



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

166/11

1

Sitzungsvorlage

Datum: 22.06.2011

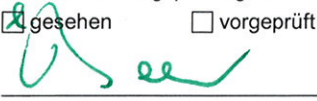
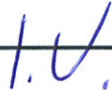
Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	07.07.2011	
2.				
3.				
4.				

1. Änderung des Bebauungsplanes 110 - Wynandsgässchen -

hier: Fortführung des Planverfahrens, Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie Beschluss der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussentwurf:

- I. Das mit Beschluss des Stadtrates vom 21.12.1988 (Anlage 1) begonnene Aufstellungsverfahren wird fortgeführt.
- II. Die Anregungen der Bürger aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 2).
- III. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (in der damals gültigen Fassung) werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 3).
- IV. Die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 110 – Wynandsgässchen – wird gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 der Satzung über die Bürgerbeteiligung der Stadt Eschweiler beschlossen.
- V. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans 110 – Wynandsgässchen – erfolgt gemäß § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

A 14 - Rechnungsprüfungsamt ☒ gesehen ☐ vorgeprüft 		Unterschriften  	
1	2	3	4
☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt
Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis
☐ einstimmig ☐ ja	☐ einstimmig ☐ ja	☐ einstimmig ☐ ja	☐ einstimmig ☐ ja
☐ nein	☐ nein	☐ nein	☐ nein
☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung

Sachverhalt

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes entspricht dem Geltungsbereich des seit dem 31.10.1981 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 110 – Wynandsgässchen –.

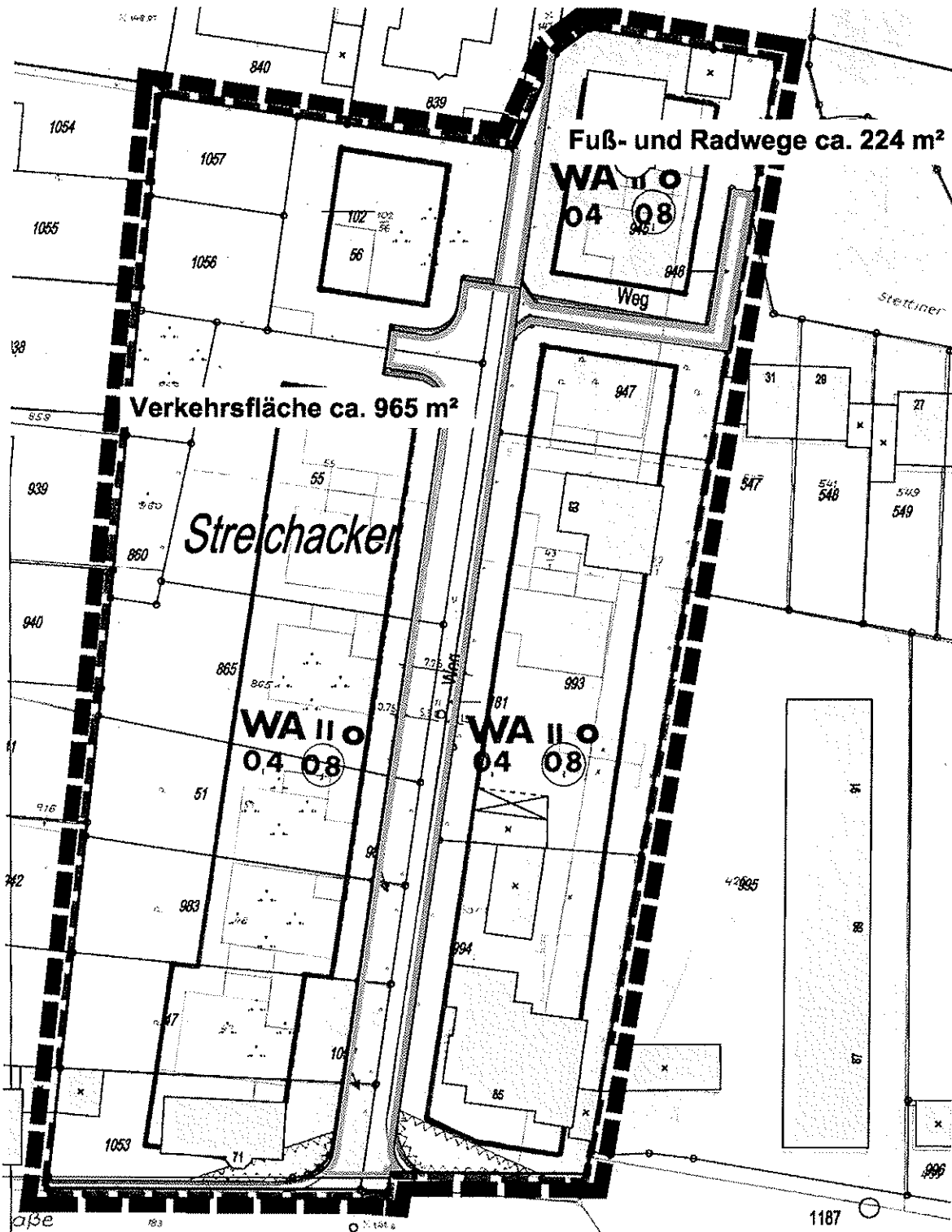


Abb. 1: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 110 – Wynandsgässchen – (31.10.1981)

Die im Bebauungsplan 110 festgesetzte Verkehrsfläche hat eine Breite von 7,75 m und nimmt (ausschließlich der Fuß- und Radwege) eine Fläche von 965 m² ein (Abb. 1). Nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes 110 wurden im Bereich des Wynandsgässchens einige Grundstücke bebaut. Der Erwerb der für die festgesetzte Erschließung notwendigen Flächen durch die Stadt und somit die Um-

setzung der Planung war jedoch nicht möglich, da einige Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht verkaufsbereit waren.

Um die möglichen Kosten für die Erschließung zu reduzieren, äußerten mehrere Eigentümer im Bebauungsplangebiet den Wunsch, die Breite der festgesetzten Straße zu reduzieren. In einer Einwohnerversammlung am 18.10.1988 wurden zwei Entwurfsvarianten zur Änderung der Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan 110 vorgestellt. Da die Anwesenden eine Variante favorisierten, wurde beschlossen, diese weiterzuführen (Abbildung 2).

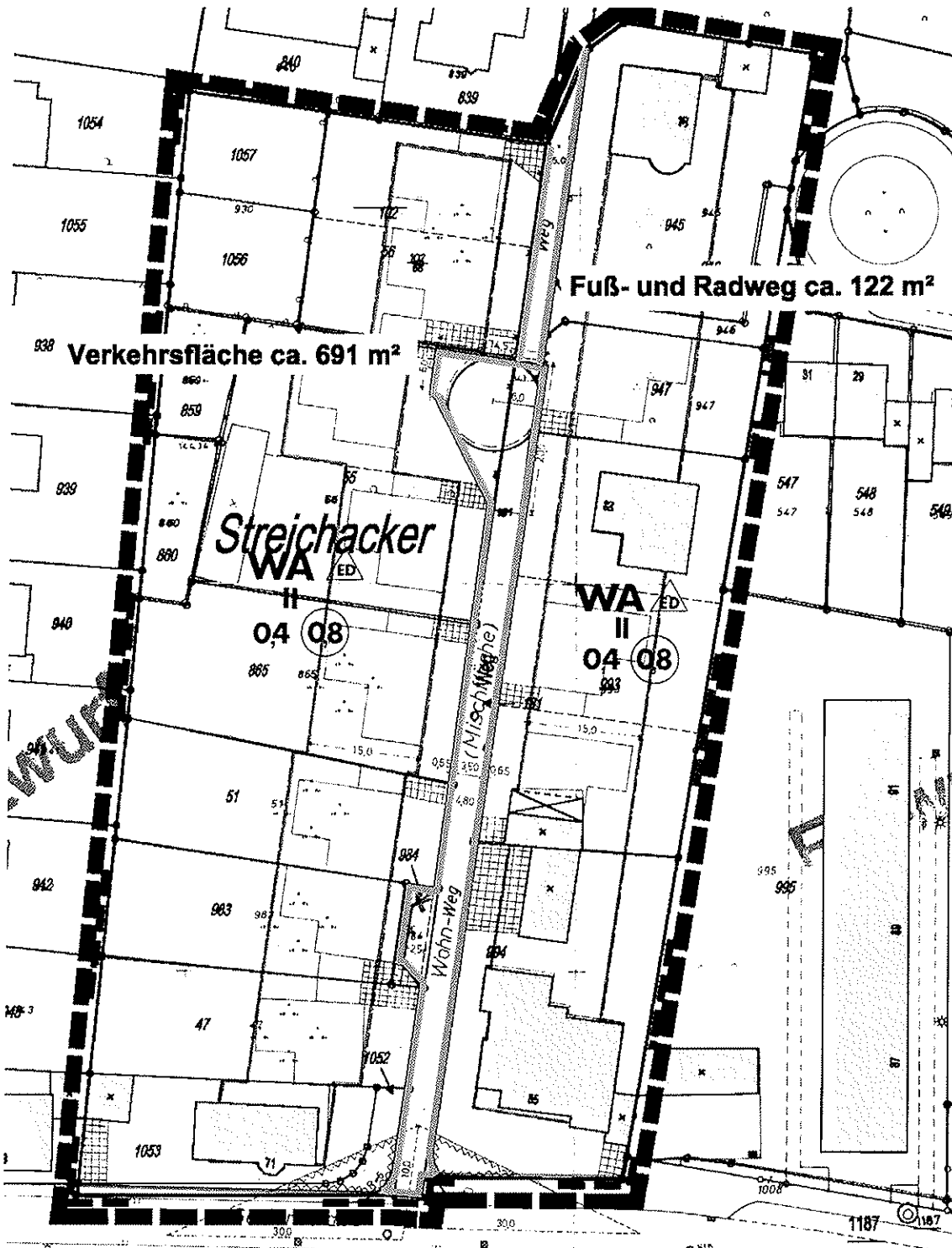


Abb. 2: Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes 110 (21.12.1988)

Der Stadtrat beschloss in seiner Sitzung am 21.12.1988, die 1. Änderung des Bebauungsplanes 110 – Wynandsgässchen – aufzustellen sowie die frühzeitige Beteiligung der Bürger durchzuführen. In der

Zeit vom 24.01.1989 bis zum 09.02.1989 wurde der Planentwurf öffentlich ausgestellt. Die Anregungen der Bürger zu dieser Planung sind als Anlage 4 und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange als Anlage 5 beigelegt.

Doch auch die im Entwurf vorgesehene mittige Anordnung des Wohnweges bzw. Verlagerung des Wendehammers konnte in den Folgejahren keine Verkaufsbereitschaft aller Grundstückseigentümer bewirken. In der ersten Jahreshälfte 2009 wandten sich die Grundstückseigentümer mit dem Wunsch, ihre Grundstücke einer baulichen Nutzung zuzuführen, an die SPD-Stadtratsfraktion. Mit Schreiben vom 15.06.2009 regte die SPD-Stadtratsfraktion an, die Eigentümer zu einem Gespräch einzuladen. Die Verwaltung folgte diesem Vorschlag und lud alle betroffenen Eigentümer im Bereich des „Wynandsgässchen“ am 20.08.2009 zu einer Informationsveranstaltung im Rathaus ein. Im Rahmen der Veranstaltung wurde mit den Grundstückseigentümern erörtert, inwieweit sie an der Umsetzung bzw. der Änderung des Bebauungsplanes interessiert sind. Die Eigentümer konnten sich innerhalb eines Monats schriftlich dazu äußern, ob sie grundsätzlich an einer baulichen Nutzung ihres bisher nicht erschlossenen Grundstücksbereiches interessiert sind.

Die Beteiligung zeigte als Ergebnis, dass sich die Interessenlage der Anlieger des Weges „Wynandsgässchen“ in den letzten zwei Jahrzehnten nicht wesentlich verändert hat: Die Eigentümer der in der Abbildung 3 schraffierten Grundstücke waren an einer baulichen Entwicklung ihrer Flächen interessiert, die übrigen Eigentümer äußerten sich nicht bzw. ablehnend zu einer Umsetzung des Bebauungsplanes.



Abb. 3: Eigentümer mit Interesse an einer baulichen Entwicklung (Abfrage September 2009)

Mit Schreiben vom 29.09.2009 wurden die interessierten Eigentümer darüber informiert, dass eine mögliche Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht zeitnah umsetzbar ist und sich kurzfristig im südlichen Teil des Geltungsbereiches eine Umsetzung der Bauwünsche ggf. nur durch

einen teilweisen Ausbau der Straße in der im Bebauungsplan festgesetzten Breite von 7,75 m realisieren lässt. Um die Erschließung der Grundstücke zu sichern und die Voraussetzung für die Erteilung von Baugenehmigungen zu schaffen, wurde den Eigentümern für diesen 75 m langen Ausbaubereich der mögliche Abschluss eines Erschließungsvertrages nach § 124 BauGB angeboten.

Mit Schreiben vom 23.11.2010 baten die interessierten Grundstückseigentümer die Stadt Eschweiler, ein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan 110 – Wynandsgässchen – einzuleiten (Anlage 6). Die in diesem Antrag aufgeführten Vorschläge zur Reduzierung der Fahrbahnbreite und zur Anpassung der überbaubaren Flächen im Bereich des geplanten Wendehammers wurden geprüft und, soweit möglich, im Planentwurf berücksichtigt.

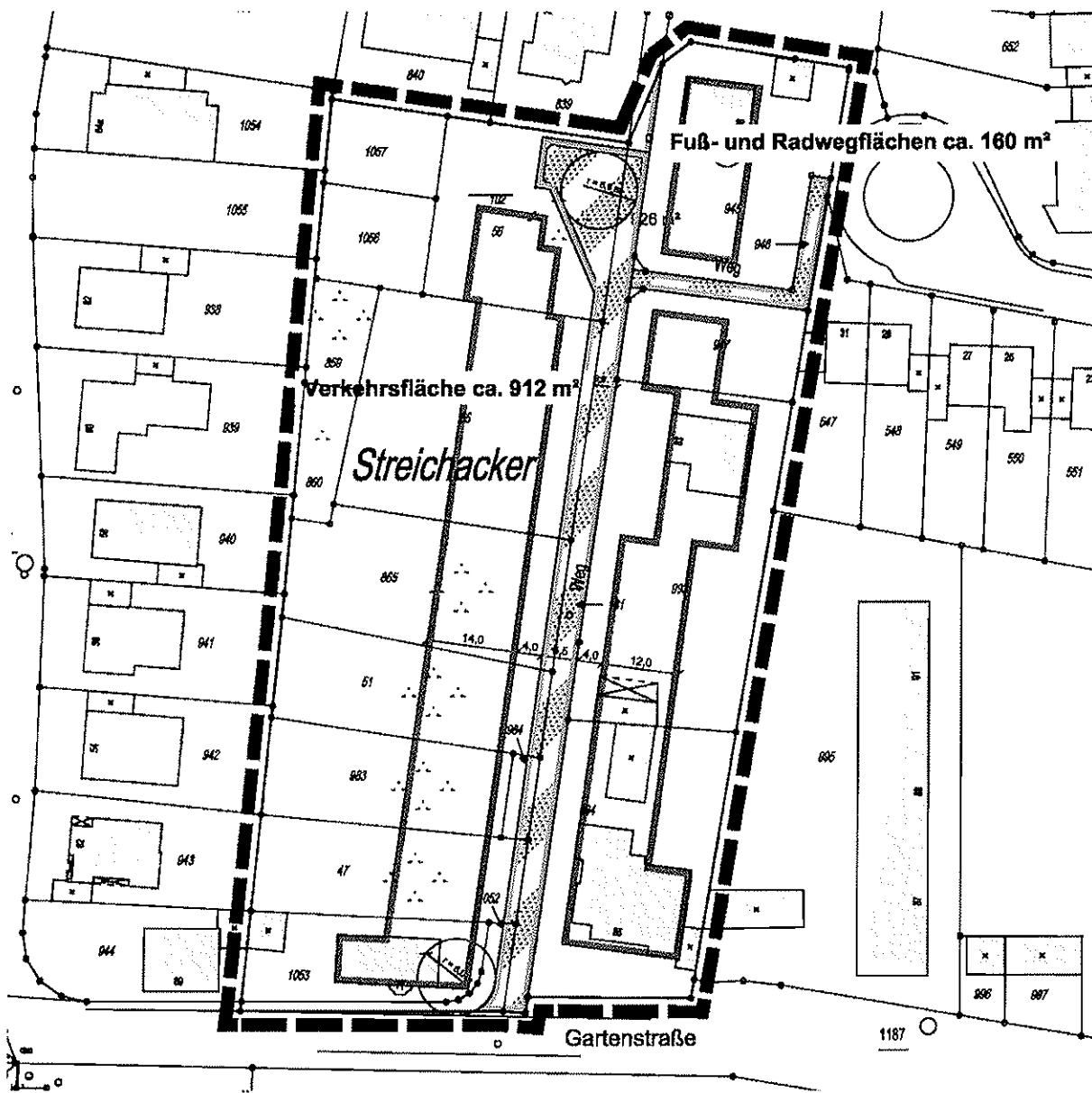


Abb. 3: Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes 110 (2011)

Die Antragsteller bestätigten schriftlich ihre Bereitschaft, die für den Straßenausbau erforderlichen Flächen an die Stadt abzutreten bzw. die für den Straßenausbau nicht mehr benötigten Flächen von der Stadt zu erwerben.

Der seit 1981 bestehende und nicht realisierte Bebauungsplan und vor allem die in jüngster Zeit rege Nachfrage begründen das Interesse der Stadt Eschweiler, diese innenstadtnahen Grundstücke kurzfristig der Bebauung zuzuführen.

Die Verwaltung empfiehlt, das Planverfahren fortzuführen und die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Bauleitplanung zu beschließen.

Die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren, weil die Kriterien der Innenentwicklung erfüllt sind. Damit entfallen die Umweltprüfung und der Umweltbericht.

Der überarbeitete Planentwurf und die Begründung sind als Anlage 7 und 8 beigelegt.

Haushaltsrechtliche Betrachtung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird es voraussichtlich erforderlich sein, zwei externe Gutachten (Entwässerungskonzept/landschaftspflegerischer Fachbeitrag) in Höhe von insgesamt ca. 5.000,00 € zu beauftragen. Haushaltsmittel hierfür stehen bei dem bei Produkt 095110101 – Räumliche Planung und Entwicklung – geführten Sachkonto 52910000 - Aufwendungen für sonstige Dienstleistungen - zur Verfügung.

Die Gesamtkosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen (einschließlich Kanalbau) werden auf 245.000 € geschätzt.

Die Herstellung der Erschließung ist in diesem Fall durch die Stadt vorgesehen. Ein Erschließungsvertrag kommt aufgrund der Anzahl der Beteiligten nicht in Betracht. Auch können nur bei einem Ausbau durch die Stadt alle Anlieger an den Erschließungskosten beteiligt bzw. zu Erschließungsbeiträgen herangezogen werden. Bei der Herstellung der Straße sowie der Nebenanlagen handelt es sich um die erstmalige Erschließung nach BauGB; die umlagefähigen Kosten hierfür können zu 90 % auf die Anlieger umgelegt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich seitens der Stadt Eschweiler keine Verpflichtung zur Herstellung des Stichweges. Entsprechende Haushaltsmittel sind in der mittelfristigen Finanzplanung nicht berücksichtigt.

Sollte der Ausbau durchgeführt werden, sind die erforderlichen Haushaltsmittel in den nächsten Jahren haushaltsvertraglich unter Beachtung der beschlossenen Dringlichkeitsliste Investitionen (vgl. VV-Nr.: 092/11) bzw. den Einsparvorgaben des HSK für den jeweiligen Haushalt einzuplanen.

Anlagen:

1. VV Nr. 894/88, Aufstellungsbeschluss des Stadtrates vom 21.12.1988
2. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Bürger
3. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden
4. Anregungen der Bürger gem. § 3 (1) BauGB
5. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
6. Antrag der Eigentümer vom 23.11.2010
7. Entwurf der Bebauungsplanänderung (Ausschnitt), Erläuterung der verwendeten Planzeichen, textliche Festsetzungen
8. Begründung zum Entwurf der Bebauungsplanänderung

Anlage 1

VV Nr. 894/88

Aufstellungsbeschluss des Stadtrates vom 21.12.1988

VORLAGE

610/Planungsabteilung

Nr.	894 / 88
Datum	02.12.1988
Sitzungsdatum	14.12.1988
TOP	A2
Sitzungsdatum	21.12.1988
TOP	A13.13

☒ Zur Vorberatung an:	öffentl.	ni. öffentl.	Sitzungsdatum	TOP
1 Planungsausschuß	x		14.12.1988	A2
2				
3				
☒ Zur Beschlußfassung an:				
Stadtrat	x		21.12.1988	A13.13

Betr.: 1. Änderung des Bebauungsplanes 110 - Wynandsgäßchen;
hier: Aufstellungsbeschluß und Beschluß zur Bürgerbeteiligung

Beschlußentwurf

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 110 - Wynandsgäßchen - im Sinne des § 30 Absatz 1 BauGB wird beschlossen.

Das Plangebiet liegt nördlich der Gartenstraße und wird begrenzt

im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 424, Nr. 839 und Nr. 840 der Flur 54,

im Süden durch die Gartenstraße,

im Westen durch die östlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 937 bis Nr. 944 der Flur 54,

im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 547 und Nr. 995 sowie teilweise Nr. 424 der Flur 54.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus den kartographischen Unterlagen (Anlage 1).

Gleichzeitig wird die Beteiligung der Bürger an dieser Bauleitplanung gemäß § 4 der Satzung über die Bürgerbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB beschlossen.

Wiking

Karl

(Unterschriften Dezenten)

Stadtdirektor

Rechnungsprüfungsamt

J. K. - 1-15

Unterschrift

☒ Gesehen ☐ Im Rahmen der Termin- und Beschlüßüberwachung gesehen ☐ Vorgeprüft			
Vorberaten ☒ zugestimmt ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt Abstimmungsergebnis: ☒ einstimmig ☐ Ja (-Fraktion) ☐ Nein (-Fraktion) ☐ Enth. (-Fraktion) 1 Vorberaten ☐ zugestimmt ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt Abstimmungsergebnis: ☐ einstimmig ☐ Ja (-Fraktion) ☐ Nein (-Fraktion) ☐ Enth. (-Fraktion) 2			

Vorberaten

☐ zugestimmt
☐ abgelehnt
☐ zurückgestellt

Abstimmungsergebnis:

☐ einstimmig
☐ Ja (-Fraktion)
☐ Nein (-Fraktion)
☐ Enth. (-Fraktion)

3

Beschlossen

☒ zugestimmt
☐ abgelehnt
☐ zurückgestellt

Abstimmungsergebnis:

☐ einstimmig

43

 Ja-Stimmen (SPD+CDU)

3

 Nein-Stimmen (Grüne)
☐ Enthaltungen

14.12.1988

Kellente 22/12/88

Sachverhalt:

Der Änderungsplanentwurf umfaßt das gleiche Gebiet, wie der seit dem 30.10.1981 rechtsverbindliche Stammaplan, der eine Erschließungsanlage vorsieht, die nach den neuesten Erkenntnissen nicht mehr zeitgemäß erscheint.

Da zwischenzeitlich bereits einige Grundstücke bebaut sind, soll im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes demnächst die Erschließung des Gebietes erfolgen.

Seitens der betroffenen Eigentümer ist der Wunsch nach einem kostengünstigeren Straßenausbau vorgetragen worden. Im Hinblick auf eine zu erwartende ökonomisch und ökologisch verbesserte Gesamtsituation und aufgrund der geringen Bedeutung als reine Anliegerstraße, ist eine Reduzierung des Querprofils der Verkehrsfläche vertretbar. Außerdem trägt die Zurücknahme der Straßenbreite zur Verkehrsberuhigung im Plangebiet bei und läßt eine bedeutende Reduzierung der Straßenausbaukosten erwarten.

Durch die vorgesehene Änderung der Verkehrsfläche ergibt sich zwangsläufig die Notwendigkeit, zugunsten eines größeren Freiraums im rückwärtigen Grundstücksbereich die überbaubaren Flächen entsprechend zu verlagern bzw. auf eine ausreichende Tiefe von 15 m neu festzulegen.

Zur besseren Anpassung an die im näheren Umfeld vorhandene Bebauung sieht der Änderungsplan statt der bisher festgesetzten offenen Bauweise nunmehr eine Bebauung ausschließlich mit Einzel- oder Doppelhäusern vor.

Den betroffenen Eigentümern ist die neue Plankonzeption bereits am 18.10.1988 in einer Bürgerversammlung mit dem Ergebnis vorgestellt worden, den Bebauungsplan in der vorgestellten Form zu ändern.

Zur kurzfristigen Realisierung der geänderten städtebaulichen Zielsetzungen für dieses Gebiet und um eine günstigere Entwicklung der Erschließungskosten zu erreichen, ist die Aufstellung des Änderungsplanes notwendig.

Aus den oben angeführten Gründen empfiehlt die Verwaltung, die Aufstellung und die Durchführung der Bürgerbeteiligung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 - Wynandsgäßchen - zu beschließen.

Anlagen

1. Verkleinerung des Änderungsplanentwurfes
2. Begründung zum Änderungsplan

Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen der Bürger zum BP 110/1. Änderung – Wynandsgässchen –

Nr.	Bürger / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
1	Frau Käthe Kleifges, Gartenstraße 83, 5180 Eschweiler – Schreiben vom 08.12.1988 Frau Kleifges wendet sich gegen den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes 110 (Abbildung 2 in der VV). Durch die im Entwurf festgesetzte Straßenverbreiterung müsste die Hecke auf ihrem Grundstück wegfallen, die vorhandene Zufahrt zu ihrem Grundstück zurückverlegt und das Tor versetzt werden. Ihr nicht sehr breites Grundstück würde noch schmaler werden. Sie bittet daher, nach anderen Lösungsmöglichkeiten zu suchen.	Der überarbeitete Entwurf sieht in diesem Bereich keinen Eingriff mehr in das private Grundstück vor.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
2	Udo Schlotterhose, Gartenstraße 52, 5180 Eschweiler – Schreiben vom 27.10.1988 Herr Schlotterhose verlangt, dass an dem rechtskräftigen Bebauungsplan festgehalten wird. Die Änderungsentwürfe kann er nicht akzeptieren, da er durch die Änderungen im Vergleich zu den übrigen Anliegern eine erhöhte Lärm- und Verkehrsbelästigung in Kauf zu nehmen hätte.	Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes 110 (Abbildung 2 in der VV) sah aufgrund der geplanten Breite des Wohnweges vor dem Flurstück 983 eine notwendige Ausweichstelle für den Begegnungsverkehr vor, wodurch erhöhte Lärm- und Verkehrsbelästigungen seitens des Eigentümers befürchtet wurden. Durch die Überarbeitung des Planentwurfs ist diese Ausweichstelle nicht mehr erforderlich, erhöhte Lärm- und Verkehrsbelästigungen sind hier nicht mehr zu befürchten.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
3	Frau Maria Morotini, Kolpingstraße 34, 5180 Eschweiler – Schreiben vom 10.11.1988, 01.02.1989 und 16.02.1989 Frau Morotini legt mit Schreiben vom 10.11.1988 bis zur Klärung der Anliegerkosten, der Erneuerung des Zaunes und des Ersatzes des Tannenbestandes Widerspruch gegen die Änderung des Bebauungsplanes ein.	Eine mögliche Erneuerung des Zaunes bzw. die Beseitigung von Aufwuchs auf zukünftigen Verkehrsflächen sowie die Höhe der Erschließungskosten sind grundsätzlich nicht Gegenstand der Bauleitplanung und können hierüber auch nicht geregelt werden. Eine genaue Abrechnung der Erschließungskosten kann erst nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. nach der Fertigstellung der Erschließungsanlage erfolgen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Bürger / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Mit Schreiben vom 01.02.1989 erklärt Frau Morotini (durch ihre Anwälte), dass sie nicht bereit ist, den Wendehammer auf ihrem Grundstück hinzunehmen: Die Anlage des Wendehammers geht allein zu Lasten ihres Grundstücks, obwohl andere Grundstücke aufgrund ihrer Fläche und Gestaltung für den Fall der Unvermeidbarkeit der Wendeanlage genauso in Anspruch zu nehmen sind.	Der Planentwurf wurde überarbeitet, die Wendeanlage wurde verschoben.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
	Um einen am 24.12.1988 gestellten Bauantrag für eine Garage mit Abstellraum genehmigungsfähig zu machen, fordert Frau Morotini mit einem erneuten Widerspruch am 16.02.1989, dass die überbaubare Grundstücksfläche soweit ausgedehnt werden soll, dass für die nördliche Grundstücksfläche die hintere, westliche Baugrenze mit der Grundstücksfläche übereinstimmt.	Garagen können, sofern der Bebauungsplan keine anderen Regelungen vorsieht, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Sie jedoch gezielt in den Ruhebereichen der Grundstücke zu legitimieren, widerspricht der Zielsetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und dem nachbarlichen Rücksichtnahmegebot. Die gewählte Festsetzung der überbaubaren Flächen gewährleistet unter Berücksichtigung eines angemessenen individuellen Spielraumes eine städtebauliche Homogenität der zukünftigen Bebauung. Der vorgeschlagene Rücksprung ist nicht mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich vereinbar.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Träger öffentl. Belange zum BP 110/1. Änderung – Wynandsgässchen –

Nr.	TÖB / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
1	Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Schreiben vom 20.02.1989 Dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege liegen Hinweise auf ein hallstattzeitliches und ein römischerzeitliches Gräberfeld vor. Bei Bodenbewegungen ist daher auf jeden Fall mit der Entdeckung weiterer archäologischer Bodendenkmäler zu rechnen. Das Rheinische Amt bittet um Übernahme des folgenden Hinweises in den Bebauungsplan: <i>Das Plangebiet liegt innerhalb einer archäologischen Schutzzone. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW wird hingewiesen. Dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege ist bei geplanten Bodenbewegungen Gelegenheit zu geben, bauvorgreifend wissenschaftliche Untersuchungen (Ausgrabungen) im erforderlichen Umfang durchzuführen.</i> Das Rheinische Amt bittet weiterhin um die Aufnahme eines entsprechenden Passus als Auflage in die Baugenehmigung. Danach ist der Beginn von Bodenbewegungen dem Rheinischen Amt rechtzeitig – mindestens jedoch 8 Wochen vor Durchführung – schriftlich anzuzeigen.	Da mit der Entdeckung archäologischer Bodendenkmäler zu rechnen ist, ist es notwendig, in den Bebauungsplan und in die Begründung zum Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis aufzunehmen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
2	Staatliches Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Aachen, Schreiben vom 13.02.1989 Das Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft bittet zu beachten, dass das Plangebiet in der Nähe einer geologischen Verwerfungszone (Hörschberg-Sprung) liegt. Aufgrund der Sumpfungsauswirkungen des Braunkohlenbergbaus sind hier nach Aussage des Amtes ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen. Abschließend verweist das Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft auf die Zuständigkeit des Bergamtes Köln.	Grundsätzliche Bedenken werden nicht vorgetragen. Das Bergamt Köln wurde bei der Aufstellung der Bebauungsplanänderung beteiligt. Bedenken oder Anregungen zum Planentwurf wurden von dieser Dienststelle nicht vorgetragen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

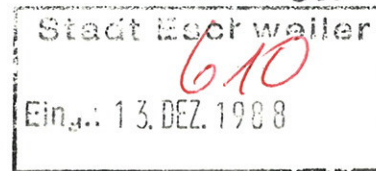
Anlage 4

Anregungen der Bürger gem. § 3 (1) BauGB

Käthe Kleifges
Gartenstr. 83
5180 Eschweiler

Eschweiler, 08.12.1988

Stadt Eschweiler
Planungsamt
z. Hd. Frau Brockmann



Betr. Bebauungsplan E 110
Wynandsgäßchen Gesprächstermin v. 18.10.88 Schreiben
vom 21.10.88

Sehr geehrte Frau Brockmann!

Bedingt durch meine Krankheit kann ich erst jetzt zu dem oben genannten Schreiben Stellung nehmen.

Dem Entwurf N. 2 soll nach Meinung der Mehrheit der Bürger, die an dem Gespräch vom 18.11.88 teilgenommen haben, verfahren werden. Dieser Meinung kann ich mich nicht anschließen und erhebe aus mehreren Gründen Einspruch.

Durch die Straßenverbreiterung an unserem Grundstück müßte die schöne Hecke wegfallen. Die Zufahrt zu unserem Grundstück müßte rückverlegt werden und das Tor versetzt werden. Unser nicht sehr breites Grundstück würde noch schmaler werden. Ich bitte Sie deshalb nach anderen Lösungsmöglichkeiten zu suchen.

Mit freundlichen Grüßen

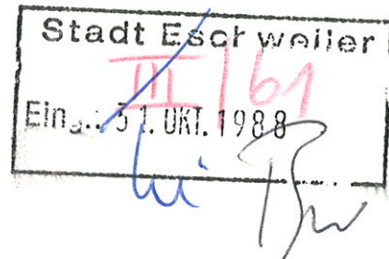
K. Kleifges

u. BP 110
Kath. Ge + Anr. p. Rückset.

Udo Schlotterhose, Gartenstr. 52, 5180 Eschweiler

Stadtverwaltung Eschweiler
z. H. Frau Brockmann
Dienststelle 61/65 Planungs- und Hochbauamt
Rathaus
Rathausplatz 1

5180 Eschweiler



Eschweiler, den 27.10.1988

Bebauungsplan E 110 - Wynandsgäßchen -
Gesprächstermin am 18.10.88

Sehr geehrte Frau Brockmann,

die von Ihnen vorgelegten Entwürfe zur Änderung des o. a. Bebauungsplans kann ich in der vorliegenden Form nicht akzeptieren; denn es würde von mir verlangt, daß ich im Vergleich zu den übrigen Anliegern eine erhöhte Lärm- und Verkehrsbelästigung in Kauf zu nehmen hätte. Dagegen lege ich jedoch in aller Form Einspruch ein und verlange, daß an dem rechtskräftigen Bebauungsplan festgehalten wird.

Mit freundlichen Grüßen

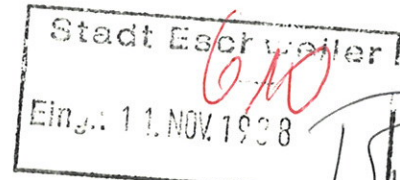
Udo Schlotterhose

An die Stadt Eschweiler
Planungsabteilung
z. Hdt. von
Frau Bockmann

Maria Morolini ^{4.6}
Hilpingsstr. 34
5180 Eschweiler
Eschweiler 10.11.88

Betr.:

Bebauungsplan E 110
„Wynandsgräßen“



Rd 15.11.

Sehr geehrte Frau Bockmann!

Auf Ihren Brief vom 21.10.88 mit dem Bebauungsplan Nr. 2, lege ich vorerst Widerspruch ein, bis zur Klärung

1. der Anliegerkosten
2. Erneuerung des Zaunes
3. Ersatz des Tannenbesandes

Ich bitte Sie, hierüber in nächste Zeit
um ein Gespräch

Freundlicher Gruß
M. Morolini

RECHTSANWÄLTE

HEIN GRUISSEM · ERHARD KIESSLER · DIETMAR BOSS · HEINZ PETERS

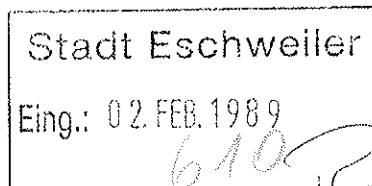
ZUGELASSEN BEIM LANDGERICHT AACHEN

Rechtsanwälte
H. Gruissem, E. Kiessler, D. Boß, H. Peters · Postfach 14 68 · 5180 Eschweiler

Eschweiler, den 1.2.1989 PL/U
Telefon (02403) 23073-74
Telefax (02403) 32308

An die
Stadt Eschweiler
610/Planungsabteilung
Postfach 13 28

5180 Eschweiler



610 6.R.
21.

R 7.2.

Bebauungsplan E 110 - Wynandsgäßchen

Sehr geehrte Damen und Herren,

namens und im Auftrage der Frau Maria Morotini, Kolpingstr.
34, 5180 Eschweiler, teilen wir Ihnen folgendes mit:

Unsere Mandantin ist Eigentümerin des am "geplanten" Wohnweges links gelegenen baureifen Grundstücks. Für die Erschließung dieses und der anderen Grundstücke sind inzwischen 3 Entwürfe gefertigt worden. Unsere Mandantin hat sich von vornherein dagegen gewehrt, daß ihr Grundstück mit einer Wendehammerfläche belastet wird. Der Entwurf Nr. II sieht dann auch nach uns vorliegenden Unterlagen einen solchen Wendehammer nicht mehr vor. Unsere Mandantin hat nunmehr durch ein Gespräch in Ihrer Behörde in Erfahrung gebracht, daß der Wendehammer nach dem Entwurf I dem gegenüber doch wieder angelegt werden soll.

Der Unterzeichner wird in den nächsten Tagen die Überprüfung der Planung persönlich vornehmen und bittet schon jetzt um Aufklärung, ob diese Sachverhaltsdarstellung zutrifft.

Schon jetzt sei angemerkt, daß unsere Mandantin nicht bereit ist, diesen Wendehammer hinzunehmen, da die Anlage dieses Wendehammers allein zu Lasten des Grundstücks unserer Mandantin geht, obwohl andere Grundstücke aufgrund ihrer Fläche und Gestaltung für den Fall der Unvermeidbarkeit der Anlage einer solchen Wegverbreiterung genau so in Anspruch zu nehmen sind.

Vollmacht ist beigelegt.

Hochachtungsvoll


Rechtsanwalt

Maria Morotini

Eschweiler, 16.02.89
Kolpingstraße 34

An den
Herrn Stadtdirektor
- Planungsamt -
Postfach 1328

Stadt Eschweiler
Eing.: 20. FEB. 1989
6/10

5180 Eschweiler

R/ 21.2.

Betr.: Widerspruch gegen den Bebauungs E 110
"Wynandsgäßchen"

b.l.
mit Plan

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhebe ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan
E 110 "Wynandsgäßchen".

Die überbaubare Grundstücksfläche soll soweit ausge-
dehnt werden, daß für die nördliche Grundstückshälfte
die hintere, westliche Baugrenze mit der Grundstücks-
grenze übereinstimmt.

Auf diese Weise könnte der für die Garage mit Abstell-
raum gestellte Bauantrag vom 24.12.88 genehmigt werden.

Mit freundlichem Gruß

Maria Morotini

Anlage 5

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB



LANDSCHAFTSVERBAND RHEINLAND

Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege · Colmantstraße 14-16 · 5300 Bonn 1

DER DIREKTOR DES LANDSCHAFTSVERBANDES
RHEINISCHES AMT
FÜR BODENDENKMALPFLEGE

Stadt Eschweiler
- Amt 610 -
Postfach 13 28

5180 Eschweiler

Stadt Eschweiler Eing.: 24. FEB. 1989 <i>6/10</i> <i>RM</i>	Datum	20. 2. 1989
	Auskunft erteilt	Frau Woop / Hz.
	Zeichen	333.45-33.1/E110 A1/I/89/F
	Bei allen Schreiben bitte angeben!	

☎ (02 28) 72 94-
293

Bauleitplanung in der Stadt Eschweiler

E 110 - Wyandsgäßchen

Ihr Schreiben vom 12. 1. 1989 - 610/St.-Gl. -

Gemäß § 1 Abs. 5, Satz 2 Ziff. 5 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 3 DSchG NW sind die landesrechtlich festgelegten Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei der städtebaulichen Planung angemessen zu berücksichtigen.

Gemäß § 22 Abs. 3, Satz 4 hat der Landschaftsverband Rheinland - Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege bei allen Planungen und Maßnahmen die Interessen der Bodendenkmalpflege wahrzunehmen.

Im Plangebiet des o.a. Bebauungsplanes liegen uns Hinweise auf ein hallstattzeitliches und ein römerzeitliches Gräberfeld vor.
Bei Bodenbewegungen ist daher auf jeden Fall mit der Entdeckung weiterer archäologischer Bodendenkmäler zu rechnen.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sind nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Wir bitten Sie um Übernahme folgenden Hinweises in den o.a. Bebauungsplan.

Das Plangebiet liegt innerhalb einer archäologischen Schutzzone.
Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW wird hingewiesen.
Dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege ist bei geplanten Bodenbewegungen Gelegenheit zu geben, bauvorgreifend wissenschaftliche Untersuchungen (Ausgrabungen) im erforderlichen Umfang durchzuführen.

Außerdem bitten wir Sie zu veranlassen, daß ein entsprechender Passus als Auflage in die zu erteilenden Baugenehmigungen aufgenommen wird. Danach ist der Beginn von Bodenbewegungen der hiesigen Dienststelle rechtzeitig - mindestens jedoch 8 Wochen vor Durchführung - schriftlich anzuzeigen.

Des weiteren bitten wir Sie, mit unserer zuständigen

Außenstelle in Zülpich (Herr Wagner M.A.)
Dürener Str. 13a, 5352 Zülpich-Bessenich,
Tel.: 0 22 52 / 58 63,

Kontakt aufzunehmen, damit die beabsichtigte Planung mit den Belangen des

b.w.

Besucheranschrift ☐ Bonn · Colmantstraße 14-16
☐ Bonn · Bachstraße 9
 Haltestelle Bonn-Hauptbahnhof · Linien 16, 61, 62, 63, 64 und 66
 DB-Hauptbahnhof Bonn
Besuchszeit Mo.-Fr. 9.00 bis 15.00 Uhr oder nach fernmündlicher Vereinbarung
Telefon Vermittlung (02 28) 72 94-1

Zahlungen nur an Landschaftsverband Rheinland · Kasse
Postfach 210720 · 5000 Köln 21
Banken
Westdeutsche Landesbank Köln 60 061 (BLZ 370 600 00)
Landeszentralbank Köln 370 017 10 (BLZ 370 000 00)
Postgiroamt Köln 564-601 (BLZ 370 100 50)

STAATLICHES AMT
FÜR WASSER- UND ABFALLWIRTSCHAFT
AACHEN

Gesehen! 20.02.1989
Kreis Aachen
Der Oberkreisdirektor

PA: Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft · Postfach 1487 · 5100 Aachen

Stadtdirektor
Postfach 1328

5180 Eschweiler
d.d.Hd.d. Oberkreisdirektors

5100 Aachen

Kreis Aachen

Eing. 20. FEB. 1989

Stadt Eschweiler

Eing.: 22. FEB. 1989

610

b.R. Eilt Sofort

Mein Zeichen: 52.9-8.0-203.01 Gg/Ga

Bearbeiter: Herr Grundig

Aachen, den 13. Februar 1989

Betr.: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 110 Wynandsgäßchen der Stadt Eschweiler

Bezug: Schreiben vom 12.01.1989; Az.: 610/St.-Gl.

Zu der vorgelegten Planänderung bestehen in wasserwirtschaftlicher Hinsicht keine Bedenken.

Ich bitte jedoch zu beachten, daß das o.g. Plangebiet in der Nähe einer geologischen Verwerfungszone (Horschberg-Sprung) liegt.

Aufgrund der Sumpfungsauswirkungen des Braunkohlenbergbaues sind hier ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen. Diesbezüglich verweise ich auf die Zuständigkeit des Bergamtes Köln.

Meine Stellungnahme habe ich durchschriftlich dem RP in Köln, Dez. 54.2, überreicht.

Eine Durchschrift für den OKD des Kreises Aachen ist beigelegt.

Im Auftrag:

gez.: Baumgart



Beglaubigt:

Reg.-Angestellter

Dienstgebäude:

- ☐ Franzstraße 49
- ☐ Theaterplatz 14
- ☐ Lukasstraße 1

Fernsprecher:

- (02 41) 457-0
- (02 41) 457-0
- (02 41) 15 60 18/19 + 15 60 10

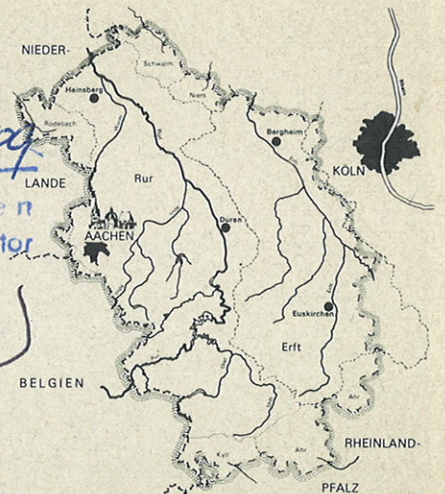
bei Durchwahl
(02 41) 457-

Konten der Hochschulkasse Aachen:

- Landeszentralbank Aachen 39 001 521 (BLZ 390 000 00)
- Stadtparkasse Aachen 18 (BLZ 390 500 00)
- Postgirokonto Köln 109 47-500 (BLZ 370 100 50)

Richten Sie Zuschriften

bitte nur an das Amt
und nicht an Einzelpersonen.



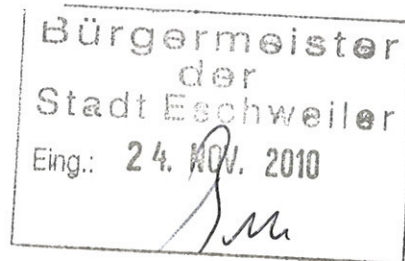
Anlage 6

Antrag der Eigentümer vom 23.11.2010

Theo Derichs
Weißdornweg 13
52249) Eschweiler

Eschweiler, den 23.11.2010

An den
Bürgermeister der Stadt Eschweiler
Johannes-Rau-Platz 1
52249) Eschweiler



Betrifft: Bebauungsplan Nr.110 –Wynandsgäßchen –
hier : Änderung des Bebauungsplanes

1. Eingepflicht.
2. III/61

Sehr geehrter Herr Bürgermeister!

Die nachstehenden Unterzeichner bitten die Stadt Eschweiler das Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr.110, gemäß „Entwurf,1. Änderung mit Stand 09/2010“, einzuleiten.

Wir bitten jedoch folgende Änderung beziehungsweise Vorschläge zu berücksichtigen.

- 1.Die Straßenbreite ist gegenüber dem Entwurf von 6,5m auf mindestens 5,5m Breite zu reduzieren, wie bereits mit Herrn Gödde besprochen.
Dies ist für eine reine Anliegerstraße vertretbar,trägt zur Verkehrsberuhigung bei,reduziert die Straßenausbaukosten sowie die Oberflächenversiegelung.
- 2.Hinsichtlich der Verkehrsfläche bitten wir die kostengünstigste Ausführung zu wählen,wobei wir davon ausgehen,dass die anfallenden Erschließungskosten von allen Anliegern zu tragen sind.
- 3.Die überbaubare Fläche im Flurstück Nr.56 bitten wir auf Grund der Flächenabgabe für den Wendehammer so anzupassen,dass eine individuelle Bebauung mit zwei Einzelhäusern oder einem Doppelhaus möglich ist.

Mit freundlichen Grüßen

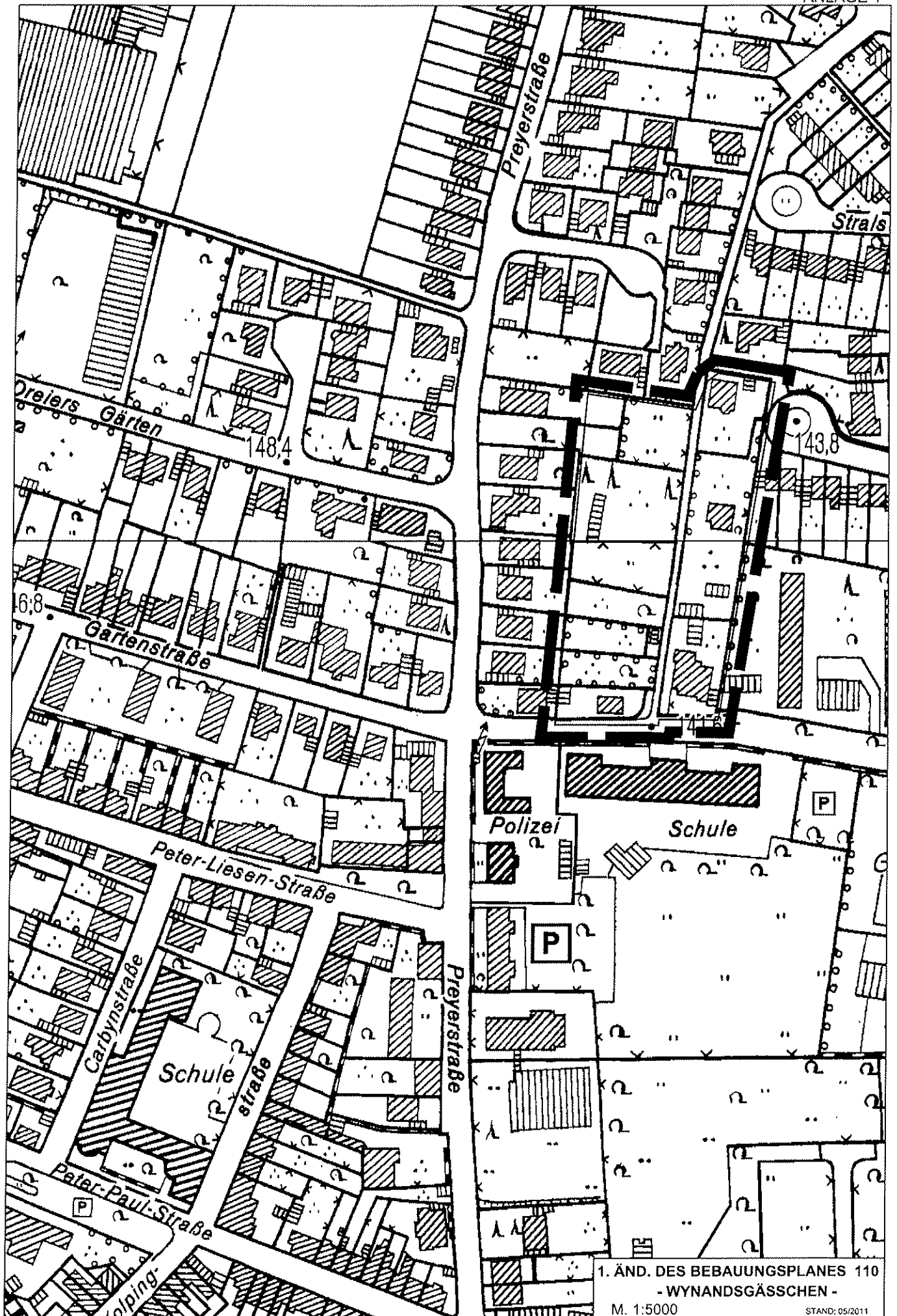
Flurstück Nr.47	Claßen,Ingrid	
	Claßen,Axel	
Flurstück Nr.983	Schlotterhose,Ruth	
	Schlotterhose,Udo	
Flurstück Nr.51	Vogel,Klaus	
Flurstück Nr.865	Derichs,Irmgard	
	Derichs,Theo	
Flurstück Nr.56	Adolphs,Annelene	

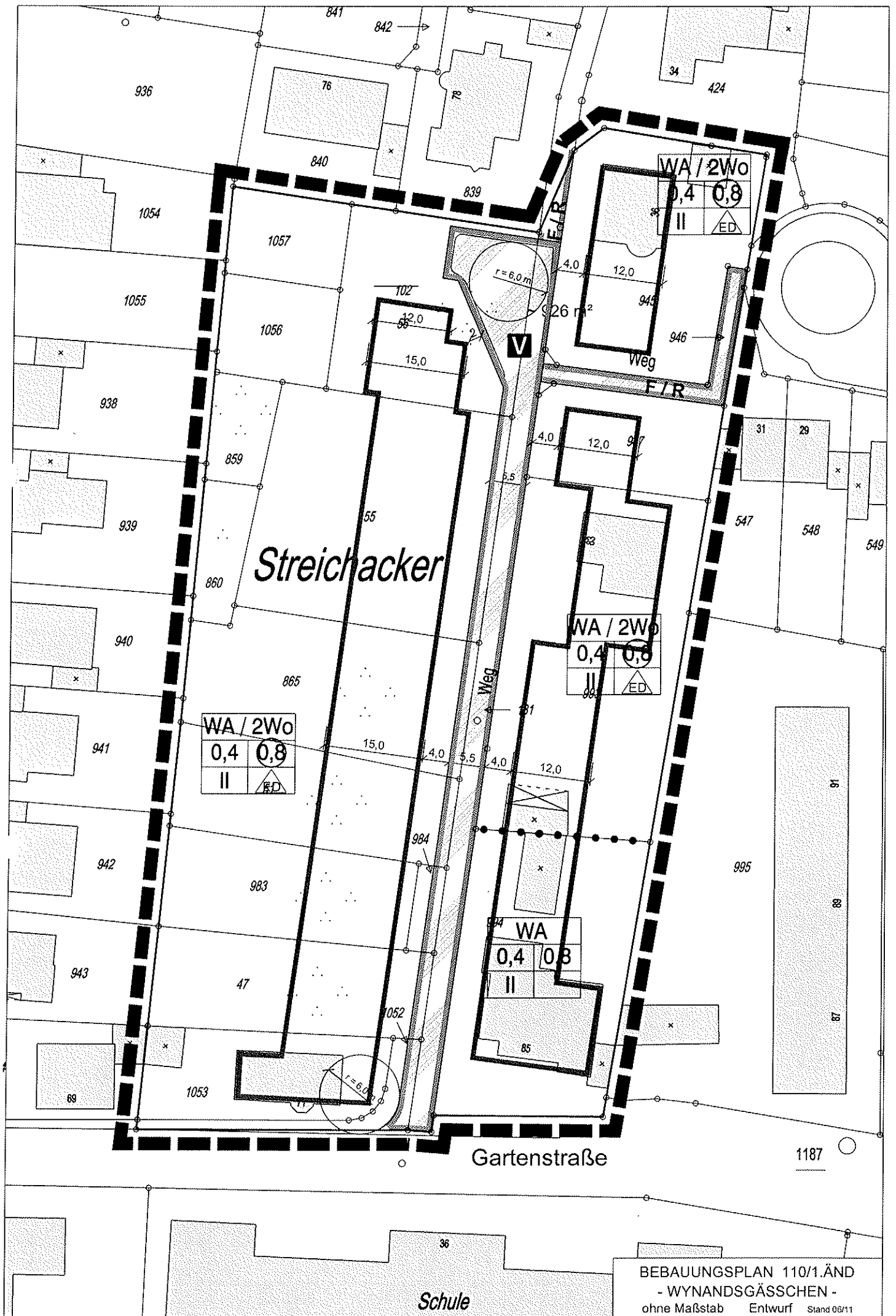
Anlage 7

Entwurf der Bebauungsplanänderung (Ausschnitt)

Erläuterung der verwendeten Planzeichen

Textliche Festsetzungen/Hinweise





Erläuterung der verwendeten Planzeichen:

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

2 Wo 2 Wohneinheiten

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

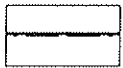
0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



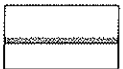
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3. Bauweise, Baugrenzen

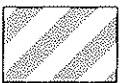


Baugrenze

4. Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

F / R

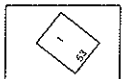
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

5. Sonstige Planzeichen

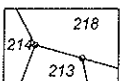


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

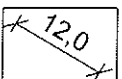
7. Sonstige Darstellungen



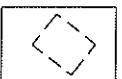
vorhandene Gebäude



Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern



Vermaßung



Anordnung privater Parkflächen nachrichtlich

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB und BauNVO

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

Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig

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

2. Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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

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

Für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes, der über die öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ erschlossen wird, ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude auf zwei Wohnungen beschränkt.

4. Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

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.

HINWEIS

Bodendenkmalpflege

Es liegen Hinweise auf Bodendenkmäler im Plangebiet vor. Bei Ausschachtungsarbeiten ist daher eine archäologische Begleitung zu gewährleisten. Bodeneingriffe sollen nur unter archäologischer Fachaufsicht und Weisung des LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland durchgeführt werden. Eine Abstimmung mit dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland ist mindestens 8 Wochen vor Baubeginn erforderlich.

Anlage 8

Begründung zum Entwurf der Bebauungsplanänderung

STADT ESCHWEILER

**1. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES 110
- WYNANDSGÄSSCHEN -**

BEGRÜNDUNG

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

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

2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

3. PLANINHALT

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 3.4 Garagen, Carports und Stellplätze
- 3.5 Verkehrsflächen

4. HINWEISE

5. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- 5.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung
- 5.2 Bodenordnende Maßnahmen

6. UMWELTBELANGE

- 6.1 Immissionsschutz
- 6.2 Eingriff in Natur und Landschaft
- 6.3 Artenschutz in der Bauleitplanung

7. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

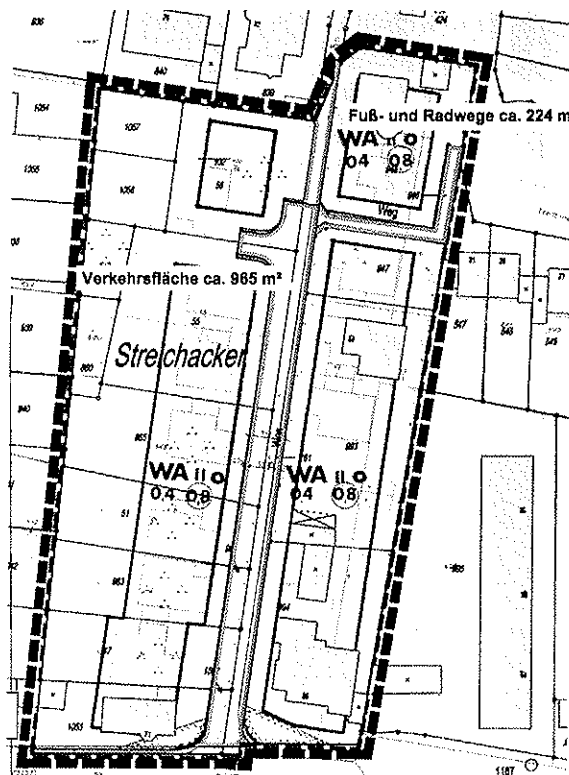
1. VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nördlich der Gartenstraße und östlich der Preyerstraße. Der eindeutige Verlauf der Plangrenzen ergibt sich aus den kartographischen Unterlagen.

1.2 Heutige Situation

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes entspricht dem Geltungsbereich des seit dem 31.10.1981 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 110 – Wynandsgässchen –.



Die im Bebauungsplan 110 festgesetzte innere Erschließung des Plangebietes hat eine Breite von 7,75 m und nimmt (ausschließlich der Fuß- und Radwege) eine Fläche von ca. 965 m² ein. Die östlich und westlich der Planstraße gelegenen Bauflächen haben eine Tiefe von 18 m bzw. 15 m auf einem Grundstück mit geringerer Tiefe im Bereich des Wendehammers. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Der Bebauungsplan 110 setzt ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer offenen, maximal II-geschossigen Bauweise fest. Neben der Geschossigkeit wird im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

Nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes 110 wurden im Bereich des Wynandsgässchens einige Grundstücke bebaut. Der Erwerb der für die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche notwendigen Flächen durch die Stadt und somit die Umsetzung der Planung war bisher jedoch nicht möglich, da einige Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht verkaufsbereit waren. Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche konnte daher bisher nicht realisiert werden.

wendigen Flächen durch die Stadt und somit die Umsetzung der Planung war bisher jedoch nicht möglich, da einige Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht verkaufsbereit waren. Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche konnte daher bisher nicht realisiert werden.

1.3 Planungsanlass und Ziel

Um einerseits die Herstellung der Erschließung grundsätzlich zu ermöglichen und andererseits die möglichen Kosten für die Herstellung zu reduzieren, äußerten mehrere Eigentümer im Bebauungsplangebiet den Wunsch, die Breite der festgesetzten Straße zu reduzieren und die Lage geringfügig zu verändern. Im Hinblick auf ihre verkehrliche Bedeutung und unter der Prämisse einer ökonomischen und ökologischen Baulandausnutzung soll diesem Wunsch entsprochen werden, wobei alle bisher bebaubaren Grundstücke auch weiterhin angebunden bleiben.

Aufgrund des seit 1981 bestehenden Bebauungsplanes und vor allem wegen der in jüngster Zeit regen Nachfrage hat die Stadt Eschweiler ein begründetes Interesse, auf diesen innenstadtnahen Grundstücken kurzfristig eine Bebauung zu ermöglichen.

1.4 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler stellt für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 110 - Wynandsgässchen – „Wohnbaufläche“ dar.

2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Der städtebauliche Entwurf sieht auch künftig die Anordnung der Verkehrsfläche auf dem vorhandenen Wirtschaftsweg vor. Die notwendige Erweiterung der Wegefläche einschließlich der Wendeanlage geht jedoch ausschließlich zu Lasten der westlich angrenzenden Grundstücke.

Da die Länge der Stichstraße ca. 135 m beträgt, erfordert dies eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage für z. B. Müllfahrzeuge oder die Feuerwehr. Der im Bebauungsplan 110 festgesetzte Wendehammer entspricht nicht mehr den heute geltenden Richtlinien. Obwohl das Querprofil der Straße auf der gesamten Länge um 2,25 m verringert wurde, beträgt die Flächeneinsparung aufgrund des größeren Flächenbedarfs für die Wendeanlage nur ca. 55 m² (~ 6 %).

Entgegen der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 110 allgemein ausgewiesenen offenen Bauweise sieht der Änderungsplan zur besseren Anpassung an die im näheren Umfeld bestehenden Bausubstanz ausnahmslos eine Bebauung der Grundstücke mit Einzel- und Doppelhäusern vor. Hierbei bleibt die bisher zulässige Geschossigkeit und die hierfür nach Baunutzungsverordnung übliche Grund- und Geschossflächenzahl unverändert.

Zur individuellen Gestaltung werden die überbaubaren Flächen wie bisher mit Baugrenzen eingefasst und zur Aktualisierung in ihrer Lage der neuen Straßensituation angepasst. In Verbindung mit einer Gesamttiefe der überbaubaren Fläche von 15 m bzw. 12 m wird hierdurch ein ausreichender Freiraum für die rückwärtigen Grundstücksbereiche gesichert.

3. PLANINHALT

3.1 Art der baulichen Nutzung

WA - Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)

Die Flächen entlang der Planstraße werden als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt, da dies der städtebaulichen Konzeption an diesem Standort entspricht.

Um den Gebietscharakter eines homogenen Wohngebietes sicherzustellen, werden im gesamten Plangebiet die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen, d. h. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

Zur Sicherung der beabsichtigten kleinteiligen Struktur des Plangebietes wird die Zahl der Wohnungen im Bereich der Stichstraße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf maximal zwei Wohnungen begrenzt. Durch diese Festsetzung wird in Verbindung mit den oben genannten Nutzungseinschränkungen sichergestellt, dass die zugrunde gelegte geringe Verkehrsbelastung nicht überschritten wird.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ werden die Grundflächenzahl mit 0,4, die Geschossflächenzahl mit 0,8 und die maximale Zahl der Vollgeschosse mit II festgesetzt. Diese Werte orientieren sich am Bestand und entsprechen den Obergrenzen der BauNVO.

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.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Um das Ziel einer offenen, durchgrünten Wohnbebauung zu erreichen, wird festgesetzt, dass entlang des Wynandsgässchens nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Die gewählten Bautiefen von 15 m bzw. 12 m bieten unter Berücksichtigung der jeweiligen Grundstücksverhältnisse einen ausreichenden Spielraum für die individuelle Gestaltung der Baukörper, gewährleisten aber andererseits eine gewisse Homogenität der Baukörperstellung und die Vermeidung gegenseitiger Störungen und Verschattungen.

Bei der Überplanung des Gebäudebestandes werden die Baufenster bestandsorientiert festgesetzt.

3.4 Garagen, Carports und Stellplätze

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

3.5 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist über die ausreichend dimensionierte Gartenstraße an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine ca. 135 m lange Stichstraße. Die gewählte Erschließung macht es notwendig, dass hier eine ausreichend groß dimensionierte Wendemöglichkeit besteht.

Für viele Bewohner der Stettiner Straße und weiterer Straßen im Gebiet Vöckelsberg sind die vorhandene Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Königsberger Straße und dem Wynandsgässchen sowie eine mögliche zukünftige Verbindung der Stettiner Straße und dem Wynandsgässchen als kurze Verbindung in die Innenstadt, zur Schule oder Haltestelle des ÖPNV von großer Bedeutung.

Um bessere Verbindungen für den nicht motorisierten Verkehr innerhalb des Siedlungsgebietes zu schaffen, werden die Stichstraßen über Fuß- und Radwege miteinander verbunden.

4. HINWEISE

Im Plangebiet liegen Hinweise auf ein hallstattzeitliches und ein römerzeitliches Gräberfeld vor. Bei Bodenbewegungen ist daher auf jeden Fall mit der Entdeckung weiterer archäologischer Bodendenkmäler zu rechnen.

Bei Ausschachtungsarbeiten ist eine archäologische Begleitung erforderlich. Bodeneingriffe dürfen nur unter archäologischer Fachaufsicht und Weisung des LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland durchgeführt werden. Eine Abstimmung mit dem

LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland ist mindestens 8 Wochen vor Baubeginn erforderlich.

Ein entsprechender Hinweis ist in die 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen worden.

5. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Energieversorgung

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

Entwässerung

Die anfallenden häuslichen Schmutzwässer der geplanten Gebäude werden über den neu zu errichtenden Kanal innerhalb der Planstraße und im weiteren Verlauf über die vorhandene Kanaltrasse in der Gartenstraße 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 ortsnahe 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.

5.2 Bodenordnende Maßnahmen

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

6. UMWELTBELANGE

6.1 Immissionsschutz

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

6.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Das Aufstellungsverfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplanes 110 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.

6.3 Artenschutz in der Bauleitplanung

Artenschutzrechtliche Belange müssen bei allen Bauleitplanverfahren (auch bei Bebauungsplänen zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB und bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB) und baurechtlichen Genehmigungen berücksichtigt werden. Hierfür ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen, 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.

In der ersten Stufe der Artenschutzprüfung wurde durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, wurden verfügbare Informationen zum betroffenen Artenspektrum eingeholt.

Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG (§ 62 LG NRW) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Plangebiet sind auch keine Vorkommen besonders geschützter Arten nach BArtSchV oder streng geschützter Arten nach den FFH-RL und Vogelschutzrichtlinie bekannt. Die vorhandenen Biotop-/Nutzungsstrukturen geben keinen Anlass, Rückschlüsse auf das Vorhandensein planungsrelevanter Arten zu treffen. Im Fachinformationssystem LINFOS der LANUV wie auch bei der biologischen Station liegen ebenfalls keine Hinweise über das Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet vor.

Eine weitergehende Artenschutzprüfung gemäß VV-Artenschutz (Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- und Zulassungsverfahren) wurde daher nicht durchgeführt.

7. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Nutzungsart	Flächengröße ca.	%
Allgemeines Wohngebiet	9.530 m ²	89,9 %
Straßenverkehrsfläche (Verkehrsberuhigter Bereich)	910 m ²	8,6 %
Straßenverkehrsfläche (Fuß- und Radweg)	160 m ²	1,5 %
Gesamt	10.600 m²	100 %

Eschweiler, den 08.06.2011

