von dem Mehrfamilienhaus mit 12 Wohneinheiten befinden sich in den übrigen Gebäuden ein oder zwei Wohneinheiten.

Das Wohnhaus zum ehemaligen Schloss Weyenberg an der Ecke Rathausstraße/Privatweg steht unter Denkmalschutz, ebenso wie der kleine Gartenpavillon südlich des Denkmals.

Im rückwärtigen Bereich der Rathausstraße befinden sich 4 Wohnhäuser, die von einem ringförmig angelegten Privatweg, ausgehend von der Rathausstraße, erschlossen werden. Diese Gebäude sind ein- und zweigeschossig und verfügen über ein und zwei Wohneinheiten. Im weiteren Verlauf der Rathausstraße in westlicher Richtung befinden sich zwei Wohngebäude in einem Abstand von ca. 40,0 bis 50,0m zur Straße. Das Grundstück steigt von der Straße aus sehr stark an und ist in dem unbebauten Bereich zur Straße hin, mit einem dichten Baumbestand stark bewachsen.

Am westlichen Rand des Plangebietes führt ein Privatweg von der Rathausstraße aus nach Süden und erschließt hier drei Einfamilienhäuser, ein- und zweigeschossig.

Das Plangebiet weist eine stark bewegte Geländetopografie auf. Das Gelände fällt von Norden nach Süden sehr stark ab. Im Bereich der rückwärtigen Gärten an der Rathausstraße ist das Gefälle besonders steil.

Das Plangebiet geht an der südlichen Plangebietsgrenze mit zwei unbebauten, privaten Grundstücken (Flurstück 513 und 717) in den Landschaftsraum und das Landschaftsschutzgebiet über. Das Flurstück 513 ist eine private Fläche, die als Garten genutzt wird. Das Flurstück 717 wurde ursprünglich als Spielplatz genutzt. Diese Nutzung wurde aufgegeben und die Spielgeräte abgebaut. Zurzeit ist diese Grünfläche eine Wiesenfläche. Über beide Flächen verläuft ein Regen und Schmutzwasserkanal.

3. Ziel und Zweck der Planung

Um das Erscheinungsbild des Wohngebietes in seiner jetzigen Form zu erhalten und eine Nachverdichtung planungsrechtlich steuern zu können, soll ein Bebauungsplan, ähnlich der Bebauungspläne im Südviertel, aufgestellt werden. Hiermit soll ein zusätzliches planungsrechtliches Instrument zur Sicherung des Wohngebietes geschaffen werden.

Im Bebauungsplan sollen die Art der baulichen Nutzung, die Bausweise und die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden. Auf die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung soll verzichtet werden. Stattdessen sollen die Mindestgrundstücksgrößen und die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt werden, um die Dichte der Bebauung ausreichend steuern zu können.

4. Vorgeschlagene Festsetzungen

Als Grundlage für die weitere Bebauungsplanerarbeitung wurden zwei Festsetzungsvorschläge erarbeitet, die im Wesentlichen den Bestand mit maßvollen Erweiterungsmöglichkeiten sichern. Darüber hinaus sollen überbaubare Flächen festgesetzt werden, die gemäß § 34 Baugesetzbuch bebaubar sind.

Es sollen folgende Festsetzungen getroffen werden:

Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet soll Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt werden. Das Allgemeine Wohngebiet dient überwiegend dem Wohnen. Die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen generell ausgeschlossen werden.

Überbaubare Flächen

Es sollen Baugrenzen festgesetzt werden, die die Bestandsbebauung umfassen und maßvolle Erweiterungsmöglichkeiten zulassen, so dass veränderte Ansprüche an den Wohnraumbedarf umgesetzt werden können. Außerdem sollen für die Flächen, für die schon heute ein Baurecht nach § 34 Baugesetzbuch besteht, überbaubare Flächen festgesetzt werden.

Die Flächen im südöstlichen Planbereich sollen als Grünflächen (öffentlich und privat) festgesetzt werden.

Mindestgrundstücksgröße

Für das Plangebiet sollen Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt werden. Diese Festsetzungen orientieren sich am Bestand. Diese Festsetzungen sollen erfolgen, damit der Charakter der aufgelockerten Bebauung erhalten bleibt und Teilungsabsichten der teilweise sehr großen Grundstücke gesteuert werden.

Anzahl der Wohnungen

Das Plangebiet ist geprägt von einer Einfamilienhausbebauung mit ein bis zwei Wohneinheiten. Lediglich in zwei Gebäuden wurden mehrere Wohneinheiten genehmigt. Diese bereits genehmigten Wohneinheiten sollen festgesetzt werden, um eine Überplanung zu vermeiden. Die größere Anzahl der Wohneinheiten ist aber nicht prägend für das Wohngebiet, daher soll die Anzahl der Wohneinheiten grundsätzlich auf zwei Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt werden, um den Charakter einer aufgelockerten Einfamilienhausbebauung zu sichern. Um die Anzahl der Wohneinheiten auf dem Flurstück 660 festzusetzen, soll eine relative Festsetzung gewählt werden. Hierdurch kann auch bei einer möglichen Teilung des Grundstückes eine angemessene Dichte gesichert werden.

Bauweise

Das Plangebiet ist geprägt von freistehenden Einzelhäusern. Lediglich an einer Stelle im Plangebiet befindet sich ein Doppelhaus, das entsprechend als Einzel- und Doppelhaus festgesetzt werden soll, um eine Überplanung zu vermeiden. Für das übrige Plangebiet soll Einzelhausbebauung festgesetzt werden, da diese Bauweise prägend für das Wohngebiet ist.

Bäume

Im Plangebiet befindet sich ein großer Baumbestand, der wesentlich zum „grünen“ Charakter des Gebietes beiträgt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Baumgutachten erarbeitet, in dem die vorhandenen Bäume kartiert und bewertet wurden. Das Ergebnis dieses Gutachtens soll durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan umgesetzt werden, indem die besonders schützenswerten und ortsbildprägenden Bäume festgesetzt werden.

Denkmalschutz

Das ehemalige Wohnhaus zum Schloß Weyenberg ist ebenso wie der Gartenpavillon in die Denkmalliste der Stadt Aachen eingetragen. Beide Denkmäler sollen nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

5. Umweltbelange

Die betroffenen Umweltbelange werden im weiteren Bebauungsplanverfahren geprüft. Ein Umweltbelang ist der Baumschutz, der bereits begutachtet wurde. Die besonders schützenswerten oder ortsbildprägenden Bäume sollen im Bebauungsplan als Bäume, die zu erhalten sind, festgesetzt werden. Der südliche Planbereich befindet sich in einem Kaltluftabflussgebiet. Dieser Umweltbelang sowie der Belang des Immissionsschutzes durch den Lärm von der Eisenbahn sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Aachen, im März 2017