



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

083/10

1

Sitzungsvorlage

Datum 16.03.2010

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

**Bebauungsplan 258 - Pfarrgarten Nothberg -
hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Beschlussentwurf:

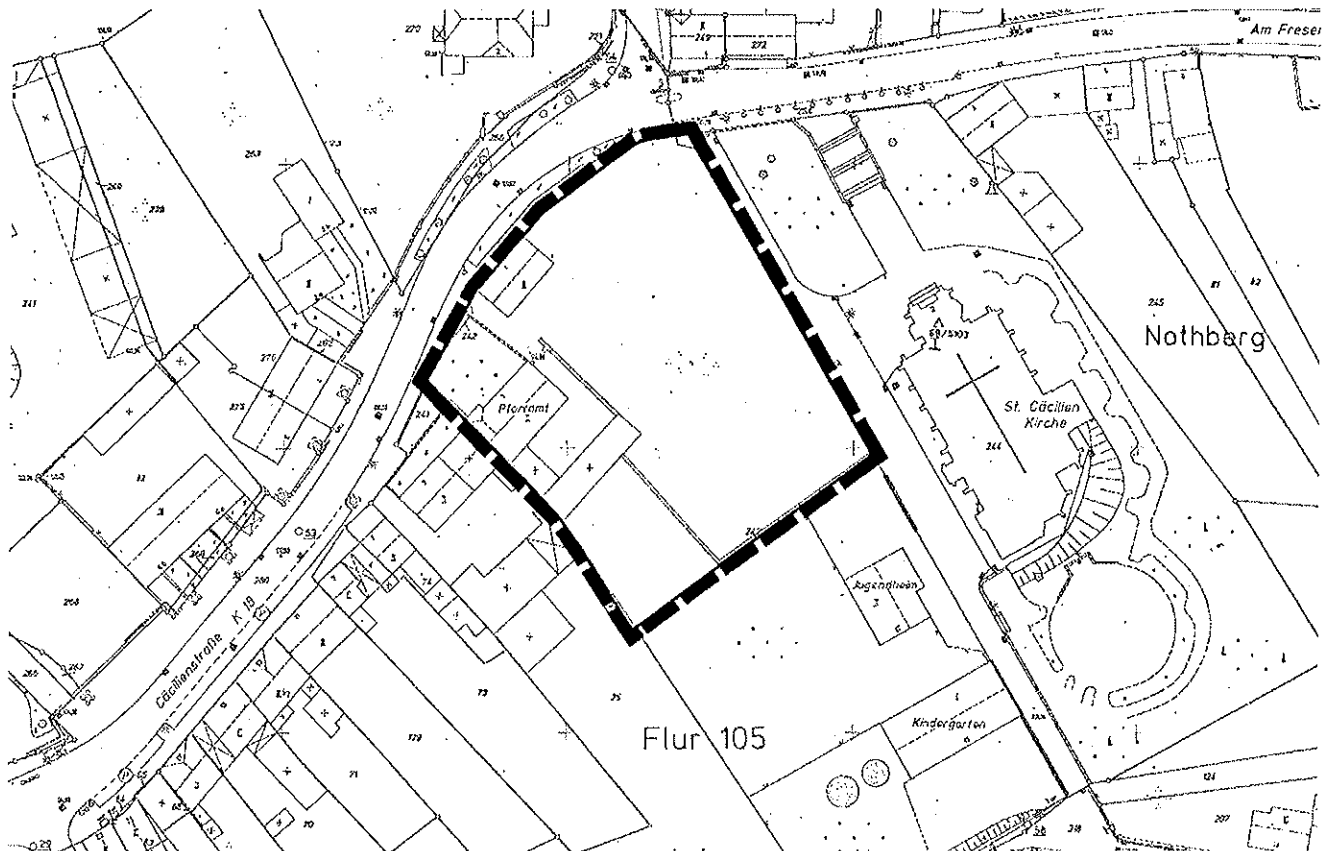
- I. Die Aufstellung des Bebauungsplans 258 – Pfarrgarten Nothberg – gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im Sinne des § 30 (1) BauGB mit dem in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich wird beschlossen.
- II. Gleichzeitig wird die frühzeitige 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 ☒ gesehen ☐ vorgeprüft 		Unterschriften J.V. 	
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 räumliche Geltungsbereich umfasst den Bereich des ehemaligen Pfarrgartens, das Grundstück und das Gebäude des ehemaligen Pfarramtes, ein vorhandenes Wohngebäude mit zugehörigen Freiflächen sowie ein 7 m² großes Grundstück, das sich im Eigentum der Stadt Eschweiler befindet. Die Fläche des Pfarrgartens wurde über längere Zeit nicht gepflegt, daher hat sich hier die natürliche Sukzession durchgesetzt.

Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an die Cäcilienstraße, im Nordosten bildet der Verbindungsweg zwischen der Cäcilienstraße und der Pfarrer-Krings-Straße die Grenze. Im Südwesten grenzt das Flurstück 75 (Gemarkung Eschweiler, Flur 105) an das Plangebiet und im Südosten die Freifläche des Jugendheimes. Die Plangebietsgröße beträgt ca. 3.700 m².



Es besteht seitens der Grundstückseigentümer ein Interesse an der Veräußerung von Baugrundstücken für die Errichtung von Einfamilienhäusern. Aus städtebaulichen Gründen bestehen keine Bedenken gegen eine maßvolle bauliche Nutzung der weitgehend nicht mehr genutzten Gartenfläche.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 258 soll die Bebauung des ehemaligen Pfarrgartens planungsrechtlich gesichert werden. Hier soll eine Wohnbebauung ermöglicht werden, die sich in den Bestand und die Struktur der umgebenden Bebauung einfügt. Sie wird die durch die Nachbarbebauung vorgegebenen Bautiefen nicht wesentlich überschreiten und bedarf zusätzlich der Erschließung. Der vorhandene Baumbestand wird so weit wie möglich in die Planung einbezogen.

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes ist daher die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und die Schaffung von Wohnraum in zentraler Ortslage. Innerhalb des Planbereiches soll eine behutsame Verdichtung in Form von 4-6 Einzel- bzw. Doppelhäusern im rückwärtigen Grundstücksabschnitt realisiert werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht damit der Intention des Baugesetzbuches, zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich Möglichkeiten der Nachverdichtung im Innenbereich zu nutzen.

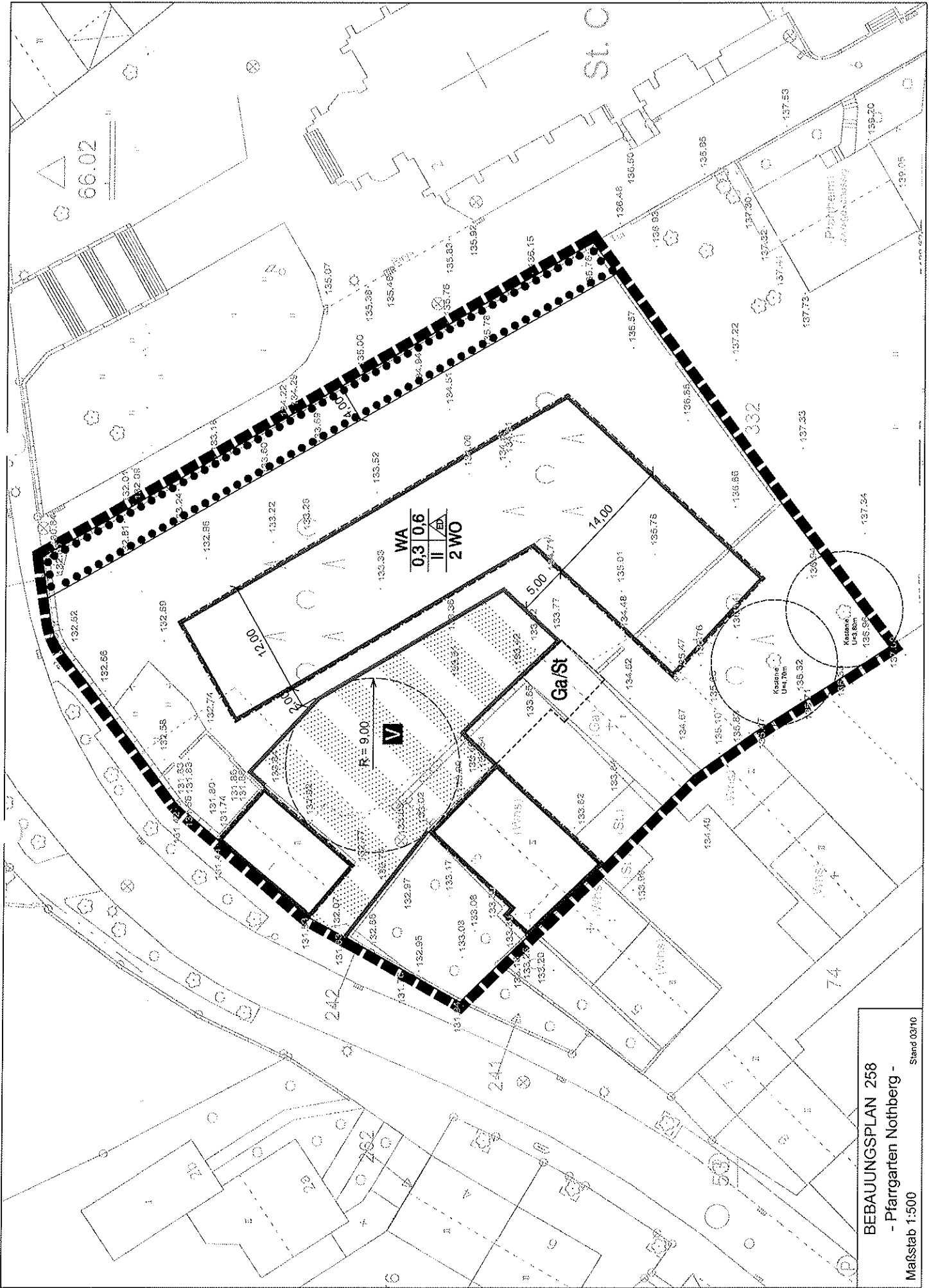
Die Verwaltung empfiehlt, die Aufstellung des Bebauungsplanes 258 – Pfarrgarten Nothberg - sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Bauleitplanung zu beschließen.

Haushaltsrechtliche Betrachtung

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. Begründung zum Planentwurf



BEBAUUNGSPLAN 258
- Pfarrgarten Nothberg -

Maßstab 1:500

Stand 03/10

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

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen 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. 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.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Überdachte Terrassen dürfen die gartenseitige Baugrenze um 3,00 m überschreiten.

5. Stellplätze, Carports und Garagen (gemäß § 9 (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 in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

6. Grünordnerische Festsetzungen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

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: Hainbuche, Spitzahorn, Winterlinde oder Esche - 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.

STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 258 - PFARRGARTEN NOTHBERG -

BEGRÜNDUNG

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
- MÄRZ 2010 -**

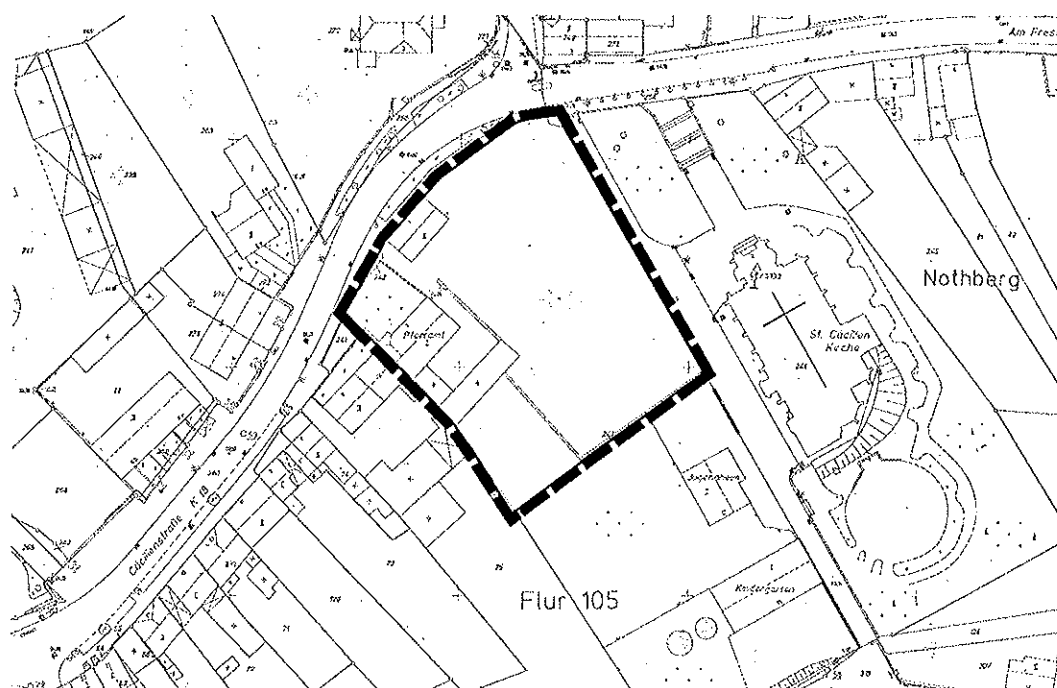
1	VORGABEN ZUR PLANUNG	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Heutige Situation	3
1.3	Planungsanlass und Ziel	4
1.4	Einfügen des Bebauungsplanes 258 in die übergeordneten Planungen	4
1.5	Bebauungsplanverfahren	4
2	STÄDTEBAULICHER ENTWURF	4
3	PLANUNGSINHALT	5
3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	5
3.4	Garagen, Carports und Stellplätze	6
3.5	Verkehrliche Erschließung	6
3.6	Grünordnerische Festsetzungen	6
4	BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN	6
5	UMWELTBELANGE	7
5.1	Baumerhaltung	7
5.2	Immissionsschutz	7
5.3	Ausgleichsbilanzierung	7
6	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	7
6.1	Ver- und Entsorgung	7
6.2	Bodenordnende Maßnahmen	8
7	STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	8

1 VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 242 und Teile der Flurstücke 332 und 334 in der Gemarkung Eschweiler, Flur 105. Er umfasst den Bereich des ehemaligen Pfarrgartens, das Grundstück und das Gebäude des ehemaligen Pfarramtes sowie ein vorhandenes Wohngebäude mit zugehörigen Freiflächen. Die Fläche des Pfarrgartens wurde über längere Zeit nicht gepflegt, daher hat sich hier die natürliche Sukzession durchgesetzt.

Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an die Cäcilienstraße, im Nordosten bildet der Verbindungsweg zwischen der Cäcilienstraße und der Pfarrer-Krings-Straße die Grenze. Im Südwesten grenzt das Flurstück 75 (Gemarkung Eschweiler, Flur 105) an das Plangebiet und im Südosten die Freifläche des Jugendheimes. Die Plangebietsgröße beträgt ca. 3.700 m².



1.2 Heutige Situation

Die Bebauung des Bereiches zwischen Hofstraße und der Kirche St. Cäcilia zeichnet sich durch eine vorwiegend zweigeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise entlang der Cäcilienstraße aus. Im rückwärtigen Teil der Grundstücke wurden ehemals z. B. landwirtschaftlich oder gewerblich genutzte Gebäude oder Gebäudeteile umgebaut. Sie werden heute meist als Wohngebäude genutzt. Die östlich des Plangebietes gelegene Wallfahrtskirche St. Cäcilia ist in die Denkmalliste der Stadt Eschweiler eingetragen.

Die Nutzungen entlang der Cäcilienstraße zwischen Hofstraße und der Kirche St. Cäcilia entsprechen den allgemein zulässigen Nutzungen eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gemäß § 4 BauNVO.

Innerhalb des Plangebietes stehen Bäume, die der Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler unterliegen.

1.3 Planungsanlass und Ziel

Es besteht seitens der Grundstückseigentümer ein Interesse an der Veräußerung von Baugrundstücken für die Errichtung von Einfamilienhäusern. Aus städtebaulichen Gründen bestehen keine Bedenken gegen eine maßvolle bauliche Nutzung der weitgehend nicht mehr genutzten Gartenfläche.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 258 soll die Bebauung des ehemaligen Pfarrgartens planungsrechtlich gesichert werden. Hier soll eine Wohnbebauung ermöglicht werden, die sich in den Bestand und die Struktur der umgebenden Bebauung einfügt. Sie wird die durch die Nachbarbebauung vorgegebenen Bautiefen nicht wesentlich überschreiten und bedarf zusätzlich der Erschließung. Der vorhandene Baumbestand wird so weit wie möglich in die Planung einbezogen.

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes ist daher die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und die Schaffung von Wohnraum in zentraler Ortslage. Innerhalb des Planbereiches soll eine behutsame Verdichtung in Form von Einzel- und Doppelhäusern im rückwärtigen Grundstücksabschnitt realisiert werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht damit der Intention des Baugesetzbuches, zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich Möglichkeiten der Nachverdichtung im Innenbereich zu nutzen.

1.4 Einfügen des Bebauungsplanes 258 in die übergeordneten Planungen

Der Regionalplan stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler als Wohnbaufläche dargestellt.

1.5 Bebauungsplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 258 wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, weil die Kriterien der Innenentwicklung erfüllt sind. Damit entfallen die Umweltprüfung und der Umweltbericht.

2 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Das städtebauliche Konzept sieht eine Erschließung des Plangebietes von der Cäcilienstraße aus vor. Die heute vorhandene Zufahrt mündet in eine platzartige 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 4-6 freistehenden Einfamilien- bzw. Doppelhäusern in aufgelockerter Baustruktur vorgesehen.

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

Das Gelände innerhalb des Plangebietes weist mit Höhen zwischen 131,6 m ü. NHN an der Cäcilienstraße und 137 m ü. NHN am Ende des ehemaligen Pfarrgartens eine relativ große Steigung von Nordwesten nach Südosten auf. Parallel zur der vorhandenen, den Geltungsbereich im Nordosten begrenzenden Mauer befindet sich innerhalb des Plangebietes ein mit Bäumen und Sträuchern bewachsener Grundstücksbereich. Die starke Begrünung stellt eine angemessene Einfassung des Plangebietes dar und bildet den Rahmen für den benachbarten Kirchenvorplatz und die unter Denkmalschutz stehende Wallfahrtskirche St. Cäcilia.

3 PLANUNGSINHALT

3.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

Zur Sicherung der beabsichtigten kleinteiligen Struktur des Plangebietes wird die Zahl der Wohnungen 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

Für den Bereich der geplanten Neubebauung wird aufgrund der nach wie vor großen Grundstücke und zur Erhaltung des grüingeprägten Ortsbildes die GRZ auf 0,3 und die GFZ auf 0,6 festgesetzt. Damit wird eine städtebaulich unverträgliche Bebauungsdichte an dieser Stelle in Zusammenhang mit den weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ausgeschlossen. Eine Überschreitung der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) ist zur Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung nicht zulässig.

Die Geschossigkeit wird auf maximal zwei Geschosse festgesetzt. Aus Gründen der einheitlichen Gestaltung des Ortsbildes werden im weiteren Verfahren zusätzlich konkrete Festsetzungen bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen über im Plan angegebenen Bezugshöhen getroffen. Diese Festsetzungen gewährleisten unter Berücksichtigung eines angemessenen individuellen Spielraumes eine städtebauliche Homogenität der zukünftigen Bebauung.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Um ein aufgelockertes und durchgrüntes Wohngebiet zu realisieren, wird insgesamt eine offene Bauweise festgesetzt. Für den Bereich der geplanten Neubebauung wird die Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser eingeschränkt, um den

offenen und stark durchgrüntem Charakter des Gebietes zu gewährleisten. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden jeweils durch Baugrenzen festgesetzt. Mit 12 m bzw. 14 m Tiefe bieten die Baufenster ausreichenden Spielraum für die individuelle Gestaltung der Baukörper, gewährleisten aber andererseits eine gewisse Homogenität der Baukörperstellung und die Vermeidung gegenseitiger Störungen und Verschattungen. Das Überschreiten der von der Erschließungsseite abgewandten Baugrenzen durch Terrassenüberdachungen ist bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 m als Ausnahme zulässig. Diese Festsetzung stellt die individuelle bauliche Freiheit unter Beibehaltung der angestrebten städtebaulichen Ordnung sicher.

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 und in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

3.5 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Cäcilienstraße aus.

3.6 Grünordnerische Festsetzungen

Der an der nordöstlichen Plangebietsgrenze bestehende ca. 4 m breite mit Bäumen und Sträuchern bestandene Grünstreifen soll als prägende Eingrünung weitgehend erhalten werden. Im weiteren Verfahren soll eine 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.

Darüber hinaus gewährleistet die durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gesicherte geringe bauliche Dichte die Errichtung von Häusern mit relativ großen Baugrundstücken, deren Freiflächen als Hausgärten eine angemessene Freiraumgestaltung erwarten lassen.

4 BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

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 Erschließungs- bzw. Platzfläche festgesetzt. Die somit sichergestellte traufständige Ausrichtung der Gebäude trägt zu einem einheitlich gestalteten Straßenraum bei.

5 UMWELTBELANGE

5.1 Baumerhaltung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Kastanienbäume unterschiedlichen Alters, die der Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler unterliegen.

Dieser großkronige Baumbestand im südwestlichen Bereich des Plangebiets wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Er liegt außerhalb der überbaubaren Flächen und kann erhalten werden.

5.2 Immissionsschutz

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

5.3 Ausgleichsbilanzierung

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan 258 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.

6 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 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 Cäcilienstraße 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 Cäcilienstraße der Kläranlage zugeleitet werden.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG NW) besteht für Grundstücke, die nach dem 1.01.1996 erstmals bebaut, befestigt, oder an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden, die Verpflichtung das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Für das Plangebiet besteht daher eine solche Verpflichtung.

Inwieweit eine 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.

