



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

272/13

1

Sitzungsvorlage

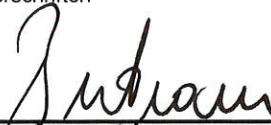

Datum: 5.09.2013

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	19.09.2013	
2.				
3.				
4.				

2. Änderung des Bebauungsplans 223 - Friedhof Nothberg - hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussentwurf:

- I. Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans 223 – Friedhof Nothberg – gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB mit dem in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich wird beschlossen.
- II. Gleichzeitig wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 der Satzung über die Bürgerbeteiligung der Stadt Eschweiler beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> gesehen <input type="checkbox"/> vorgeprüft 		Unterschriften  	
1	2	3	4
<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt
Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis
<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung

Sachverhalt

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler (FNP 2009) stellt in der Ortslage von Nothberg potenzielle Wohnbauflächen im Bereich des Nothberger Friedhofs dar. Diese in der Vergangenheit für die Erweiterung des Friedhofs vorgesehenen Flächen werden aufgrund des veränderten Bestattungsverhaltens für die Friedhofsnutzung zukünftig nicht mehr benötigt. Seitens der Stadt Eschweiler besteht hier ein Interesse an der Erschließung von Baugrundstücken insbesondere für die Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern.

Konkret umfasst der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 223 – Friedhof Nothberg - ein ca. 4,3 ha großes Gebiet zwischen der vorhandenen Bebauung am Udelinberg mit dem Nothberger Hof sowie der westlich daran anschließenden Obstbaumwiese und der Bahnlinie Aachen-Köln. Die Abgrenzung des Plangebietes ist in der Anlage 1 dargestellt.

Der Entwurf überplant einen Teil der im rechtsverbindlichen Bebauungsplans 223 – Friedhof Nothberg – festgesetzten „Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof“. Ein von Nord nach Süd verlaufender ehemaliger Hohlweg begrenzt die heutige Friedhofsfläche im Westen. Er trennt die Friedhofsfläche bzw. den Nothberger Hof von der westlich des Hohlweges im Änderungsgebiet liegenden Obstwiese an der „Hohe Straße“. Die baulich nutzbaren Flächen liegen vorrangig im Bereich der überplanten „Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof“. Sie befinden sich zum überwiegenden Teil im Eigentum der Stadt Eschweiler. Die verkehrstechnische Erschließung des neuen Baugebietes soll über die nördlich an das Plangebiet angrenzende Straße „Udelinberg“ erfolgen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht der Intention des Baugesetzbuches, zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich Möglichkeiten der Nachverdichtung im Innenbereich zu nutzen. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans 223 – Friedhof Nothberg – kann eine nachhaltige Entwicklung des vorhandenen Ortsteils Nothberg gewährleistet werden.

Die Verwaltung empfiehlt, die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans 223 – Friedhof Nothberg – und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

Gutachten

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP 2009) wurden im Bereich westlich des Nothberger Friedhofs potenzielle Wohnbauflächen vorgesehen. Für eine erste Einschätzung der Schallschutzproblematik wurde damals eine Studie zu den Auswirkungen von Emissionen durch den Schienenverkehr auf die geplante Wohnbebauung erstellt:

- Gutachterliche Stellungnahme 2007 1210, Schallimmissionsberechnung durch Schienenverkehr – Bebauungsplan Nr. 223 „Friedhof Nothberg“, Eschweiler, Dr. Szymanski & Partner, 10.03.2007

Das Gutachten kann bei der Verwaltung eingesehen werden.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass durch aktive (Lärmschutzwand/-wand, etc.) sowie zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen ein ausreichender Schallschutz für die Wohnbauflächen erzielt werden kann. Im weiteren Verfahren muss das Gutachten aktualisiert und konkretisiert werden.

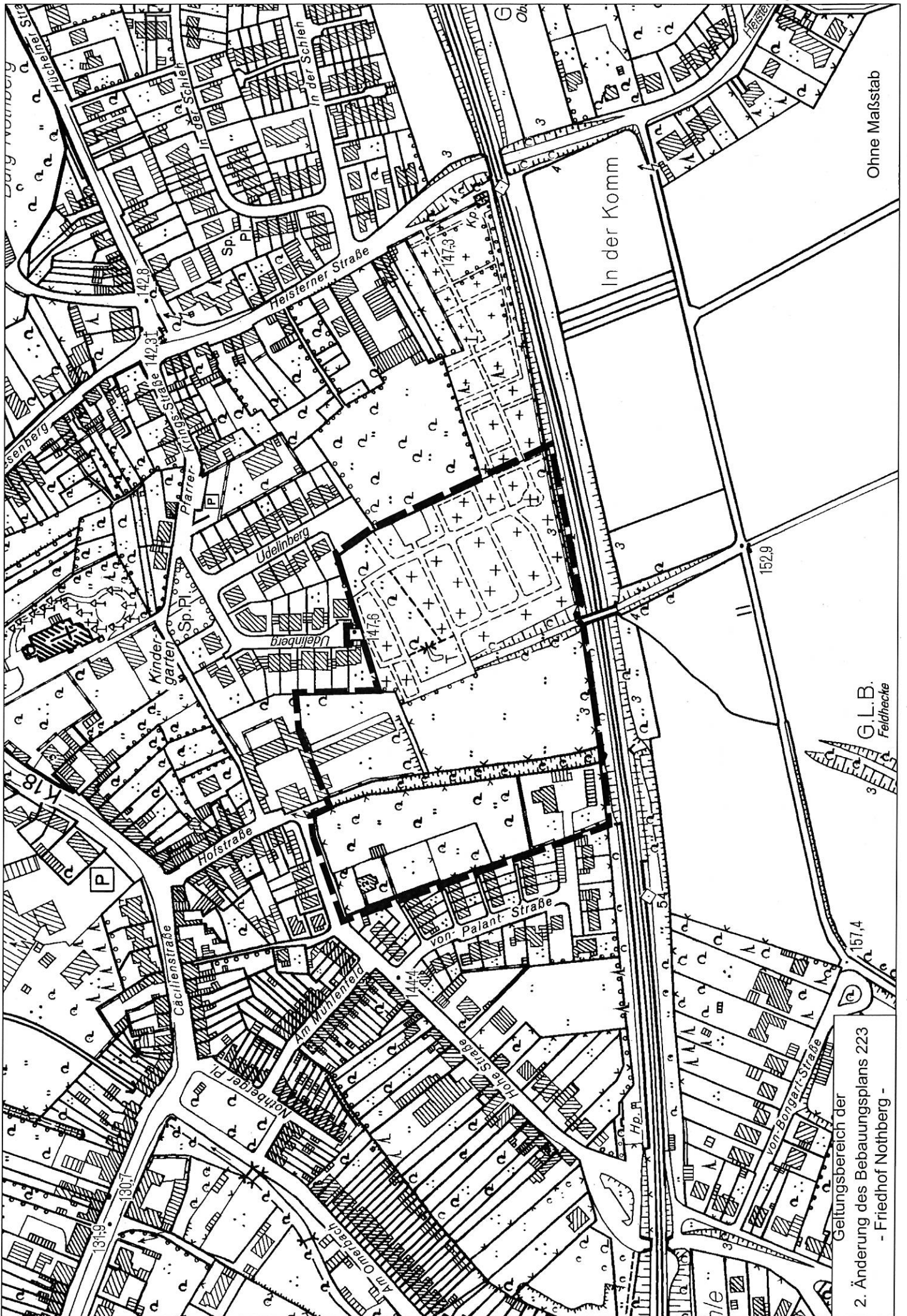
Haushaltsrechtliche Betrachtung

Das Bauleitplanverfahren ist haushaltsrechtlich nicht relevant.

Mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens können städtische Grundstücke in einer Größenordnung von ca. 1,4 ha einer Vermarktung zugeführt werden. Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung kann erst auf der Grundlage des im nächsten Schritt zu beauftragenden Schallschutzgutachtens und der sich daraus ergebenden Schallschutzmaßnahmen erarbeitet werden.

Anlagen

1. Übersicht über den Geltungsbereich
2. Städtebaulicher Entwurf
3. Begründung zum Bebauungsplan



Geltungsbereich der
2. Änderung des Bebauungsplans 223
- Friedhof Nothberg -

In der K



Nothberger Hof

2. Änderung des Bebauungsplans 223
 - Friedhof Nothberg-
 Maßstab 1 : 1.250
 Stand 08/13

INHALT DER BEGRÜNDUNG

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. VORGABEN DER PLANUNG

- 1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
- 1.2 PLANUNGSANLASS UND ZIEL
- 1.3 EINFÜGEN IN DIE ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

- 2.1 STÄDTEBAULICHE SITUATION UND PLANUNGSZIELE
- 2.2 ERLÄUTERUNGEN ZUM VORENTWURF

3. UMWELTBELANGE

- 3.1 UMWELTPRÜFUNG / UMWELTBERICHT
- 3.2 NATUR UND LANDSCHAFT
- 3.3 ARTENSCHUTZ IN DER BAULEITPLANUNG
- 3.4 IMMISSIONSSCHUTZ

1. VORGABEN DER PLANUNG

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der insgesamt rd. 4,3 ha große Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 223 - Friedhof Nothberg - umfasst die bisherige Friedhofserweiterungsfläche zwischen der vorhandenen Bebauung am Udelinberg und der Bahnlinie Aachen - Köln. Er beinhaltet auch den Nothberger Hof sowie die westlich daran anschließende Obstbaumwiese. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.2 Planungsanlass und Ziel

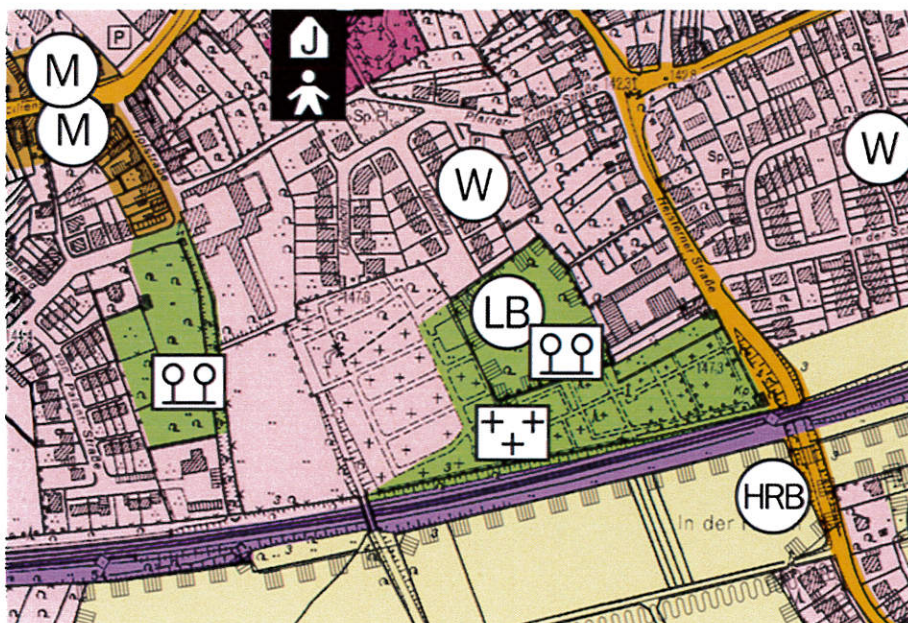
Mitte der 1990er Jahre wurde der Friedhof Nothberg erweitert, um zukünftig ausreichend Erdgrabstätten, u.a. auch für den Ortsteil Hastenrath, zur Verfügung stellen zu können.

Da sich inzwischen die Rahmenbedingungen grundlegend geändert haben, zum einen durch die Freigabe einer Belegungsfläche auf dem Friedhof Hastenrath aber auch durch ein mittlerweile völlig verändertes Bestattungsverhalten, wird ein großer Teil der Erweiterungsfläche des Friedhofs Nothberg zukünftig nicht mehr benötigt. In diesem Bereich wurden bisher keine Bestattungen durchgeführt. Diese Fläche soll nun für Wohnbauzwecke zur Verfügung gestellt werden. Dazu ist es erforderlich, den seit dem 31.07.1998 rechtskräftigen Bebauungsplan 223 - Friedhof Nothberg - zu ändern. Ein Verfahren zur Entwidmung der Friedhofsfläche soll dann, nach Ablauf des Bauleitplanverfahrens, durchgeführt werden.

1.3 Einfügen in die übergeordneten Planungen

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen ist der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Im Flächennutzungsplan (FNP 2009) wurde für den Ortsteil Nothberg ein Bedarf für die Wohnbauflächenentwicklung von rd. 3 ha errechnet. Die mögliche Überplanung der Erweiterungsfläche für den Friedhof Nothberg wurde mit rd. 2 ha im FNP bereits berücksichtigt und entsprechend als Wohnbaufläche dargestellt. Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans 223 - Friedhof Nothberg - ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

2.1 Städtebauliche Situation und Planungsziele

Die Gestalt und Struktur der geplanten Bebauung erfolgt in Anlehnung an das vorhandene Allgemeine Wohngebiet am „Udelinberg“ mit einer eingeschossigen Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern. Auch die vorhandene Erschließung soll aufgenommen und sinnvoll weiter entwickelt werden. Dabei soll eine dem Standort angemessene maßvolle bauliche Nutzung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung für Nothberg gewährleisten und gleichzeitig die Umweltauswirkungen des Vorhabens minimieren.

Um insbesondere auch die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen, sind die Belange des Immissionsschutzes von vorneherein in die Planung einzustellen.

2.2 Erläuterungen zum Vorentwurf

Das Gestaltungskonzept zum Vorentwurf beinhaltet 35 Grundstücke für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern mit einer Größe von rd. 250 - 600 m².

Die Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt über die beiden vorhandenen Wendehämmer am Udelinberg.

Der vorhandene Zugang zum Friedhof sowie der rückwärtige Zugang zum Nothberger Hof werden beibehalten. Ein zentraler Grünzug entlang des vorhandenen Hohlweges in Verbindung mit der vorhandenen Versickerungsfläche sichert schützenswerte Grünstrukturen. Die vorhandene Obstwiese westlich des Nothberger Hofes wird in ihrem Bestand gesichert.

Für den erforderlichen Lärmschutz gegenüber der Bahnstrecke wurde eine 4,0 m hohe Lärmschutzwand / Wall- Wand- Kombination vorgesehen. Diese ist nach Vorliegen eines qualifizierten Schallschutzgutachtens zu optimieren, s. Kap. 3.4.

3. UMWELTBELANGE

3.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht einschließlich eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages erstellt.

3.2 Natur und Landschaft

Im Standortdossier „Nothberg-Friedhof“ zum Flächennutzungsplan wird folgendes Fazit gezogen:

„Die Fläche weist hohe Funktionen für die Schutzgüter Boden (Ertragsfähigkeit) sowie Landschaft (angrenzend strukturreicher Ortsrand) auf. Für die übrigen Umweltbereiche ist die Funktion der Fläche selbst für den Naturhaushalt überwiegend gering. Es finden sich sehr wertvolle Bereiche für Tiere und Pflanzen sowie Landschaft und Erholung im nahen Umfeld (Obstwiesen).“

Im weiteren Verfahren werden in der Umweltprüfung die zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft untersucht und im Umweltbericht beschrieben.

3.3 Artenschutz in der Bauleitplanung

Eine Artenschutzvorprüfung wird im weiteren Verfahren durchgeführt, um die Vereinbarkeit der geplanten Nutzungen mit den gesetzlichen Regelungen zum Artenschutz zu klären.

3.4 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 223 - Friedhof Nothberg - wurde 1997 in einem Gutachten die Lärmbelastung aus der Bahntrasse Aachen - Köln für das Wohngebiet am Udelinberg untersucht. Durch die Errichtung einer 2,0 m hohen Lärmschutzwand entlang der Grenze zum Bahngrundstück konnten die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nahezu eingehalten werden. Lediglich für zwei Giebelflächen wurden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Da ein Heranrücken der Wohnbebauung an die Bahnlinie den vorhandenen Immissionskonflikt verstärkt und die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen möglicherweise eine Realisierung der Planung in Frage stellen könnten, wurde in 2007 eine gutachterliche Stellungnahme beauftragt. Diese vereinfachte Untersuchung* sollte unter Berücksichtigung geplanter Lärmschutzmaßnahmen den grundsätzlichen Immissionskonflikt bewerten und mögliche Optimierungen aufzeigen.

Der Gutachter kam zu dem Ergebnis, dass nach Optimierung / Fortführung der aktiven Schallschutzmaßnahmen, der Reduzierung der Gebäudehöhe auf ein Vollgeschoss + Dach, Festsetzungen zur maximalen Höhe von Fenstern sowie zusätzlichen passiven Schallschutzmaßnahmen ein ausreichender Schallschutz für die geplante Wohnbebauung und für die Nutzung der Gartenbereiche erzielt werden kann.

In Abstimmung mit den zuständigen Behörden wird im weiteren Verfahren die Immissionschutzproblematik untersucht und erforderliche Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Eschweiler, den 04.03.2013



* Gutachterliche Stellungnahme 2007 1210

Schallimmissionsberechnung durch Schienenverkehr - Bebauungsplan Nr. 223 „Friedhof Nothberg“, Eschweiler
Dr. Szymanski & Partner, 10.03.2007