



Stadt Eschweiler  
Der Bürgermeister  
610 Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

**167/12**

1

# Sitzungsvorlage

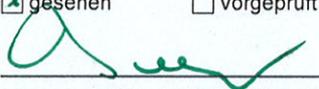
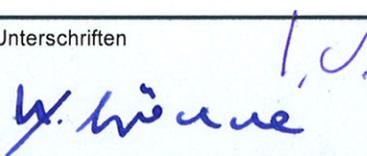
Datum: 15.05.2012

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	24.05.2012	
2.				
3.				
4.				

**1. Änderung des Bebauungsplans 90 - Kopfstraße -  
hier: Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss der öffentlichen Auslegung**

Beschlussentwurf:

- I. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans 90 – Kopfstraße - gemäß § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im Sinne des § 30 (1) BauGB mit dem in der Anlage 3 dargestellten Geltungsbereich wird beschlossen.
- II. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans 90, - Kopfstraße - Anlage 3 und 4 mit Begründung Anlage 5 wird zum Zweck der öffentlichen Auslegung 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
<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>
<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> 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:**

Im Ortsteil Bergrath wurde 1996 für das Gebiet zwischen Hastenrather Weg und Weierstraße der Bebauungsplan 90 – Kopfstraße – aufgestellt, um insbesondere nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung einer Hofstelle an der Weierstraße die frei gewordene Fläche im Blockinnenbereich einer neuen, baulichen Nutzung zuzuführen. Die Gebäude der Hofstelle wurden bereits vor längerer Zeit abgebrochen und z. T. durch Neubebauung am Blockrand ersetzt. Die Erschließung und Entwicklung des Blockinnenbereichs wurde jedoch bisher aufgrund mangelnden Bauinteresses betroffener Grundstückseigentümer und einer infolgedessen unwirtschaftlichen Erschließung nicht realisiert.

Mit Schreiben vom 25.11.2011 hat die Reitz & Tümmler GmbH eine Änderung des Bebauungsplans beantragt. Gemäß ihrem Schreiben hat die Immobilien GmbH die für die Erschließung erforderlichen Grundstücke erworben und möchte den Blockinnenbereich entwickeln. Durch die Änderung des Bebauungsplans sollen günstigere Rahmenbedingungen für die Erschließung geschaffen und die Planung mit Rücksicht auf die Eigentümerinteressen modifiziert werden. Aus städtebaulicher Sicht ist eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans wünschenswert.

Die Bebauungsplanänderung kann in diesem Fall als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB unter Verzicht auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt werden. Umweltprüfung und Umweltbericht sind in diesem Verfahren ebenfalls nicht erforderlich. Wertvolle Grünstrukturen sind von der Planung nicht betroffen.

Die Immobilien GmbH hat ein Stadtplanungsbüro mit der städtebaulichen Planung beauftragt und ist bereit, ggf. erforderliche Gutachten vorzulegen. Die Erschließung des Plangebietes ist im Rahmen eines Erschließungsvertrages vorgesehen. Von der Planung sind auch städtische Grundstücke betroffen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans 90 – Kopfstraße – sowie die öffentliche Auslegung dieser Bauleitplanung zu beschließen.

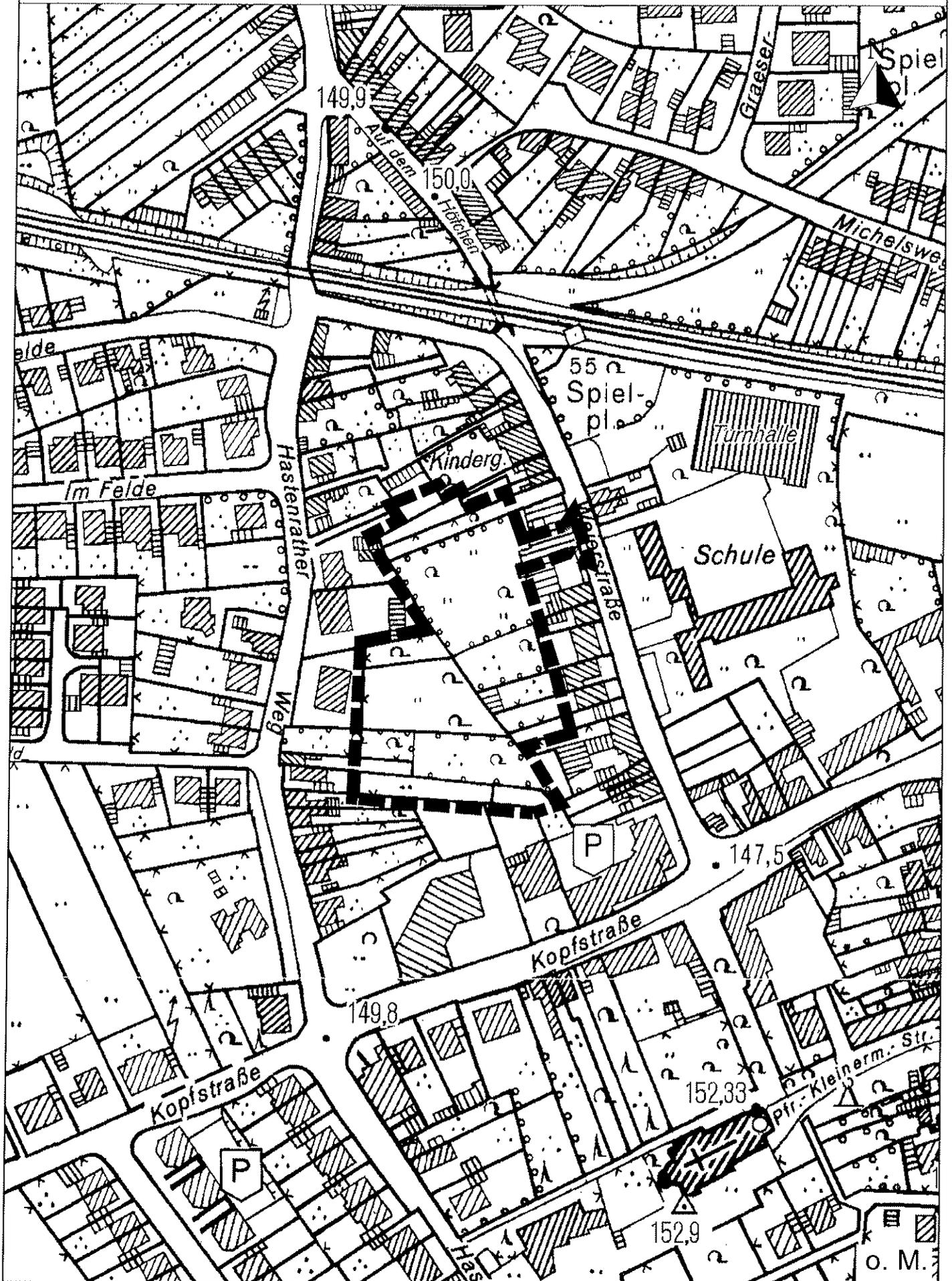
## **Haushaltsrechtliche Betrachtung**

Die Bebauungsplanänderung ist haushaltsrechtlich nicht relevant.

## **Anlagen**

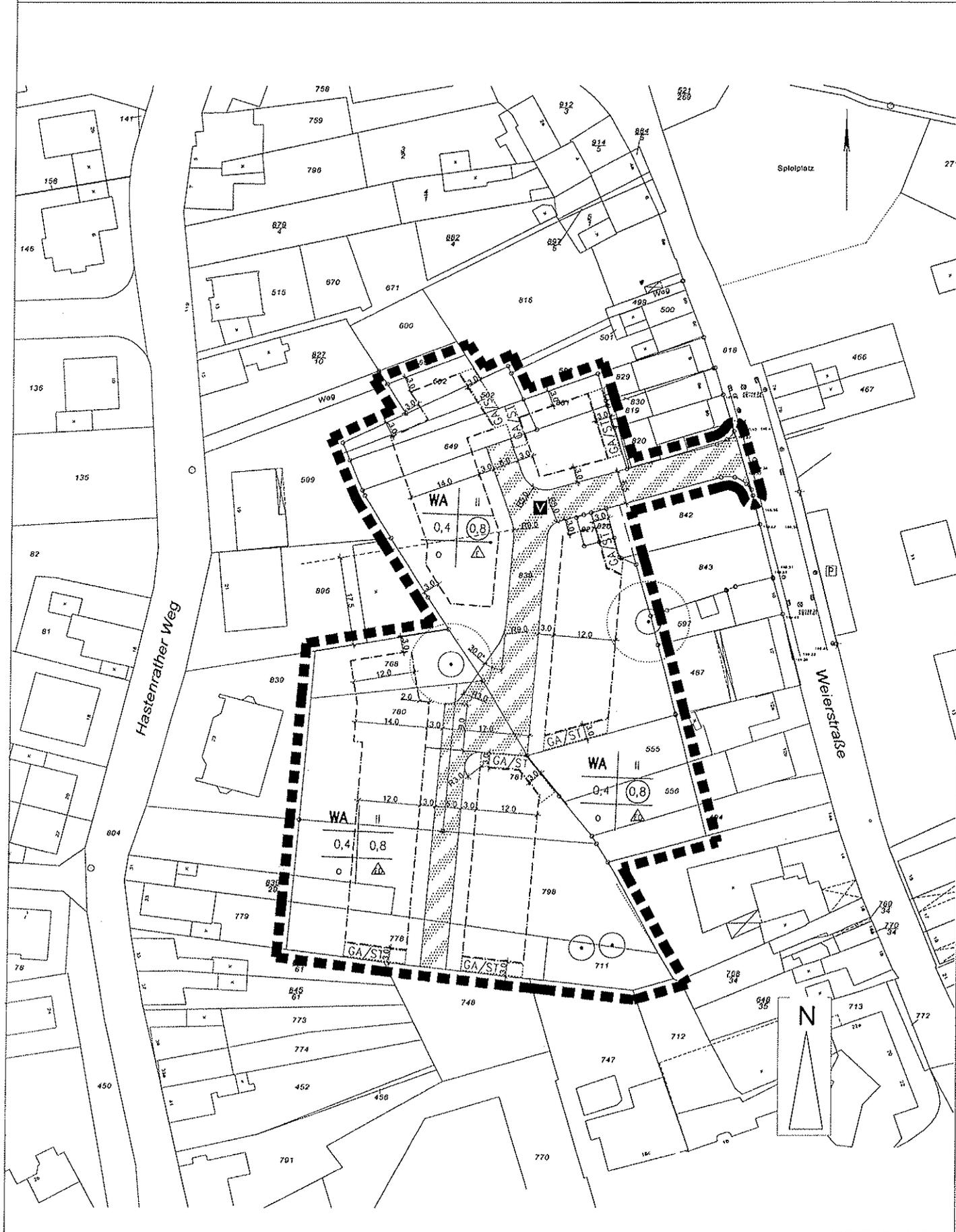
1. Übersicht über den Geltungsbereich
2. Städtebauliches Konzept
3. Bebauungsplanentwurf
4. Textliche Festsetzungen
5. Begründung zum Planentwurf

# Geltungsbereich Bebauungsplan 90/1.Änderung - Kopfstraße -





# Entwurf Bebauungsplan 90/1.Änderung -Kopfstraße-



## Legende

### Bebauungsplan 90/1.Änderung -Kopfstraße-

#### LEGENDE

##### 1. Art der baulichen Nutzung

 WA Allgemeines Wohngebiet

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß

 0,8 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

##### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

 offene Bauweise

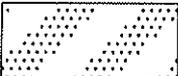
 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 E nur Einzelhäuser zulässig

--- Baugrenze

##### 4. Verkehrsflächen

———— Straßenbegrenzungslinie

 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

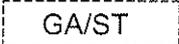
 Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

##### 5. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

 zu erhaltende Bäume

##### 6. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

 Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze und Carports

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

## Textliche Festsetzungen Bebauungsplan 90/1.Änderung -Kopfstraße-

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Die im WA gemäß BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.

#### 2. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Im WA wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Gebäude auf zwei begrenzt. Die Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.

#### 3. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Erdgeschosshöhe beträgt mindestens +/- 0,00 m und maximal + 0,50 m.

Die zulässige Trauf-/ Wandhöhe beträgt maximal 7,00 m.

Die zulässige Firsthöhe beträgt maximal 11,0 m.

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

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

Als Trauf-/ Wandhöhe gilt die Schnittlinie der Außenkante Außenwand mit der Außenkante Dachhaut.

Als Firsthöhe gilt die Schnittlinie der Außenkanten Dachhaut der Dachflächen.

#### 4. Garagen, Stellplätze und Carports

Garagen, Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

#### 5. Anpflanzen von Hecken

Vordere Grundstückseinfriedungen sind nur als Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig. Anzupflanzen sind Rotbuche, Hainbuche, Weißdorn oder Liguster, Heckenpflanzen, 2 mal verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm hoch, 5 Pflanzen/afd. m, zweireihig versetzt.

## Textliche Festsetzungen Bebauungsplan 90/1.Änderung -Kopfstraße-

### 6. Anpflanzen von Bäumen

Je Baugrundstück ist ein standortgerechter, heimischer Hochstammlaubbaum anzupflanzen. Anzupflanzen sind Stieleichen-, Ahorn-, Linden- oder Obstbaumhochstämme, 3 mal verpflanzt, mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang.

### 7. Gestalterische Festsetzung

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

### HINWEIS

Denkmalschutz: Historische Bodenfunde sowie Funde von kulturhistorischem Wert sind nach den Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW meldepflichtig.

**STADT ESCHWEILER**

**1. ÄNDERUNG  
DES BEBAUUNGSPLANS 90  
- KOPFSTRASSE -**

**BEGRÜNDUNG**

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

**INHALT DER BEGRÜNDUNG**

<b>1.</b>	<b>PLANUNGSANLASS</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN</b>	<b>3</b>
2.1	GELTUNGSBEREICH	3
2.2	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	3
2.3	STÄDTEBAULICHE SITUATION	3
<b>3.</b>	<b>ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT</b>	<b>3</b>
<b>5.</b>	<b>ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANINHALTEN</b>	<b>4</b>
5.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	4
5.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	4
5.3	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN	4
5.4	GARAGEN, STELLPLÄTZE UND CARPORTS	4
5.5	VERKEHRliche ERSCHLIEßUNG	4
5.6	VER- UND ENTSORGUNG	4
5.7	GRÜNORDNUNG	5
5.8	GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT	5
5.9	GESTALTUNG	5
<b>6.</b>	<b>UMWELTBELANGE</b>	<b>5</b>
6.1	UMWELTPRÜFUNG	5
6.2	ARTENSCHUTZ IN DER BAULEITPLANUNG	5
6.3	BAUMBESTAND	6
6.4	EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT	6
6.5	IMMISSIONSSCHUTZ	6
<b>7.</b>	<b>BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN</b>	<b>6</b>
<b>8.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE DATEN</b>	<b>7</b>

## 1. PLANUNGSANLASS

Für das Gebiet zwischen Hastenrather Weg und Weierstraße wurde 1996 der Bebauungsplan 90 – Kopfstraße – aufgestellt, um insbesondere nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung einer Hofstelle an der Weierstraße die frei gewordene Fläche im Blockinnenbereich einer neuen, baulichen Nutzung zuzuführen. Die Gebäude der Hofstelle wurden bereits vor längerer Zeit abgebrochen und z. T. durch Neubebauung am Blockrand ersetzt. Die Erschließung und Entwicklung des Blockinnenbereichs wurde jedoch bisher aufgrund mangelnden Bauinteresses betroffener Grundstückseigentümer und einer infolgedessen unwirtschaftlichen Erschließung nicht realisiert. Durch die Änderung des Bebauungsplans sollen nun günstigere Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Blockinnenbereichs geschaffen und die Planung mit Rücksicht auf die Eigentümerinteressen modifiziert werden.

## 2. PLANUNGSVORGABEN

### 2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 90 – Kopfstraße – umfasst die inneren, bisher unbebauten Grundstücke und Grundstücksteile, somit etwa die Hälfte des bisherigen Plangebietes (ca. 0,7 ha). Soweit der Bebauungsplan 90 die straßenbegleitende Bebauung betrifft, bleibt er unverändert. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Änderung ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

### 2.2 Planungsrechtliche Situation

Der von der Landesplanungsbehörde mit Erlass vom 28. Januar 2003 genehmigte **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als allgemeinen Siedlungsbereich dar.

Im **Flächennutzungsplan** der Stadt Eschweiler ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der bestehende **Bebauungsplan 90 – Kopfstraße** - setzt für die straßenbegleitende Bebauung im Bereich Weierstraße die vorhandenen gemischten Strukturen als Mischgebiet fest und führt diese am nördlichen Eingang zum Blockinnenbereich in geringem Umfang fort. Der Geltungsbereich der Planänderung ist im Bebauungsplan 90 im Wesentlichen als allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise, maximal II-geschossig, mit GRZ 0,4/ GFZ 1,2 festgesetzt.

### 2.3 Städtebauliche Situation

Die äußeren Blockstrukturen entlang der Weierstraße sind geprägt von dem alten Gebäudebestand. Am Blockrand zum Hastenrather Weg befindet sich auch Geschosswohnungsbau in offener Bauweise. Bei dem dazwischen liegenden Blockinnenbereich, der den Änderungsbereich darstellt, handelt es sich um unbebautes Brach- und Gartenland. Die Grundstücke sind nicht öffentlich zugänglich.

## 3. ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes 90 – Kopfstraße – ist nach wie vor die Schaffung von Wohnbauland im Rahmen einer Innenverdichtung in der zentralen Ortslage von Bergrath.

## 4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Geplant sind freistehende Einfamilienhäuser und ggf. einzelne Doppelhäuser in einer lockeren offenen Bauweise, die sich der umgebenden Bebauung unterordnen. Die Häuser gruppieren sich um die geplante Erschließungsstraße, die sich im Zentrum des neuen Baugebietes zu einem Quartiersplatz aufweitet. So entsteht im Blockinnenbereich eine Baustruktur mit eher dörflichem Charakter.

## **5. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANINHALTEN**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Aufgrund der Lage des Baugebietes im Blockinnenbereich wird für den gesamten Bereich der Planänderung als Art der baulichen Nutzung ausschließlich Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, auch da, wo im nordöstlichen Teil im Einmündungsbereich zur Weierstraße kleinflächig bisher eine Mischgebietsnutzung zulässig war.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung werden eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgelegt. Dies betrifft auch die bisherige kleine Mischgebietsfläche.

Bedingt durch die zentrale Lage des Änderungsbereiches werden für die Bebauung zwei Vollgeschosse zugelassen. Allerdings wird die Höhe begrenzt durch die Festlegung der maximalen Trauf-/ Wand- und Firsthöhe.

Zusätzlich wird die Zahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen pro Haus begrenzt um den Einfamilienhauscharakter zu wahren.

### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Ebenso zur Sicherung der geplanten Einfamilienhausbebauung werden in dem Änderungsbereich nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Hierdurch wird der Blockinnenbereich gegenüber der umgebenden Bebauung deutlich aufgelockerter gestaltet.

Eine Rücknahme der überbaubaren Grundstücksfläche gegenüber dem ursprünglichen Plan ist im südöstlichen Bereich erfolgt, um hier das vorhandene Gartenland entsprechend den Vorstellungen der Grundstückseigentümer langfristig zu erhalten.

### **5.4 Garagen, Stellplätze und Carports**

Garagen, Stellplätze und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den ausdrücklich hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Damit soll weitgehend vermieden werden, dass Garagen, Stellplätze und Carports an städtebaulich kritischen Standorten bzw. im Vorgartenbereich errichtet werden.

### **5.5 Verkehrliche Erschließung**

Das Erschließungssystem der ursprünglichen Planung wird im Grundprinzip beibehalten.

Die Haupteerschließungsstraße mit einem Querschnitt von 6,5 m mündet in einen zentralen Quartiersplatz und führt von hier aus über eine Stichstraße in südliche Richtung um hier weitere Grundstücke zu erschließen.

Der zentrale Platz entspricht den Kriterien eines Wendeplatzes für ein dreiachsiges Müllfahrzeug. Der nördliche und der südliche Stichweg haben eine Breite von 5,0 m und eine Länge von ca. 12 und ca. 44 m (< 50 m).

Die gesamte Verkehrsanlage wird als eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen.

### **5.6 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung der geplanten Wohnbauflächen wird unverändert durch die entsprechenden Versorgungsträger über die neue Verkehrsfläche von der Weierstraße aus sichergestellt. Die Schmutzwasserableitung im Plangebiet erfolgt auf diesem Weg in die vorhandene Mischwasserkanalisation der Weierstraße. Die hier verlaufende Kanalisation ist in der Lage, anfallendes Schmutz- und ggf. auch Regenwasser (s. u.) aus dem Plangebiet aufzunehmen.

### **Niederschlagswasserbeseitigung**

Gemäß § 51 a 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.

Dem rechtskräftigen Bebauungsplan 90 – Kopfstraße – liegt jedoch ein von den Fachbehörden anerkanntes entwässerungstechnisches Gutachten zugrunde, das diese Art der Niederschlagswasserbeseitigung aufgrund der sehr geringen Durchlässigkeit des Bodens und der örtlichen Gegebenheiten ausschließt. Daher muss auch das Niederschlagswasser in die Mischkanalisation eingeleitet werden (s.o.). Ob auf die in der Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan aufgeführten Maßnahmen hinsichtlich des Hochwasserschutzes aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Retentionsmaßnahmen am Omerbach verzichtet werden kann, wird im weiteren Verfahren geklärt.

### **5.7 Grünordnung**

In der bisherigen Planfassung bleiben drei Einzelbäume durch konkrete Festsetzung entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB erhalten; dies bleibt auch so. Zusätzlich wird im Grenzbereich des Geltungsbereiches der 1. Änderung zu dem an der Weierstraße verbleibenden Mischgebiet ein vierter Baum zur Erhaltung festgesetzt. Die textlichen Festsetzungen zur Bepflanzung der Gartenflächen werden bis auf die Festsetzung von Hecken als seitliche Grundstückseinfriedungen beibehalten.

### **5.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

In der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zwischen Hastenrather Weg und geplantem Wendepunkt zugunsten einer Stromleitung vorgesehen, das im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes entfallen soll.

### **5.9 Gestaltung**

Um bei einer Doppelhausbebauung eine einheitliche Gestaltung zu gewährleisten, enthält die Bebauungsplanänderung eine entsprechende textliche Festsetzung.

## **6. UMWELTBELANGE**

### **6.1 Umweltprüfung**

Das Aufstellungsverfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplanes 90 – Kopfstraße – erfolgt auf der Grundlage des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind daher nicht erforderlich.

Die Umweltbelange wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 90 behandelt. Eine im Hinblick auf die Umwelt wesentliche Änderung der Planinhalte liegt nicht vor.

### **6.2 Artenschutz in der Bauleitplanung**

Artenschutzrechtliche Belange müssen grundsätzlich, so auch bei allen Bauleitplanverfahren (einschließlich der Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB und der 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.

Im Rahmen der Erarbeitung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zur 1. Änderung des Bebauungsplans 90 – Kopfstraße – wurde auch eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Generell ist die Struktur Bergraths mit dem innerörtlichen Freiraum insbesondere für die Ge-

bäude bewohnenden Fledermausarten attraktiv. Da jedoch keine Strukturen in Anspruch genommen werden, die sich als Quartiere eignen, kann eine Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG (§ 62 LG NRW) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Für das Plangebiet werden in der Landschaftsinformationssammlung (LINFOS) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW keine Vorkommen besonders geschützter Arten nach BArtSchV oder streng geschützter Arten nach den FFH-RL und Vogelschutzrichtlinie geführt. Die vorhandenen Biotop-/Nutzungsstrukturen geben auch keinen Anlass Rückschlüsse auf das Vorhandensein besonders geschützter Arten zu treffen. 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) wird daher nicht durchgeführt.

### **6.3 Baumbestand**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich einzelne wertvolle Laubbäume, die zur Erhaltung festgesetzt werden. Mit Rücksicht auf einen großen Walnussbaum werden gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan sowohl die Verkehrsfläche als auch die überbaubare Grundstücksfläche zurückgenommen.

### **6.4 Eingriff in Natur und Landschaft**

Zur 1. Änderung des Bebauungsplans 90 – Kopfstraße – wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, in dem der Eingriff in Natur und Landschaft gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht bewertet wird. Da sich die Verkehrsfläche um 100 qm zu Gunsten der Wohngebietsnutzung reduziert, ist der Versiegelungsgrad im Änderungsbereich geringer als bisher zulässig. Zusätzliche Eingriffe werden daher durch die Bebauungsplanänderung nicht ausgelöst. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, bei dem alle infolge der Planung zulässigen Eingriffe als bereits vor der Planung erfolgt oder zulässig gelten.

### **6.5 Immissionsschutz**

In einem Abstand von ca. 70 m zum Plangebiet befindet sich die Bahnstrecke Aachen – Köln. In einem geringeren Abstand zur Bahnstrecke liegen bereits heute, benachbart zum Plangebiet, weitere z. T. ebenso in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Baugebiete, auf die die Bahn bei Erweiterungsabsichten Rücksicht nehmen muss. Es handelt sich daher nicht um eine an die Bahntrasse heranrückende Wohnbebauung, so dass durch den Bebauungsplan keine Einschränkung des Bahnbetriebes ausgelöst wird. Das im Bebauungsplan festgesetzte Wohngebiet ist ebenso wie die benachbarte vorhandene Bebauung auch im Hinblick auf den bestehenden Bahnbetrieb mit einem gesunden Wohnen vereinbar.

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

## **7. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN**

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

**8. STÄDTEBAULICHE DATEN**

Nutzungsart	Flächengröße ca.	%
Allgemeines Wohngebiet WA	6.145 qm	85,3 %
Straßenverkehrsfläche	1.060 qm	14,7 %
Gesamt	7.205 qm	100,0 %

Eschweiler, den 14.05.2012

