



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

082/10

1

Sitzungsvorlage

Datum **10**.03.2010

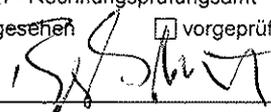
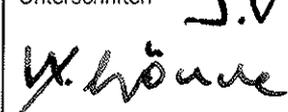
Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	24.03.2010	
2.				
3.				
4.				

Bebauungsplan 105 - Südlich Rodelberg

hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

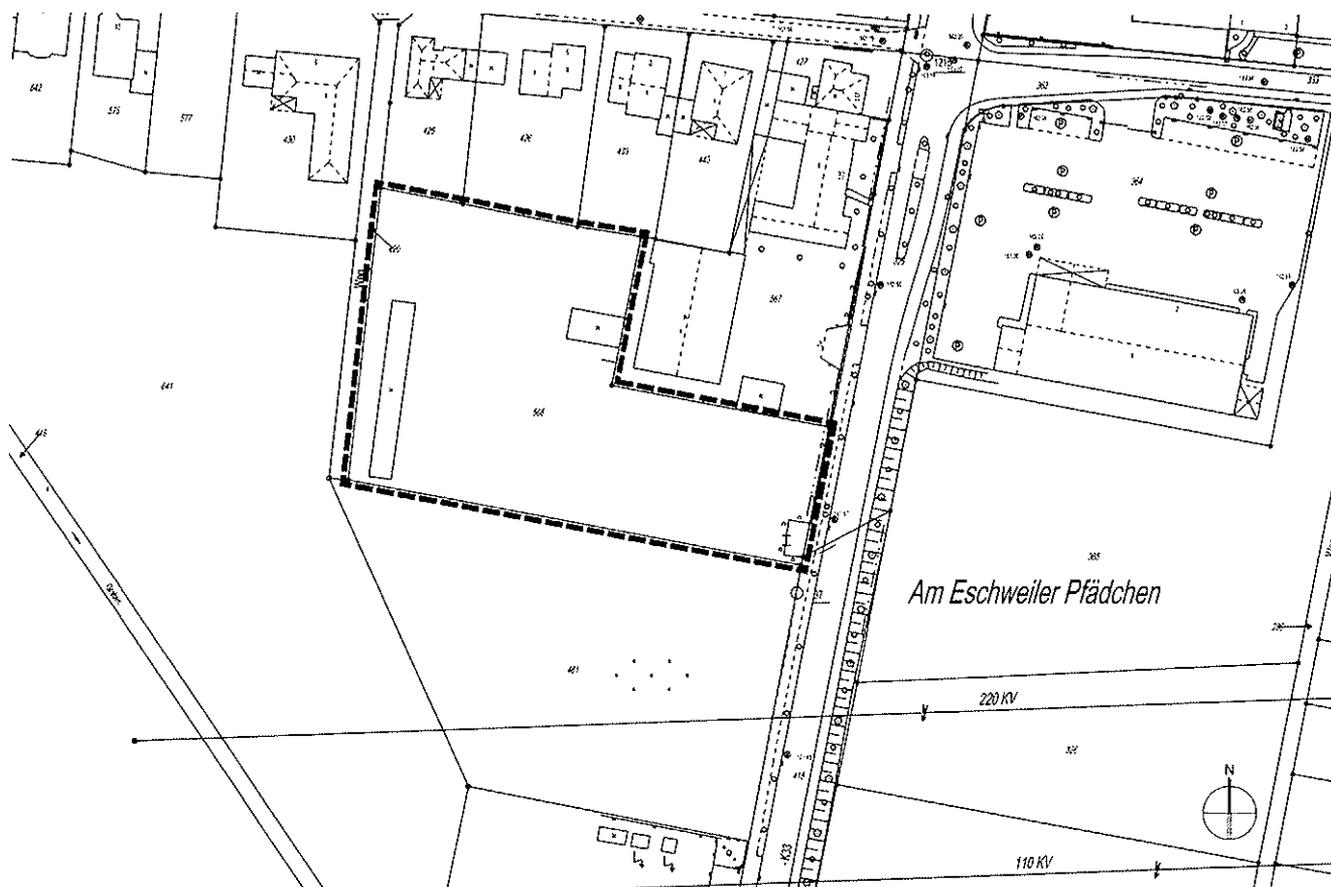
Beschlussentwurf:

- I. Die Aufstellung des Bebauungsplans 105 – Südlich Rodelberg – gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) im Sinne des § 30 (1) BauGB mit dem in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich wird beschlossen.
- II. Gleichzeitig wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB in Verbindung mit § 4 der Satzung über die Bürgerbeteiligung der Stadt Eschweiler beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> gesehen <input type="checkbox"/> vorgeprüft 		Unterschriften J.V. 	
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:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 105 - Südlich Rodelberg - umfasst ein ca. 4.680 qm großes Gebiet am südlichen Rand des Ortsteils Dürwiß. Es handelt sich um ein ehemaliges Gärtnerereignis, das nach unterschiedlicher Zwischennutzung derzeit überwiegend als Hausgarten genutzt wird. Neben den zum Teil mit Obstbäumen und Nadelgehölzen bestandenen Freiflächen und Gartenwegen befinden sich einzelne bauliche Anlagen auf dem Gelände.



Parallel zur südlichen und östlichen Grundstücksgrenze befindet sich innerhalb des Plangebietes ein ca. 5 m breiter und ca. 1m hoher mit Bäumen und Sträuchern begrünter Wall. Die Eingrünung setzt sich an der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze fort. Insgesamt stellt die starke Begrünung eine angemessene Ortsrandeingrünung zu den anschließenden Freiflächen dar. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes, unmittelbar an der „Jülicher Straße“ (K 33) und nur von dieser aus erreichbar, befindet sich eine kleine Grünanlage mit Bänken und einem Wegekreuz.

Seitens des Grundstückseigentümers besteht ein Interesse an der Erschließung von Baugrundstücken für die Errichtung von Einfamilienhäusern. Aus städtebaulichen Gründen bestehen keine Bedenken gegen eine maßvolle bauliche Nutzung der weitgehend brach liegenden bzw. untergenutzten Flächen. Das Plangebiet schließt im Osten unmittelbar an die „Jülicher Straße“ (K 33) an: Von hier aus ist eine verkehrstechnische Erschließung möglich.

Der Bebauungsplan 105 soll aufgestellt werden, um hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes zu gewährleisten. Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern sowie eine Arrondierung des Ortsteils Dürwiß unter Beibehaltung der vorhandenen Ortsrandeingrünung.

Die Verwaltung empfiehlt, die Aufstellung des Bebauungsplanes 105 – Südlich Rodelberg - sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Bauleitplanung zu beschließen.

Haushaltsrechtliche Betrachtung

Städtisches Eigentum ist nicht betroffen. Für die Weiterführung des Verfahrens notwendige Gutachten sind durch den Grundstückseigentümer oder einen Investor zu beauftragen, Erschließungsmaßnahmen sowie notwendige Ausgleichsmaßnahmen sind ebenfalls durch den Grundstückseigentümer oder einen Investor durchzuführen.

Anlagen

1. Bebauungsplanvorentwurf (ohne Maßstab)
2. Textliche Festsetzungen
3. Städtebaulicher Entwurf (ohne Maßstab)
4. Begründung zum Planentwurf

Stadt Eschweiler

Bebauungsplan 105

- Südlich Rodelberg -

Textliche Festsetzungen

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
- März 2010 -

I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet

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

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

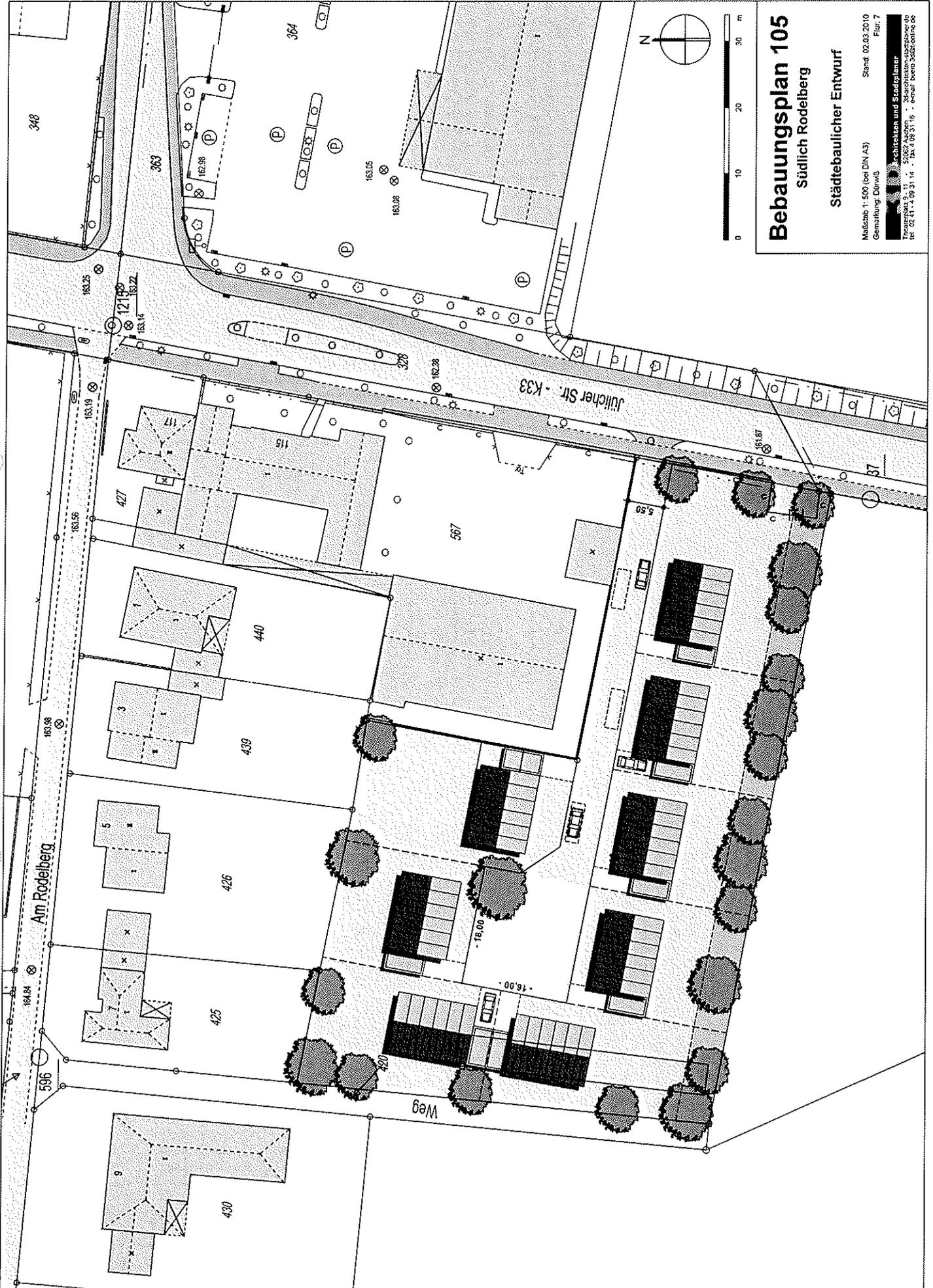
Innerhalb des Plangebietes ist gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden auf maximal zwei je Einzelhaus begrenzt.

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

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

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

- 4.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind auf dem zeichnerisch festgesetzten Standort ein standortgerechter großkroniger Baum (Spitzahorn, Winterlinde, Esche oder Stieleiche - Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 18-20 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist in der nächsten Pflanzperiode eine adäquate Ersatzpflanzung vorzunehmen. Die Baumscheibe muss eine Mindestflächengröße von 6 m² aufweisen. Die Lage des Baumes darf um bis zu 2 m von dem zeichnerisch festgesetzten Standort abweichen.
- 4.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind auf den gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf gesamter Breite Schnitthecken (Rotbuche, Hainbuche oder Liguster - 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 80–100 cm, 5 Pflanzen/lfm, zweireihig versetzt) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzausfälle sind laufend zu ergänzen.
- 4.3 Gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB ist auf der gekennzeichneten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die bestehende Bepflanzung dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen sind in der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen (Bäume: Spitzahorn, Winterlinde, Esche oder Stieleiche - 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 18-20 cm; Sträucher: Hasel, Hartriegel, Feldahorn, Eberesche oder Holunder – 2x verpflanzt, ohne Ballen, mit einer Höhe von 100- 125 cm) vorzunehmen.



Bebauungsplan 105

Südlisch Rodelberg

Städtebaulicher Entwurf

Maßstab 1: 500 (bei DIN A3)
Genehmigung: D 00040
Stand: 02.03.2010
Fig. 7
Architekten- und Stadtplaner
Theresenplatz 3, 11 · 52627 Aachen · 35363400-0
Tel: 02 41-4 09 31 14 · Fax: 4 09 31 16 · Email: buero@stade-online.de

Stadt Eschweiler

**Bebauungsplan 105
- Südlich Rodelberg -**

Begründung

gemäß §§ 2a und 9 (8) BauGB

TEIL A

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

- März 2010 -

1.	PLANUNGSANLASS	3
2.	PLANUNGSVORGABEN	3
2.1	RECHTSGRUNDLAGEN	3
2.2	GELTUNGSBEREICH	3
2.3	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	4
2.4	STÄDTEBAULICHE SITUATION	5
3.	ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES	5
4.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	6
5.	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	7
5.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	7
5.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	7
5.3	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	7
5.4	BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN	7
5.5	STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN	7
5.6	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	8
5.7	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	8
5.8	VER- UND ENTSORGUNG	8
5.9	EINGRIFFS- AUSGLEICHSBILANZIERUNG	9
5.10	ALTLASTEN	9
5.11	GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	9
5.12	IMMISSIONSSCHUTZ	9
6.	UMWELTPRÜFUNG	10
7.	BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN	10
8.	STÄDTEBAULICHE DATEN	10

1. Planungsanlass

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

Aus städtebaulichen Gründen bestehen keine Bedenken gegen eine maßvolle bauliche Nutzung der weitgehend brach liegenden bzw. untergenutzten Flächen

2. Planungsvorgaben

2.1 Rechtsgrundlagen

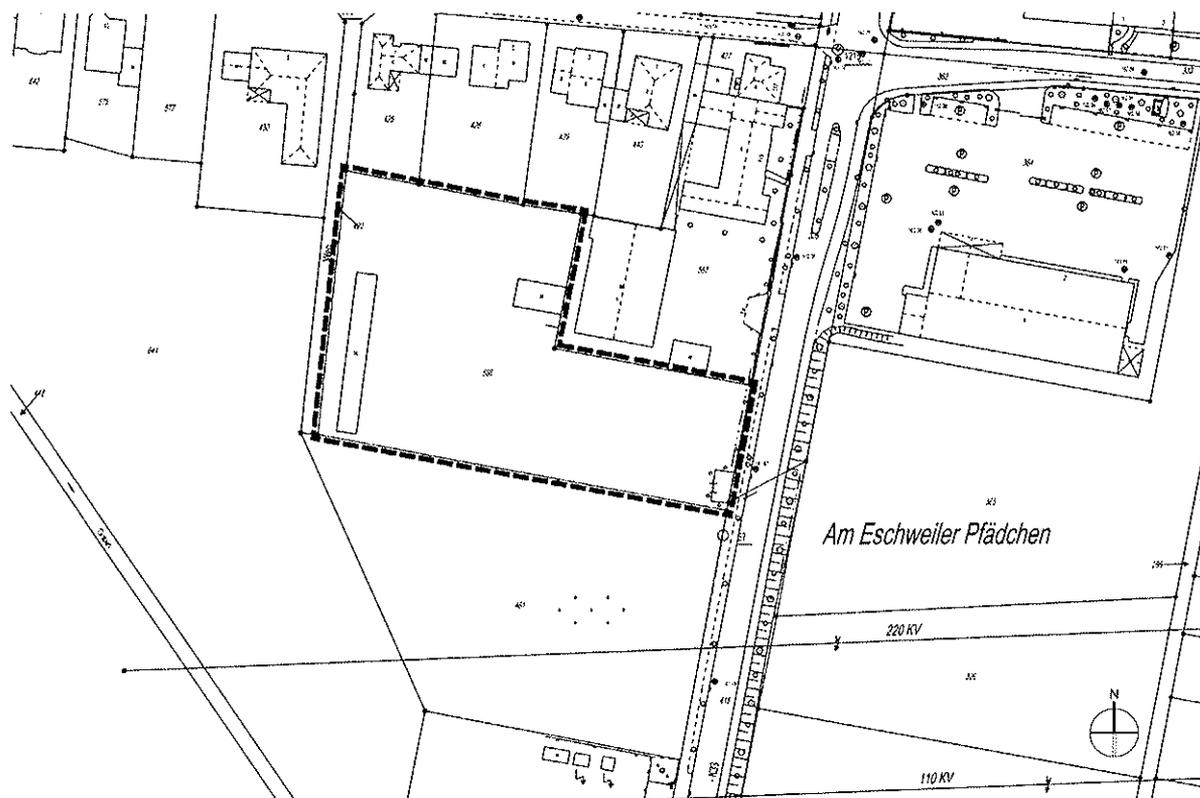
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, 2004), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256 / SGV. NRW. 232), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 105 - Südlich Rodelberg - umfasst ein ca. 4.680 qm großes Gebiet am südlichen Rand des Ortsteils Dürwiß. Die Einbeziehung weiterer Grundstücke in das Plangebiet ist nicht erforderlich, da für die angrenzenden bereits bebauten Grundstücke kein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf besteht.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Osten zum einem durch die „Jülicher Straße“ (K 33) und zum anderem durch ein gewerblich genutztes Gebäude der Firma Fritz Ruck GmbH
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Freiflächen
- im Westen durch einen außerhalb des Plangebietes liegenden Wirtschaftsweg, an dem wiederum landwirtschaftliche Flächen angrenzen
- im Norden zum einem durch die Hausgärten der Bebauung entlang der Straße „Am Rodelberg“ und zum anderem durch die Freiflächen sowie die Betriebsstätten der Firma Fritz Ruck GmbH



Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

2.3 Planungsrechtliche Situation

Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln ist der Planbereich als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt. Überlagert wird die Flächendarstellung mit der Freiraumfunktion „Regionaler Grünzug“.

Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler wird der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Unmittelbar südlich und westlich an das Plangebiet angrenzend werden Flächen für die Landwirtschaft überlagert mit einem Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Im weiteren südlichen Verlauf in etwa 30 bis 50 m Entfernung zum Plangebiet werden darüber hinaus zwei oberirdisch verlaufende Hauptversorgungsleitungen (220 KV und 110 KV Hochspannungsleitungen) und eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität dargestellt. Die unmittelbar östlich angrenzende „Jülicher Straße“ wird als sonstige überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Bestehende verbindliche Bauleitpläne und Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne.

Der Ortsteil Dürwiß liegt im Bereich des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan VII „Alsdorf-Eschweiler“ des Kreises Aachen. Südlich und westlich des Plangebietes grenzt unmittelbar an das Plangebiet ein Landschaftsschutzgebiet an.

2.4 Städtebauliche Situation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ehemaliges Gärtnereigelände, das nach unterschiedlicher Zwischennutzung derzeit überwiegend als Hausgarten genutzt wird. Neben den zum Teil mit Obstbäumen und Nadelgehölzen bestandenen Freiflächen und Gartenwegen befinden sich einzelne bauliche Anlagen auf dem Gelände. Hierbei handelt es sich um einen asphaltierten Tennisplatz im südwestlichen Teil des Plangebietes, um ein eingeschossiges Nebengebäude an der westlichen Grundstücksgrenze sowie um zwei Garagen an der nordöstlichen Grundstücksgrenze. Diese Garagen sind über einen befestigten Weg von dem westlich des Plangebietes angrenzenden Wirtschaftsweg aus erschlossen. Da das Plangebiet darüber hinaus unmittelbar an die „Jülicher Straße“ (K 33) anschließt, ist auch von hier aus eine verkehrstechnische Erschließung möglich. Über die „Jülicher Straße“ (K 33) besteht eine sehr gute Anbindung an das innerstädtische Verkehrsnetz.

Das Plangebiet ist über die in ca. 300 m Entfernung liegende Haltestelle „Heinrich – Heine – Straße“ auf der „Jülicher Straße“ mit den werktags mindestens im Halbstundentakt sowie Sonn- und Feiertags im Stundentakt verkehrenden Buslinien gut an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen und entsprechend mit dem Stadtzentrum und dem Zentrum von Dürwiß verbunden.

Das Gelände innerhalb des Plangebietes ist mit Höhen zwischen 160 und 162 m ü. NHN relativ eben und fällt gleichmäßig von Norden nach Süden ab. Parallel zur südlichen und östlichen Grundstücksgrenze befindet sich innerhalb des Plangebietes ein ca. 5 m breiter und ca. 1m hoher mit Bäumen und Sträuchern begrünter Wall. Die Eingrünung setzt sich an der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze fort. Insgesamt stellt die starke Begrünung eine angemessene Ortsrandeingrünung zu den anschließenden Freiflächen dar. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes, unmittelbar an der „Jülicher Straße“ (K 33) und nur von dieser aus erreichbar, befindet sich eine kleine Grünanlage mit Bänken und einem Wegekreuz. Die gestaltete Grünanlage liegt innerhalb des oben beschriebenen Grünstreifens. Das Wegekreuz ist kein Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.

Nördlich ist das direkte Umfeld des Plangebietes überwiegend durch die Hausgärten der vorwiegend eingeschossigen Wohnbebauung entlang der Straße „Am Rodelberg“ geprägt. Dieser Bereich bildet insgesamt eine homogene Siedlungsstruktur. Baulich dominierend ist jedoch die unmittelbar nordwestlich an das Plangebiet anschließende gewerblich genutzte eingeschossige Halle eines Betriebes für ophthalmologische Systeme. Die westlich, südlich und östlich jenseits der Jülicher Straße anschließenden Freiflächen werden als Ackerbauflächen und Grünland landwirtschaftlich genutzt.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan 105 wird aufgestellt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes zu gewährleisten.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern sowie eine Arrondierung des Ortsteils Dürwiß unter Beibehaltung der vorhandenen Ortsrandeingrünung. Geplant ist die Errichtung von Einzelhäusern in offener Bauweise.

Durch die Ausweisung von Bauflächen werden hier die Voraussetzungen für die Errichtung einer an den heutigen Wohnbedürfnissen orientierten Einfamilienhausbebauung unter Berücksichtigung ökologischer Belange geschaffen. Dazu gehört auch die Schaffung der städtebaulichen Rahmenbedingungen sowohl für passive als auch aktive Solarenergienutzung. Dies wird durch die gewählte Baustruktur mit einer Orientierung der Baukörper bzw. deren Dachflächen nach Süden und Westen ermöglicht.

4. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine Erschließung des Plangebietes von der „Jülicher Straße“ (K55) aus vor. Die 5,5 m breite Verkehrsfläche mündet nach ca. 80 m in einer platzartigen Aufweitung, die neben den Anforderungen als Wendeanlage für den Kraftfahrzeugverkehr auch den Aufenthaltsansprüchen der zukünftigen Bewohner dienen soll. Die Erschließungsfläche soll im Mischprinzip ausgebaut werden um den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen von Kraftfahrzeugen und Fußgängern gleichberechtigt Rechnung zu tragen.

Die Lage der Erschließungsstraße ermöglicht die Errichtung von Wohngebäuden mit einer aus energetischen Gesichtspunkten günstigen südlichen bzw. westlichen Ausrichtung. Insgesamt ist die Errichtung von ca. 8 freistehenden Einfamilienhäusern in aufgelockerter Baustruktur vorgesehen.

Die vorgesehene Bebauung mit vergleichsweise großen Grundstücksflächen gewährleistet eine intensive Durchgrünung des Gebietes mit einem hohen Anteil nicht versiegelter Flächen. Die Ausrichtung der Freiflächen der geplanten Gebäude schafft zusammen mit der vorhandenen und weitgehend zu erhaltenden Ortsrandeingrünung einen harmonischen Übergang zu der angrenzenden freien Landschaft.



Städtebauliches Konzept

5. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die bauliche Umgebung des Plangebietes ist vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Daher soll innerhalb des Plangebietes gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Die entsprechend § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 „Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, Nr. 3 „Anlagen für Verwaltungen“, Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“ und Nr. 5 „Tankstellen“ sollen in diesem Baugebiet ausgeschlossen werden. Diese Nutzungen sind aufgrund ihres großen Freiflächenanspruchs, der von Ihnen ausgehenden Störungen (Geruch, Lärm) und der für diese Nutzungen nicht geeigneten verkehrlichen Erschließung, an diesem Standort nicht wünschenswert.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll gemäß § 16 ff BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt werden. Im weiteren Verfahren ist darüber hinaus die Festsetzung von Trauf- und/oder Firsthöhen vorgesehen um eine gewisse Einheitlichkeit der geplanten Bebauung im Bezug auf die absolute Gebäudehöhe sicherzustellen.

Die Festsetzung der GRZ und GFZ mit einem Maßfaktor von jeweils 0,4 sowie die Zulässigkeit von maximal einem Vollgeschoss entsprechen der umgebenden Baustruktur und stellen einen angemessenen Übergang des bebauten Siedlungsbereiches zur freien Landschaft dar.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Plangebietes soll gemäß § 22 BauNVO eine offene Bauweise mit der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzelhäusern festgesetzt werden. Dies entspricht der umgebenden Baustruktur der Wohngebäude und sichert die städtebaulichen Zielsetzung zur Errichtung einer offenen, durchgrüntem Bebauung in Ortsrandlage.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen gemäß § 23 (1) und (3) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt werden. Da eine Aufteilung der Grundstücke noch nicht vorliegt sollen drei größere zusammenhängende Baufelder ausgewiesen werden, die einen ausreichenden Gestaltungsspielraum in Bezug auf die Lage der später zu errichtenden einzelnen Baukörper innerhalb der Baufelder ermöglichen.

5.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

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

5.5 Stellplätze, Carports und Garagen

Um Beeinträchtigungen der rückwärtigen Gartenbereiche zu vermeiden, sollen Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der seitlichen Abstands-

flächen zu den Gebäuden zugelassen werden. Hierdurch soll u.a. die Versiegelung der Wohngärten vermindert und die dem Gebietscharakter entsprechende Wohnruhe sichergestellt werden.

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

5.6 Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb der zentralen platzartigen Aufweitung dient die Anpflanzung eines großkronigen Laubbaumes neben der gestalterischen Aufwertung des Wohnumfeldes auch der Verbesserung des Kleinklimas. Die Maßnahme soll gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt werden.

Der an der südlichen Plangebietsgrenze bestehende ca. 5 m breite mit Bäumen und Sträuchern bestandene Grünstreifen soll als prägende Ortsrandbegrünung weitgehend erhalten werden. Im weiteren Verfahren soll auf Grundlage des noch zu erarbeitenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrags die detaillierte Pflegemaßnahme für diesen Grünstreifen festgelegt werden. Deshalb soll dieser Grünstreifen als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB) festgesetzt werden. Die südliche Ortsrandbegrünung soll durch neu anzupflanzende Hecken an der westlichen und östlichen Plangebietsgrenze fortgeführt werden und wird dementsprechend gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt.

5.7 Verkehrliche Erschließung

Die Baugrundstücke sollen über einen Erschließungsstich von der „Jülicher Straße“ (K 33) aus erschlossen werden. Diese Erschließung soll als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich“ mit einer Breite von 5,5 m planungsrechtlich gesichert werden. Die Erschließung endet in einem Platzbereich, in dem die Anlage einer Wendemöglichkeit für ein dreiachsiges Müllfahrzeug möglich ist.

Für die Besucher sollen innerhalb der Verkehrsfläche drei Stellplätze errichtet werden. Damit wird für die geplanten ca. 8 Wohneinheiten eine ausreichende Anzahl öffentlicher Stellplätze zur Verfügung gestellt.

5.8 Ver- und Entsorgung

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 Jülicher Straße (K 33) angeschlossen werden.

Entwässerung

Die anfallenden häuslichen Schmutzwässer der geplanten Gebäude sollen über den neu zu errichtenden Kanal innerhalb der Planstraße und im weiteren Verlauf über die vorhandene Kanaltrasse in der „Jülicher Straße“ (K 33) der Kläranlage zugeleitet werden.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG NW) besteht für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt, oder an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden, die Verpflichtung das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu ver-

rieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Für das Plangebiet besteht daher eine solche Verpflichtung.

Inwieweit eine in diesem Fall grundsätzlich sinnvolle Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der Bodenverhältnisse möglich ist, wird im weiteren Verfahren durch die Erstellung eines entsprechenden Gutachtens in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern geklärt.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Entsorgungsträger sichergestellt. Den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft und den gesetzlichen Pflichten nach den Rechtsgrundlagen ist zu entsprechen. Dies schließt insbesondere die Beachtung der Abfallvermeidung und -trennung mit ein. Zur Umsetzung der sich hieraus ergebenden Verpflichtungen für die Eigentümer der Baugrundstücke stehen ausreichend Flächen innerhalb der überbaubaren Flächen zur Verfügung.

5.9 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten, so ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Im weiteren Verfahren wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, in dem der Eingriff in Natur und Landschaft, den das Vorhaben auslöst, und der hierfür erforderliche Ausgleich ermittelt werden. Die Ergebnisse des Fachbeitrags werden in den Bebauungsplan übernommen.

5.10 Altlasten

Es liegen keine Kenntnisse über Bodenkontaminationen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes vor.

5.11 Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 (4) Baugesetzbuch (BauGB) werden Bauvorschriften gemäß § 86 (4) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit der Aufnahme der Gestaltungsvorschriften verfolgt die Stadt Eschweiler das Ziel, die Qualität des Wohngebietes zu gewährleisten. Auch für die anliegenden Wohngebiete und die zukünftigen Bauherren und Bewohner sind die Festsetzungen eine Sicherheit für den gestalterischen Rahmen ihres direkten Umfeldes. Dabei werden die Festsetzungen auf das nötige Maß zur Erreichung der Ziele beschränkt, damit den Nutzern der Bebauung ein möglichst großer Gestaltungsspielraum offen bleibt.

Aus diesem Grund werden entlang der Planstraße die Firstrichtungen parallel zur Erschließungsfläche festgesetzt. Die somit sichergestellte traufständige Ausrichtung der Gebäude trägt zu einem einheitlich gestalteten Straßenraum bei.

5.12 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm von der „Jülicher Straße“ (K 33) und der in ca. 350 m Entfernung südlich verlaufenden Bundesautobahn A 4 ein.

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

Aufgrund der Vorbelastungen ist im weiteren Verfahren, auch unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich errichteten Lärmschutzanlagen entlang der erweiterten Bundesautobahn A 4, ein Lärmimmissionsschutzgutachten zu erstellen.

Gewerbelärm

Darüber hinaus besteht angrenzend an das Plangebiet im Nordosten ein Betrieb, der ophthalmologische Systeme herstellt und vertreibt. Ebenso befindet sich in ca. 50 m Entfernung zum Plangebiet, in südlicher Richtung, ein Umspannwerk.

Zu den vorgenannten Punkten soll im weiteren Verfahren in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern geprüft werden, ob ein Lärmimmissionsschutzgutachten erstellt werden muss.

6. Umweltprüfung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 105 – Südlich Rodelberg – wird im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, die die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen dieser Bauleitplanung beinhaltet. Der zusammenfassende Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil B). Dieser Teil der Begründung wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff. BauGB sind nicht erforderlich, da das Plangebiet nur ein Flurstück umfasst.

8. Städtebauliche Daten

Nutzungsart	Flächengröße ca.	%
Allgemeines Wohngebiet	4.020 qm	86 %
Straßenverkehrsfläche (Verkehrsberuhigter Bereich)	660 qm	14 %
gesamt	4.680 qm	100 %

Eschweiler, den 4.3.2010

