



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

125/09

1

Sitzungsvorlage

Datum: **28**.07.2009

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

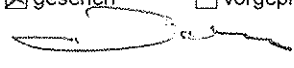
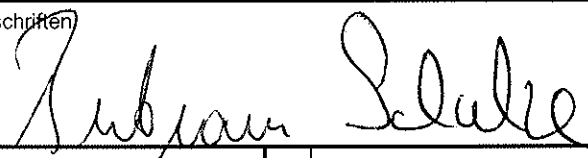
TOP

1. Vorberatung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	30.09.2009	
2. Beschlussfassung	Stadtrat	öffentlich		
3.				
4.				

3. Änderung des Bebauungsplanes 60 - Englerths Gärten - hier: Ergebnis der öffentlichen Auslegung sowie Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf:

- I. Die Stellungnahmen der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 1).
- II. Die sonstigen öffentlichen und privaten Belange werden entsprechend der Verwaltungsvorlage und der Planbegründung gewürdigt.
- III. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes 60 – Englerths Gärten - (Anlage 3) wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung (Anlage 4) als Abschlussbegründung hierzu.

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 Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss fasste in seiner Sitzung am 29.01.2009 den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 60 – Englerths Gärten –. Da es sich hier um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung bzw. um einen Bebauungsplan für die Nachverdichtung eines bestehenden Wohnquartiers handelt, erfolgt das Aufstellungsverfahren für die Änderung auf der Grundlage von § 13 a BauGB. Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss beschloss daher in gleicher Sitzung die öffentliche Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplans 60.

Der Änderungsentwurf lag in der Zeit vom 24.02. - 25.03.2009 öffentlich aus. Gleichzeitig wurden auch die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich möglicherweise durch die Planung berührt wird, eingeholt. Die Stellungnahmen sind, soweit sie Anregungen oder Hinweise enthalten, als Anlage 5 und die Stellungnahme der Verwaltung zu diesen Stellungnahmen als Anlage 1 beigefügt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes 60 – Englerths Gärten – mit Legende und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung zu diesem Plan sind als Anlage 3 und Anlage 4 beigefügt.

Die Verwaltung empfiehlt, die 3. Änderung des Bebauungsplanes 60 – Englerths Gärten – als Satzung zu beschließen.

Haushaltswirtschaftliche Betrachtung:

Durch die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans werden der Stadt voraussichtlich keine Kosten entstehen.

Anlagen:

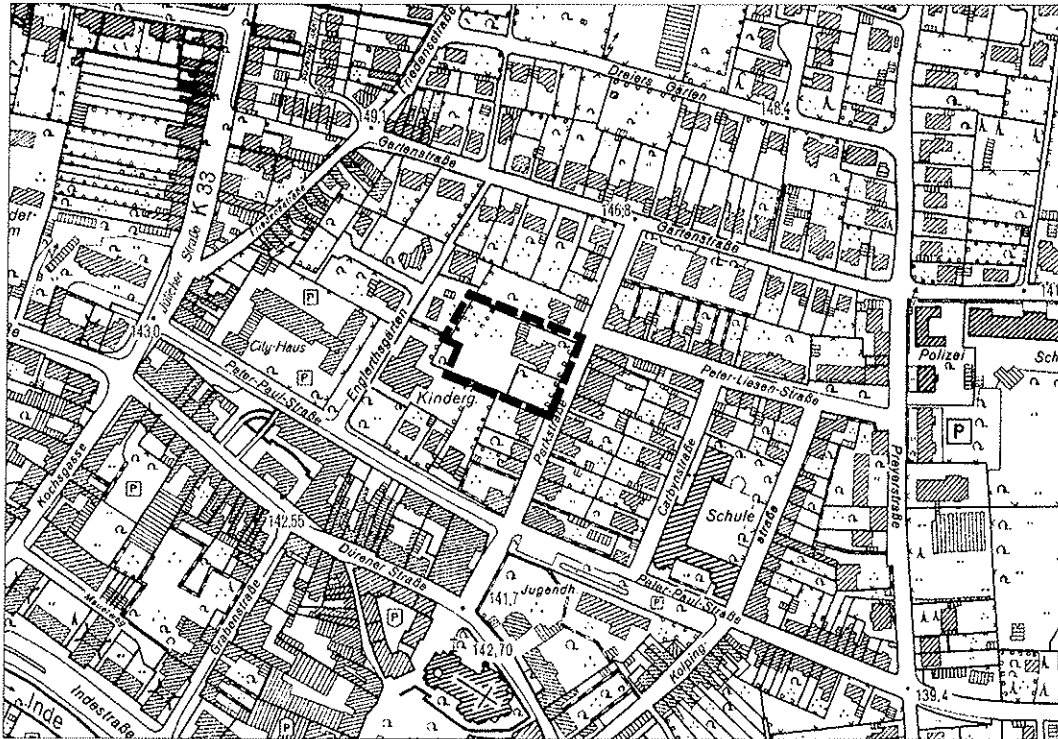
1. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
2. Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes 60, Übersicht
3. Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes 60 – Englerths Gärten – mit Legende und textlichen Festsetzungen
4. Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 60 – Englerths Gärten –
5. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

ANLAGE 1

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG ZU DEN STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND
SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
1.	Bezirksregierung Düsseldorf, Abt. Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Schreiben vom 09.03.2009 Nach den dem Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf vorliegenden Unterlagen liegt das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Die Auswertung für den Bereich der 3. Änderung war wegen Schattentwürfen, Trümmerschutt und Bebauung teilweise nicht möglich. Vor Beginn von Baumaßnahmen im Bereich des WA² wird eine geophysikalische Untersuchung in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst empfohlen.	Die Anregung wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

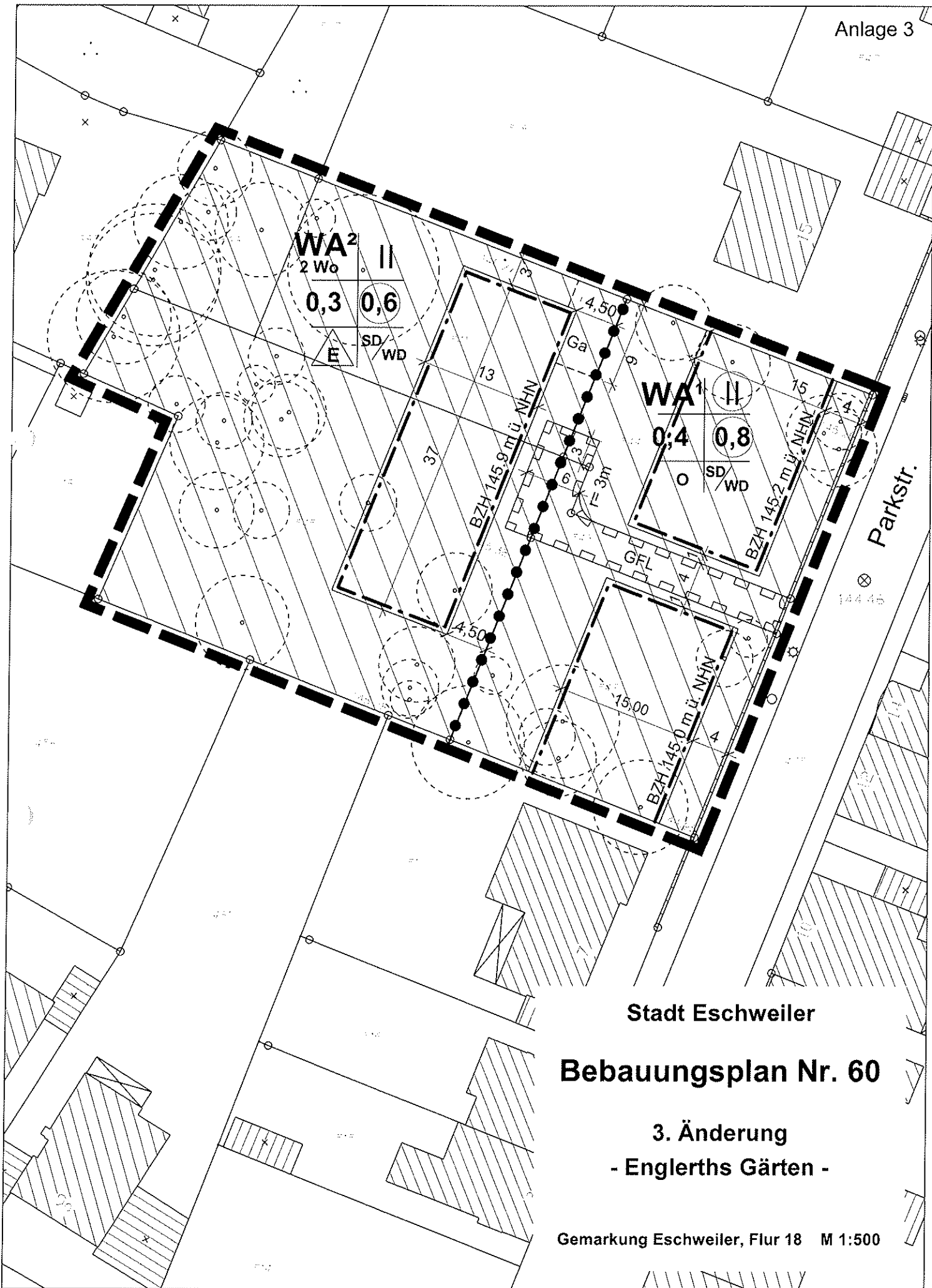


Stadt Eschweiler

Bebauungsplan Nr. 60

**3. Änderung
- Englerths Gärten -**

Gemarkung Eschweiler, Flur 18 M 1:5000



Stadt Eschweiler

Bebauungsplan Nr. 60

3. Änderung
- Englerths Gärten -

Erläuterung der verwendeten Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

2 Wo

Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf max. 2 pro Gebäude

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3

GRZ Grundflächenzahl



GFZ Geschoßflächenzahl

II

max. Zahl der Vollgeschosse



zwingende Zahl der Vollgeschosse

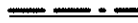
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche



nur Einzelhäuser zulässig

o

offene Bauweise



Baugrenze

7. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports



Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen und Maße der Nutzung

BZH 145,2 m ü. NHN Bezugshöhe (Angabe in m ü. NHN)

8. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW

SD / WD

Satteldach, Walmdach

9. Sonstige Darstellungen



Bestandsbäume (Kronentraufbereich) Laub- und Nadelbäume

STADT ESCHWEILER

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 60 - ENGLERTHS GÄRTEN -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSSTAND

SATZUNGSBESCHLUSS

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A 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
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

	Erdgeschoßhöhe (EGH)	Traufhöhe (TH)	Firsthöhe (FH)
WA ¹	mind. + / - 0,0 m max. + 0,5 m	mind. + 6,0 m max. + 7,0 m	max. + 11,0 m
WA ²	mind. + / - 0,0 m max. + 0,5 m	max. + 6,5 m	max. + 10,5 m

Bezugshöhe ist die jeweils im Baufenster mit BZH angegebene Höhe. Als Erdgeschosshöhe (EGH) gilt die Höhe der fertig gestellten Oberkante des Erdgeschossfußbodens über Bezugshöhe.

Als Traufe gilt die Schnittlinie der Außenkante Außenwand mit der Außenkante Dachhaut.

Als First gilt die Schnittlinie der Außenkanten Dachhaut der Dachflächen.

3. Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die Grundflächenzahl darf innerhalb des WA² 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)

Innerhalb des WA² dürfen überdachte Terrassen und / oder eingeschossige Wintergärten die gartenseitige Baugrenze um 3,00 m überschreiten.

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

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Garagen und Carports müssen mindestens einen Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie oder zu erschließenden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten einhalten.

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude ist innerhalb des WA² auf zwei Wohnungen beschränkt.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

1. Dachneigung

Bei eingeschossiger Bauweise sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45°, bei einer zweigeschossigen Bauweise nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 35° zulässig.

2. Dachaufbauten

Dachgauben und andere Dachaufbauten sind in ihrer Gesamtlänge maximal bis zu zweidrittel der jeweiligen Trauflänge zulässig. Die Abstände der Dachgauben müssen zu den Giebelwänden und Giebeltrennwänden mindestens 1,25 m betragen. Bei einer zweigeschossigen Bauweise sind Dachaufbauten innerhalb des WA¹ auf der der Parkstraße zugewandten Gebäudeseite nicht zulässig.

3. Dachgestaltung bei Doppelhäusern

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

KENNZEICHNUNGEN

Baugrund

Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung als Folge verlassener Grubenbaue des Bergbaus besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind.

HINWEISE

Bodendenkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass unabhängig von einer Eintragung der Bodendenkmäler in die Denkmalliste die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW zu beachten sind. Demnach sind Bodenfunde unverzüglich anzuzeigen, in unverändertem Zustand zu belassen und Weisungen für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

Mögliche Kampfmittelbelastung¹

Nach den vorliegenden Unterlagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf liegt das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Die Auswertung für den Bereich der 3. Änderung war wegen Schattenwürfen, Trümmerschutt und Bebauung teilweise nicht möglich. Vor dem Beginn von Baumaßnahmen im Bereich des WA² wird eine geophysikalische Untersuchung in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst empfohlen.

¹ Ergänzung nach öffentlicher Auslegung

STADT ESCHWEILER

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 60 - ENGLERTHS GÄRTEN -

ABSCHLUSSBEGRÜNDUNG

PLANUNGSSTAND

SATZUNGSBESCHLUSS

INHALT DER BEGRÜNDUNG

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Heutige Situation
- 1.3 Planungsanlass und Ziel
- 1.4 Einfügen der 3. Änderung in den Bebauungsplan 60 und in die übergeordneten Planungen
- 1.5 Bebauungsplanverfahren

2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

3. PLANUNGSINHALT

- 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 Verkehrliche Erschließung

4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

Dachneigung und Dachaufbauten

5. KENNZEICHNUNGEN

6. HINWEISE

7. UMWELTBELANGE

- 7.1 Baumerhaltung
- 7.2 Immissionsschutz
- 7.3 Ausgleichsbilanzierung

8. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- 8.1 Ver- und Entsorgung
- 8.2 Bodenordnende Maßnahmen

9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet in der Gemarkung Eschweiler, Flur 18, umfasst die Flurstücke 539 und 541 bis 545 innerhalb des Bereiches zwischen der Parkstraße im Osten, der Peter-Paul-Straße im Süden, Englerthsgärten im Westen und der Gartenstraße im Norden. Die Plangebietsgröße beträgt ca. 0,4 ha.

Im Vorfeld der Planung wurden die angrenzenden Grundstückseigentümer eingeladen, um eventuelle Bauabsichten zu erkunden. Es stellte sich heraus, dass kein weiteres Interesse an einer Nachverdichtung besteht. Somit wurde der Änderungsbereich entsprechend dem Plan abgegrenzt.

1.2 Heutige Situation

Die Bebauung des Bereiches zwischen Parkstraße, Peter-Paul-Straße, Englerthsgärten und Gartenstraße zeichnet sich durch eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern mit vorwiegend zwei und drei Vollgeschossen aus. Während die Bebauung auf der westlichen Parkstraßenseite von der Straßenbegrenzungslinie abrückt, ist die östliche Seite als Straßenrandbebauung ausgebildet. Die Nutzungen entlang der Parkstraße entsprechen den allgemein zulässigen Nutzungen eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Südwestlich des Änderungsbereiches liegt ein eingeschossiger Kindergarten, der von der Straße Englerthsgärten aus erschlossen wird.

Der Änderungsbereich umfasste ursprünglich *ein* Grundstück, das mit einer Villa bebaut war, die deutlich von der Parkstraße zurückgesetzt war. Nach Abriss der Villa wurde das Grundstück auf vier Parzellen zuzüglich einer 4 m breiten Wegeparzelle aufgeteilt. Die Fläche liegt heute brach.

Innerhalb des Änderungsbereiches stehen insgesamt 38 Bäume, die der Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler unterliegen. Acht dieser Bäume befinden sich mit ihrem Stamm oder mit dem Kronentraufbereich innerhalb der überbaubaren Flächen des heute rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Die überbaubaren Flächen des Stammpplanes orientieren sich an der einstigen Lage der Villa: Die Baugrenzen springen im nördlichen Teil des 3. Änderungsbereiches um ca. 42 m von der Parkstraße aus in die Tiefe des Plangebietes zurück.

1.3 Planungsanlass und Ziel

Nach dem Abriss der Villa ist das wesentliche Ziel der 3. Änderung die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und die Schaffung von Wohnraum in zentraler städtischer Lage. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen setzen im Bereich der 3. Änderung Grundstücksgrößen voraus, die für eine familiengerechte Bebauung wirtschaftlich nicht tragbar sind. Innerhalb des Änderungsbereiches soll daher eine behutsame Verdichtung in Form von zwei Einzelhäusern im rückwärtigen Grundstücksabschnitt und zwei Häusern in der Straßenflucht der Parkstra-

ße realisiert werden. Die Änderung 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 geplante Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich überschreitet die im Bebauungsplan 60 festgesetzte Baugrenze und bedarf zusätzlich der Erschließung. Die geplante nördliche Bebauung entlang der Parkstraße liegt ebenfalls in Teilen außerhalb des heutigen Baufensters. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes 60 soll die vorgenannte Bebauung planungsrechtlich gesichert werden.

Durch die 3. Änderung soll eine Wohnbebauung ermöglicht werden, die sich in den Bestand und die Struktur der umgebenden Bebauung einfügt. Der vorhandene Baumbestand wird so weit wie möglich in die Planung einbezogen.

1.4 Einfügen der 3. Änderung in den Bebauungsplan 60 und in die übergeordneten Planungen

Aufgrund des Rücksprungs des Baufensters innerhalb des Stammplanes wurde eine Bebauung begünstigt und festgesetzt, die sich nicht in die angrenzende Bebauung eingefügt hat. Durch die 3. Änderung wird diese Sonderstellung aufgehoben, gleichzeitig aber eine Bebauung des rückwärtigen Grundstücksbereiches ermöglicht. Die Parzellengrößen, die sich durch die Änderung ergeben, entsprechen den angrenzenden Grundstücksgrößen. Bezüglich der Art und des Maßes der Nutzung sollen die Festsetzungen des Stammplanes weitestgehend übernommen werden. Die überbaubaren Flächen der 3. Änderung liegen in der Gesamtsumme nur geringfügig über den überbaubaren Flächen des Stammplanes.

Der von der Landesplanungsbehörde genehmigte aktuelle Stand des Regionalplanes stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Das Plangebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler als Wohnbaufläche dargestellt.

1.5 Bebauungsplanverfahren

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes 60 wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, weil die Kriterien der Innenentwicklung erfüllt sind. Damit entfallen der landschaftspflegerische Fachbeitrag, die Umweltprüfung und der Umweltbericht.

2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Das städtebauliche Konzept sieht insgesamt vier freistehende Einzelhäuser vor. Zwei Häuser sind entsprechend der vorhandenen Bebauung parallel der Parkstraße geplant. Zwischen diesen beiden Gebäuden werden die beiden zurückliegenden freistehenden Einzelhäuser über eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche erschlossen.

Die Bebauung fügt sich nach Art und Maß in die umgebende Bebauung ein. Die Baugrundstücke werden jeweils von Südosten erschlossen und sind mit ihren Gärten Richtung Nordwesten zum ruhigen Blockinnenbereich orientiert.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes müssen zwar ca. 30 % des Baumbestandes beseitigt werden, der sehr wertvolle, großkronige Baumbestand der Eichen und Linden am nordwestlichen und südwestlichen Rand des Geltungsbereiches bleibt jedoch erhalten.

Die notwendigen privaten Stellplätze werden jeweils auf den Grundstücken hergestellt.

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. Die festgesetzte Art der Nutzung orientiert sich damit an den Festsetzungen des Bebauungsplanes 60.

Zur Sicherung der beabsichtigten kleinteiligen Struktur des Plangebietes wird für den Bereich der zweiten Baureihe (WA²) 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

Die festgesetzten Werte der GRZ und GFZ für die Grundstücke unmittelbar an der Parkstraße halten die Obergrenzen des § 17 der BauNVO ein und entsprechen den Festsetzungen des Stammpplanes. Für den rückwärtigen Bereich 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 reduziert. Damit wird eine städtebaulich unverträgliche Bebauungsdichte an dieser Stelle in Zusam-

menhang 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 im WA² nicht zulässig.

Die Geschossigkeit wird wie im Stammpplan auf maximal zwei Geschosse festgesetzt, wobei die Anzahl der Geschosse innerhalb des WA¹ als zwingend vorgegeben wird, um eine städtebaulich einheitliche Raumkante entlang der Parkstraße auszubilden und stark differierende Gebäudehöhen zu vermeiden.

Aus Gründen der einheitlichen Gestaltung des Ortsbildes werden 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. Zur Sicherung einer adäquaten Abstufung von der Parkstraße zum Blockinnenbereich werden die Höhen für das WA² um 0,5 m gegenüber dem WA¹ reduziert.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Um ein aufgelockertes und durchgrüntes Wohngebiet zu realisieren, wird insgesamt eine offene Bauweise festgesetzt. Für den Bereich des WA² wird die Bauweise auf Einzelhäuser eingeschränkt, um den offenen und stark durchgrüntem Charakter des Gebietes zu gewährleisten. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden jeweils durch Baugrenzen festgesetzt, die im Abstand von 4 m bzw. 5,5 m zu den südöstlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden. Mit 15 m bzw. 13 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 im Bereich des WA² durch Wintergärten oder 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.

Die festgesetzte Bautiefe entspricht der bisherigen Bautiefe des Stammpplanes im südöstlichen Teilbereich der 3. Änderung. Die Gesamtgröße der überbaubaren Flächen übersteigt nur geringfügig die überbaubaren Flächen des Stammpplanes für den Änderungsbereich.

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 Parkstraße aus. Um die Erschließung der beiden im Blockinnenbereich gelegenen Grundstücke zu gewährleisten, ist die Zuwegung durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu sichern.

4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

Um eine einheitliche Grundstruktur der geplanten Bebauung und deren Einfügung in die unmittelbare Umgebung zu gewährleisten, wird als Dachform das Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung festgesetzt, die entsprechend der Geschossigkeit variiert: Für eine zweigeschossige Bebauung wird die Dachneigung im Vergleich zur eingeschossigen Bebauung von maximal 45° auf 35° reduziert. Die Größe und Lage eventueller Dachaufbauten wird eingeschränkt, um den Vorrang des Hauptdaches und die Einfügung in den Bestand zu gewährleisten.

5. KENNZEICHNUNGEN

Das Plangebiet wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich erforderlich sind, weil sich unterhalb des Grundstückes verlassene Grubenbaue des Bergbaus befinden können.

6. HINWEISE

Bodendenkmalpflege

Konkrete Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler oder eingetragene Bodendenkmäler existieren im Plangebiet nicht. Dennoch wird auf die allgemeine Verpflichtung hingewiesen, dass nicht auszuschließende Bodenfunde unverzüglich anzuzeigen, in unverändertem Zustand zu belassen und Weisungen der Denkmalbehörde für den weiteren Fortgang der Arbeiten abzuwarten sind.

Mögliche Kampfmittelbelastung

Nach den vorliegenden Unterlagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf liegt das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Die Auswertung für den Bereich der 3. Änderung war wegen Schattenwürfen, Trümmerschutt und Bebauung teilweise nicht möglich. Vor Beginn von Baumaßnahmen im Bereich des WA² wird eine geophysikalische Untersuchung in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst empfohlen.

7. UMWELTBELANGE

7.1 Baumerhaltung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich heute insgesamt 38 Bäume verschiedener Arten und unterschiedlichen Alters, die der Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler unterliegen. Mit der 3. Änderung liegen zukünftig 13 der unter die Baumschutzsatzung fallenden Bäume innerhalb der Baufenster. Sie müssten somit bei Umsetzung der Planung entfernt werden. Nach der Baumsatzung wird die Genehmigung zur Entfernung dieser Bäume mit der Auflage einer Ersatzpflanzung verbunden sein. Im Vergleich zum derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan erhöht sich die Anzahl der durch die mögliche Bebauung entfallenden Bäume um fünf Bäume.

Der sehr wertvolle, großkronige Baumbestand an der nordwestlichen und südwestlichen Plangebietsgrenze liegt gänzlich außerhalb der überbaubaren Flächen und kann erhalten werden.

7.2 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in ca. 500 m Entfernung zur Autobahn A4 Aachen-Köln. Im Zuge des sechsstreifigen Ausbaus wurde ein bis zu 8 m hoher Lärmschutzwall errichtet und die Autobahn insgesamt nach Norden verschoben. Überschreitungen der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete können somit sowohl für die Tag- als auch die Nachtzeit ausgeschlossen werden.

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

7.3 Ausgleichsbilanzierung

Das Aufstellungsverfahren für die 3. Änderung 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. Durch das Änderungsverfahren werden überbaubare Flächen festgesetzt, die deutlich unterhalb des Grenzwertes liegen, ab dem eine Umweltprüfung vorzunehmen ist.

8. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der neu geplanten Wohnbauflächen wird durch die entsprechenden Versorgungsträger über die Parkstraße sichergestellt. Die Schmutzwasserableitung erfolgt über die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Parkstraße.

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

ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Die Grundstücke waren schon vor diesem Termin bebaut. Das Niederschlagswasser kann daher wie bisher der vorhandenen Mischwasserkanalisation in der Parkstraße zugeführt werden.

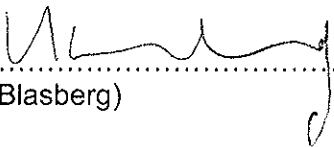
8.2 Bodenordnende Maßnahmen

Aufgrund der bereits vorgenommenen Neuparzellierung sind keine weiteren bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

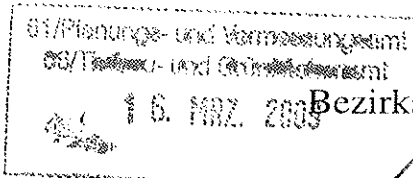
- | | |
|--------------------------|--------------------------|
| • Gesamtfläche | ca. 4.000 m ² |
| • Allgemeines Wohngebiet | ca. 4.000 m ² |

Eschweiler, den 23.7.2009


.....
(Blasberg)

ANLAGE 5

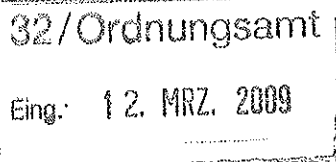
STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE



Bezirksregierung Düsseldorf

Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 30 08 65, 40408 Düsseldorf *Tu 23/03*

Stadt Eschweiler
Ordnungsamt
Rathausplatz 1
52233 Eschweiler



Stadt Eschweiler

Eing.: 12. März 2009

Telefon 0211 475-9713

Fax 0211 475-9040

kdb@brd.nrw.de

Zimmer

Auskunft erteilt:

Herr Brand

Aktenzeichen

22.5-3-5354012-29/09/

bei Antwort bitte angeben

Datum: 09.03.2009

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung

Eschweiler, 3.Ä.d.B-Planes 60 - Englerths Gärten - öf.Ausl.

Ihr Schreiben vom 17.02.2009, Az.: 610.22.10-60/3

Die Auswertung des o.g. Bereiches war wegen Schattenwürfen, Trümmerschutt und Bebauung teilweise nicht möglich.

Die beantragte Fläche liegt in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Ich empfehle eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleppen. Diese bauseits durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, sofern keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten. Vorab werden zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Dienstgebäude und

Lieferanschrift:

Mündelheimer Weg 51

40472 Düsseldorf

Telefon: 0211 475-0

Telefax: 0211 475-2671

poststelle@brd.nrw.de

www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:

DB bis D-Unterrath S Bf

Buslinie 729 - Theodor-Heuss-

Brücke

Haltestelle:

Mündelheimer Weg

Fußweg ca. 3 min

Zahlungen an:

Landeskasse Düsseldorf

Konto-Nr.: 4 100 012

BLZ: 300 500 00 West LB AG

IBAN:

DE4130050000004100012

BIC:

WELADED

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfehlen wir eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

Im Auftrag

(Brand)

Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Köln

Nicht in allen Fällen ist eine gezielte Luftbildauswertung oder Flächendetektion möglich, so dass keine konkrete Aussage über eine mögliche Kampfmittelbelastung erfolgen kann. Dies trifft in der Regel in Bereichen zu, in denen bereits während der Kriegshandlungen eine geschlossene Bebauung vorhanden war. Erschwernisse insbesondere durch Schlagschattenbildung, Trümmerüberdeckung, Mehrfachbombardierung und schlechte Bildqualität kommen hinzu. Auch ist nicht immer bekannt, ob die zur Verfügung stehenden Luftbilder den letzten Stand der Kampfmittelbeeinflussung wiedergeben. Wenn es sich um ehemalige Bombenabwurfgebiete handelt, können Kampfmittelfunde nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Für diese Bereiche empfiehlt der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei bestimmten, als besonders gefährdet einzustufenden Arbeiten eine Sicherheitsüberprüfung.

Zu diesen Arbeiten gehören insbesondere

- Rammarbeiten
- Verbauarbeiten
- Pfahlgründungen
- Rüttel- und hydraulische Einpressarbeiten

sowie vergleichbare Arbeiten, bei denen erhebliche mechanische Kräfte auf den Boden ausgeübt werden.

Zur Durchführung der Sicherheitsüberprüfungen sind nachfolgende Vorkehrungen zu treffen, die vom Eigentümer als Zustandsstörer zu veranlassen sind:

Einbringung von Sondierbohrungen - nach einem vom KBD empfohlenen Bohrraster - mit einem Durchmesser von max. 120 mm, die ggf. je nach Bodenbeschaffenheit mit PVC-Rohren (Innendurchmesser > 60mm) zu verrohren sind.

Auflagen: Die Bohrungen dürfen nur drehend mit Schnecke und nicht schlagend ausgeführt werden. Bohrkronen als Schneidwerkzeug sowie Rüttel- und Schlagvorrichtungen dürfen nicht verwendet werden. Beim Auftreten von plötzlichen ungewöhnlichen Widerständen ist die Bohrung sofort aufzugeben und um mindestens 2 m zu versetzen. Als Bohrlochtiefe ist im Regelfall (abhängig von den örtlichen Bodenverhältnissen) 7 m unter Geländeoberkante (GOK) als ausreichend anzusehen. Die GOK bezieht sich immer auf den Kriegszeitpunkt. Spülverfahren mit Spüllanze können sinngemäß verwendet werden.

Die Bohrlochdetektion erfolgt durch den KBD oder eines von ihm beauftragten Vertragsunternehmens. Für die Dokumentation der überprüften Bohrungen ist dem KBD oder dem beauftragten Vertragsunternehmen ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Da es sich bei diesen Arbeiten um zusätzliche Sicherheitsmaßnahmen ohne den konkreten Hinweis einer möglichen Kampfmittelbelastung handelt, kann das Einbringen der für diese Technik erforderlichen Sondierbohrungen unter Einhaltung entsprechender Auflagen auch durch Unternehmen ausgeführt werden, die nicht der Aufsicht des KBD unterliegen.

Bitte beachten Sie, dass Terminvorschläge bzgl. der Durchführung der Arbeiten nur per Fax oder Email berücksichtigt werden können. Senden Sie dazu nachfolgende Seite ausgefüllt an die Faxnummer: 0211 - 475 90 75 oder an kbd@brd.nrw.de.

Im Auftrag
gez. Daenecke

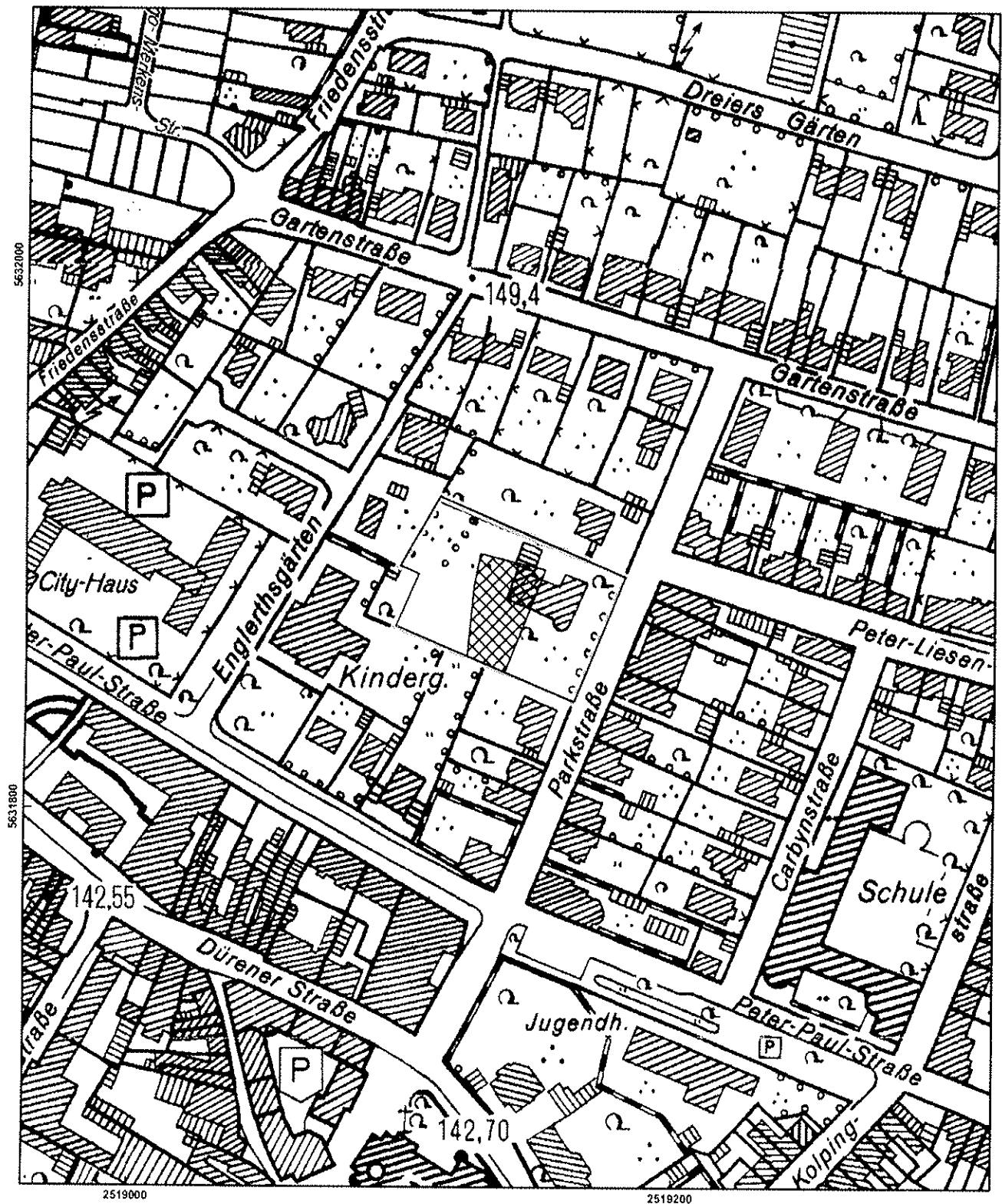
Anmeldung von Sondierbohrungen zur Detektion

Name, Firma, Telefon: _____

Aktenzeichen des KBD:	
Datum:	
Bauherr / Auftraggeber (Name, Adresse, Telefonnr., Fax)	
Bohrfirma (Name, Adresse, Telefonnr., Fax)	
Bauvorhaben und Adresse:	
Ansprechpartner auf der Baustelle zur genauen Terminabsprache (Name, Telefonnummer):	
Anzahl der Bohrungen:	
Tiefe in m der Bohrungen:	
Terminvorschlag für Detektion:	
Besonderheiten (Arbeitsschutz, usw.):	

Datum, Unterschrift: _____

Ergebnis der Luftbildauswertung 22.5-3-5354012-29/09



Kartenmaßstab : 1:2.000

	aktuelle Antragsfläche		Laufgraben		Gemeindegrenze
	alte Antragsfläche		Panzergraben		nicht auswertbare Fläche
	Verdacht auf Bombenblindgänger		Stellung		Bohrlochdetektion
	geräumte Bombenblindgänger		Militärisch genutzte Fläche		Oberflächendetektion
	Schützenloch		Fläche mit starkem Beschuss		geräumte Fläche