



Stadt Eschweiler  
Der Bürgermeister  
610 Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

**199/13**

1

# Sitzungsvorlage

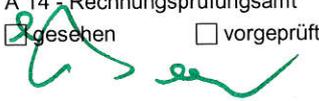
Datum 21.06.2013

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	04.07.2013	
2.				
3.				
4.				

**Bebauungsplan 252 - Neue Höfe Dürwiß Sebastianusstraße -  
hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Beschlussentwurf:

- I. Die Aufstellung des Bebauungsplans 252 – Neue Höfe Dürwiß Sebastianusstraße – 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 			
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>		
<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		
<b>Abstimmungsergebnis</b>		<b>Abstimmungsergebnis</b>		<b>Abstimmungsergebnis</b>	
<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"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung	

## **Sachverhalt**

Im Rahmen der Aktivitäten im „indeland“ beabsichtigen die Stadt Eschweiler, RWE Power und die Aachener Stiftung Kathy Beys in Zusammenarbeit auf einem unbebauten Gelände im Eschweiler Ortsteil Dürwiß zwischen der „Friedrich-Ebert-Straße“ und der „Sebastianusstraße“ ein Wohnquartier zu entwickeln. Dabei sollen bereits in der Planungsphase die Nachhaltigkeitskriterien „Ökologie, Ökonomie und Soziales“ in besonderer Weise und damit deutlich über den allgemein üblichen Standards bei Bauflächenentwicklungen berücksichtigt werden. Innerhalb dieser Kriterien sind die grundsätzliche Senkung des Ressourcenverbrauches, die Zukunftssicherheit des Erschließungs- und Hochbaukonzeptes sowie die Werthaltigkeit und Flexibilität der Infrastrukturen und Wohngebäude besonders hervorzuhebende Ziele in der Planung und Umsetzung.

Als Einstieg in die Planung wurde im Jahr 2012 in Zusammenarbeit der Partner unter inhaltlicher Federführung der Aachener Stiftung Kathy Beys ein beschränktes städtebauliches Wettbewerbsverfahren nach den Richtlinien der Architektenkammer NRW durchgeführt. In diesem Rahmen wurden neben dem städtebaulichen Konzept bereits Grundlagen für ein Gebäude-, Energie- und Ressourcenkonzept erarbeitet. Als Sieger dieses Wettbewerbes wurde der Entwurf des Architekturbüros E. und H. Faerber aus Mainz ausgezeichnet.

Zur Weiterführung des Projektes haben die drei Partner (die Stadt, RWE Power und die Aachener Stiftung Kathy Beys) am 25.04.2013 einen Rahmenvertrag zur gemeinsamen Entwicklung des Geländes unterzeichnet. Das Plangebiet liegt größtenteils auf rekultivierten Flächen des ehemaligen Tagebaus „Zukunft“. Die ca. 2,88 ha große unbebaute Fläche zwischen der „Friedrich-Ebert-Straße“ und der „Sebastianusstraße“ steht zu ca. zwei Dritteln im Eigentum der Stadt Eschweiler, das verbleibende Drittel steht im Eigentum der RWE Power. Zur Abrundung des Plangebietes soll in die Gesamtbetrachtung auch eine ca. 0,83 ha große und bereits mit Wohngebäuden bebaute Fläche einbezogen werden. Im Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler ist der Bereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Es ist gemeinsames Ziel der Partner, unter Berücksichtigung der oben genannten Kriterien, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Dazu soll sich die Stadt Eschweiler als Trägerin der Planungshoheit federführend und vorbehaltlich der entsprechenden politischen Beschlüsse mit der Schaffung von Planungsrecht sowie mit ihren zuvor beschriebenen Eigentumsflächen einbringen. Sie beabsichtigt dabei, im Einvernehmen mit dem Gewinner des städtebaulichen Wettbewerbs, dem Architekturbüro E. und H. Faerber aus Mainz, den Bebauungsplan zu erstellen und das Büro mit der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes und der fachlichen Begleitung des Gesamtprozesses zu beauftragen. RWE Power bringt ebenfalls die in ihrem Eigentum stehenden Flächen in das Gemeinschaftsprojekt ein und ist bereit, die vereinbarten Ziele bei der Entwicklung und insbesondere der späteren Vermarktung zu berücksichtigen. Die Aachener Stiftung Kathy Beys, die wesentliche finanzielle Anteile an dem bereits durchgeführten Architektenwettbewerb übernommen hat, wird das Thema der Ressourcenoptimierung fachlich begleiten. Zur Umsetzung des Projektes wurde eine Arbeitsgruppe mit Vertretern der drei Partner gebildet. Unter dem Titel „Neue Höfe Dürwiß“ soll das Projekt im Oktober im Rahmen einer Bürgerinformation der Öffentlichkeit präsentiert werden. Als nächster Schritt zur Schaffung des Planungsrechtes ist der Start des Bebauungsplanverfahrens mit dem Aufstellungsbeschluss vorgesehen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Aufstellung des Bebauungsplanes 252 – Neue Höfe Dürwiß Sebastianusstraße – und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

## **Haushaltsrechtliche Betrachtung**

Mit der Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbes nach den Regeln der Architektenkammer NRW hat sich die Stadt in 2012 verpflichtet, das Architekturbüro E. und H. Faerber aus Mainz als Gewinner des städtebaulichen Wettbewerbs mit Folgeleistungen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Entwicklung des Wohnquartiers zu beauftragen. Eine Summe für die Beauftragung in Höhe von ca. 29.750 € ist für 2013 im Produkt 09 511 01 01 - Räumliche Planung und Entwicklung - und dort im Sachkonto 52910000 - Aufwendungen für sonstige Dienstleistungen - vorgesehen. Die zur Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlichen Fachbeiträge und Gutachten werden auf Kosten der RWE Power erstellt. Die fachliche Beratung zur Ressourcenoptimierung des Wohnquartiers wird durch die Aachener Stiftung Kathy Beys übernommen.

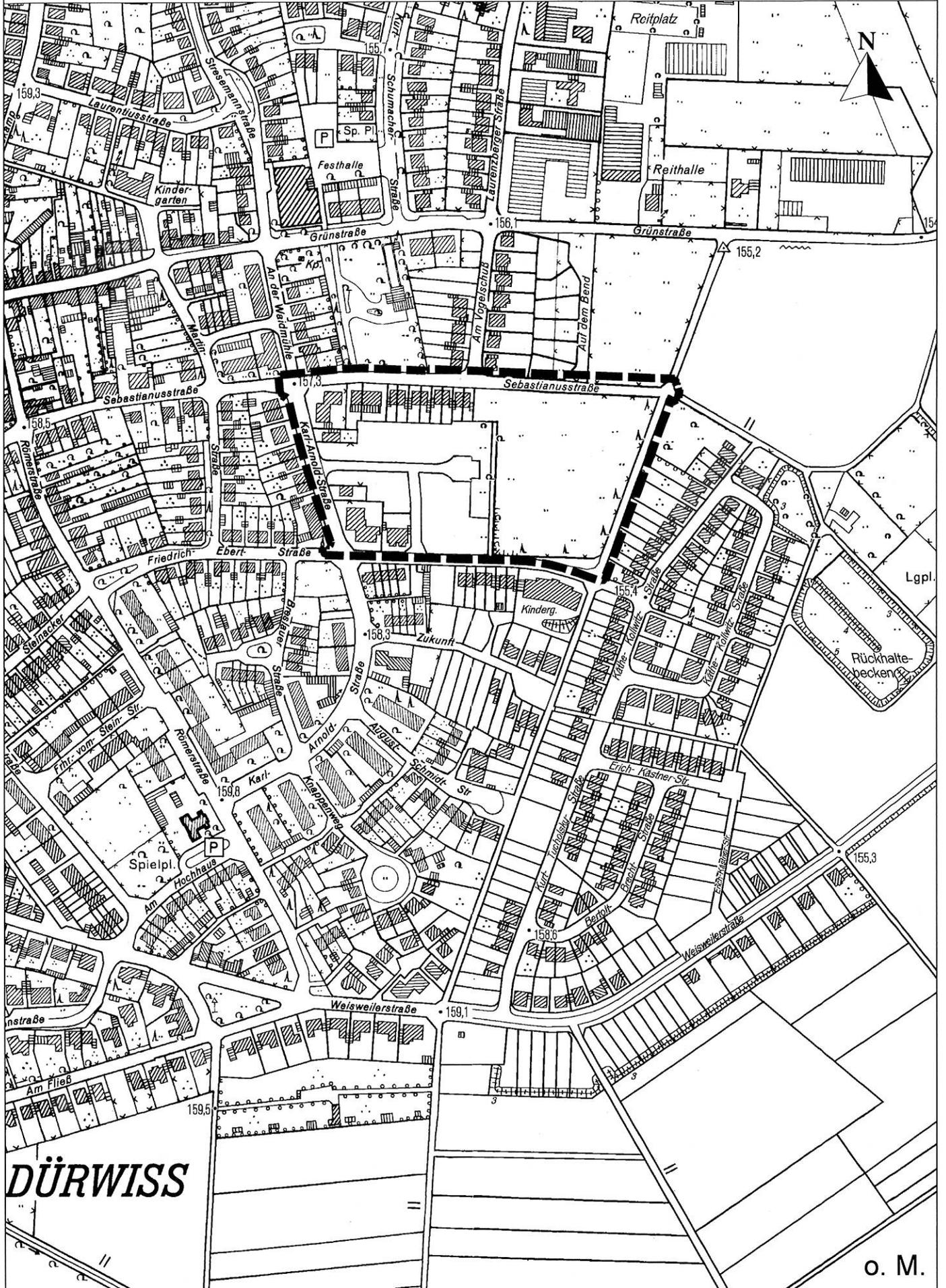
Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen werden in Abstimmung der Grundstückseigentümer (Stadt, RWE Power) durchgeführt und über einen Erschließungsvertrag geregelt.

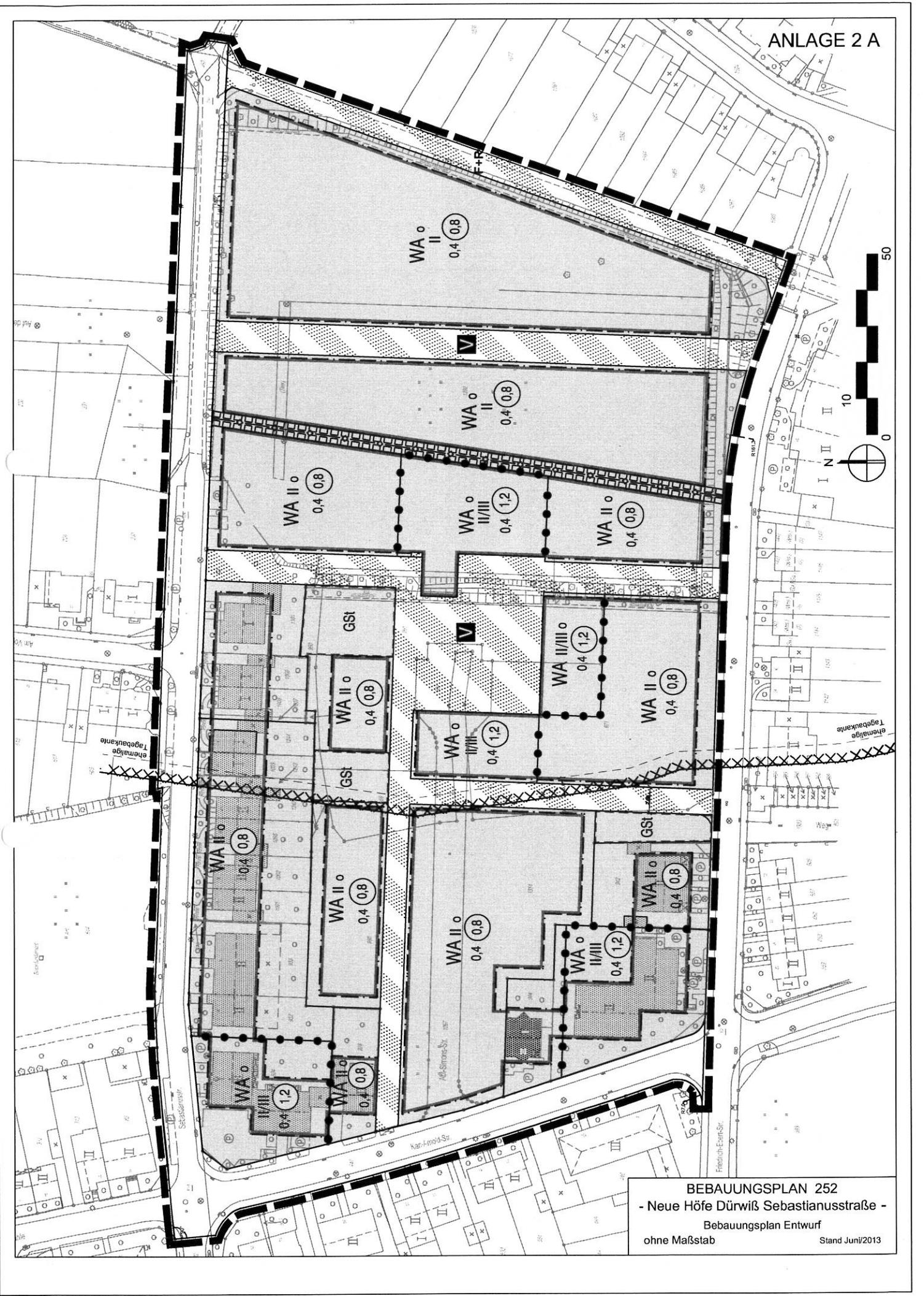
Mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens können städtische Grundstücke in einer Größenordnung von ca. 2 ha einer Vermarktung zugeführt werden. Die haushaltsrechtliche Betrachtung erfolgt in den entsprechenden Grundstücksverträgen.

### **Anlagen**

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

# Geltungsbereich Bebauungsplan 252 - Neue Höfe Dürwiß Sebastianusstraße -





**BEBAUUNGSPLAN 252**  
- Neue Höfe Dürwiß Sebastianusstraße -  
Bebauungsplan Entwurf  
ohne Maßstab  
Stand Juni/2013

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl



Geschoßflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

II/III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

o Offene Bauweise



Baugrenze

4. Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsberuhigter Bereich

**F+R** Fuß- und Radweg

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



unterirdisch

6. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

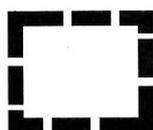
GSt Gemeinschaftsstellplätze



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



BEBAUUNGSPLAN 252  
- Neue Höfe Dürwiß Sebastianusstraße -  
Städtebaulicher Entwurf  
ohne Maßstab  
Stand Juni/2013



**INHALT DER BEGRÜNDUNG****ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

<b>1.</b>	<b>VORGABEN ZUR PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
1.1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....	3
1.2	HEUTIGE SITUATION.....	3
1.3	PLANUNGSANLASS UND ZIELE .....	4
1.4	EINFÜGEN DES BEBAUUNGSPLANES IN DIE ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN .....	4
<b>2.</b>	<b>STÄDTEBAULICHER ENTWURF .....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN .....</b>	<b>6</b>
3.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	6
3.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....	6
3.3	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN .....	7
3.4	STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN .....	7
3.5	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	7
3.6	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG.....	7
3.7	IMMISSIONSSCHUTZ .....	7
<b>4.</b>	<b>KENNZEICHNUNG .....</b>	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>HINWEIS .....</b>	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>8</b>
6.1	VER- UND ENTSORGUNG, NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG.....	8
6.2	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG.....	9
6.3	BODENORDNENDE MAßNAHMEN .....	9
<b>7.</b>	<b>UMWELTBELANGE.....</b>	<b>9</b>
7.1	NATUR UND LANDSCHAFT.....	9
7.2	ARTENSCHUTZ IN DER BAULEITPLANUNG.....	9
<b>8.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE KENNWERTE .....</b>	<b>10</b>

## 1. VORGABEN ZUR PLANUNG

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 252 – Neue Höfe Dürwiß Sebastianusstraße – umfasst ein ca. 4,3 ha großes Plangebiet im östlichen Randbereich des Eschweiler Ortsteils Dürwiß.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch die „Sebastianusstraße“,
- im Osten durch einen Fuß- und Radweg,
- im Süden durch „Friedrich-Ebert-Straße“,
- im Westen durch die „Karl-Arnold-Straße“.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

### 1.2 Heutige Situation

Bei dem Plangebiet handelt es sich im überwiegenden Teil um die ehemaligen Flächen des Sportplatzes des Fußballvereins „SCB Bewegung Laurenzberg 1932“, der dort seit 1971 bestand. Mit der Aufgabe des Sportplatzes im Jahr 2001 und der Verlagerung der Nutzungen in den „Sportpark am See“ wurden die Tribünen und das Sportlerheim abgerissen. Seitdem werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt. Entlang der „Sebastianus-“ und der Kreuzung „Karl-Arnold-“/„Friedrich-Ebert-Straße“ befindet sich im Plangebiet bereits eine vorhandene Wohnbebauung mit bis zu drei Geschossen. Die in der Deutschen Grundkarte eingezeichnete Abt-Simons-Straße wurde bisher nicht gebaut und ist in der Örtlichkeit nicht erkennbar.



Das Gelände innerhalb des Plangebietes ist mit Höhen zwischen 156 und 158 m über Normalhöhennull (NHN) fast eben.

Verkehrstechnisch ist das Plangebiet von drei Seiten über die „Sebastianusstraße“, die „Friedrich-Ebert-Straße“ und „Karl-Arnold-Straße“ erschlossen. Über die Straße „An der Waidmühle“ und die „Grünstraße“ wird im weiteren Verlauf in ca. 600 bis 650 m Entfernung die Hauptverkehrsachse „Jülicher Straße“ (L 238) und das Zentrum des Ortsteils Dürwiß mit einem Angebot an Dienstleistungen und Einkaufsmöglichkeiten erreicht.

Das Plangebiet ist im Westen über die Haltestelle „Karl-Arnold-Straße“ mit werktags mindestens im Halbstundentakt sowie Sonn- und Feiertags im Stundentakt verkehrenden Buslinien Richtung Eschweiler Zentrum durchschnittlich an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen.

Das Umfeld des Plangebietes ist vor allem durch ein- bis dreigeschossige Wohngebäude aus der zweiten Hälfte des letzten Jahrhunderts geprägt. Nördlich der „Sebastianusstraße“ befinden sich eine kleine Freifläche mit einem Bolzplatz sowie einem Schießstand. Weiter im Norden ist die Festhalle von Dürwiß gelegen. Ebenfalls befinden sich in fußläufiger Entfernung mehrere Kindergärten, eine Grundschule, eine Reithalle sowie zwei Kirchen mit zugehörigen Jugendtreffpunkten.

### 1.3 Planungsanlass und Ziele

Die unbebauten Grundstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Stadt Eschweiler und der RWE Power AG. Es besteht seitens der Eigentümer ein großes Interesse an einer langfristigen nachhaltigen Stadtentwicklung. Daher haben die Eigentümer in Zusammenarbeit mit der Aachener Stiftung Katy Beys im Herbst 2012 einen städtebaulichen Wettbewerb unter dem Titel „Faktor X - Ressourceneffizientes Bauen und Wohnen“ zur Entwicklung eines neuen Wohngebietes an der „Sebastianusstraße“ durchgeführt. Als neuer Baustein im städtischen Gefüge soll dabei ein ökologisch hochwertiges Wohnquartier mit energetisch durchdachter, nachhaltiger Bebauung entstehen. Besonderes Kennzeichen dieser Siedlung wird sein, dass über den gesamten Lebenszyklus deutlich weniger Ressourcen (natürliche Rohstoffe, Material und Energie) verbraucht werden, als bei vergleichbaren Wohngebieten. Der Lebenszyklus beginnt mit der Erschließung des Wohngebietes und umfasst den Bau der Gebäude, deren Betrieb sowie einen eventuellen Abriss einschließlich möglichem Recycling. Unter diesen ganzheitlichen Aspekten wurde von der Wettbewerbsjury ein Siegerentwurf ausgewählt, der nun die Grundlage für den Bebauungsplan bildet.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern auf den Flächen im Plangebiet. Dabei sollen die städtebaulichen Voraussetzungen für die Errichtung eines vorbildlichen Quartiers unter Berücksichtigung des ressourceneffizienten Bauens und Wohnens geschaffen werden.

Die ausgewiesenen Bauflächen dienen insbesondere der Deckung des kurz- bis mittelfristigen Wohnbedarfs in Dürwiß.

### 1.4 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen

#### *Regionalplan*

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen ist der Planbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Im Osten und Süden ist der Ortsteil Dürwiß von regionalen Grünzügen umgeben. Die südlich in ca. 880 m Entfernung zum Plangebiet verlaufende Bundesautobahn A 4 wird als Fläche für den vorwiegend großräumigen Verkehr dargestellt.

### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler (FNP 2009) werden der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die angrenzenden Flächen als Wohnbauflächen dargestellt.

### Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Das Plangebiet umfasst im wesentlichen Teil den Geltungsbereich der 14. Änderung des Bebauungsplanes D 5 - Am Steinacker- rechtskräftig seit 31.07.1991. Dieser setzt im westlichen Teil des Plangebietes ein „allgemeines Wohngebiet (WA)“ fest. Als Erschließung führt von Westen her eine geplante Stichstraße („Abt-Simons-Straße“) in das Plangebiet. Im östlichen Teil setzt der Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ fest. Aufgrund der Verlagerung der Sportplatznutzungen nach Norden in den „Sportpark am See“ sind diese Festsetzungen hinfällig geworden.

Im nördlichen Teil im Bereich der „Sebastianusstraße“ überdeckt der Planentwurf Teilbereiche des Bebauungsplanes D4b - Broicher Weg -, rechtskräftig seit 16.02.1961 sowie des Bebauungsplanes D5 - Römerstraße -, rechtskräftig seit 21.11.1958. Auch im Bereich der „Karl-Arnold-Straße“ und der „Friedrich-Ebert-Straße“ werden Teile der Straßenverkehrsflächen aus diesem Bebauungsplan überdeckt. Im Osten des Plangebietes befindet sich der Bebauungsplan 172 - Auf dem Verkeskopf -, rechtskräftig seit 01.01.1993. Er setzt eine (nunmehr hinfällig gewordene) Lärmschutzwand für den geplanten Sportplatz und eine Straßenverkehrsfläche fest.

Für das gesamte Plangebiet soll auf der Grundlage des siegreichen Wettbewerbsentwurfes ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden.

## 2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF



Das städtebauliche Konzept bindet das neu geplante Wohnquartier in das bestehende Stadtgefüge mit der Straßenrandbebauung aus freistehenden zweigeschossigen Einfamilienhäusern und Doppelhäusern entlang der „Sebastianusstraße“ und der „Karl-Arnold-Straße“ ein. Auf den unbebauten Grundstücksteilen des Plangebietes entsteht

ein verdichtetes, kleinstädtisch wirkendes Quartier mit einer Vielzahl unterschiedlicher Bauformen und Nutzungen sowie differenzierten städtebaulichen Raumfolgen. Hierbei wird der westliche Quartierseingang außenwirksam durch eine „Mobilitätszentrale“ (ggf. mit ergänzenden Nutzungen für die Bürger) gebildet. Die ca. 6,0 m breite West-Ost Erschließung führt zum zentralen Quartiersplatz, der von einer windmühlenartigen zwei- bis dreigeschossigen Randbebauung eingefasst ist. Dort sollen die übergeordneten Gemeinschaftsnutzungen konzentriert werden. Das weitere Plangebiet wird mit kleineren Hofinnenbereichen in eine Vielzahl überschaubarer Nachbarschaften aus Einzel-, Doppelhäusern und Hausgruppen gegliedert. In Nord-Südrichtung sollen drei schmale re Erschließungsstraßen im Mischprinzip ausgebaut werden, um den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen von Kraftfahrzeugen und Fußgängern gleichberechtigt Rechnung zu tragen. Die Nachbarschaftshöfe, um die sich die unterschiedlichen Bauformen mit den Gemeinschaftsnutzungen und den Grünflächen gruppieren, sollen mit privaten Wohnstraßen erschlossen werden. Die gewählte Baustruktur ermöglicht überwiegend die Errichtung von Wohngebäuden mit einer aus energetischen Gesichtspunkten günstigen südlichen bzw. westlichen Ausrichtung.

Insgesamt ist je nach Anzahl von freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern die Errichtung von ca. 60 bis 80 Wohneinheiten vorgesehen.

### **3. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die bauliche Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnnutzung geprägt. Daher sollen innerhalb des Plangebietes gemäß § 4 BauNVO „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) festgesetzt werden.

Die entsprechend § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“ und Nr. 5 „Tankstellen“ sollen in diesem Baugebiet ausgeschlossen werden. Diese Nutzungen sind aufgrund ihres großen Freiflächenanspruchs, der von Ihnen ausgehenden Störungen (Geruch, Lärm) und der für diese Nutzungen nicht geeigneten verkehrlichen Erschließung, an diesem Standort nicht wünschenswert.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung soll gemäß § 16 ff BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt werden. Im weiteren Verfahren soll darüber hinaus ggf. die Festsetzung von Trauf- und/oder Firsthöhen vorgesehen werden.

An der „Karl-Arnold-Straße“ wird im Norden im Kreuzungsbereich mit der „Sebastianusstraße“ und im Süden im Kreuzungsbereich mit der „Friedrich-Ebert-Straße“ eine mindestens zwei- bis maximal dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Dies entspricht dem vorhandenen Bestand und verfolgt das Ziel die Kreuzungsbereiche zu betonen.

Im weiteren Verlauf wird entlang der „Sebastianusstraße“ und der „Friedrich-Ebert-Straße“ entsprechend dem umgebenden Bestand die Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung vorgesehen. Im zentralen Bereich um den Quartiersplatz wird eine mindestens zwei bis maximal dreigeschossige Bebauung festgesetzt. So soll die gewünschte Verdichtung um den Mittelpunkt des Quartiers gewährleistet werden. Im östlichen Plangebiet wird die Zahl der Geschosse wieder auf maximal zwei verringert, um eine möglichst breites Angebot an verschiedenen Hausformen zu ermöglichen.

Die Festsetzungen der GRZ von 0,4 und der GFZ mit Maßfaktoren von 0,8 bzw. 1,2 gemäß der Obergrenzen nach § 17 BauNVO entsprechen der umgebenden Baustruktur und stellen damit eine angemessene Verdichtung im vorhandenen Siedlungsgefüge sicher.

### **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Innerhalb des Plangebietes soll gemäß § 22 BauNVO eine offene Bauweise mit der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern, Reihenhäusern und Hausgruppen festgesetzt werden. Dies entspricht der umgebenden Baustruktur der Wohngebäude und sichert die städtebauliche Zielsetzung zur Errichtung einer offenen, durchgrüneten Bebauung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen gemäß § 23 (1) und (3) BauNVO durch Baugrenzen entlang der Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden. Dabei werden größere zusammenhängende Baufelder ausgewiesen, die einen ausreichenden Gestaltungsspielraum in Bezug auf die Lage der später zu errichtenden einzelnen Baukörper mit den projektierten Wohnwegen, Gemeinschaftseinrichtungen und Grünflächen innerhalb dieser Baufelder ermöglichen.

### **3.4 Stellplätze, Carports und Garagen**

Um zukunftsfähige Mobilitätskonzepte (Car-sharing, E-Bikes, etc.) zu fördern werden im Plangebiet an zentralen Stellen Flächen für Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen. Diese werden im weiteren Verfahren genauer definiert. Grundsätzlich sollen, um Beeinträchtigungen der rückwärtigen Gartenbereiche zu vermeiden, Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der seitlichen Abstandsflächen zu den Gebäuden zugelassen werden. Hierdurch soll u.a. die Versiegelung der Wohngärten vermindert und eine dem Gebietscharakter entsprechende Wohnruhe sichergestellt werden.

### **3.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Neben der gestalterischen Aufwertung des Wohnumfeldes sollen auch zur Verbesserung des Kleinklimas im weiteren Verfahren Grünflächen und konkrete Maßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB (z.B. Hecken und Bäume) festgesetzt werden.

### **3.6 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird über die bestehenden Straßen, im Norden durch die „Sebastianusstraße“, im Süden durch „Friedrich-Ebert-Straße“ und im Westen durch die „Karl-Arnold-Straße“ erschlossen. Eine Zufahrt von Osten ist nicht möglich, da dort lediglich ein Fahrrad-/ Fußweg an das Plangebiet angrenzt. Von der „Karl-Arnold-Straße“ wird eine neue Erschließungsstraße mit einer Breite von 6,0 m in das Zentrum des Plangebietes zum Quartiersplatz führen. Drei weitere Straßen führen in Nord-Südrichtung durch das Quartier, festgesetzt als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich“ mit einer Breite von 7,0 bzw. 8,5 m. In diesem Straßenraum sind neben einer Anzahl von Bäumen auch Besucherparkplätze in der Mischverkehrsfläche vorgesehen. Die Zufahrten und die Höfe in den zentralen Bereichen der Baufelder werden projektiert als Privatstraßen. Auf mehreren Flächen im Plangebiet sind Gemeinschaftsstellplatzanlagen vorgesehen.

Unmittelbar westlich des Plangebietes liegt die Haltestelle „Karl-Arnold-Straße“, welche durch beide in Dürwiß verkehrenden Buslinien in Richtung Eschweiler bzw. Aldenhoven bedient wird.

### **3.7 Immissionsschutz**

Ob und in welcher Form im Bebauungsplan Festsetzungen zum Immissionsschutz notwendig werden, soll in Abstimmung mit den zuständigen Behörden im weiteren Verfahren gutachterlich überprüft werden.

## 4. KENNZEICHNUNG

### *Tagebaukante*

Durch das Plangebiet verläuft die ehemalige Kante des Tagebaus „Zukunft“ in nord-südlicher Richtung. Im östlichen Teil steht als Baugrund aufgeschütteter Boden an, im Westen befindet sich der gewachsene Boden. Die Kennzeichnung wird im weiteren Verfahren in Abstimmung mit den zuständigen Behörden ausformuliert.

Weitere Kennzeichnungen werden ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

## 5. HINWEIS

### *Denkmalschutz*

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler. Konkrete Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodendenkmälern bestehen ebenfalls nicht. Archäologische Bodenfunde können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Im Bebauungsplan wird daher vorsorglich auf die Beachtung der §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmälern) und 16 DSchG NW (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen.

## 6. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

### 6.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

#### *Energieversorgung*

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Erdgas und Telekommunikation wird über die umlaufenden Straßen durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt.

#### *Entwässerung*

Die anfallenden häuslichen Schmutzwässer der geplanten Gebäude sollen entweder direkt an die in den umliegenden Straßen verlaufenden Entwässerungskanäle (Mischsystem) bzw. über die neu zu errichtenden Kanäle innerhalb der Planstraßen der Kläranlage zugeleitet werden. Im östlichen Teil des Plangebietes verläuft von Süden nach Norden eine Entwässerungsleitung (DN 1000), die im Bebauungsplan mit einem Schutzstreifen gesichert wird.

#### *Niederschlagswasserbeseitigung*

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG NW) besteht für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt, oder an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden, die Verpflichtung das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Für das Plangebiet besteht daher eine solche Verpflichtung.

Im weiteren Verfahren werden daher im Plangebiet die oberflächennahen Bodenschichten hinsichtlich ihrer Eignung für die Versickerung von unbelasteten Niederschlagswässern gutachterlich untersucht und ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung entwickelt.

#### *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 innerhalb der Baugrundstücke stehen ausreichend Flächen innerhalb der überbaubaren Flächen zur Verfügung.

## **6.2 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung wird durch die Grundstückseigentümer umgesetzt und ggf. über Erschließungsverträge gesichert.

## **6.3 Bodenordnende Maßnahmen**

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

# **7. UMWELTBELANGE**

## **7.1 Natur und Landschaft**

Entlang der „Sebastianusstraße“ und der „Karl-Arnold-Straße“ ist das Plangebiet in einer Bautiefe bereits bebaut. Der zentrale und der östliche Teil sind durch landwirtschaftlich genutzte Grünflächen geprägt. Im östlichen Bereich des ehemaligen Sportplatzgeländes werden die Randbereiche von Bäumen gesäumt. Entlang des Fuß- und Radweges im Osten befindet sich eine Lärmschutzwand, die mit Feldahorn bepflanzt ist. Aufgrund der Umnutzung des Sportplatzgeländes ist diese Lärmschutzmaßnahme zum Schutz der östlich angrenzenden Wohngebiete hinfällig geworden. Im südlichen Teil des ehemaligen Sportplatzgeländes entlang der „Friedrich-Ebert-Straße“ existiert eine Fichtenstruktur und am nördlichen Rand finden sich einige Weiden. Jeweils in der nordöstlichen und in der südöstlichen Ecke des Plangebietes stehen vereinzelt Ulmen. Hochwertige Biotopstrukturen sind von der Planung nicht betroffen.

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

## **7.2 Artenschutz in der Bauleitplanung**

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG vorhanden. Eine Artenschutzvorprüfung wird im weiteren Verfahren durchgeführt, um die Vereinbarkeit der geplanten Nutzungen mit den gesetzlichen Regelungen zum Artenschutz zu klären.

## 8. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 252 – Neue Höfe Dürwiß Sebastianusstraße – umfasst eine Fläche von ca. 4,3 ha mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Flächengröße ca.	%
Allgemeine Wohngebiete (WA)	32.000 qm	74 %
Straßenverkehrsfläche	5.100 qm	12 %
Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"	6.100 qm	14 %
gesamt	43.200 qm	100 %

Eschweiler, den 18.06.2013



