



Sitzungsvorlage

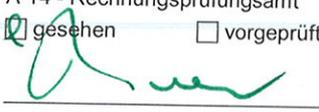
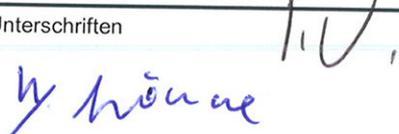
Datum: 12.01.2012

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	26.01.2012	
2.				
3.				
4.				

**Bebauungsplan 277 - Siedlung Wilhelminenstraße -
hier: Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 18.09.2008 und erneuter
Aufstellungsbeschluss sowie
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

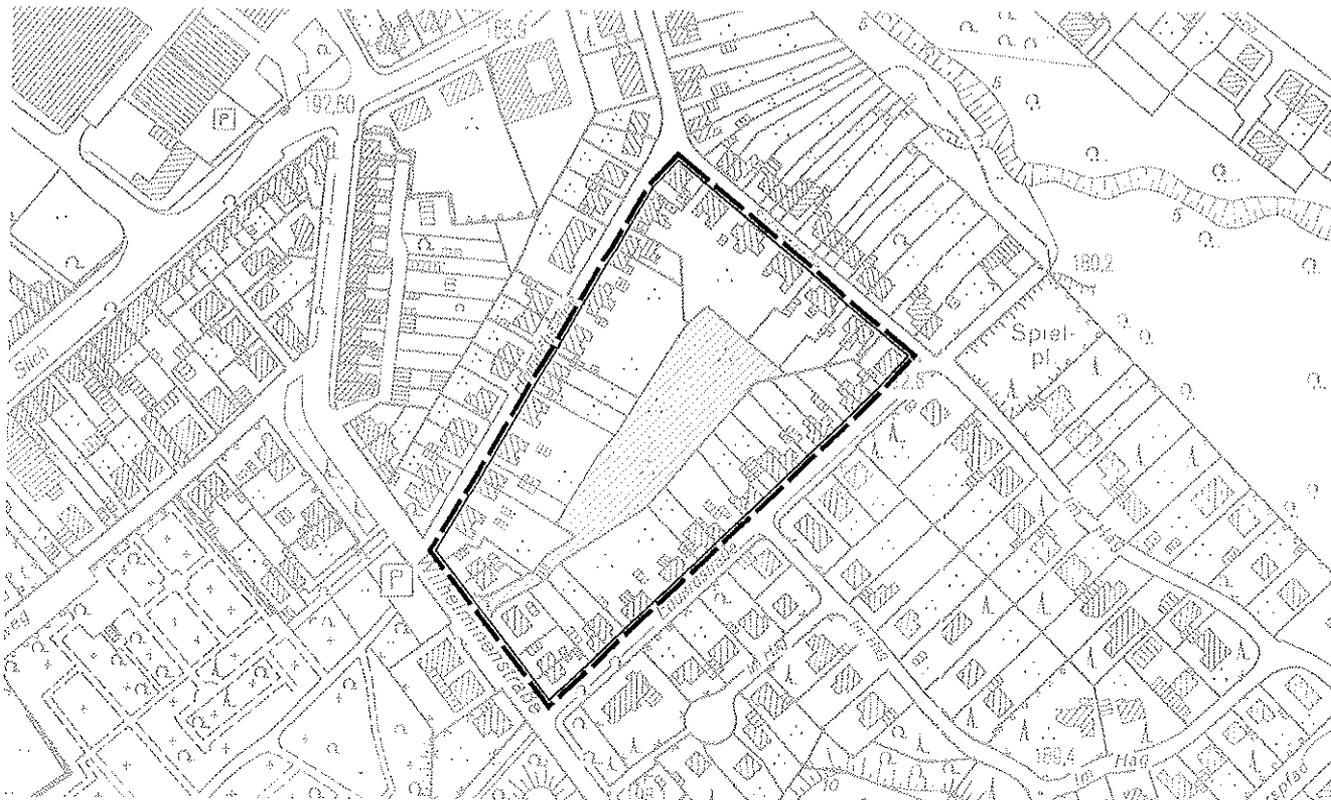
Beschlussentwurf:

- I. Der Aufstellungsbeschluss vom 18.09.2008 zu dem Bebauungsplan 277 – Siedlung Wilhelminenstraße – wird aufgehoben.
- II. Die Aufstellung des Bebauungsplans 277 – Siedlung Wilhelminenstraße – 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 1 dargestellten geänderten Geltungsbe-
reich wird beschlossen.
- III. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Aufstellung des Bebauungsplanes 277 –
Siedlung Wilhelminenstraße – wird gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 der Sat-
zung 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:

In seiner Sitzung am 18.09.2008 fasste der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss den Beschluss, für den in dem nachstehenden Kartenausschnitt eingegrenzten Bereich den Bebauungsplan 277 – Wilhelminenstraße – aufzustellen.



Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan 277 und Aufstellungsbeschluss

Der im Jahre 2008 beschlossene Geltungsbereich des Bebauungsplanes 277 – Wilhelminenstraße – umfasst den gesamten Bereich der in den Jahren 1900/1903 durch den EBV errichteten Siedlung Wilhelminenstraße-Eduardstraße-Sofienstraße-Heinrichsallee. Ein Teil der Siedlungshäuser ist seit langem privatisiert. Die neuen Eigentümer sanierten die alten Gebäude und veränderten (teilweise erheblich) die historische Substanz der Siedlungshäuser durch Um- und Anbauten. Zwar kann die Siedlung immer noch als ein erhaltenswertes Zeugnis der Geschichte der Stadt Eschweiler betrachtet werden, doch kann das Ziel der Erhaltung der ehemaligen EBV-Siedlung in ihren wesentlichen Elementen nach einer aktuellen Bestandsaufnahme durch die Bauleitplanung nicht mehr erreicht werden.

Daher beschränkt sich der in der Anlage 1 dargestellte vorgeschlagene Geltungsbereich des Bebauungsplanes nunmehr auf die zentrale Freifläche der ehemaligen EBV-Siedlung. Die neue Abgrenzung umfasst die Grundstücke, Gemarkung Eschweiler, Flur 33, Flurstücke Nr. 673, 676, 677 und 983. Die Flächen befinden sich im Eigentum eines Grundstückseigentümers. Seitens des Grundstückseigentümers besteht ein Interesse an der Erschließung des Blockinnenbereiches und der anschließenden Vermarktung/Bebauung der Grundstücke. Insbesondere unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung soll eine maßvolle bauliche Nutzung der brach liegenden Fläche hier eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherstellen.

Die Verwaltung empfiehlt, den Aufstellungsbeschluss vom 18.09.2008 zu dem Bebauungsplan 277 – Siedlung Wilhelminenstraße – aufzuheben und die Aufstellung des Bebauungsplans 277 – Siedlung Wilhelminenstraße – mit dem in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich zu beschließen.

Potenzielle Einwirkungsbereiche des Altbergbaus in Eschweiler

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich des Altbergbaugesbietes auf Steinkohle im Inde-Revier; hier ist bis in das 19. Jahrhundert Bergbau auf Steinkohle umgegangen. Das Plangebiet liegt im Ausbissbereich von Flöz Hartekohl. Aufgrund der vorliegenden Untersuchungen geht der Gutachter davon aus, dass das Flöz im Bereich des Plangebietes flächenhaft abgebaut worden ist. Daher wird das gesamte Plangebiet gem. § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

Die genaue Lage bzw. der Ausbissbereich des Flözes an der Festgesteinsoberfläche ist im weiteren Verfahren noch zu untersuchen.

Erschließungskonzept

Der Grundstückszuschnitt und der vermutete Verlauf der Ausbisslinie des Flözes Hartekohl schränken die Möglichkeiten der Grundstücksnutzung stark ein und legen die Grenzen der überbaubaren Fläche sowie die Lage der Stichstraße weitestgehend fest. Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr kann nur über eine Anbindung an die Wilhelminenstraße erfolgen. Verkehrs- und Kanalanbindung (über den privaten Fuß- und Radweg zur Sofienstraße) erfolgen über Flächen, die im Einwirkungsbereich von Flöz Hartekohl liegen; hier sind bautechnische Zusatzmaßnahmen zu Sicherung der Einrichtungen erforderlich. Einem erhöhten Erschließungs- und Unterhaltungsaufwand steht eine äußerst geringe Bedeutung der Straße für den öffentlichen Verkehr gegenüber: Die Straße wird keine Verbindungsfunktion haben und ausschließlich der Erschließung der wenigen anliegenden Grundstücke dienen. Daher sollen Straße und Weg als „private Straßenverkehrsflächen“ festgesetzt werden

Entwurfskonzept

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde unter Berücksichtigung der Ergebnisse der „Stellungnahme zu den bergbaulich-geotechnischen Verhältnissen in Bezug auf tagesnahen Altbergbau im Bereich des Bebauungsplangebietes 277“ erarbeitet. Der daraus entwickelte Bebauungsplanentwurf ist als Anlage 2 und die Begründung hierzu als Anlage 3 beigefügt.

Die Verwaltung empfiehlt, 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 zu beschließen.

Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplanverfahren zugrunde:

- Ingenieurbüro Dr.-Ing. Carl August Günther (Oktober 2008 - April 2010): Berbauamtliche Gutachten, Teile 1 bis 4
- Ingenieurbüro Dr.-Ing. Carl August Günther (23.06.2010): Gutachten über bergbauliche Risiken im Bereich des Untersuchungsgebietes des Bebauungsplanes 277
- Ingenieurbüro Heitfeld-Schetelig GmbH (08.12.2010): Stellungnahme zu den bergbaulich-geotechnischen Verhältnissen in Bezug auf tagesnahen Altbergbau im Bereich des Bebauungsplangebietes 277

Haushaltsrechtliche Betrachtung

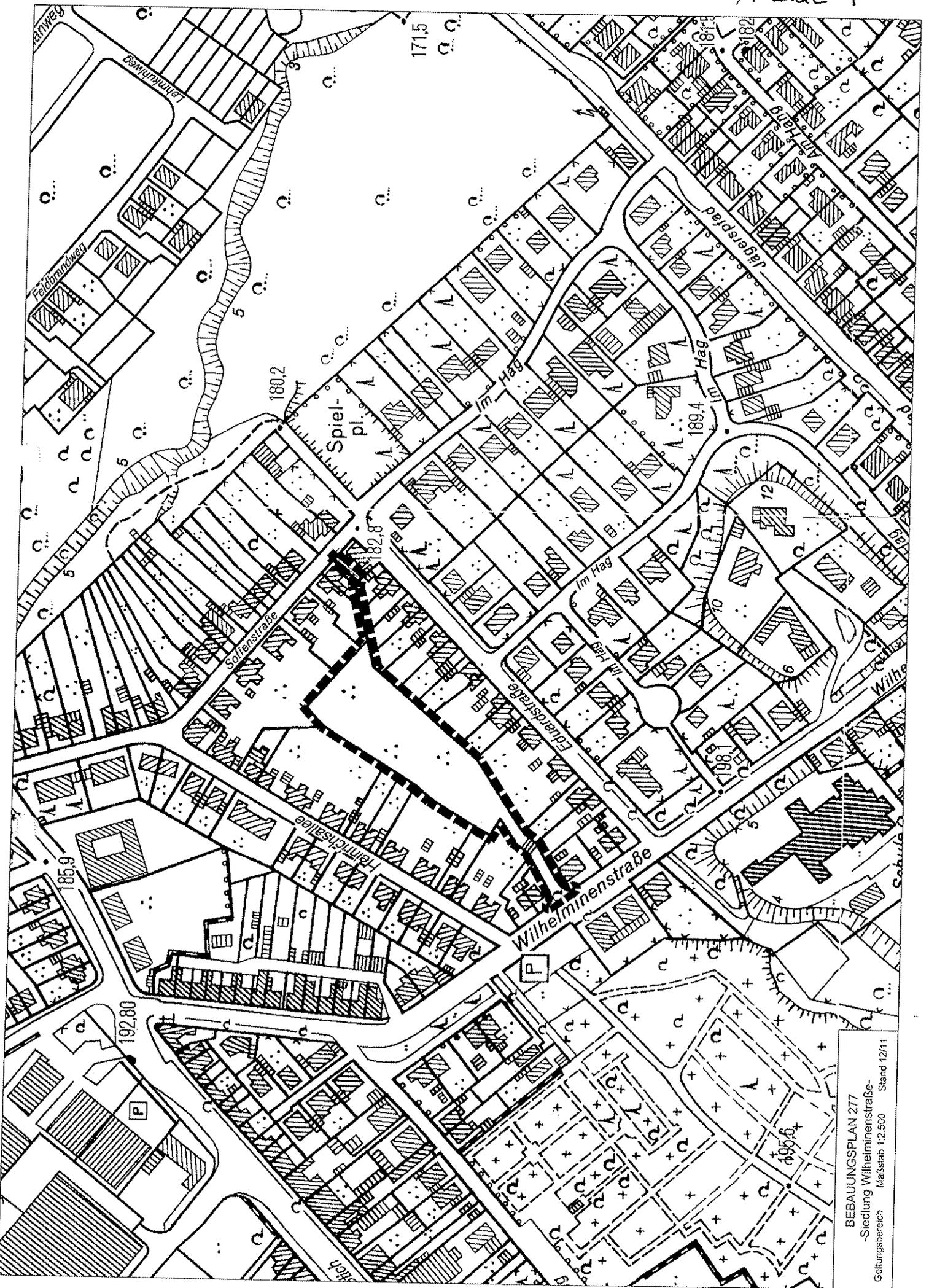
Städtisches Eigentum ist nicht betroffen.

Der Grundstückseigentümer hat sich vertraglich verpflichtet, die Kosten für die Bauleitplanung zu übernehmen und der Stadt Eschweiler die durch diese Leistungen entstehenden Kosten (Personal- und Sachaufwand), soweit nicht hoheitliche Aufgaben betroffen sind, zu erstatten. Er hat sich ebenso verpflichtet, für das Verfahren notwendige Gutachten zu beauftragen.

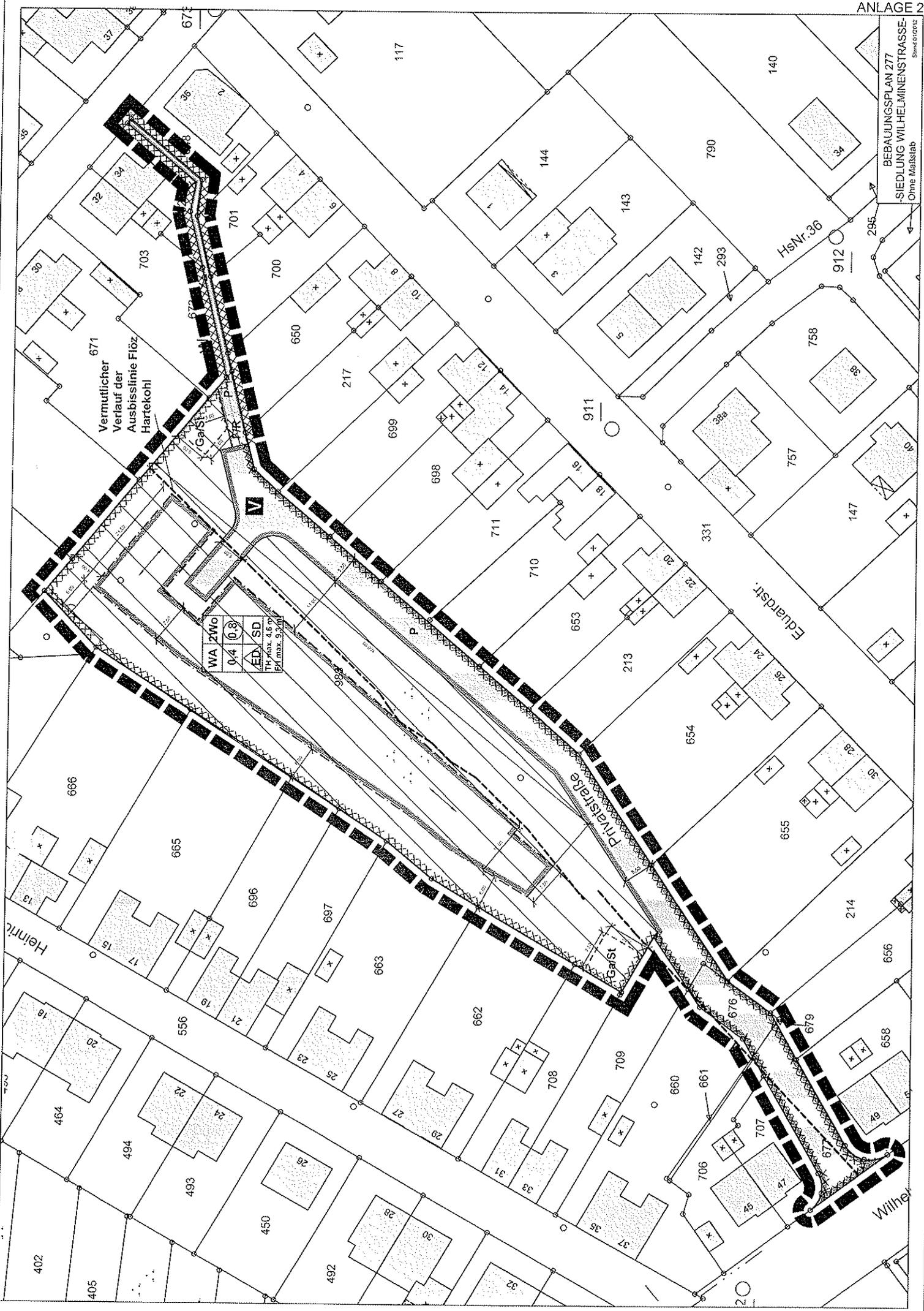
Die Erschließungsmaßnahmen (Privaterschließung) werden ebenfalls durch den Grundstückseigentümer durchgeführt.

Anlagen

1. Abgrenzung des Geltungsbereiches (Maßstab 1 : 2.500)
2. Entwurf des Bebauungsplanes 277 – Siedlung Wilhelminenstraße – (Ausschnitt), textliche Festsetzungen
3. Begründung zum Planentwurf
4. Städtebaulicher Entwurf



BEBAUUNGSPLAN 277
-Siedlung Wilhelmstraße-
Geltungsbereich Maßstab 1:2.500 Stand 12/11



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl 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. Wasserdurchlässig befestigte Flächen und Anlagen zur Sammlung und Nutzung von Regenwasser werden nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet.

Höhe baulicher Anlagen

Bezugshöhe der Höhenfestsetzung „*Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens und Oberkante des fertigen Bodens von Garagen und (überdachten) Stellplätzen*“ ist die Höhe der Oberkante der angrenzenden endausgebauten Verkehrsfläche, gemessen mittig der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend.

Die „*Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens und die Oberkante des fertigen Bodens von Garagen und (überdachten) Stellplätzen*“ dürfen nicht mehr als 0,5 m über der Bezugshöhe liegen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

	Traufhöhe (TH)	Firsthöhe (FH)
WA / 2 Wo	max. 4,6 m	max. 9,3 m

Die Traufhöhe (TH) ergibt sich aus der Differenz zwischen der *Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens* und der Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut.

Die Firsthöhe (FH) ergibt sich aus der Differenz zwischen der *Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens* und der Oberkante First als Schnittlinie der Außenkanten der Dachhaut der Dachflächen.

I.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Garagen und (überdachte) Stellplätze

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

Balkone

Die Baugrenzen dürfen durch Balkone bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m überschritten werden, sofern die Grenzabstände nach BauO NW nicht unterschritten werden.

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

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude auf zwei Wohnungen beschränkt.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 12 und § 86 BauO NW

- II.1** Dachgauben und Dachaufbauten sind oberhalb des 2. Geschosses (= 2. Dachgeschossebene) nicht zulässig.
- Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 38° zulässig. Die Firstrichtung der Hauptbaukörper ist nur parallel zur angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.
- II.2** Die Farbe der Dacheindeckung der geneigten Dachflächen wird mit dunkelgrau bis schwarz festgesetzt. Dachziegel mit einer Glasur oder einer glasurähnlichen Oberfläche sind nicht zulässig.
- II.3** Der Bezugspunkt für die mittlere Wandhöhe von 3,0 m für Garagen und überdachte Stellplätze ist die Oberkante der fertigen Fahrbahndecke mittig der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

KENNZEICHNUNG

Bergbau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen tagesnahen Bergbaus. Der mit Planzeichen X X X X X umgrenzte Bereich wird gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Fläche gekennzeichnet, unter der der Bergbau umgeht. In dem gekennzeichneten Bereich ist nicht auszuschließen, dass Sicherungsarbeiten bzw. Anpassungen bei Ingenieurbauwerken erforderlich werden.

HINWEISE

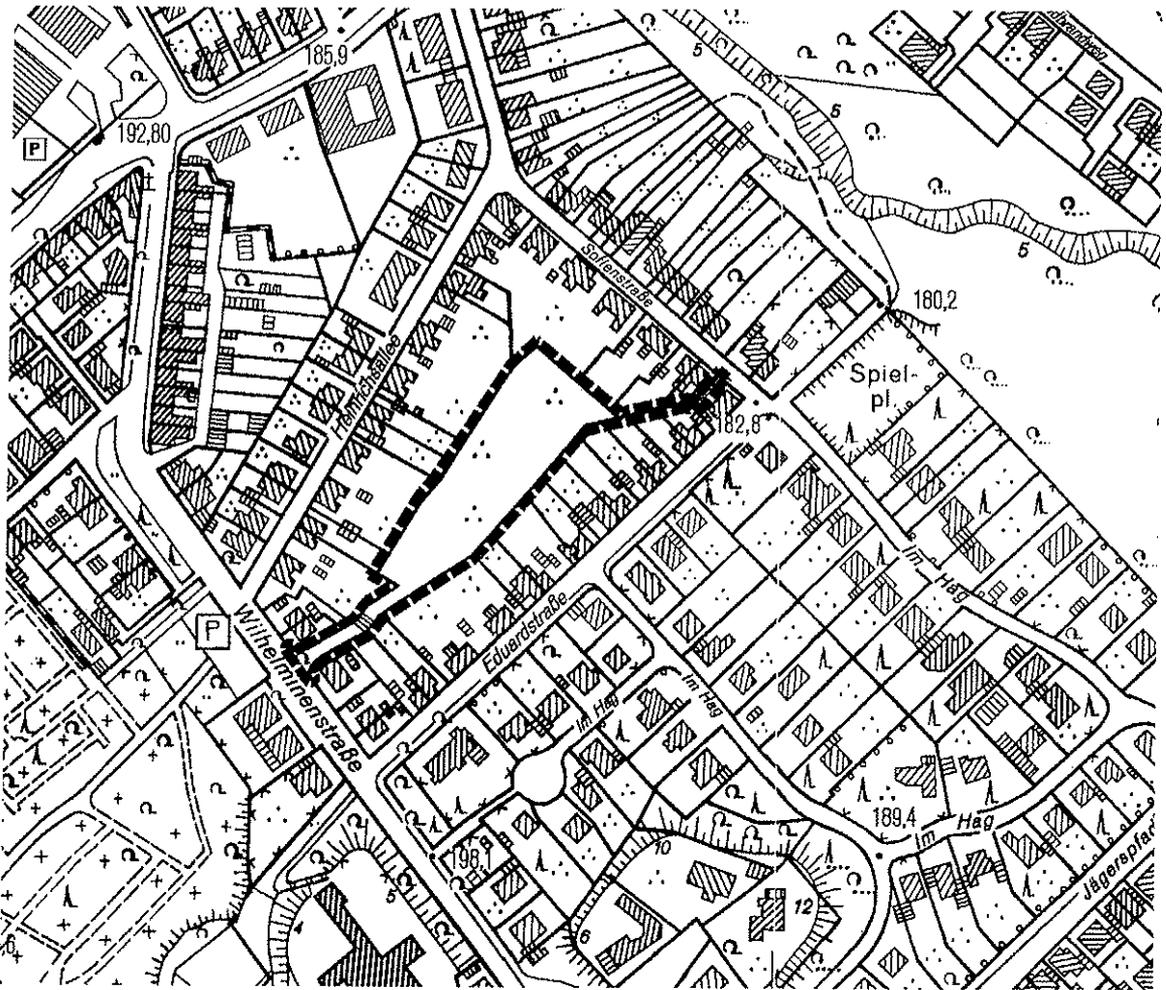
Bergbau

Für die Errichtung von Gebäuden auf den durch Signatur gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB gekennzeichneten Flächen gilt der nachfolgende Hinweis:

Teile der überbaubaren Fläche liegen im Einwirkungsbereich des Flözes Hartekohl. In Abhängigkeit von den Ergebnissen des noch durchzuführenden Gutachtens muss der Untergrund vor einer Bebauung gesichert werden (z.B. durch Zementinjektionen) bzw. müssen die Gründungsmaßnahmen einzelner Gebäude ggf. angepasst werden (z.B. Bemessung gegen Freilage).

Mögliche Kampfmittelbelastung

Nach den vorliegenden Unterlagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf liegt das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Der KBD empfiehlt eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen empfiehlt der KBD eine Sicherheitsdetektion.



STADT ESCHWEILER
BEBAUUNGSPLAN 277
- SIEDLUNG WILHELMINENSTRASSE -
BEGRÜNDUNG

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

INHALT DER BEGRÜNDUNG

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Heutige Situation
- 1.3 Planungsanlass und Ziel
- 1.4 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen
- 1.5 Bebauungsplanverfahren

2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

3. PLANINHALT

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Bauweise
- 3.4 Überbaubare Grundstücksflächen
- 3.5 Garagen und (überdachte) Stellplätze
- 3.6 Verkehrsflächen

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

5. KENNZEICHNUNGEN

6. HINWEISE

7. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- 7.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung
- 7.2 Bodenordnende Maßnahmen

8. UMWELTBELANGE

- 8.1 Eingriff in Natur und Landschaft
- 8.2 Artenschutz in der Bauleitplanung
- 8.3 Erhaltung von Bäumen

9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke, Gemarkung Eschweiler, Flur 33, Flurstücke Nr. 673, 676, 677 und 983. Die Flurstücke liegen in der Ortslage von Stich.

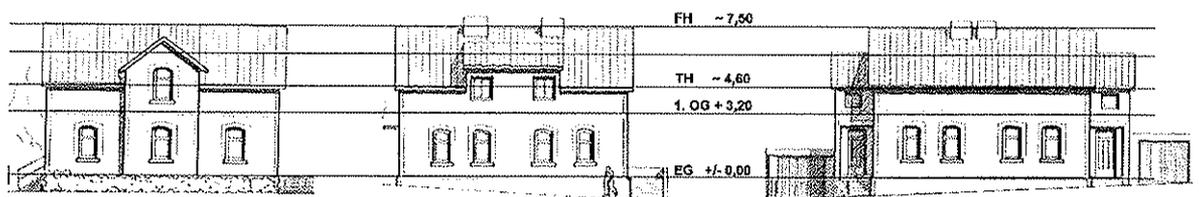
Der eindeutige Verlauf der Plangrenzen ergibt sich aus den kartographischen Unterlagen.

1.2 Heutige Situation

Das Plangebiet liegt im Zentrum der in den Jahren 1900/1903 durch den EBV errichteten Siedlung Wilhelminenstraße-Eduardstraße-Sofienstraße-Heinrichsallee. Obwohl die das Plangebiet umgebende ehemalige EBV-Siedlung in den letzten Jahren erhebliche Veränderungen an der historischen Substanz erfahren hat und viele Häuser inzwischen umgebaut worden sind, ist sie trotzdem als ein erhaltenswertes Zeugnis der Geschichte der Stadt Eschweiler zu betrachten.

Die Bedeutung der Siedlung ist im Zusammenhang mit der industriellen Entwicklung Eschweilers und des Aachener Raums zu sehen. Grundstein der wirtschaftlichen Bedeutung Eschweilers war der seit der 1. Hälfte des 14. Jahrhunderts regelmäßig betriebene Abbau der Steinkohle. 1834 wurde in Eschweiler der Eschweiler Bergwerksverein gegründet, der in der Folgezeit durch seine Aktivitäten die wirtschaftliche Entwicklung Eschweilers wesentlich bestimmte und die Stadt insbesondere in den Ortsteilen Pumpe/Stich durch Gebäude und Industrieanlagen heute noch prägt.

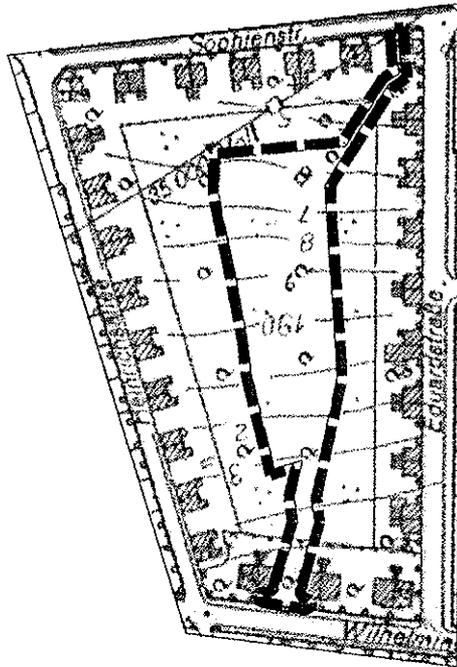
Als unmittelbare Folge der Industrialisierung ergab sich ab Mitte des 19. Jahrhunderts in Eschweiler das Problem der Unterbringung der angeworbenen Arbeitskräfte. Fabriken, Unternehmen und auch der EBV gingen dazu über, eigenen Werkwohnungsbau zu betreiben. Die hier innerhalb des Straßenvierecks Wilhelminenstraße-Eduardstraße-Sofienstraße-Heinrichsallee zu Beginn des 20. Jahrhunderts entstandene Werkssiedlung zeichnet sich durch eine städtebauliche Gesamtplanung aus, in der insbesondere die Abfolge verschiedener Doppelhaustypen den Straßenraum gestaltet.



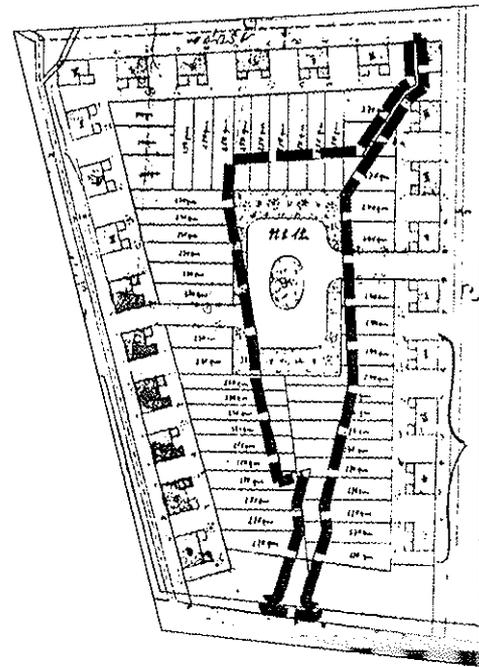
Doppelhaustypen: Sofien- und Eduardstraße, Heinrichsallee

Von der insgesamt schlicht gestalteten Bebauung heben sich nur die Doppelhäuser an der Wilhelminenstraße ab. Sie waren als „Meisterhäuser“ vorgesehen. Von den übrigen Gebäuden unterscheiden sie sich durch ein gegenüber dem Gelände angehobenes Erdgeschossniveau und eine damit verbundene größere Gebäudehöhe, durch aufwendigere Gestaltung, größere Gebäudebreite und Vorgärten.

In der ursprünglichen Planung war neben den großen Nutzgärten in der Mitte des Gartenbereichs eine gemeinsame Freifläche vorgesehen, die jedoch nicht realisiert wurde. In den nachfolgenden Kartenausschnitten aus der Deutschen Grundkarte und dem ursprünglichen Lageplan der Siedlung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 277 näherungsweise dargestellt:



Ausschnitt aus der deutschen Grundkarte (ca. 1950)



Ursprünglicher Lageplan der Siedlung von 1899 mit geplanter Grünfläche in der Mitte

Zu Beginn der Privatisierung wurde diese innere Fläche herausparzelliert, verwilderte im Laufe der Zeit und wurde dann separat verkauft.

Das Gelände steigt von ca. 183 m ü. NHN im Nordosten (Anschluss des Fuß- und Radweges an die Sofienstraße) auf ca. 196 m ü. NHN am südwestlichen Rand des Plangebietes (Anschluss der Privatstraße an die Wilhelminenstraße) an. Die das Plangebiet umgebenden, vorhandenen Nutzungen entsprechen den allgemein zulässigen Nutzungen eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gemäß § 4 BauNVO.

1.3 Planungsanlass und Ziel

Die verwilderte innere Fläche diente ca. 20 Jahre als „Entsorgungsfläche“ für Maschinen, Gegenstände, Abfälle u.v.m. Der Eigentümer dieser Fläche entfernte zu Beginn des Jahres 2008 Müll und Strauchbewuchs und friedete sein Grundstück ein. Er stellte im Juli 2008 den Antrag, für diese brach liegende Fläche einen Bebauungsplan aufzustellen. Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung soll hier durch eine maßvolle bauliche Nutzung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 277 – Siedlung Wilhelminenstraße – soll zur Fortentwicklung des Ortsteils Stich beitragen. Sie entspricht 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 in die übergeordneten Planungen

Der Regionalplan stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler als „Grünfläche“ dargestellt. Damit ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

1.5 Bebauungsplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt, weil die Kriterien der Innenentwicklung erfüllt sind. Damit entfallen die Umweltprüfung und der Umweltbericht.

2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 277 werden durch folgende Restriktionen bestimmt:

- Bergbaulich-geotechnische Verhältnisse in Bezug auf tagesnahen Altbergbau
Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich des Altbergbaugesbietes auf Steinkohle im Inde-Revier; hier ist bis in das 19. Jahrhundert Bergbau auf Steinkohle umgegangen. Das Plangebiet liegt im Ausbissbereich von Flöz Hartekohl. Aufgrund der vorliegenden Untersuchungen geht der Gutachter davon aus, dass das Flöz im Bereich des Plangebietes flächenhaft abgebaut worden ist. Die bisher vorliegenden gutachterlichen Stellungnahmen bilden die Grundlage für eine Abgrenzung von potenziellen Einwirkungsbereichen des tagesnahen Altbergbaus und die Erarbeitung von Vorschlägen für die weitere Vorgehensweise.
- Berücksichtigung der Umgebungsbebauung
Die das Plangebiet umgebende ehemalige EBV-Siedlung kann als ein erhaltenswertes Zeugnis der Geschichte der Stadt Eschweiler betrachtet werden. Eine Bebauung der zentralen Freifläche muss sich in die historische Siedlungsstruktur einfügen.
- Topografie
Das Gelände ist hängig und steigt ausgehend von der Sofienstraße als tiefstem Punkt im Nordosten bis zum gegenüberliegenden Ende des Plangebietes nach Südwesten an der Wilhelminenstraße um ca. 13 m an. Dieses Gelände-relief hat Auswirkungen auf eine zukünftige Entwässerung des Plangebietes.

Der Grundstückszuschnitt und der potenzielle Verlauf der Ausbisslinie des Flözes Hartekohl schränken die Möglichkeiten der Grundstücksnutzung stark ein und legen die Grenzen der überbaubaren Fläche sowie die Lage der Stichstraße weitestgehend fest.

Der im nachfolgenden Plan grau hinterlegte, potenzielle Einwirkungsbereich des Flözes erstreckt sich im südöstlichen Randbereich des Plangebietes über eine Breite von im Mittel ca. 25 m in das Plangebiet hinein. Er überdeckt somit fast vollständig die geplante Erschließungsstraße. Die Lage des Flözes Hartekohl und somit auch der unten dargestellte potenzielle Einwirkungsbereich ist aus Sicht des Gutachters noch durch Erkundungsbohrungen oder Schürfe zu bestätigen.

3. PLANINHALT

3.1 Art der baulichen Nutzung

WA - Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)

Das Plangebiet soll 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.

Um die Wohndichte im Bereich der Stichstraße zu beschränken wird gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB festgesetzt, dass maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig sind. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass die bei der Dimensionierung der Fahrbahnbreite zugrunde gelegte geringe Verkehrsbelastung nicht überschritten wird.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

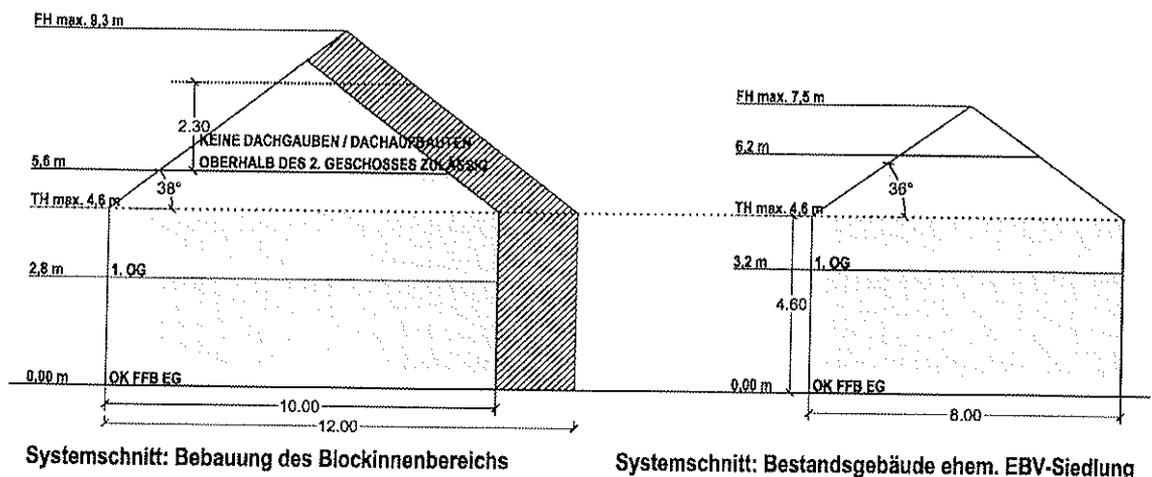
Die Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend der Obergrenze des § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt und darf aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) nicht überschritten werden. Um die Nutzung von Regenwasser auf jeden Fall zu ermöglichen sind Anlagen, die diesem Zweck dienen, von dieser Einschränkung ausgenommen.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist entsprechend der Obergrenze des § 17 BauNVO mit 0,8 festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung soll im Plangebiet eine maßvolle bauliche Nutzung sowie eine gewisse Einheitlichkeit, verbunden mit einem angemessenen Spielraum gewährleistet werden. Daher werden bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen Festsetzungen hinsichtlich der Trauf- und Firsthöhe getroffen (siehe Systemschnitt). Die Möglichkeit zum Dachausbau ist gewährleistet, Dachgauben und Dachaufbauten sind oberhalb des 2. Geschosses (= 2. Dachgeschosebene) nicht zulässig.



3.3 Bauweise

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Dies entspricht dem Planungsziel, hier ein Baugebiet zu schaffen, das sich auch von der Bauweise an die vorhandene Struktur der ehemaligen EBV-Siedlung anpasst.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt und lassen damit einen gewissen Spielraum bei der Gebäudeplanung zu. Die gewählten Bautiefen bieten unter Berücksichtigung der jeweiligen Grundstücksverhältnisse einerseits einen ausreichenden Spielraum für die individuelle Gestaltung der Baukörper, gewährleisten aber andererseits eine gewisse Homogenität der Baukörperstellung und dienen somit auch der Vermeidung gegenseitiger Störungen und Verschattungen.

Die Baugrenzen dürfen durch Balkone bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m überschritten werden. Durch diese Regelung ist ein ausreichender Spielraum zur Realisierung der heutigen Wohnansprüche gewährleistet.

3.5 Garagen und (überdachte) Stellplätze

Zur Sicherung einer geordneten Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind im Sinne der geordneten städtebaulichen Entwicklung Garagen und (überdachte) Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen, in den seitlichen Abstandsflächen sowie in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

3.6 Verkehrsflächen

Private Straßenverkehrsfläche

Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr kann nur über eine Anbindung an die Wilhelminenstraße erfolgen. Verkehrs- und Kanalanbindung erfolgen über Flächen, die im potenziellen Einwirkungsbereich von Flöz Hartekohl liegen; hier sind bautechnische Zusatzmaßnahmen zur Sicherung der Einrichtungen erforderlich. Dem unter Punkt 2. beschriebenen Erschließungs- und Unterhaltungsaufwand steht eine äußerst geringe Bedeutung der geplanten Stichstraße für den öffentlichen Verkehr gegenüber: Die Planstraße wird keine Verbindungsfunktion haben und ausschließlich der Erschließung der wenigen anliegenden Grundstücke dienen. Daher soll die Planstraße als „private Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt werden.

Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen ca. 180 m langen Straßenschnitt. Die niedrige Verkehrsbelastung dieser privaten Straßenverkehrsfläche ermöglicht eine Gestaltung als „verkehrsberuhigter Bereich“.

Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“

Die Planstraße wird über einen privaten Fuß- und Radweg mit der Sofienstraße verbunden.

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Um die städtebauliche Qualität des Wohngebiets zu wahren und zu sichern, ist es notwendig, Gestaltungsvorgaben für die zukünftige Bebauung als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Im Hinblick auf die siedlungshistorisch bedeutsamen Elemente der umgebenden Bebauung trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Höhenentwicklung, Dachform, -neigung und -farbe, Dachgauben sowie Firstrichtung.

5. KENNZEICHNUNGEN

Bergbau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen tagesnahen Bergbaus. Der im Bebauungsplan mit Planzeichen X X X X X umgrenzte Bereich wird gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Fläche gekennzeichnet, unter der der Bergbau umgeht. In dem gekennzeichneten Bereich ist nicht auszuschließen, dass Sicherungsarbeiten bzw. Anpassungen bei Ingenieurbauwerken erforderlich werden.

6. HINWEISE

Bergbau

Um im Plangebiet eine für eine Bebauung ausreichende Größe des Baufensters zu erreichen, wird das Baufenster teilweise bis in den potenziellen Einwirkungsbereich von Flöz Hartekohl erweitert.

Auf die bei der Errichtung von Gebäuden auf den mit Planzeichen X X X X X gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB gekennzeichneten Flächen einzuhaltenden Rahmenbedingungen wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Mögliche Kampfmittelbelastung

Nach den vorliegenden Unterlagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf liegt das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Der KBD empfiehlt eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen empfiehlt der KBD eine Sicherheitsdetektion.

7. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Energieversorgung

Die Versorgung mit Strom, Erdgas und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt. Alle Baugrundstücke können über die neue Erschließungsstraße an die vorhandenen Versorgungsleitungen in der Wilhelminenstraße angeschlossen werden.

Entwässerung

Die Ableitung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer kann aufgrund der Topografie nur über den vorhandenen Kanal im Nordosten in der Sofienstraße erfolgen.

Die anfallenden häuslichen Schmutzwässer der geplanten Gebäude werden über einen neu zu errichtenden privaten Anschlusskanal innerhalb der Planstraße und im weiteren Verlauf über den Fuß- und Radweg an die vorhandene Kanaltrasse in der Sofienstraße der Kläranlage zugeleitet.

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.

Voraussetzung für die Versickerung ist eine hinreichende Durchlässigkeit des Bodens. Aus diesem Grund wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens die hydrogeologische Eignung des anstehenden Untergrundes für eine Versickerung von Niederschlags- und nicht schadhaft verunreinigtem Oberflächenwasser im Plangebiet durch ein Ingenieurbüro erkundet.

Die ortsnahe Einleitung in ein Gewässer ist nicht möglich.

7.2 Bodenordnende Maßnahmen

Die Stadt behält sich ggf. bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 BauGB vor.

8. UMWELTBELANGE

8.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan 277 erfolgt auf der Grundlage des § 13 a BauGB. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Hier gelten alle infolge der Planung zulässigen Eingriffe als bereits vor der Planung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

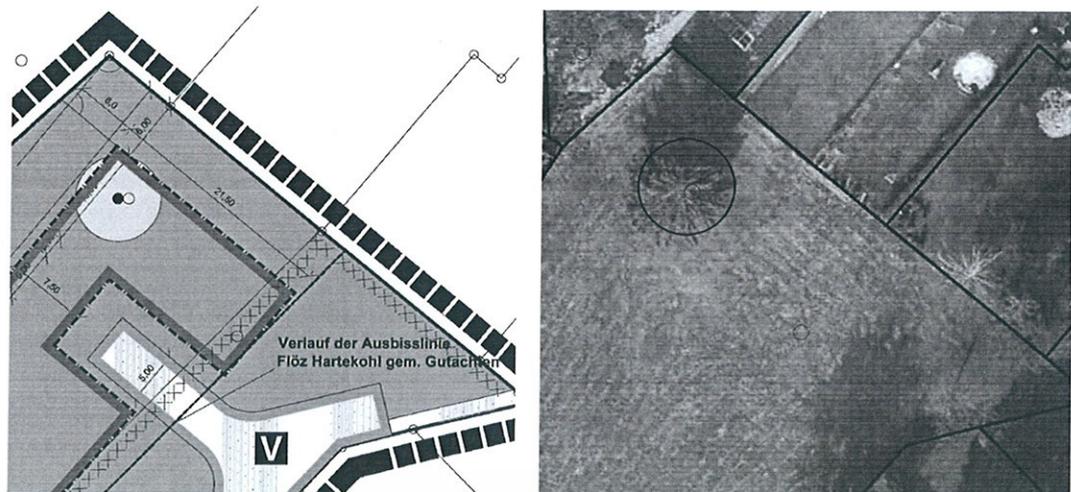
8.2 Artenschutz in der Bauleitplanung

Artenschutzrechtliche Belange müssen grundsätzlich, so auch bei allen Bauleitplanverfahren (einschließlich der Bebauungspläne zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB und der vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB) und baurechtlichen Genehmigungen berücksichtigt werden. Hierfür wird im weiteren Verfahren eine Artenschutzprüfung (ASP) durchgeführt, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen dreistufigen Prüfverfahren unterzogen wird. Der Prüfumfang der ASP beschränkt sich auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Gärten der Wohngebäude der umgebenden Straßen (Heinrichsallee, Wilhelminen-, Sofien- und Eduardstraße). Die Grünfläche stellt mit diesen Hausgärten eine innerstädtische Fläche mit nur teilweise strukturreichem Grünland und wenigen Altbäumen dar.

8.3 Erhaltung von Bäumen

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Fichte, die der Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler unterliegt. Der Baumstandort ist in den nachfolgenden Kartenausschnitten dargestellt.



Der Standort der Fichte liegt innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Aufgrund der mittig durch das Plangebiet verlaufenden Ausbisslinie des Flözes Hartekohl bestehen keine sinnvollen Planungsvarianten, die den langfristigen Erhalt des Baumes gewährleisten würden.

Bei der Umsetzung der Planung ist für die Entfernung des Baumes eine Genehmigung nach der Baumschutzsatzung einzuholen. Die Genehmigung wird mit der Auflage zur Ersatzpflanzung eines heimischen Hochstammlaubbaumes (10-20 cm Stammumfang) verbunden sein.

9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Allgemeines Wohngebiet	3.522 m ²	74,8 %
Private Straßenverkehrsfläche (Verkehrsberuhigter Bereich)	1.110 m ²	23,6 %
Private Straßenverkehrsfläche (Fuß- und Radweg)	74 m ²	1,6 %
Gesamt	4.706 m²	100 %

Eschweiler, den 09.01.2012

STADT ESCHWEILER

**STÄDTEBAULICHER ENTWURF
BEBAUUNGSPLAN 277**

Verlauf der Ausbisslinie Flöz
Hartekohl gem. Gutachten

ANLAGE 4

HsNr. 36

