

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/1071/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35061-2018
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	25.10.2018
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
Bebauungsplan Vaalser Straße / Am Venskyhäuschen hier: Aufstellungsbeschluss			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
28.11.2018	Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg	Anhörung/Empfehlung	
06.12.2018	Planungsausschuss	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

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

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss zur Sicherung nachfolgender Ziele der Bauleitplanung

- maßvolle Weiterentwicklung der Wohnbebauung unter Berücksichtigung der Belange des Stadtklimas und der Grünplanung im Sinne des Vorentwurfs des FNP AC* 2030 sowie des Lärmschutzes und der verkehrlichen Erschließung
- die Aufstellung des Bebauungsplanes - Vaalser Straße / Am Venskyhäuschen - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt gemäß § 2 Abs.1 BauGB zur Sicherung nachfolgender Ziele der Bauleitplanung

- maßvolle Weiterentwicklung der Wohnbebauung unter Berücksichtigung der Belange des Stadtklimas und der Grünplanung im Sinne des Vorentwurfs des FNP AC* 2030 sowie des Lärmschutzes und der verkehrlichen Erschließung
- die Aufstellung des Bebauungsplanes - Vaalser Straße / Am Venskyhäuschen - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg.

Erläuterungen:

1. Ziel und Zweck der Planung

1.1 Städtebauliche Situation und Anlass der Planung

Der dreieckige Baublock südlich des Kreuzungsbereiches der Bahn mit der Vaalser Straße grenzt an sehr unterschiedliche Stadträume, wodurch eine heterogene Baustruktur entstanden ist. Im Südwesten, neben landwirtschaftlichen Flächen, haben sich an der Straße Am Venskyhäuschen z.T. eingeschossige Wohn- und Gewerbeanlagen angesiedelt. Zur Bahntrasse sind folgerichtig vorwiegend Nebenanlagen angeordnet. Der Kernbereich des Baublocks wird durch zwei Gartenbaubetriebe geprägt. Entlang der Vaalser Straße ergibt sich das Bild einer für eine Ausfallsstraße zwar typischen, aber nicht wünschenswerten baulichen Heterogenität: eingeschossige Hallen auf den beiden größtenteils brachliegenden Gartenbaugrundstücken, eine Reihenhauserzeile und im Kreuzungsbereich eine Tankstelle.

Seit geraumer Zeit werden die nicht mehr genutzten Flächen der Gartenbaubetriebe parzelliert. Für einen südlichen Grundstücksteil Am Venskyhäuschen wurde ein Antrag auf Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern am südlichen Blockrand gemäß § 34 BauGB genehmigt. Seitdem sind große Grundstücksteile im Norden von der Erschließung durch die Anliegerstraße Am Venskyhäuschen abgeschnitten. Diese sind z.T. nur noch über einen entlang der Bahn verlaufenden Zufahrtsweg der Bahn (DB-Netz) erschlossen. Im Nahbereich des Brückenbaus sind darüber hinaus Zufahrten von der Vaalser Straße aus nur eingeschränkt möglich (keine Linksabbiegeverkehre).

Die Eigentümer der brachliegenden Gartenbaugrundstücke streben einen verdichteten Wohnungsbau an. Die Entwicklung einzelner Grundstücke kann jedoch nicht zu einer geordneten städtebaulichen Struktur führen.

1.2 Planungsrechtliche Situation und Umweltafordernngen.

Für das Plangebiet besteht bis auf die Ränder kein Bebauungsplan. Am Blockrand können Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB genehmigt werden. Für weitere Bebauung in zweiter Reihe bzw. im Blockinnenbereich lässt sich wegen fehlender Vorbilder und der heterogenen Umgebung kein Baurecht gemäß § 34 BauGB herleiten.

1968 wurde der Bebauungsplan 3 der damaligen Gemeinde Laurensberg aufgestellt, um die Baufluchten und die Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche im Kreuzungsbereich Vaalser Straße / Kronenberg zu regeln. Der seit dem Jahr 1981 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 700 – Vaalser Straße – umgrenzte die erforderliche Ausbaufäche der Straße inklusive notwendige Flächen für den Brückenbau der Bahntrasse über die Vaalser Straße.

Das Plangebiet grenzt im Süden-Westen an landwirtschaftliche Flächen an, die Teil einer Kaltluftschneise sind. Diese verläuft quer über die ehemaligen Gartenbauflächen zu den Sportplätzen an der Bleiberger Straße. Der Flächennutzungsplan FNP von 1980 stellt für den Baublock gemischte Baufläche dar. Der in der Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan AACHEN*2030 berücksichtigt die Innenstadt-relevante Kaltluftschneise, indem für die eine Hälfte eine landwirtschaftliche Fläche dargestellt wird. Sowohl die Bahntrasse als auch die Vaalser Straße verursachen Lärm, wodurch eine Wohnnutzung beschränkt wird.

1.3 Planungsziel

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist ein Gesamtkonzept erforderlich, in dem die komplexen Anforderungen aus dem Klimaschutz, dem Lärmschutz, der Grünplanung und der Erschließung gelöst werden. Ziel des Bebauungsplanes ist eine geordnete Weiterentwicklung der Wohnnutzung entlang der Vaalser Straße / Am Venskyhäuschen soweit der Lärmschutz gewährleistet und die Erschließung gesichert werden kann. Darüber hinaus sind die Anforderungen an Höhe und Ausrichtung der Gebäude insbesondere unter Berücksichtigung der Kaltluftschneise festzulegen. Nur wenn nachgewiesen werden kann, dass der Kaltluftabfluss in Richtung Innenstadt nicht wesentlich vermindert wird, ist ein in der Dichte abgestuftes Baukonzept auch für den Blockinnenbereich denkbar.

2. **Beschlussempfehlung**

Die Verwaltung empfiehlt einen Aufstellungsbeschluss für den Planbereich zwischen Vaalser Straße, Am Venskyhäuschen und der Bahntrasse zu fassen mit dem Ziel einer maßvollen Weiterentwicklung der Wohnbauflächen unter Berücksichtigung der Belange des Stadtklimas und der Grünplanung im Sinne des Vorentwurfs des FNP AC* 2030 sowie des Lärmschutzes und der verkehrlichen Erschließung.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild