

INHALT DER BEGRÜNDUNG

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Heutige Situation
- 1.3 Planungsanlass und Ziele
- 1.4 Einfügen des Bebauungsplans in die übergeordneten Planungen

2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

3. PLANINHALTE

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Bauweise
- 3.4 Überbaubare Grundstücksfläche
- 3.5 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

5. KENNZEICHNUNGEN

6. HINWEISE

7. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- 7.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung
- 7.2 Verkehrliche Erschließung
- 7.3 Bodenordnende Maßnahmen

8. UMWELBELANGE

9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Räumlicher Geltungsbereich



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans 46 - Waldsiedlung - umfasst eine ca. 1,1 ha große Fläche. Diese Fläche wird

- im Nordosten und Nordwesten durch den Moosweg,
- im Südosten durch die Heidestraße,
- im Südwesten durch den Fußweg

begrenzt.

Das Änderungsgebiet umfasst die Flurstücke 397, 398, 400 bis 409, 528, 537, 538, 592, 628 bis 632 sowie 1192 bis 1194 in Flur 110 der Gemarkung Eschweiler.

1.2 Heutige Situation

Die ersten Häuser im Südosten des Änderungsbereiches wurden bereits um 1950 errichtet. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige genossenschaftliche Bebauung, die im Bereich der Heidestraße (WA 1) reihenhausartig ausgeführt

wurde. Die Einzel- und Doppelhausbebauung entlang des Moosweges (WA 2) entstand in den 70er Jahren nach Rechtskraft des damaligen Bebauungsplanes 46 - Waldsiedlung -.

Das Plangebiet wird über die Heidestraße und den Moosweg erschlossen. Über die Heidestraße ist auch die Anbindung an das innerstädtische, regionale und überregionale Verkehrsnetz gegeben. Für die Häuser Heidestraße Nr. 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32 und 34 erfolgt die innere Erschließung über private nicht gewidmete Erschließungsflächen.

1.3 Planungsanlass und Ziele

Die geringen Wohnflächen und der sanierungsbedürftige Erhaltungszustand der Gebäude im Bereich der Heidestraße entsprechen nicht mehr den heutigen Wohnstandards.

Um eine zeitgemäße Nutzung der Wohngebäude unter Berücksichtigung der aktuellen energetischen Baustandards für die Bausubstanz zu erreichen, müssen die Gebäude erweitert und saniert werden. Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, im Bereich der Heidestraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung mit Erweiterung der Wohnbauflächen zu schaffen. Damit soll eine Anpassung der Wohngebäude an aktuelle Wohnstandards ermöglicht sowie der Fortbestand der Siedlungsstruktur langfristig gewährleistet werden.

Hierzu soll insbesondere neben der Änderung der Bauweise von offener in abweichende Bauweise, die Tiefe der Baufenster von 12,00 m auf 14,00 m erweitert werden. In diesem Zusammenhang wird im weiteren Verfahren geprüft, ob eine Festsetzung von Bauhöhen notwendig ist und welche zusätzlichen Anpassungen beziehungsweise Konkretisierungen im Rahmen der aktuellen Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgenommen werden müssen.

Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 bis 3 BauGB zum Zweck der Nachverdichtung von innerstädtischen Flächen aufgestellt.

1.4 Einfügen des Bebauungsplans in die übergeordneten Planungen

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler (FNP 2009) stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche (W) dar (Abb. 2). Die 5. Änderung des Bebauungsplanes 46 - Waldsiedlung - entspricht den Vorgaben des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes.

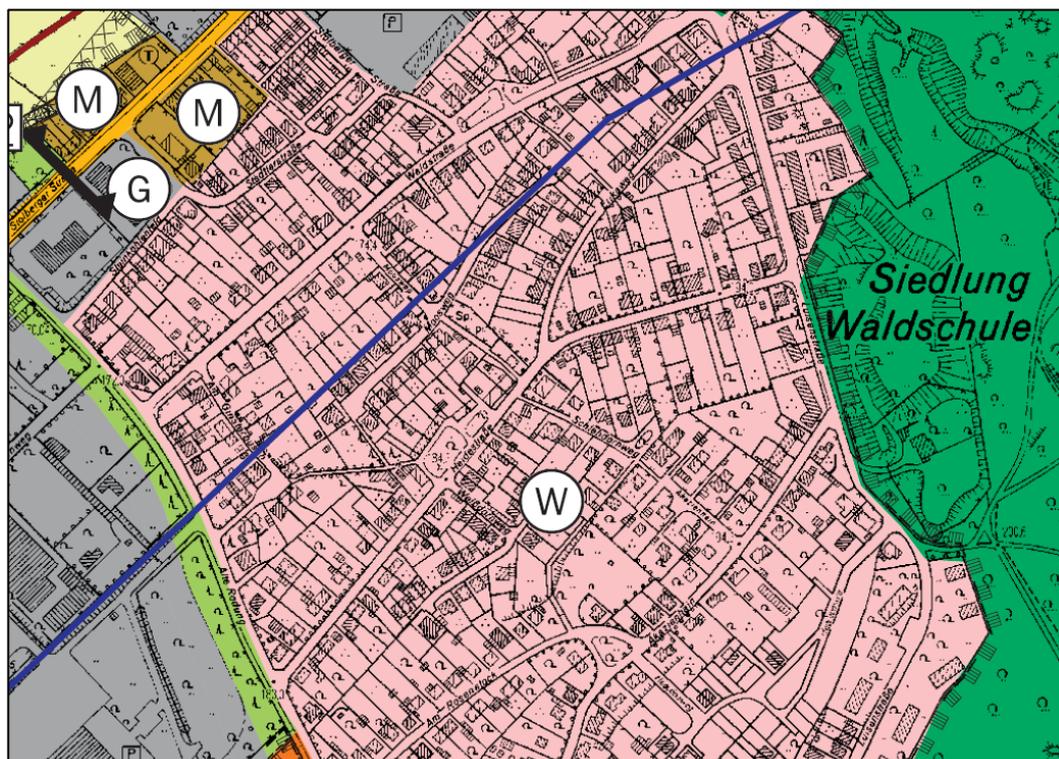


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Landschaftsplan / Schutzgebiete

Im Landschaftsplan III Eschweiler - Stolberg (Stand: 15.10.2004) der StädteRegion Aachen sind für den Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplans 46 - Waldsiedlung - keine Schutzgebiete ausgewiesen.

Im Biotopkataster sind keine gesetzlich geschützten Biotope oder andere schützenswerte Bestandteile dargestellt.

Bebauungsplan

Anfang der 1970-iger Jahre wurde der Bebauungsplan Nr. 46 - Waldsiedlung - im Bereich des Moosweges erarbeitet (Abbildung 3) und mit Veröffentlichung am 01.07.1972 rechtskräftig. Der Bebauungsplan setzte neben den Verkehrsflächen und einer Spielplatzfläche allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Diese Nutzungsart hat bis heute im gesamten Bebauungsplangebiet weiterhin Bestand.

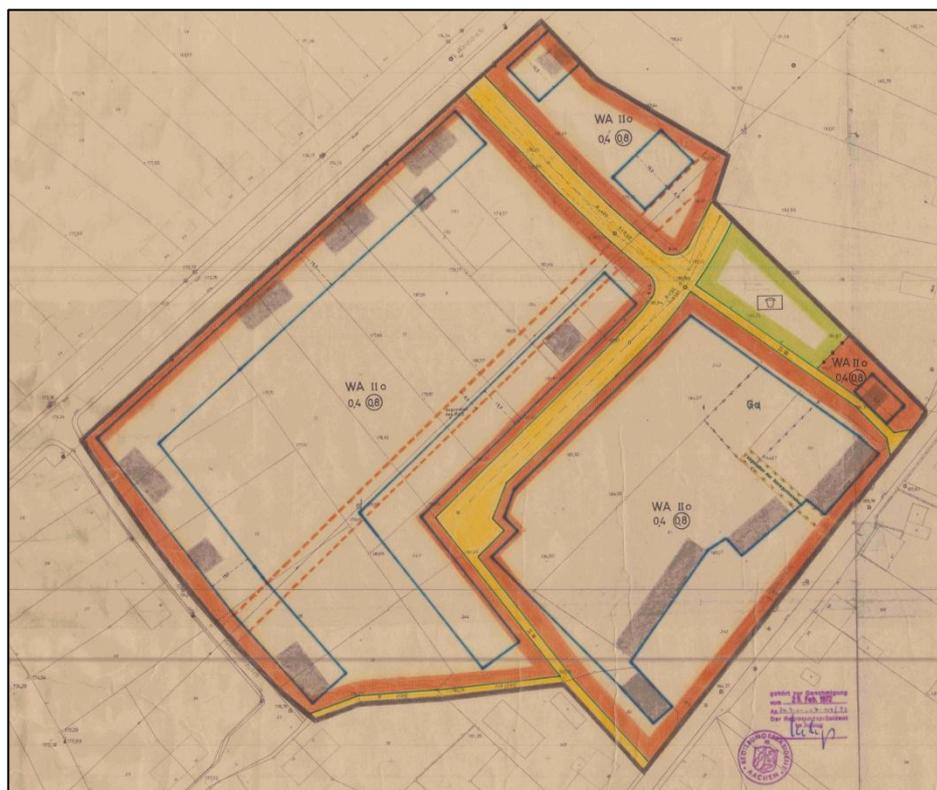


Abbildung 3: Bebauungsplan 46 - Waldsiedlung -

Bis heute wurden im Bereich dieses Bebauungsplanes vier Änderungen durchgeführt und rechtskräftig:

1. Änderung:
Ergänzung von überbaubaren Wohnbauflächen im nördlichen Bereich.
Die 1. Änderung ist seit dem 01.08.1974 rechtskräftig.
2. Änderung:
Verschiebung der Straßenachse des nördlichen Teilabschnittes des Moosweges, um den zweckmäßigen Anschluss an die Waldstraße zu gewährleisten.
Die 2. Änderung ist seit dem 16.11.1974 rechtskräftig.
3. Änderung:
Im Rahmen der Anpassung wurden im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes Straßenverkehrsflächen in Wohnbaufläche geändert und die überbaubaren Grundstücksflächen nördlich des Moosweges erweitert und mit einer Bautiefe von 15,00 m festgesetzt.
Die 3. Änderung ist seit dem 14.08.1976 rechtskräftig.
4. Änderung:
Im Rahmen dieser Änderung wurde die Bautiefe am Moosweg auf 14,00 m und im Bereich der Heidestraße auf 12,00 m festgesetzt.
Die 4. Änderung ist seit dem 01.11.1981 rechtskräftig.

2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF



Abbildung 4: Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf sieht weiterhin Wohnnutzung vor. Wie im Kapitel 1.3 beschrieben, soll eine maßvolle Nachverdichtung und eine Anpassung der Wohngebäude an die aktuellen Wohnstandards ermöglicht werden.

Die Erschließung der Wohnbauflächen erfolgt über die Heidestraße und den Moosweg.

3. PLANINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

WA – allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO)

Entsprechend der vorwiegenden Wohnnutzung in der Umgebung und der planerischen Zielsetzung wird das Plangebiet weiterhin als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen, um mögliche Nutzungskonflikte zu vermeiden und um den Gebietscharakter des bestehenden Wohngebietes sicherzustellen, d.h. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO sind zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8 werden im Änderungsbereich (WA 1 und WA 2) weiterhin festgesetzt. Diese Festsetzungen bieten die Möglichkeit im Änderungsbereich bei den vorhandenen Gebäuden bei Bedarf eine maßvolle Nachverdichtung vorzunehmen. Diese Werte entsprechen dem Maß der baulichen Nutzung der umgebenden Wohnbebauung.

Um im Wohngebiet den einheitlichen Siedlungscharakter zu erhalten, werden weiterhin maximal zwei Vollgeschosse zugelassen.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und der maximale Zahl der Geschossigkeit in Verbindung mit der Festsetzung der Baugrenzen wird eine städtebaulich sinnvolle und nachhaltige Ausnutzung der Grundstücke unter Beachtung der Grenzwerte der §§ 17, 19 und 20 der BauNVO gewährleistet.

3.3 Bauweise

Das Plangebiet wird in zwei Wohnbauflächen aufgeteilt durch eine sogenannte Knotenlinie, die unterschiedliche Nutzungen im Wohngebiet abgrenzt. Der südöstliche Teilbereich an der Heidestraße wird als WA 1 und der nordwestliche Teilbereich am Moosweg als WA 2 bezeichnet. Diese Aufteilung mit unterschiedlichen Festsetzungen zur Bauweise dient der planerischen Intention zwischen der dichten Bauweise an der platzartigen Aufweitung an der Heidestraße und der lockeren Doppelhausbebauung entlang der kurzen Sackgasse Moosweg zu differenzieren und Erweiterungen der vorhandenen Bebauung auf aktuelle Wohnstandards zu ermöglichen.

Bereich Heidestraße WA 1

Für die Bebauung im Bereich der Heidestraße WA 1 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der bebaubaren Fläche wird die 50,00 m Grenze der Hausformen weiterhin unterschritten. Gleichzeitig soll aber im Rahmen von Sanierungs- und Ausbauvorhaben innerhalb der Baugrenze die Möglichkeit geschaffen werden, die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand erweitern zu können und so die Flächen maßvoll baulich zu verdichten. Somit wird eine Erweiterung der vorhandenen Bebauung auf aktuelle Wohnstandards ermöglicht.

Bereich Moosweg WA 2

Die Länge von Gebäuden soll auf Grund der geringen Teilfläche des Plangebiets und der festgesetzten überbaubaren Fläche nicht länger als 50,00 m sein. Des Weiteren soll die vorhandene Baustruktur aus Doppelhäusern und dem Einzelhaus weiterhin Bestand haben, entsprechend wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden von Baugrenzen bestimmt. Durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen auf 14,00 m Tiefe soll auch entlang der Heidestraße eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht werden. So können die bestehenden Gebäude in den hinteren Grundstücksbereich erweitert und an heutige Wohnbedürfnisse angepasst werden.

3.5 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Im Rahmen der Erarbeitung der 5. Änderung dieses Bebauungsplanes hat sich herausgestellt, dass die Zuwegung der Häuser Heidestraße Nr. 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32 und 34 bislang nicht gesichert ist. Daher werden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Leitungsträger in einer maximalen Breite von 4,00 m festgesetzt. So wird die Erschließung gesichert.

4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

Gegebenenfalls im weiteren Verfahren zu ergänzen

5. KENNZEICHNUNGEN

Gegebenenfalls im weiteren Verfahren zu ergänzen

6. HINWEISE

Gegebenenfalls im weiteren Verfahren zu ergänzen

7. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität kann weiterhin über den Anschluss an das bestehende öffentliche Versorgungsnetz erfolgen.

Niederschlagswasserbeseitigung und Entwässerung

Die Entwässerung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt weiterhin über das vorhandene Entwässerungssystem.

Gegebenenfalls im weiteren Verfahren zu ergänzen

Da das gesamte Plangebiet vor dem 01.01.1996 erstmals bebaut worden ist, ist der § 51 a Landeswassergesetz NRW (Beseitigung von Niederschlagswasser) nicht anzuwenden.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Entsorgungsträger sichergestellt. Den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft und den gesetzlichen Pflichten nach den Rechtsgrundlagen ist zu entsprechen. Dies schließt insbesondere die Beachtung der Abfallvermeidung und -trennung mit ein. Zur Umsetzung der sich hieraus ergebenden Verpflichtungen für die Nutzer der Baugrundstücke stehen ausreichend Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zur Verfügung.

7.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über die vorhandene Erschließungsstraßen Heidestraße und Moosweg. Von dort ist das Plangebiet gut an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angeschlossen.

Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfährt das Änderungsgebiet durch den bisherigen Bestand.

Die Anbindung an das städtische Fuß- und Radwegenetz ist ebenfalls gewährleistet.

7.3 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff. BauGB behält sich die Stadt gegebenenfalls vor.

8. UMWELTBELANGE

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes 46 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 bis 3 BauGB zum Zweck der Nachverdichtung aufgestellt. Die zulässige überbaubare Grundfläche beträgt weniger als 20.000 Quadratmeter. Daher kann von der Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Die Erstellung eines landschaftspflegerischen Fachbeitrags ist nicht erforderlich. Die Notwendigkeit, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und sachgerecht gegeneinander abzuwägen, bleibt hiervon unberührt.

Gegebenenfalls im weiteren Verfahren zu ergänzen

9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Der Bebauungsplan 46/ 5. Änderung - Waldsiedlung - umfasst eine Fläche mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Flächengröße ca.	in %
allgemeines Wohngebiet	ca. 10.500 m ²	100 %
insgesamt	ca. 10.500 m²	100 %

Gegebenenfalls im weiteren Verfahren zu ergänzen

Eschweiler, den 09.03.2015

gez. Schoop