



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

002/11

1

Sitzungsvorlage

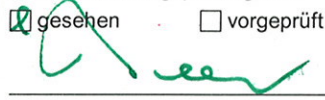
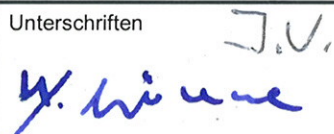
Datum: 14.01.2011

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	27.01.2011	
2.				
3.				
4.				

Bebauungsplan 281 - Stresemannstraße- hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussentwurf:

- I. Die Aufstellung des Bebauungsplans 281 -Stresemannstraße- gemäß § 2 (1) 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.
- II. Gleichzeitig wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Bauleitplanung gem. § 3 (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:

Am nördlichen Siedlungsrand von Dürwiß befindet sich an der Ecke Jülicher Straße/ Stresemannstraße ein 984 qm großes unbebautes Grundstück. Im Bebauungsplan D 6 (Rechtskraft seit dem 23.02.1960) ist die Fläche als Wohngebiet festgesetzt allerdings ohne überbaubare Grundstücksflächen. Es handelt sich um eine städtische Fläche, bestanden von mehreren größeren Bäumen und flankiert von einem Parkstreifen entlang der Straße. Die vorhandene Nutzung als Grünfläche und Parkplatz für den nahen Friedhof soll aufgegeben werden. Für die Friedhofsnutzung sind ausreichende Parkplätze anderweitig vorhanden. Aus städtebaulicher Sicht ist eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich wünschenswert.

Hier soll eine Wohnbebauung mit einem Doppelhaus ermöglicht werden, die sich in den Bestand und die Struktur der umgebenden Bebauung einfügt. Sie wird die durch die Nachbarbebauung vorgegebenen Bautiefen nicht überschreiten. Da innerhalb des Plangebietes die ehemalige Abbaukante des Tagebaus liegt, wurde ein geologisches Gutachten erarbeitet. Das Gutachten ergibt, dass eine Bebauung hier grundsätzlich möglich ist.

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes ist eine Arrondierung innerhalb der Ortslage im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht damit der Intention des Baugesetzbuches, zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich Möglichkeiten der Nachverdichtung im Innenbereich zu nutzen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Aufstellung des Bebauungsplanes 281 -Stresemannstraße- sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Bauleitplanung zu beschließen.

Gutachten

Folgendes Gutachten liegt dem Bebauungsplan zugrunde und kann bei der Verwaltung eingesehen werden:

Ermittlung der Tagebauabbaukante auf dem städtischen Grundstück Jülicher Straße/ Stresemannstraße in Eschweiler-Dürwiß, Ingenieurgesellschaft für Umweltberatung, 2000

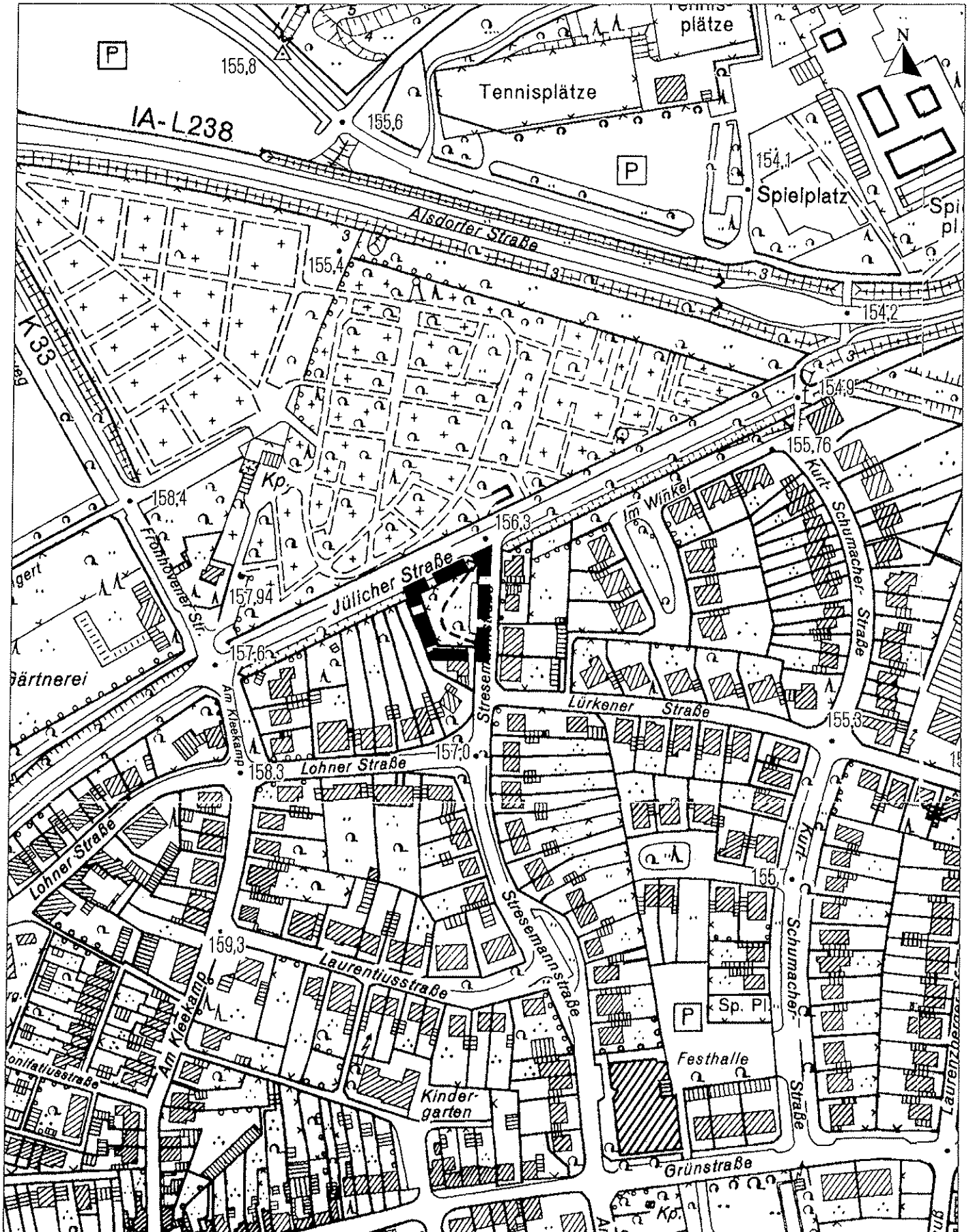
Haushaltsrechtliche Betrachtung

Durch die geplante Schaffung von Bauland wird die städtische Fläche im Wert gesteigert und es werden städtische Einnahmen durch den geplanten Baulandverkauf erwartet. Demgegenüber steht der bauliche Aufwand für den erforderlichen Rückbau der Parkplätze und die Herstellung des Gehweges.

Anlagen

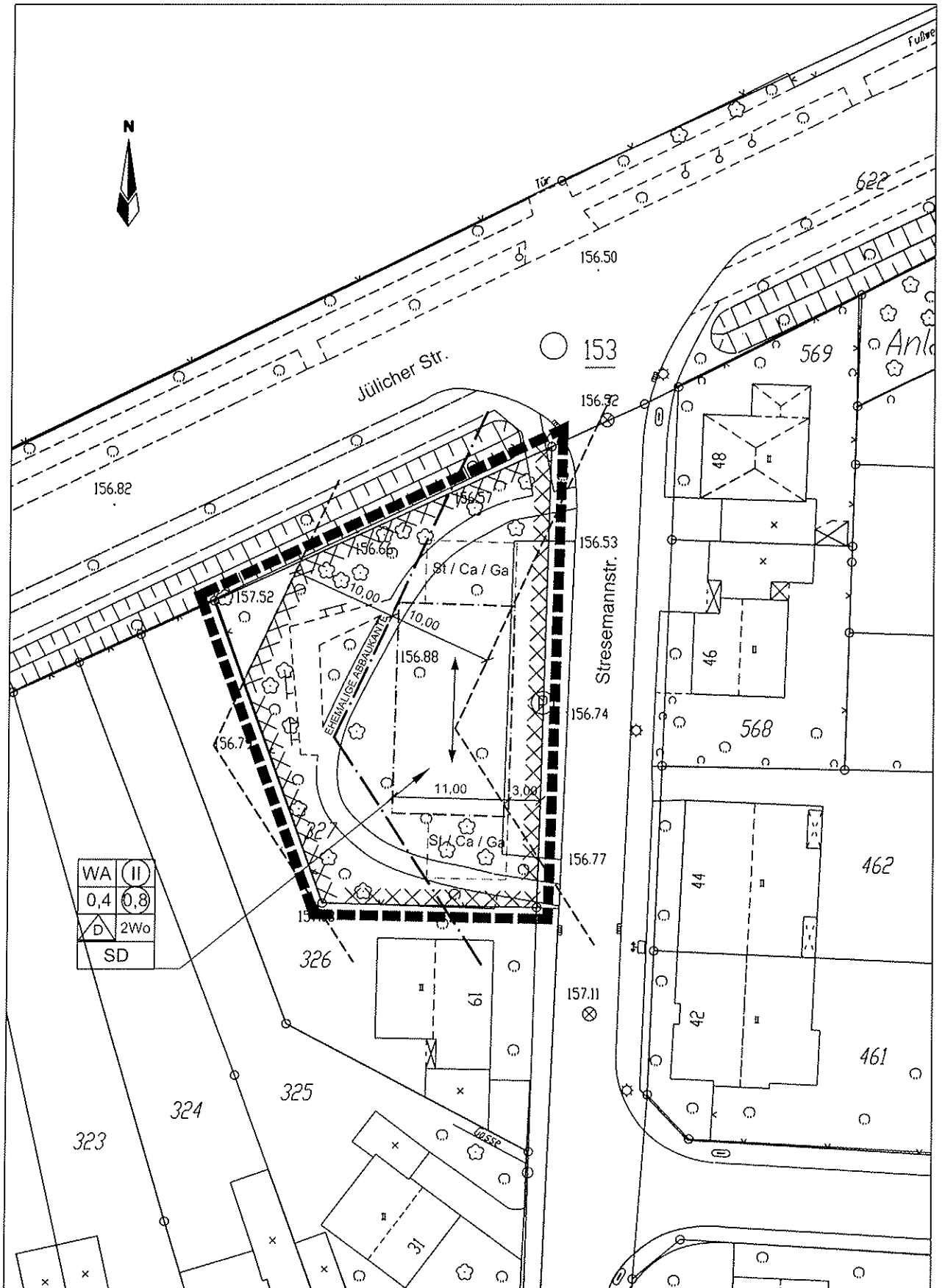
1. Übersicht über den Geltungsbereich
2. Bebauungsplanentwurf mit Legende
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung zum Planentwurf

Geltungsbereich des Bebauungsplanes 281 - Stresemannstraße -



BEBAUUNGSPLAN 281 - STRESEMANNSTRASSE -
Entwurf

Maßstab 1:500



WA	(II)
0,4	0,8
D	2Wo
SD	

Legende:**1. Art der baulichen Nutzung**

Allgemeine Wohngebiete

2 WO

höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

0,8

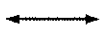
Geschossflächenzahl (GFZ)

II

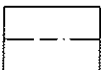
Zahl der Vollgeschosse, zwingend

3. Bauweise, Baugrenzen

nur Doppelhäuser zulässig



Firstrichtung



Baugrenze

4. Gestalterische Festsetzungen

SD

nur Satteldach zulässig

5. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

St

Zweckbestimmung: Stellplätze

Ca

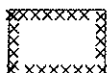
Zweckbestimmung: Carports

Ga

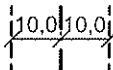
Zweckbestimmung: Garagen



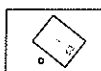
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

6. Kennzeichnung

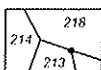
Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind



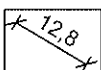
Bereich der ehemaligen Abbaukante

7. Sonstige Darstellungen

vorhandene Gebäude



Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern



Vermaßung

BEBAUUNGSPLAN 281
- STRESEMANNSTRASSE -

Stand 01/2011

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 (3) BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 (4) BauNVO)

Die **Erdgeschosshöhe** (EGH) darf mindestens +/- 0,00 m und maximal +0,50 m betragen.

Die maximale **Traufhöhe** beträgt 6,50 m. Die maximale **Firsthöhe** beträgt 11,00 m.

Bezugspunkt ist die Oberkante der angrenzenden fertigen Verkehrsfläche, gemessen mittig der an die Straße angrenzenden Grundstücksgrenze.

Als Erdgeschosshöhe (EGH) gilt die Höhe der fertig gestellten Oberkante des Erdgeschossfußbodens über Bezugshöhe.

Als Traufe gilt die Schnittlinie der Außenkante Außenwand mit der Außenkante Dachhaut.

Als First gilt die Schnittlinie der Außenkanten Dachhaut der Dachflächen.

Die **Grundflächenzahl** (GRZ) darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

nicht überschritten werden.

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude ist auf zwei begrenzt. Die Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.

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

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

6. Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 9 (4) BauGB i.V. mit § 12 und § 86 BauONW)

Dachneigung und Trauf- und Firsthöhe sind innerhalb eines Doppelhauses einheitlich zu gestalten.

Kennzeichnung

Die entsprechend umgrenzte Fläche wird gekennzeichnet gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen aufgrund des ehemaligen Tagebaus erforderlich sind.

Die im Bebauungsplan näherungsweise eingetragene ehemalige Abbaukante des Tagebaues darf in der Gründungsebene nicht überbaut werden. Bauliche Anlagen sind hier so zu

errichten, dass sie entweder vollständig im gewachsenen oder vollständig im aufgeschütteten Boden gegründet sind.

In einem Streifen von mindestens 10 m beidseitig der im Bebauungsplan eingetragenen Abbaukante ist vor Baubeginn durch Bodenuntersuchungen nachzuweisen, dass die vorgenannten Gründungsaufgaben eingehalten werden.

Bei einer Gründung im aufgeschütteten Boden ist wegen der stark wechselnden Zusammensetzung des Bodenmaterials durch gezielte Untersuchungen die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens der Bauordnungsbehörde nachzuweisen.

Hinweis

Das Plangebiet liegt im Bereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlenbergbau. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ist mit steigenden Grundwasserständen zu rechnen.

STADT ESCHWEILER

**BEBAUUNGSPLAN 281
-STRESEMANNSTRASSE-**

BEGRÜNDUNG

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

1	VORGABEN ZUR PLANUNG	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Heutige Situation	3
1.3	Planungsanlass und Ziel	3
1.4	Einfügen des Bebauungsplanes 281 in die übergeordneten Planungen	3
1.5	Bebauungsplanverfahren	4
2	STÄDTEBAULICHER ENTWURF	4
3	PLANINHALT	4
3.1	Art der baulichen Nutzung	4
3.2	Maß der baulichen Nutzung	4
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	4
3.4	Stellplätze, Carports und Garagen	5
3.5	Verkehrliche Erschließung	5
3.6	Gestaltungsvorschriften	5
4	UMWELTBELANGE	5
4.1	Umweltprüfung	5
4.2	Baum- und Heckenbestand	5
4.3	Eingriff in Natur und Landschaft	5
4.4	Immissionsschutz	6
5	KENNZEICHNUNG	6
6	HINWEIS	6
7	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	7
7.1	Ver- und Entsorgung	7
7.2	Bodenordnende Maßnahmen	7
8	STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	7

1 VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Norden des Ortsteils Dürwiß und umfasst das unbebaute Flurstück 327, in der Gemarkung Dürwiß, Flur 14 am nördlichen Ende der Stresemannstraße. Die Jülicher Straße grenzt im Norden an das Plangebiet, die Stresemannstraße im Osten, im Süden liegen die Häuser der Stresemannstraße und im Westen die relativ großen und tiefen Gärten der Häuser der Stresemannstraße. Die Plangebietsgröße beträgt 984 m².

1.2 Heutige Situation

Das Plangebiet besteht aus einer städtischen Grünfläche mit Parkplätzen an der Stresemannstraße. Das Plangebiet wird durch den hochstämmigen Baumbestand, der z.T. durch die Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler geschützt ist, geprägt. Die umgebende Bebauung entlang der Stresemannstraße dient hauptsächlich dem Wohnen und zeichnet sich durch vorwiegend zweigeschossige Doppel- bzw. Einzelhäuser aus. Nördlich des Plangebietes liegt jenseits der Hauptverkehrsachse der Jülicher Straße der Friedhof von Dürwiß.

1.3 Planungsanlass und Ziel

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Durchführungsplanes D 6 - Nördliches Siedlungsgebiet- der Stadt Eschweiler, rechtskräftig seit dem 23.02.1960 und ist da als Wohngebiet ohne überbaubare Fläche festgesetzt. Die Fläche ist in städtischem Eigentum und seit längerer Zeit besteht das Ziel, sie als Bauland zu veräußern. Nun soll diese Grünfläche einer Wohnbebauung entsprechend der umgebenden Wohnnutzung zugeführt werden. Planungsrechtliche Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit entsprechenden Festsetzungen.

Diese neue Wohnbebauung soll sich in den Bestand und die Struktur der umgebenden Bebauung einfügen. Sie wird die durch die Nachbarbebauung vorgegebenen Bautiefen nicht überschreiten und wird als Straßenrandbebauung entlang der vorhandenen Stresemannstraße verlaufen. Der vorhandene Baumbestand wird so weit wie möglich in die Planung einbezogen.

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes ist eine Arrondierung innerhalb der Ortslage im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht damit der Intention des Baugesetzbuches, zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich Möglichkeiten der Nachverdichtung im Innenbereich zu nutzen.

1.4 Einfügen des Bebauungsplanes 281 in die übergeordneten Planungen

Der Regionalplan stellt das Plangebiet, wie den Ortsteil Dürwiß insgesamt, als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler als Wohnbaufläche dargestellt.

1.5 Bebauungsplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 281 wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, weil die Kriterien der Innenentwicklung erfüllt sind. Damit entfallen die Umweltprüfung und der Umweltbericht. Der Bebauungsplan D 6 wird überlagert und dessen Festsetzungen treten mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes 281 für dessen Geltungsbereich außer Kraft.

2 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Das städtebauliche Konzept sieht eine Baulückenschließung entlang der bestehenden Stresemannstraße als Straßenrandbebauung vor.

Die vorgesehene Bebauung mit vergleichsweise großen Grundstücksflächen, wie dies ortsüblich ist, gewährleistet eine intensive Durchgrünung des Gebietes mit einem hohen Anteil nicht versiegelter Flächen.

Das Gelände ist relativ eben und weist Höhen zwischen 156,53 m NhN an der Stresemannstraße und 157,52 m NhN an der westlichen Plangebietsgrenze auf.

3 PLANINHALT

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen und wird entsprechend der planerischen Zielsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Dies entspricht dem Charakter und der städtebaulichen Situation im Umfeld des Plangebietes.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen, um den Gebietscharakter eines homogenen Wohngebietes sicherzustellen, d.h. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Es wird die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und die Geschosflächenzahl (GFZ) 0,8 entsprechend den üblichen Höchstwerten der Baunutzungsverordnung im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) ist zur Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung nicht zulässig.

Die Geschossigkeit wird auf zwingend zwei Geschosse festgesetzt aus Gründen der einheitlichen Gestaltung des Ortsbildes. Zusätzlich werden die Erdgeschoßhöhe auf mindestens +/- 0,00 m und maximal +0,50 m, die maximale Traufhöhe mit 6,50 m sowie die maximale Firsthöhe mit 11,00 m festgesetzt. Diese Festsetzungen gewährleisten unter Berücksichtigung eines angemessenen individuellen Spielraumes eine städtebauliche Homogenität der Bebauung.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird auf ein Doppelhaus eingeschränkt, um ein Einfügen in die

vorhandene Baustruktur zu gewährleisten. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden jeweils durch Baugrenzen festgesetzt. Die 11 m Tiefe der Baufläche ergibt sich aus den Restriktionen des geologischen Gutachtens zur Tagebauabbaukante.

3.4 Stellplätze, Carports und Garagen

Zur Sicherung einer geordneten Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

3.5 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes bildet die vorhandene Stresemannstraße.

3.6 Gestaltungsvorschriften

Gemäß § 9 (4) BauGB werden Bauvorschriften gemäß § 86 (4) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit der Aufnahme der Gestaltungsvorschriften wird das Ziel verfolgt, die neue Bebauung gestalterisch in die ortsübliche vorhandene Baustruktur einzupassen.

Aus diesem Grund wird das Satteldach als zulässige Dachform festgesetzt und die Firstrichtung parallel zur Straße. Zusätzlich wird deshalb außerdem festgesetzt, dass die Dachneigung und Trauf- und Firsthöhe innerhalb eines Doppelhauses einheitlich zu gestalten sind. Die somit sichergestellte traufständige Ausrichtung der Gebäude mit Satteldach trägt zu einem einheitlich gestalteten Straßenraum bzw. Ortsbild bei.

4 UMWELTBELANGE

4.1 Umweltprüfung

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes 281 gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden soll, entfallen damit die Umweltprüfung und der Umweltbericht.

Im weiteren Verfahren wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet.

4.2 Baum- und Heckenbestand

Innerhalb des Plangebietes befinden sich ca. 20 Bäume, die der Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler unterliegen.

Dieser Baumbestand wird in der Kartengrundlage des Bebauungsplanes aufgenommen. Weitgehend kann er erhalten werden, da nur drei Bäume innerhalb der Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen liegen.

4.3 Eingriff in Natur und Landschaft

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung auf der Grundlage des § 13 a BauGB handelt, gelten alle infolge der Planung zulässigen Eingriffe als bereits vor der Planung erfolgt oder zulässig.

4.4 Immissionsschutz

Anlagen, die für die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes Immissionskonflikte auslösen könnten, sind im Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

5 KENNZEICHNUNG

Die entsprechend umgrenzte Fläche wird gekennzeichnet gemäß § 9 (5) Nr.1 BauGB als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen aufgrund des ehemaligen Tagebaus erforderlich sind. Die Kennzeichnung bezieht sich auf den aufgeschütteten Bereich einschließlich eines 10,00 m breiten Sicherheitsstreifens entlang der ehemaligen Abbaukante. Die Abbaukante und der Schutzstreifen sind im Bebauungsplan dargestellt.

6 HINWEIS

Da das Plangebiet im Bereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlenbergbau liegt, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen mit steigenden Grundwasserständen zu rechnen ist.

7 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Ver- und Entsorgung

Energieversorgung

Die Energieversorgung der Baugrundstücke ist über die vorhandenen Versorgungsleitungen in der Stresemannstraße durch die jeweiligen Versorgungsträger vorgesehen.

Entwässerung

Die anfallenden häuslichen Schmutzwässer der geplanten Gebäude sollen über die vorhandene Kanaltrasse in der Stresemannstraße der Kläranlage zugeleitet werden.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG NW) besteht für Grundstücke, die nach dem 1.01.1996 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.

Inwieweit eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der Bodenverhältnisse möglich ist, wird im weiteren Verfahren durch die Erstellung eines entsprechenden Gutachtens geklärt.

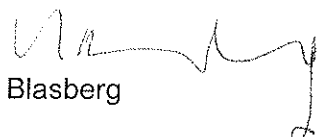
7.2 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff. BauGB sind nicht erforderlich.

8 STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Nutzungsart	Flächengröße ca.	%
Allgemeines Wohngebiet	984 qm	100 %
gesamt	984 qm	100 %

Eschweiler, den 11.01.2011


Blasberg