



**Sitzungsvorlage**

Datum: 14.01.2009

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	29.01.2009	
2.				
3.				
4.				

**3. Änderung des Bebauungsplanes 60 - Englerths Gärten -  
hier: Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 12.06.2008 und erneuter  
Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss der öffentlichen Auslegung**

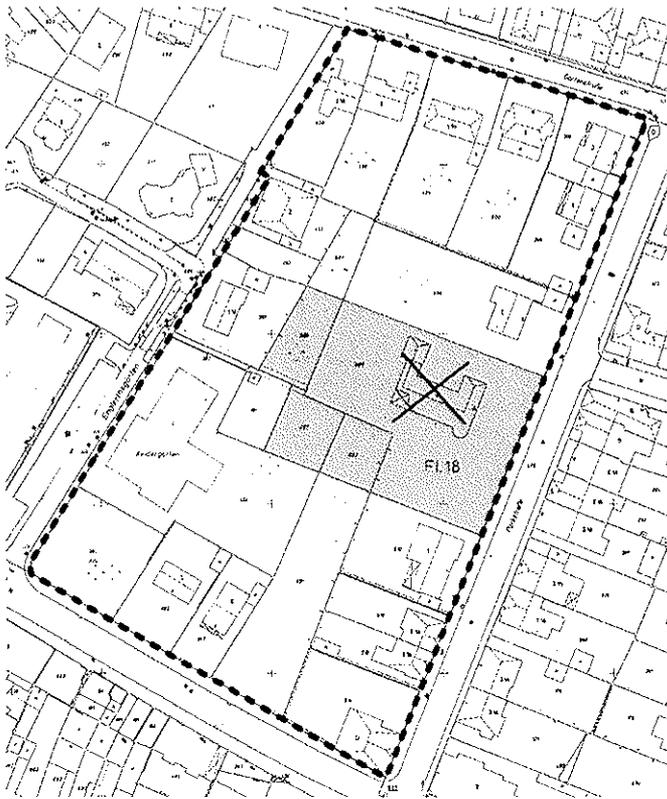
**Beschlussentwurf:**

- I. Der Beschluss zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes 60 – Englerths Gärten – vom 12.06.2008 wird aufgehoben.
- II. Die erneute Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes 60 – Englerths Gärten – im Sinne des § 30 (1) BauGB wird gemäß § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) mit dem in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich beschlossen; die Aufstellung wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt.
- III. Gleichzeitig wird der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes 60 – Englerths Gärten – (Anlage 2) mit Begründung zum Zweck der öffentlichen Auslegung beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> gesehen <input type="checkbox"/> vorgeprüft 		Unterschriften <i>H.V. Schulze</i>	
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
<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:**

Am 12.06.2008 beschloss der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes 60 – Englerths Gärten – mit dem nachfolgend dargestellten Geltungsbereich:



Wie in der Verwaltungsvorlage 189/08 bereits dargestellt, besteht für die im Lageplan grau hinterlegten Flurstücke innerhalb des Blockes zwischen Parkstraße im Osten, Peter-Paul-Straße im Süden, Englerthsgärten im Westen und Gartenstraße im Norden die Absicht einer baulichen Erweiterung und Verdichtung.

### **Bauliche Nutzung / Ausweisungen des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan 60 - Englerths Gärten - ist hier seit dem 30.10.1982 rechtsverbindlich. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen wurden im Bereich der Parkstraße durch die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 60 bereits überwiegend vorhandene Bebauung bestimmt.

Die im Blockinnenbereich geplanten Baukörper (siehe VV Nr. 189/08, Anlage 2) überschreiten erheblich die im Bebauungsplan 60 festgesetzten Baugrenzen.

Eine Zulässigkeit der Bauvorhaben ist auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans nicht gegeben, da durch eine Zulassung der Bauvorhaben bewältigungsbedürftige bodenrechtlich beachtliche Spannungen begründet würden. Daher erfordert eine Überschreitung der überbaubaren Flächen insbesondere im Blockinnenbereich eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

## **Änderung des Bebauungsplans**

Gemäß der in der Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses am 12.06.2008 beschlossenen Verwaltungsvorlage 189/08 musste zunächst geprüft werden, inwieweit in der Nachbarschaft der oben gekennzeichneten Grundstücke weiterer Bedarf zur Nachverdichtung gesehen wird: In einem Gespräch mit den Eigentümerinnen und Eigentümern am 10.09.2008 wurde von den anwesenden 15 Personen einstimmig der Wunsch geäußert, das Plangebiet auf die oben grau hinterlegten Grundstücke im Blockinnenbereich zu begrenzen. Die Verwaltung empfiehlt daher, den Beschluss zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes 60 – Englerths Gärten – vom 12.06.2008 aufzuheben. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes 60 soll in der erneuten Aufstellung auf den in der Anlage 1 dargestellten Bereich beschränkt werden.

Eine Änderung des Bebauungsplanes entspricht den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz unter dem § 1a (2) des Baugesetzbuches: Durch die Nutzung der Möglichkeiten zur Nachverdichtung im Innenbereich sollen zum einen durch neue Baugebiete bisher unbebaute Flächen nicht unnötig in Anspruch genommen werden und zum anderen soll die Versiegelung in den Bebauungsplänen selbst durch geeignete Festsetzungen begrenzt werden.

Das Aufstellungsverfahren für diesen Bebauungsplan erfolgt auf der Grundlage von § 13 a BauGB. Es handelt hier sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung bzw. um einen Bebauungsplan für die Nachverdichtung eines bestehenden Wohnquartiers. Um das Verfahren zeitnah durchzuführen, erfolgt die Planung in diesem Fall durch ein von den Grundstückseigentümern beauftragtes Planungsbüro.

Die Verwaltung empfiehlt, die erneute Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes 60 – Englerths Gärten – im Sinne des § 30 (1) BauGB gemäß § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) mit dem in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich zu beschließen und die Aufstellung im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Gleichzeitig empfiehlt die Verwaltung, den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes 60 – Englerths Gärten – (Anlage 2) mit der Begründung (Anlage 3) zum Zweck der öffentlichen Auslegung zu beschließen.

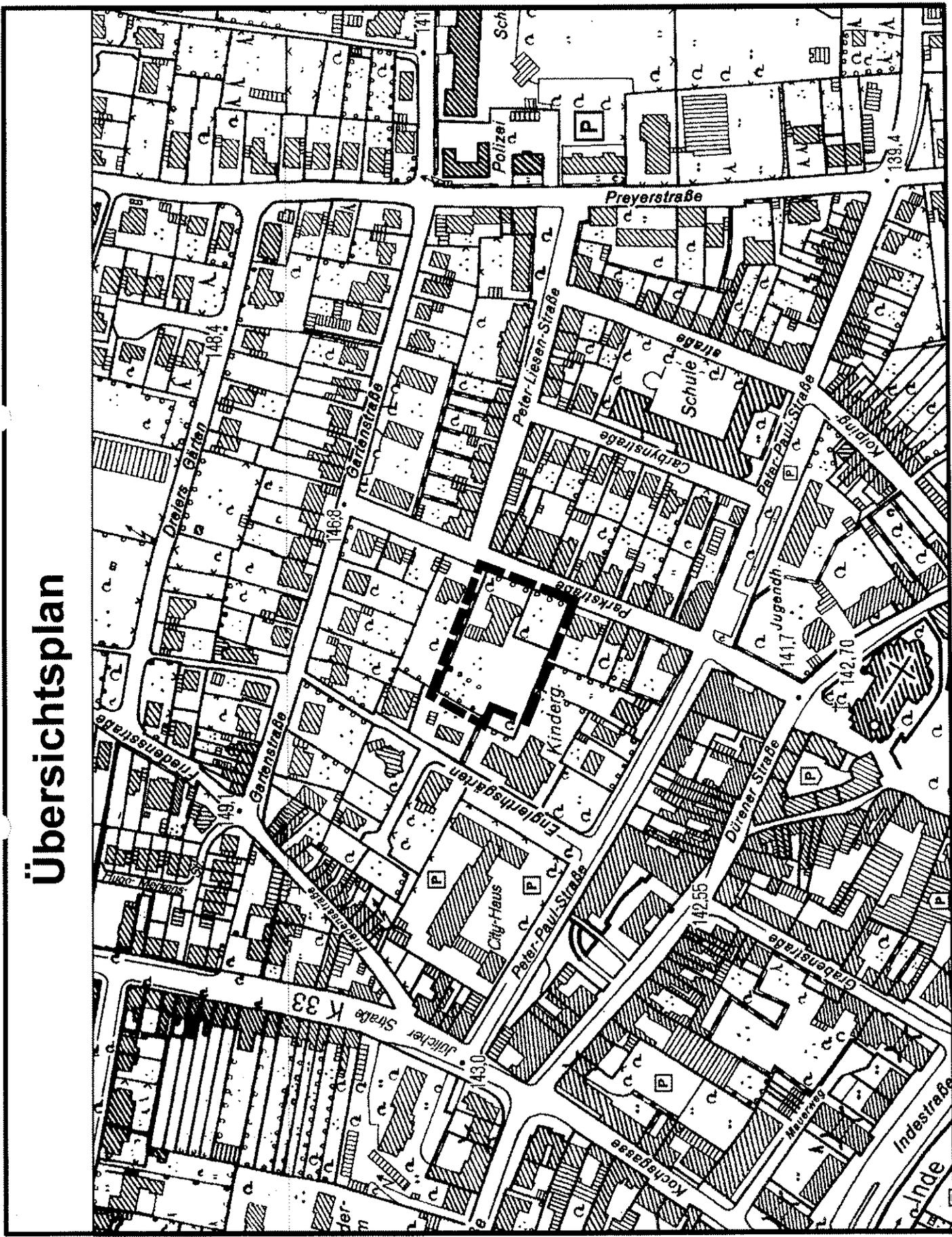
#### **Haushaltswirtschaftliche Betrachtung:**

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

#### **Anlagen:**

1. Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes 60, Übersicht
2. Entwurf des Bebauungsplans (Maßstab 1 : 500) mit textlichen Festsetzungen
3. Entwurf der Begründung zum Planentwurf

Übersichtsplan





Stadt Eschweiler

Bebauungsplan Nr. 60

3. Änderung

- Englerths Gärten -

**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 <sup>1</sup>	mind. +/- 0,0 m max. + 0,5 m	mind. + 6,0 m max. + 7,0 m	max. + 11,0 m
WA <sup>2</sup>	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 Erdgeschossöhe (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 WA<sup>2</sup> 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 WA<sup>2</sup> 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 WA<sup>2</sup> 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 WA<sup>1</sup> 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.

**STADT ESCHWEILER**

**3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 60  
- ENGLERTHS GÄRTEN -**

BEGRÜNDUNG

PLANUNGSSTAND: ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

## **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 Kronenraumbereich 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 (WA<sup>2</sup>) 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 WA<sup>2</sup> nicht zulässig.

Die Geschossigkeit wird wie im Stammpplan auf maximal zwei Geschosse festgesetzt, wobei die Anzahl der Geschosse innerhalb des WA<sup>1</sup> 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 WA<sup>2</sup> um 0,5 m gegenüber dem WA<sup>1</sup> reduziert.

### **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Um ein aufgelockertes und durchgrüntes Wohngebiet zu realisieren, wird insgesamt eine offene Bauweise festgesetzt. Für den Bereich des WA<sup>2</sup> wird die Bauweise auf Einzelhäuser eingeschränkt, um den offenen und stark durchgrüntes 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 WA<sup>2</sup> 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 Grubenbau des Bergbaus befinden können.

## **6. HINWEISE**

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.

## **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.

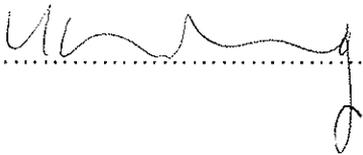
## **8.2 Bodenordnende Maßnahmen**

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

## 9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

- Gesamtfläche ca. 4.000 m<sup>2</sup>
- Allgemeines Wohngebiet ca. 4.000 m<sup>2</sup>
- Einzelhäuser 4

Eschweiler, den 18. 1. 2009



.....