Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 Abteilung für Planung und Entwicklung

Sitzungsvorlage

Vorlagen-Nummer **106/13** | **1**

Datum: 2.05.2013

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	**Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss**	öffentlich	15.05.2013	
2.				
3.				
4.				

Bebauungsplan 198 - Südlich Grünewaldstraße -
hier: Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses, erneuter Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussentwurf:

I. Die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 07.09.1989 zu dem Bebauungsplan 198 – Südlich Grünewaldstraße – wird beschlossen.

II. Die Aufstellung des Bebauungsplans 198 – Südlich Grünewaldstraße – gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im Sinne des § 30 (1) BauGB mit dem in der Anlage 2 dargestellten Geltungsbereich wird beschlossen.

III. Gleichzeitig wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB in Verbindung mit § 4 der Satzung über die Bürgerbeteiligung der Stadt Eschweiler beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt	Unterschriften
☒ gesehen ☐ vorgeprüft	I. V.

1	2	3	4
☐ zugestimmt	☐ zugestimmt	☐ zugestimmt	☐ zugestimmt
☐ zur Kenntnis genommen	☐ zur Kenntnis genommen	☐ zur Kenntnis genommen	☐ zur Kenntnis genommen
☐ abgelehnt	☐ abgelehnt	☐ abgelehnt	☐ abgelehnt
☐ zurückgestellt	☐ zurückgestellt	☐ zurückgestellt	☐ zurückgestellt
Abstimmungsergebnis	**Abstimmungsergebnis**	**Abstimmungsergebnis**	**Abstimmungsergebnis**
☐ einstimmig	☐ einstimmig	☐ einstimmig	☐ einstimmig
☐ ja	☐ ja	☐ ja	☐ ja
☐ nein	☐ nein	☐ nein	☐ nein
☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung

Sachverhalt

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Straßengevierts Albrecht-Dürer-Straße/Grünewaldstraße/Liebfrauenstraße/Reuleauxstraße. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als „Wohnbaufläche" und östlich angrenzend als eine „Fläche für den Gemeinbedarf: Schule" dargestellt. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan liegt nicht vor.

1. Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 07.09.1989

   Im Oktober 1988 wurde seitens der Eigentümerin bei der Stadt ein Antrag auf Durchführung des erforderlichen Bauleitplanverfahrens gestellt. Der Rat der Stadt beschloss in seiner Sitzung am 07.09.1989 die Aufstellung des Bebauungsplans 198 - Südlich Grünewaldstraße – sowie die Beteiligung der Bürger an dieser Bauleitplanung (VV 456/89).

   Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger wurden im September 1989 auch die Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in der nachfolgenden Tabelle inhaltlich zusammengefasst.

	Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Aachen, Schreiben vom 06.10.1989	Das Plangebiet grenzt im Osten unmittelbar an die Sportanlage der Liebfrauenschule (Gymnasium). Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes weist das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Aachen darauf hin, dass durch den Betrieb von Sportanlagen Belästigungen - insbesondere durch Lärm – für unmittelbar angrenzende Wohngebiete hervorgerufen werden können. Hier ist ggf. eine gutachterliche Untersuchung der Immissionssituation erforderlich. Aufgrund der Untersuchung für notwendig erachtete Schutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen.
Landschaftsverband Rheinland - Rheinisches Autobahnamt Köln, Schreiben vom 25.09.1989	Gegen die Ausweisung eines Wohngebietes ca. 110 m von der BAB A 4 entfernt bestehen wegen der Lärmbelastung des Gebietes durch den Verkehr auf der Autobahn erhebliche Bedenken. Die Stadt Eschweiler hat in Eigenverantwortung die Notwendigkeit von Schutzmaßnahmen gegen den Verkehrslärm zu prüfen und ggf. Lärmschutzmaßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen. Die vorgesehene Verbreiterung der A 4 auf 6 Fahrstreifen mit Standspur ist hierbei zu berücksichtigen.
Rheinbraun, Schreiben vom 28.09.1989	Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen weist in einem Teil des Plangebietes Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Daher ist dieser Teil des Plangebietes gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.
Bergamt Aachen, Schreiben vom 26.09.1989	Das Plangebiet liegt im Bereich möglicher Einwirkungen infolge Absenkung des Grundwasserspiegels durch den Abbau von Braunkohle im benachbarten Bergamtsbezirk Köln.

	Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
Landschaftsverband Rheinland - Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Schreiben vom 03.10.1989	Innerhalb des Plangebiets liegen dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege bisher keine Hinweise auf Bodendenkmäler vor. Das Amt geht davon aus, dass bei allen Baumaßnahmen, die mit Erdbewegungen verbunden sind, die ausführenden Firmen auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW hingewiesen werden und somit die Beachtung des geltenden Rechts bei der Durchführung einer Baumaßnahme insoweit nicht der besonderen Regelung im Planverfahren bedarf.

Die erforderlichen Gutachten wurden von der Grundstückseigentümerin zwar beauftragt, jedoch wurde die Absicht einer Entwicklung dieser Fläche lange Zeit nicht weiter konkretisiert.

Die Eigentümerin möchte das Aufstellungsverfahren nun weiterverfolgen. Seitens der Verwaltung wird aus Gründen der verfahrensrechtlichen Klarheit die Aufhebung des alten Aufstellungsbeschlusses vorgeschlagen.

2. Aufstellung des Bebauungsplans 198 – Südlich Grünewaldstraße –

   Um eine ggf. notwendige Anpassung der vorhandenen Straßenverkehrsfläche zu ermöglichen bzw. vertragliche Regelung zur Erschließung des Plangebiets zu erleichtern, sollen die an das Plangebiet nördlich und westlich angrenzenden Straßenverkehrsflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans 198 miteinbezogen werden.

   Der Bebauungsplan kann gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

   Aufbauend auf den Darstellungen des Flächennutzungsplans soll die Bebauung und Erschließung des zurzeit landwirtschaftlich genutzten Bereichs durch die Aufstellung des Bebauungsplans 198 – Grünewaldstraße – ermöglicht werden. Ziel der Planung ist die Festsetzung eines "Allgemeinen Wohngebietes" (WA) in Ergänzung zur bestehenden Bebauung an der Grünewaldstraße.

Die Verwaltung empfiehlt, den Aufstellungsbeschluss vom 07.09.1989 zu dem Bebauungsplan 198 – Südlich Grünewaldstraße – aufzuheben und die Aufstellung des Bebauungsplanes 198 – Südlich Grünewaldstraße – sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Bauleitplanung erneut zu beschließen.

Gutachten

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden bisher folgende Gutachten erstellt:

- „Baugebiet Grünewaldstraße/Ecke Albrecht-Dürer-Str. - Untersuchung der oberflächennahen Bodenschichten bezüglich der Versickerung von Niederschlagswässern", Geotechnisches Büro Prof. Dr.-Ing. H.Düllmann GmbH, Aachen, 03.04.2013
- „Bebauungsplan Nr. 198 „Grünewaldstraße" – Straßenverkehrsgeräusche, Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, ACCON, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Köln, 22.03.2013
- „Bebauungsplan Nr. 198 „Südlich Grünewaldstraße" – Artenschutzvorprüfung, RWE Power Aktiengesellschaft – Naturschutz+Landschaftsplanung, Köln, 07.11.2012

Haushaltsrechtliche Betrachtung

Städtisches Eigentum ist nicht betroffen.

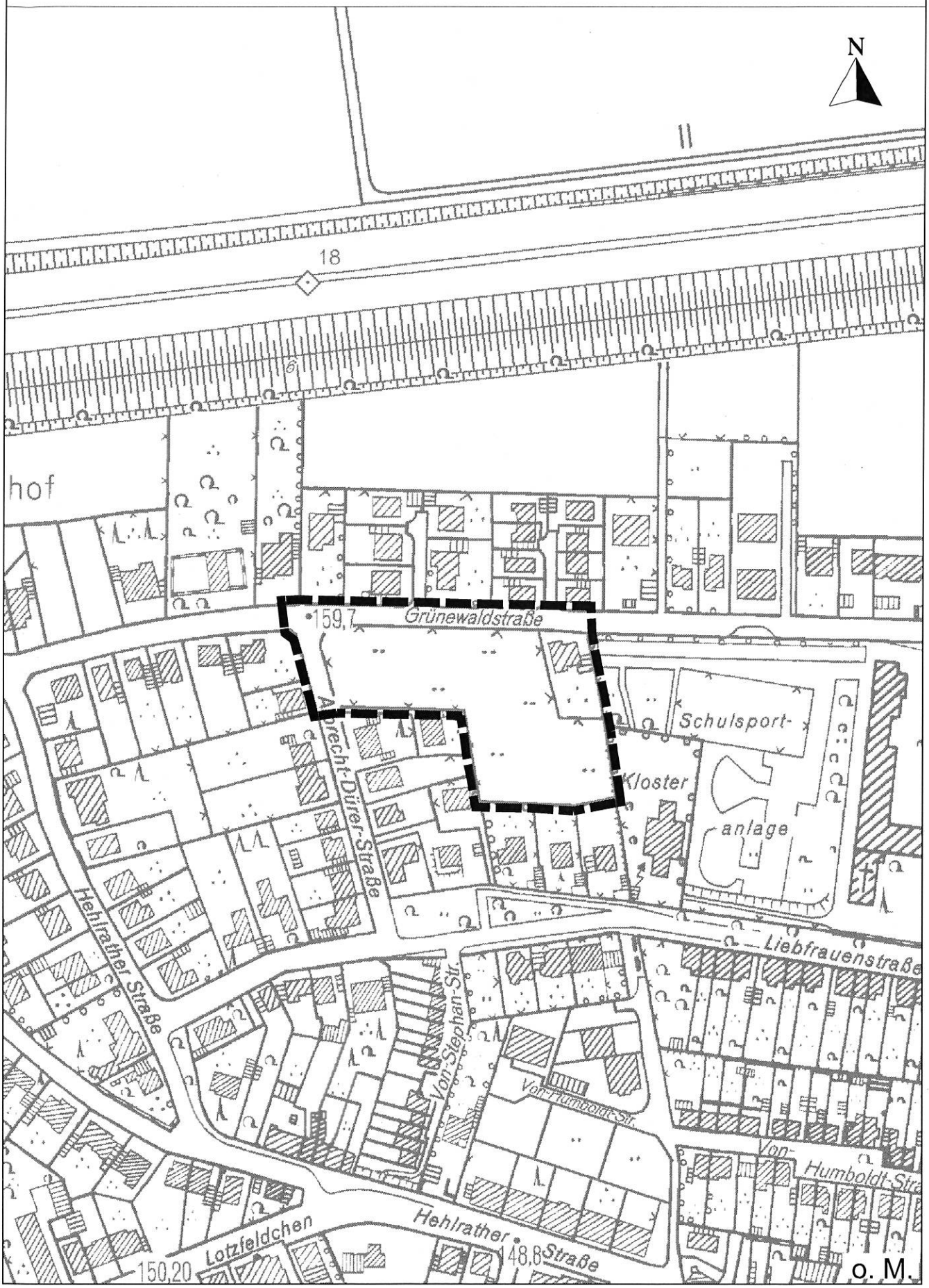
Die Grundstückseigentümerin hat sich vertraglich verpflichtet, die Kosten für die Bauleitplanung zu übernehmen. Sie hat sich ebenso verpflichtet, für das Verfahren notwendige Gutachten zu beauftragen.

Die Erschließungsmaßnahmen werden ebenfalls durch die Grundstückseigentümerin durchgeführt und über einen Erschließungsvertrag geregelt.

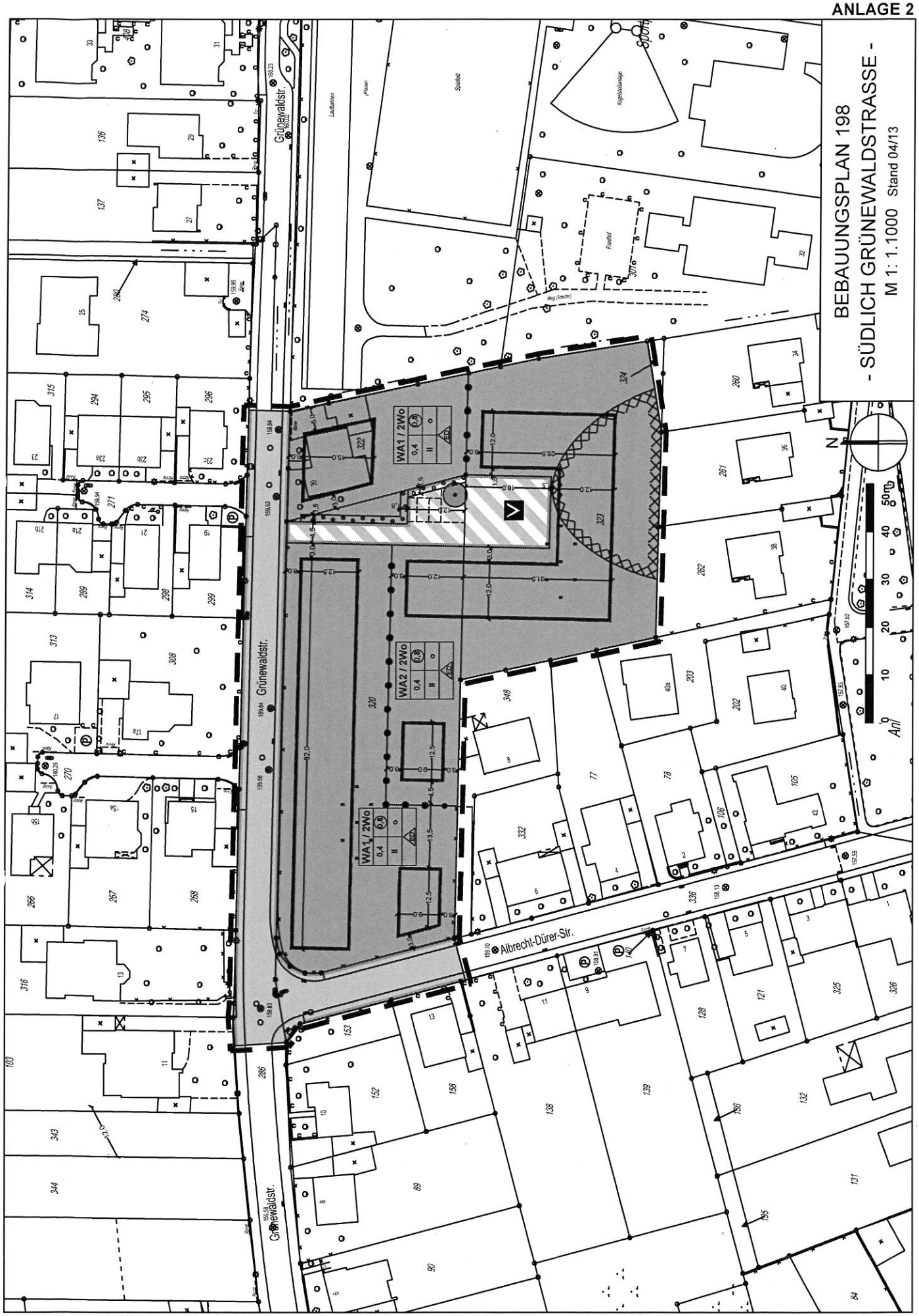
Anlagen

1. Geltungsbereich des Bebauungsplans 198 – Südlich Grünewaldstraße – (ohne Maßstab)
2. Entwurf des Bebauungsplans 198 – Südlich Grünewaldstraße – (Ausschnitt), textliche Festsetzungen
3. Begründung zum Planentwurf

Geltungsbereich
Bebauungsplan 198 - Südlich Grünewaldstraße -



o. M.


BEBAUUNGSPLAN 198
- SÜDLICH GRÜNEWALDSTRASSE -
M 1: 1.1000 Stand 04/13
Grünewaldstr.
Albrecht-Dürer-Str.
WA1 / 2Wo
WA2 / 2Wo
N
50m

Legende

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

2 Wo — Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ)

II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

o — Offene Bauweise

ED — nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

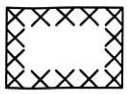
V — Zweckbestimmung:
Verkehrsberuhigter Bereich

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Bäumen

6. Sonstige Planzeichen

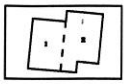


Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen sind (Humose Böden)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

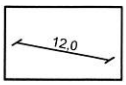
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten,oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Gebietes

7. Sonstige Darstellungen



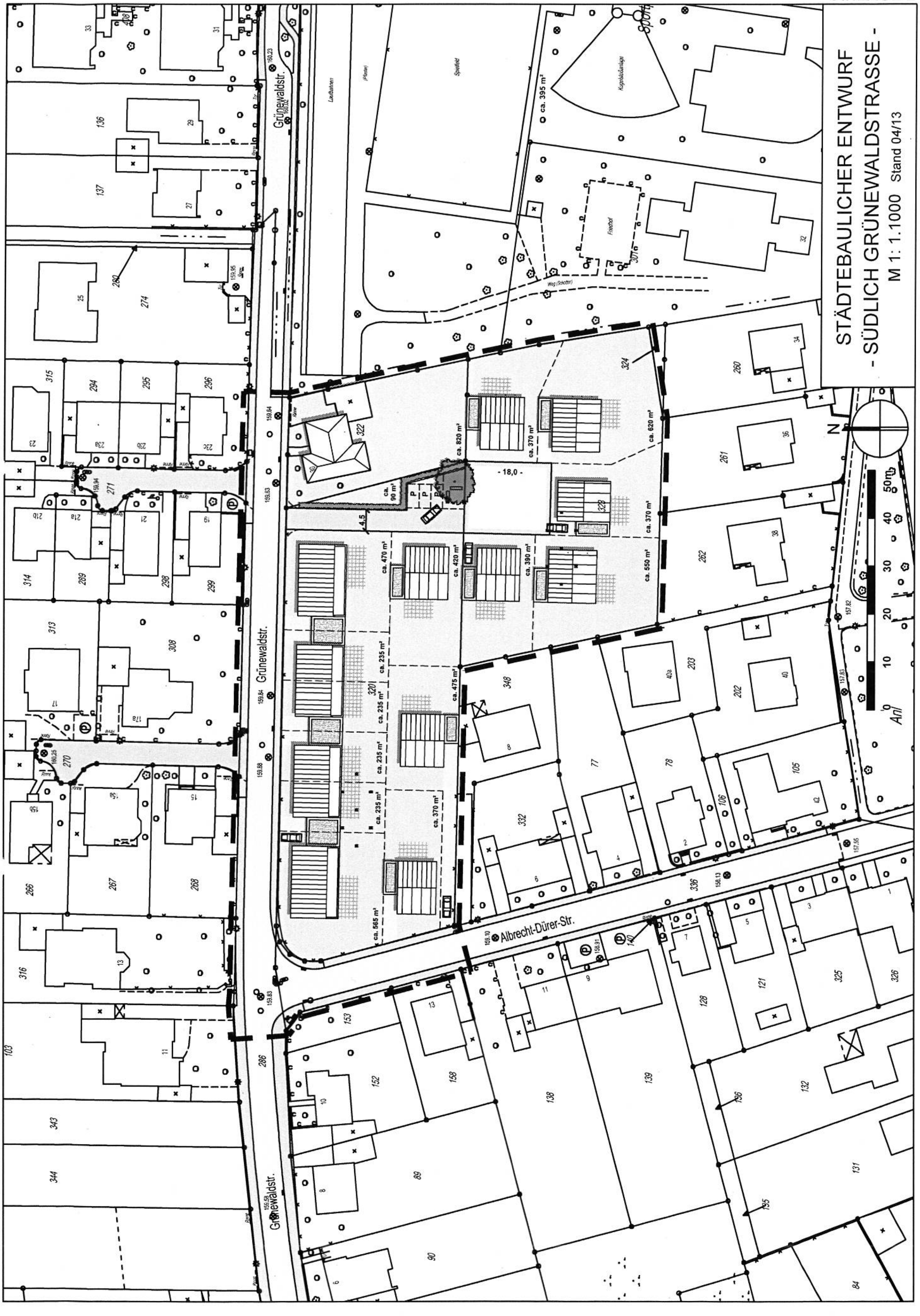
vorhandene Gebäude

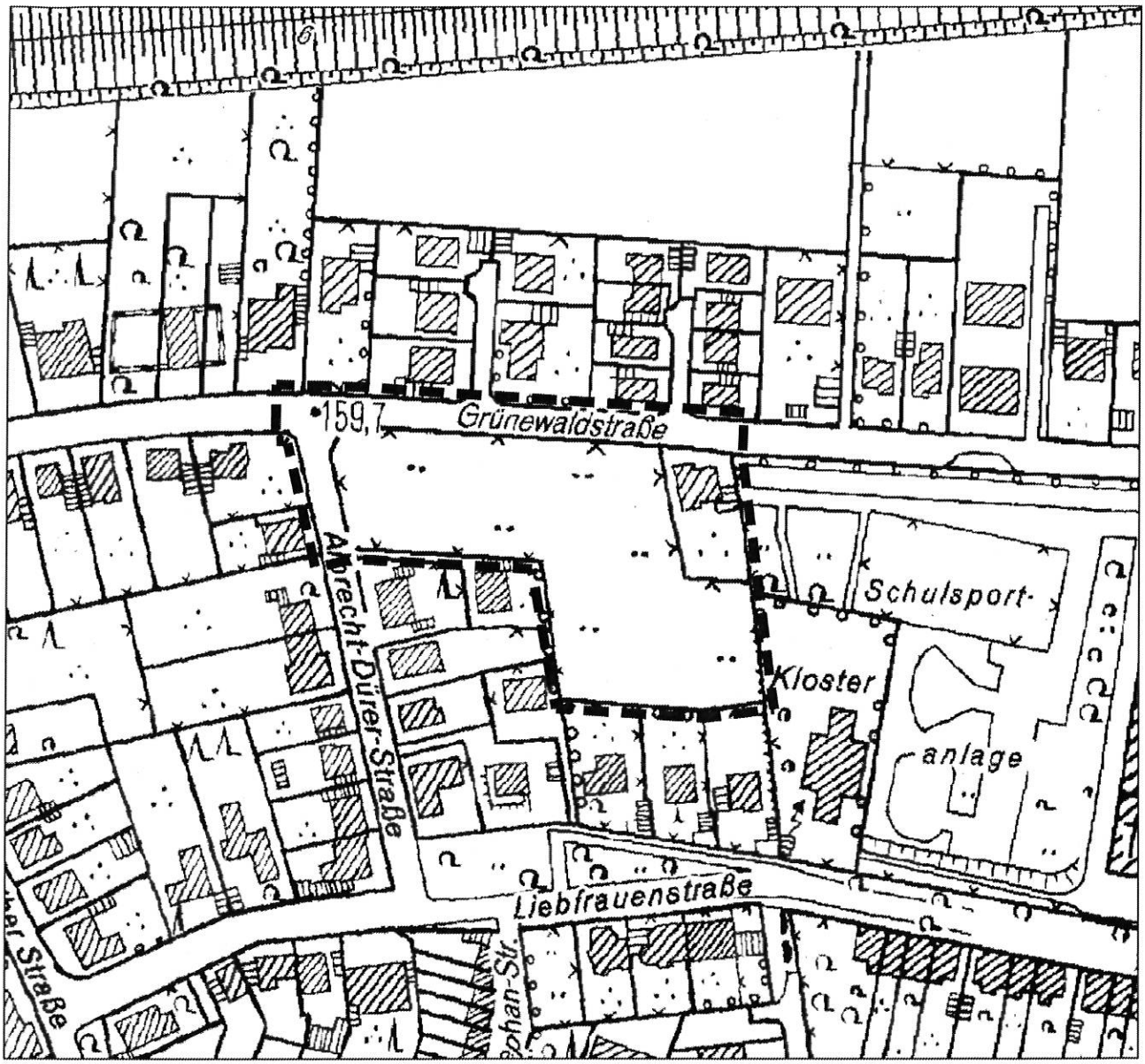
Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern



Vermaßung

ANLAGE 2


STÄDTEBAULICHER ENTWURF
- SÜDLICH GRÜNEWALDSTRASSE -
M 1: 1.1000 Stand 04/13
Grünewaldstr.
Albrecht-Dürer-Str.



STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 198
- Südlich Grünewaldstraße -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) die nachfolgenden, gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 (Tankstellen) nicht zulässig.

2. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes ist gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden auf maximal zwei je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte begrenzt.

3. Stellplätze, Carports und Garagen (gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig

4. Grünordnerische Festsetzungen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

4.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist auf dem zeichnerisch festgesetzten Standort ein standortgerechter großkroniger Baum (Spitzahorn, Winterlinde, Esche oder Stieleiche) als Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 18-20 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist in der nächsten Pflanzperiode eine adäquate Ersatzpflanzung vorzunehmen. Die Baumscheibe muss eine Mindestflächengröße von 6 m² aufweisen. Die Lage des Baumes darf um bis zu 2 m von dem zeichnerisch festgesetzten Standort abweichen.

4.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf gesamter Breite einreihige Schnitthecken (Rotbuche, Hainbuche oder Liguster) 2x verpflanzt, ohne Ballen, mit einer Höhe von 80 – 100 cm, 5 Pflanzen / lfm, zweireihig versetzt anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzausfälle sind laufend zu ergänzen.

5. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereiche
In dem gesamten Plangebiet sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" Ausgabe November 1989 sowie der VDI - Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern" einzuhalten. Für Büroräume muss das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß R'w,res für die Außenbauteile von baulichen Anlagen mindestens 30 dB und für Aufenthaltsräume von Wohnungen mindestens 35 dB betragen.

Liegen Räume mit Schlaffunktion in den Lärmpegelbereichen III oder darüber, so sind deren Fenster mit integrierten schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten oder fensterunabhängige Lüftungssysteme zu installieren. Alternative Nachweise nach dem Stand der Technik sind zulässig.

II KENNZEICHNUNG

Humose Böden

Der gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB gekennzeichnete Bereich wird aufgrund des humosen Bodenmaterials als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

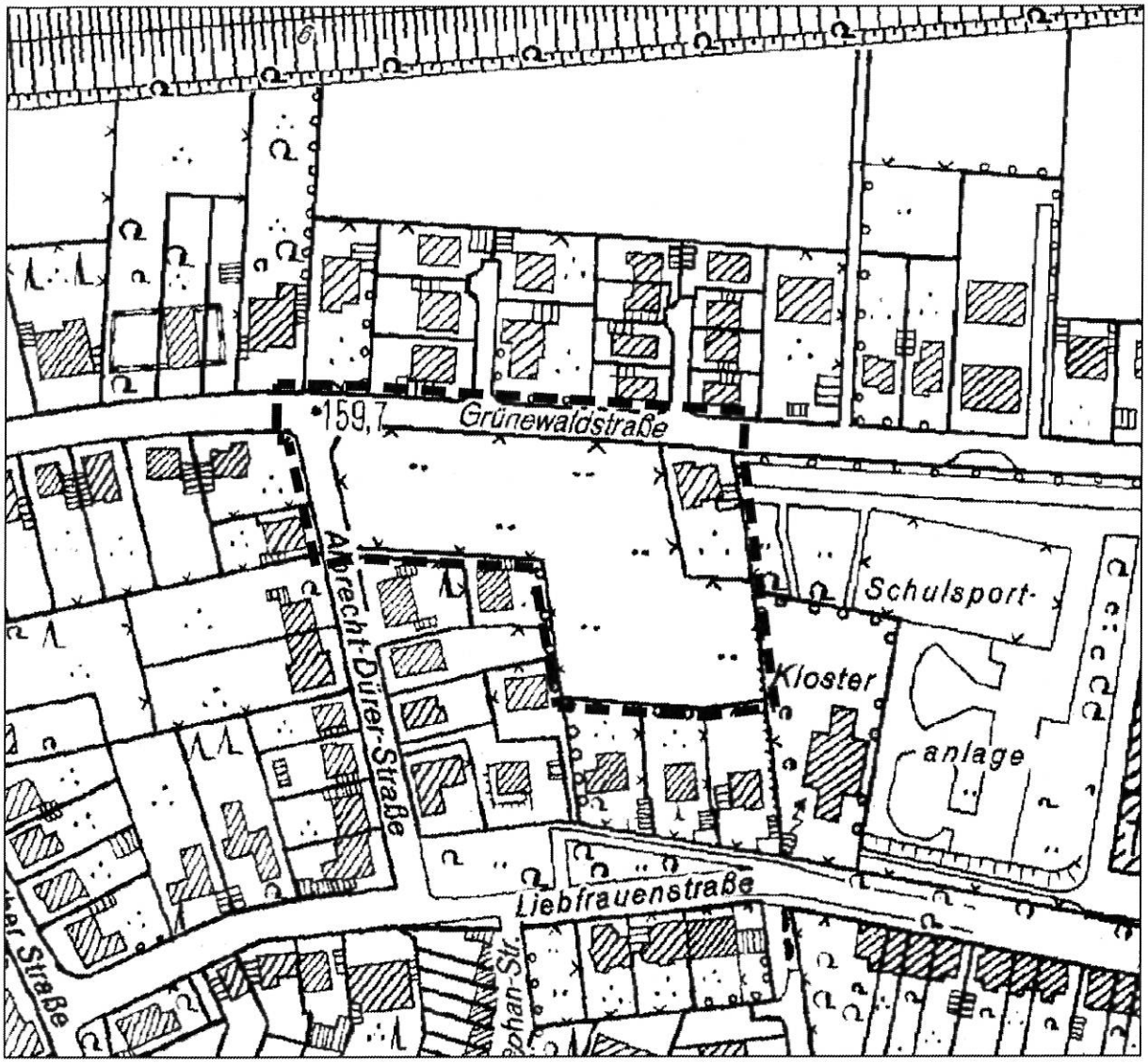
Aufgrund der Baugrundverhältnisse sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und die DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

III HINWEIS

Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen ist mit der Aufdeckung archäologischer Substanz (Bodendenkmal) zu rechnen. Eigentümer / Bauherren / Leiter der Arbeiten werden ausdrücklich auf die Beachtung der §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmälern) und 16 DSchG NW (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen.

Wird bei Bodeneingriffen ein Bodendenkmal entdeckt, haben die zur Anzeige Verpflichteten das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Fundmeldungen sind umgehend an die Untere Denkmalbehörde der Stadt Eschweiler oder das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu richten.



STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 198
- Südlich Grünewaldstraße -

BEGRÜNDUNG

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

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 BEBAUUNGSPLANES IN DIE ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN
1.5 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

3. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
3.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
3.4 BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN
3.5 STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN
3.6 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
3.7 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG
3.8 IMMISSIONSSCHUTZ

4. KENNZEICHNUNG

5. HINWEIS

6. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 VER- UND ENTSORGUNG, NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
6.2 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG
6.3 BODENORDNENDE MAßNAHMEN

7. UMWELTBELANGE

7.1 NATUR UND LANDSCHAFT
7.2 ARTENSCHUTZ IN DER BAULEITPLANUNG

8. GUTACHTEN

9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 198 – Grünewaldstraße – umfasst ein ca. 0,85 ha großes Gebiet südlich der Bundesautobahn A 44 und nördlich der Innenstadt.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch die nördliche Straßengrenze der „Grünewaldstraße"
- im Osten durch die Freiflächen und Sportanlagen der „Liebfrauenschule"
- im Süden und Südwesten durch die Hausgärten der Wohnbebauung an der „Liebfrauenstraße" und der „Albrecht-Dürer-Straße"
- im Westen durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der „Albrecht-Dürer-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, mit Ausnahme der versiegelten Straßenverkehrsflächen, weitgehend um gehölzfreies Intensivgrünland. Hiervon ausgenommen ist das ca. 880 qm große Grundstück im Nordosten des Plangebietes. Hier befindet sich ein Wohngebäude mit angelegtem Hausgarten, der von Gehölzstrukturen begrenzt wird. Das Plangebiet wird im Osten und Süden durch Bäume und Sträucher, die sich überwiegend auf den angrenzenden Grundstücken befinden, eingegrünt. Das Gelände innerhalb des Plangebietes ist mit Höhen zwischen 158,5 und 160 m über Normalhöhennull (NHN) fast eben.

Verkehrstechnisch ist das Plangebiet von der „Grünewaldstraße" und der „Albrecht-Dürer-Straße" aus erschlossen. Über die „Relauxstraße" und „Liebfrauenstraße" wird im weiteren Verlauf in ca. 300 bis 350 m Entfernung die Hauptverkehrsachse „Jülicher Straße" (K 33) erreicht.

Das Plangebiet ist über die in ca. 500 m Entfernung liegende Haltestelle „Liebfrauenstraße" auf der „Jülicher Straße (K33) mit werktags mindestens im Halbstundentakt sowie Sonn- und Feiertags im Stundentakt verkehrenden Buslinien und den in ca. 750 m Entfernung gelegenen „Bushof" als zentrale Umsteigehaltestelle durchschnittlich an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen.

Das Umfeld des Plangebietes ist im Norden, Süden und Westen durch eine Wohnsiedlung mit ein- und zweigeschossigen freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern in offener Bauweise geprägt. Dadurch ergibt sich ein homogener und durchgrünter Siedlungscharakter. Lediglich das unmittelbar östlich des Plangebietes anschließende Areal des Gymnasiums „Liebfrauenschule" nimmt mit seinem großvolumigen Baukörper und den umgebenden Frei- und Sportanlagen eine Sonderstellung ein.

1.3 Planungsanlass und Ziele

Es besteht seitens des Eigentümers der innerhalb des Plangebietes liegenden unbebauten Grundstücke ein Interesse an der kurz- bis mittelfristigen Veräußerung von Baugrundstücken für die Errichtung von Einfamilienhäusern.

Aus städtebaulichen Gründen bestehen keine Bedenken gegen eine maßvolle bauliche Nutzung der als Intensivgrünland genutzten Flächen im Innenbereich. Aufgrund der integrierten Lage im bebauten Siedlungsbereich, des unmittelbar angrenzenden Gymnasiums „Liebfrauenschule", der sozialen Einrichtungen an der „Relauxstraße", der Einkaufsmöglichkeiten an der ca. 350 m entfernt liegenden „Jülicher Straße" (K 33) und der Nähe zu der in ca. 700 m Entfernung beginnenden und fußläufig zu erreichenden Innenstadt von Eschweiler mit einem umfangreichen Angebot an Dienstleitungen und Einkaufsmöglichkeiten ist das Plangebiet für Wohnnutzungen besonders geeignet.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Einklang mit den übergeordneten Planungen zu gewährleisten.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern auf einer Fläche im Innenbereich, umgeben von einer Einfamilienhaussiedlung. Geplant ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise.

Die ausgewiesenen Bauflächen sollen insbesondere der Deckung des kurz- bis mittelfristigen Wohnbedarfs dienen. Dabei werden die Voraussetzungen für die Errichtung einer an den heutigen Wohnbedürfnissen orientierten Einfamilienhausbebauung unter Berücksichtigung ökologischer Belange geschaffen. Dazu gehört auch die Schaffung der städtebaulichen Rahmenbedingungen sowohl für passive als auch aktive Solarenergienutzung. Dies wird durch die gewählte Baustruktur mit einer Orientierung der Baukörper bzw. deren Dachflächen überwiegend nach Süden und Westen ermöglicht.

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. Die nördlich in ca. 110 m Entfernung zum Plangebiet verlaufende Bundesautobahn A 4 wird als Fläche für den vorwiegend großräumigen Verkehr dargestellt.

Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler werden der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die nördlich, südlich und westlich angrenzenden Flächen als Wohnbauflächen dargestellt. Unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend wird das Grundstück der „Liebfrauenschule" als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt. Die nördlich in ca. 110 m Entfernung zum Plangebiet verlaufende Bundesautobahn A 4 wird als Fläche für den überörtliche Verkehr dargestellt.

Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne.

1.5 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung" aufgestellt.

Gemäß § 13 a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt. Zu erwartende Eingriffe gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Die Eingriffsregelung ist daher nicht anzuwenden.

2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Das städtebauliche Konzept sieht entlang der „Grünewaldstraße" und der „Albrecht-Dürer-Straße" eine Straßenrandbebauung mit freistehenden zweigeschossigen Einfamilienhäusern und Doppelhäusern vor. Darüber hinaus wird von der „Grünewaldstraße" aus, über einen 4,5 m breiten und ca. 30 m langen Erschließungsstich das innere Plangebiet erschlossen. Die geplante Verkehrsfläche öffnet sich als Anger und endet in einer Platzfläche, von der insgesamt 6 Baugrundstücke, für überwiegend freistehende Einfamilienhäuser, erschlossen werden sollen. Die Erschließungsfläche soll im Mischprinzip ausgebaut werden um den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen von Kraftfahrzeugen und Fußgängern gleichberechtigt Rechnung zu tragen. Ein Baugrundstück wird von der „Albrecht-Dürer-Straße" aus, entsprechend der vorhandenen südlich angrenzenden Baustrukturen, erschlossen.

Die gewählte Baustruktur ermöglicht überwiegend die Errichtung von Wohngebäuden mit einer aus energetischen Gesichtspunkten günstigen südlichen bzw. westlichen Ausrichtung. Die Nord- Süd orientierten Baukörper an der „Grünewaldstraße" können darüber hinaus mit lärmoptimierten Grundrissen errichtet werden und somit der Lärmvorbelastung durch den Straßenverkehrslärm der nördlich gelegenen Bundesautobahn A4 gerecht werden.

Insgesamt ist je nach Anzahl von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern die Errichtung von ca. 12 bis 16 Wohneinheiten vorgesehen.

Die vorgesehene Bebauung mit vergleichsweise großen Grundstücksflächen gewährleistet eine intensive Durchgrünung des Gebietes mit einem hohen Anteil nicht versie-

gelter Flächen. Die Ausrichtung der Freiflächen der geplanten Gebäude schafft dabei einen harmonischen Übergang zu den angrenzenden Hausgärten.

Städtebauliches Konzept

3. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die bauliche Umgebung des Plangebietes ist mit Ausnahme der östlich anschließenden Schule durch Wohnnutzung geprägt. Daher soll innerhalb des Plangebietes gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Die entsprechend § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 „Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe", Nr. 3 „Anlagen für Verwaltungen", 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 ist darüber hinaus die Festsetzung von Trauf- und/oder Firsthöhen vorgesehen. Entlang der „Grünewaldstraße" und „Albrecht-Dürer-Straße" ist entsprechend des umgebenden Bestandes eine maximale zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Im inneren Plangebiet sollen für die planungsrechtlich ebenfalls zulässige maximale Zweigeschossigkeit jedoch niedrigere Trauf (TH)- und Firsthöhen (FH) festgesetzt werden. Dadurch kann u.a. sichergestellt werden, dass das zweite Vollge-

schoss nur als Dachgeschoss ausgebaut wird und somit die Gebäude in einer optischen Eingeschossigkeit errichtet werden. Damit wird eine angemessene Höhenentwicklung zu den unmittelbar angrenzenden Gebäuden gewährleistet.

Die Festsetzungen der GRZ und GFZ mit Maßfaktoren von 0,4 bzw. 0,8 gemäß der Obergrenzen gemäß §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 ausschließlichen Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt werden. Dies entspricht der umgebenden Baustruktur der Wohngebäude und sichert die städtebaulichen Zielsetzung zur Errichtung einer offenen, durchgrünten Bebauung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen gemäß § 23 (1) und (3) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt werden. Da eine Aufteilung der Grundstücke noch nicht vorliegt sollen entlang der „Grünewaldstraße" und entlang des neuen Erschließungsstiches zwei größere zusammenhängende Baufelder ausgewiesen werden, die einen ausreichenden Gestaltungsspielraum in Bezug auf die Lage der später zu errichtenden einzelnen Baukörper innerhalb der Baufelder ermöglichen. Für die beiden im Blockinnenbereich und an der „Albrecht-Dürer-Straße" geplanten Gebäude sollen eng umgrenzte Baufelder unangemessen große Baukörper verhindern.

3.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Innerhalb des Plangebietes soll gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohnungen je Einzel- bzw. Doppelhaus begrenzt werden. Somit wird u.a. die städtebaulich unerwünschte Errichtung von Mehrfamilienhäusern verhindert und damit eine der umgebenden Siedlungsstruktur entsprechende sinnvolle Begrenzung der Besiedlungsdichte sichergestellt. Diese Festsetzung dient auch dem städtebaulichen Ziel der Schaffung einer einheitlichen Struktur des Gebietes in Bezug auf die Wohnform.

3.5 Stellplätze, Carports und Garagen

Um Beeinträchtigungen der rückwärtigen Gartenbereiche zu vermeiden, sollen 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.

Die Festsetzung stellt sicher, dass die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze auf den Baugrundstücken untergebracht werden können.

3.6 Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb der zentralen platzartigen Aufweitung der Verkehrsfläche dient die Anpflanzung eines großkronigen Laubbaumes neben der gestalterischen Aufwertung des Wohnumfeldes auch der Verbesserung des Kleinklimas. Zu dem östlich angrenzenden, bereits bebautem Grundstück soll eine Hecke eine angemessene gestalterische Abgrenzung der Verkehrsfläche bilden. Die Maßnahmen sollen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt werden.

3.7 Verkehrliche Erschließung

Die Baugrundstücke sollen über die „Albrecht-Dürer-Straße", die „Grünewaldstraße" und den von der „Grünewaldstraße" ins Plangebiet führenden neuen Erschließungs-

stich erschlossen werden. Die neue Erschließung soll als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich" mit einer Breite von 4,5 m planungsrechtlich gesichert werden. Die Erschließung endet nach ca. 30 m in einem Platzbereich, in dem die Anlage einer Wendemöglichkeit für ein dreiachsiges Müllfahrzeug möglich ist.

Für die Besucher sollen innerhalb des Erschließungsstiches drei Stellplätze errichtet werden. Damit wird für die von dem Erschließungsstich aus erschlossenen und geplanten sechs Wohneinheiten eine ausreichende Anzahl öffentlicher Stellplätze zur Verfügung gestellt.

3.8 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm von der in ca. 110 m Entfernung nördlich verlaufenden Bundesautobahn A 4 ein.

Die im Dezember 2007 vom Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein – Westfalen veröffentlichte Umgebungslärmkartierung stellt für den Planbereich eine Lärmbelastung des Plangebietes durch Verkehrslärm dar. Die ermittelten Nachtpegel (L_{Night}) liegen zwischen 50 und 55 dB(A) und der Tagespegel (L_{DEN}) zwischen 60 und 65 dB(A). Die vorgenannten Werte stellen gemittelte Schalldruckpegel über den gesamten 24-stündigen Tag (L_{DEN}) bzw. die achtstündige Nachtzeit (L_{Night}) dar.

Aufgrund der Vorbelastungen wurden, unter Berücksichtigung der errichteten Lärmschutzanlagen entlang der erweiterten Bundesautobahn A 4, die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet gutachterlich beurteilt. Danach liegen die Beurteilungspegel tags überwiegend zwischen 58 und 59 dB(A). Lediglich im westlichen Teil unmittelbar an der „Grünewaldstraße" liegt der Beurteilungspegel bei 60 dB(A). Nachts liegen die Beurteilungspegel zwischen 53 und 54 dB(A). Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden demzufolge im gesamten Plangebiet überschritten. Aus städtebaulichen Gründen kommen aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden nicht in Frage. Es sind daher passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die im Bebauungsplan in Form von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 festgesetzt werden sollen. Im Plangebiet sind die Anforderungen des Lärmpegelbereiches III zu erfüllen. Durch die Auswahl entsprechend schalldämmender Außenbauteile können so im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden.

Liegen Räume mit Schlaffunktion in den Lärmpegelbereichen III oder darüber, so sind deren Fenster mit integrierten schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten oder fensterunabhängige Lüftungssysteme zu installieren. Alternative Nachweise nach dem Stand der Technik sind zulässig.

Sport- und Freizeitlärm

Östlich des Plangebietes grenzen die Freiflächen und Sportanlagen der Liebfrauenschule an. Ob und in welcher Form sich Beeinträchtigungen für die Wohnnutzungen innerhalb des Plangebietes aus dem Betrieb der Sportanlagen ergeben ist im weiteren Verfahren gutachterlich zu überprüfen.

4. KENNZEICHNUNG

Humose Böden

Für den südlichen Teil des Plangebietes weist die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L 5102, Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten. Daher wird

der entsprechende Bereich in dem Bebauungsplan gemäß § 9 (5) BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

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 Bodendenkmalen) und 16 DSchG NW (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmalen) hingewiesen.

6. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Energieversorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Erdgas und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt. Alle Baugrundstücke können über die neue Erschließungsstraße oder unmittelbar an die vorhandenen Versorgungsleitungen in der „Albrecht-Dürer-Straße“ bzw. der „Grünewaldstraße“ angeschlossen werden.

Entwässerung

Die anfallenden häuslichen Schmutzwässer der geplanten Gebäude sollen entweder direkt an die in der „Albrecht-Dürer-Straße“ und „Grünewaldstraße“ verlaufenden Kanäle bzw. über den neu zu errichtenden Kanal innerhalb der Planstraße und im weiteren Verlauf über die vorhandene Kanaltrasse in der „Grünewaldstraße“ der Kläranlage zugeleitet werden.

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.

Auf Grund dessen wurden im Plangebiet die oberflächennahen Bodenschichten hinsichtlich Ihrer Eignung für die Versickerung von unbelasteten Niederschlagswässern untersucht. Die oberste Bodenschicht wird bis zu einer Tiefe von 2,9 bis 4,2 m unter der Geländeoberkante (GOK) durch Löss bzw. Lösslehm gebildet. Diese Schicht besitzt nach Erfahrungswerten einen Durchlässigkeitswert von $k \leq 1*10^{-6}$ m/s. Unterhalb des Lösslehms schließt bis zur maximalen Untersuchungstiefe von 5 bis 7 m toniger Kies der Talterrasse der Inde an. In einem Versickerungsversuch wurde ein Durchlässigkeitswert von $k = 5*10^{-8}$ m/s ermittelt. Damit liegen die Durchlässigkeiten deutlich unterhalb des in dem DWA – Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (2005)“ empfohlenen Minimalwertes von $k = 1*10^{-6}$ m/s. Eine schadlose Versickerung der unbelasteten Niederschlagswässer ist daher auf Grund der ungünstigen geologischen/hydrogeologischen Untergrundsituation

innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Stattdessen soll das Niederschlagswasser über die in den angrenzenden Straßen verlaufenden Kanaltrassen entsorgt werden.

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 Erschließung wird durch die Grundstückseigentümerin durchgeführt. Der Ausbau der geplanten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich einschließlich der begleitenden Anpflanzung einer Hecke wird über einen Erschließungsvertrag gesichert.

6.3 Bodenordnende Maßnahmen

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

7. UMWELTBELANGE

7.1 Natur und Landschaft

Derzeit wird das Plangebiet als Intensivgrünland genutzt. Bäume und Sträucher befinden sich nur an den Gebietsrändern, überwiegend außerhalb des Plangebietes. Hiervon ausgenommen ist das ca. 880 m² große Grundstück im Nordosten des Plangebietes. Hier befindet sich ein Wohngebäude mit angelegtem Hausgarten, der von Gehölzstrukturen begrenzt wird. Hochwertige Biotopstrukturen sind von der Planung nicht betroffen. Somit sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten.

Da das Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird, gelten die zu erwartenden Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

7.2 Artenschutz in der Bauleitplanung

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG vorhanden. Im Vorfeld der Planungen wurde eine Artenschutzvorprüfung durchgeführt, um die Vereinbarkeit der geplanten Nutzungen mit den gesetzlichen Regelungen zum Artenschutz zu klären. Dabei wurde geprüft, ob die im heranzuziehenden Messtischblatt „5103 Eschweiler" gelisteten planungsrelevanten Arten von der Planung betroffen sind. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der planungsrelevanten Fledermausarten Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus ist aufgrund der geplanten Nutzungsänderung nicht zu erwarten, da sich im Umfeld weitere unbebaute Flächen und Gehölzstrukturen befinden, die von den genannten Arten als Nahrungsraum aufgesucht werden können. Ebenso ist aufgrund der fehlenden charakteristischen Lebensräume für die planungsrelevanten Säugetierarten Haselmaus sowie Europäischer Biber sowie die planungsrelevanten Amphibienarten Kreuzkröte und Springfrosch eine artenschutzrechtliche Betroffenheit auszuschließen. Für verschiedene planungsrelevante Vogelarten ist ein Vorkommen im Bereich des Plangebietes denkbar, obwohl die Wahrschein-

lichkeit durch die bereits bestehende anthropogene Vorprägung des Umfeldes gemindert ist. Eine zusätzliche Störung der Vogelarten durch das Vorhaben kann durch Bauzeitenregelungen und eine ökologische Baubegleitung vermieden werden. Diese sind im weiteren Verfahren zu konkretisieren und ggf. als Festsetzungen in den Bebauungsplan zu übernehmen. Im Übrigen sind im Umfeld des Plangebietes ausreichend unbebaute Flächen, die als Nahrungsraum geeignet sind, vorhanden.

Zusammenfassend kommt die Vorprüfung zu dem Ergebnis, dass die geplanten Vorhaben im Plangebiet unter Maßgabe der Vermeidungsmaßnahme nach den Vorgaben des § 44 BNatSchG dem Artenschutz nicht entgegenstehen. Geeignete Vermeidungsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern festgelegt.

8. GUTACHTEN

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden bisher folgende Gutachten erstellt:

- „Baugebiet Grünewaldstraße/Ecke Albrecht-Dürer-Str. - Untersuchung der oberflächennahen Bodenschichten bezüglich der Versickerung von Niederschlagswässern“,
  Geotechnisches Büro Prof. Dr.-Ing. H.Düllmann GmbH, Aachen, 03.04.2013
- „Bebauungsplan Nr. 198 „Grünewaldstraße“ – Straßenverkehrsgeräusche, Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109,
  ACCON, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Köln, 22.03.2013
- „Bebauungsplan Nr. 198 „Südlich Grünewaldstraße“ – Artenschutzvorprüfung,
  RWE Power Aktiengesellschaft – Naturschutz+Landschaftsplanung, Köln, 07.11.2012

9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 198 – Südlich Grünewaldstraße – umfasst eine Fläche von ca. 0,85 ha mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Flächengröße ca.	%
Allgemeine Wohngebiete (WA)	6.455 qm	76 %
Straßenverkehrsfläche	2.085 qm	24 %
- Straßenverkehrsfläche	- 1.540 qm	-18 %
- Verkehrsberuhigter Bereich	- 545 qm	- 6 %
gesamt	8.540 qm	100 %

Eschweiler, den 29.4.2013