



Stadt Eschweiler  
Der Bürgermeister  
610 Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

**189/08**

1

# Sitzungsvorlage

Datum: **29. Mai 2008**

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	12.06.2008	
2.				
3.				
4.				

**3. Änderung des Bebauungsplans 60 - Englerths Gärten -  
hier: - Antrag des Herrn Ingo Schulz vom 14.05.2008  
- Aufstellungsbeschluss**

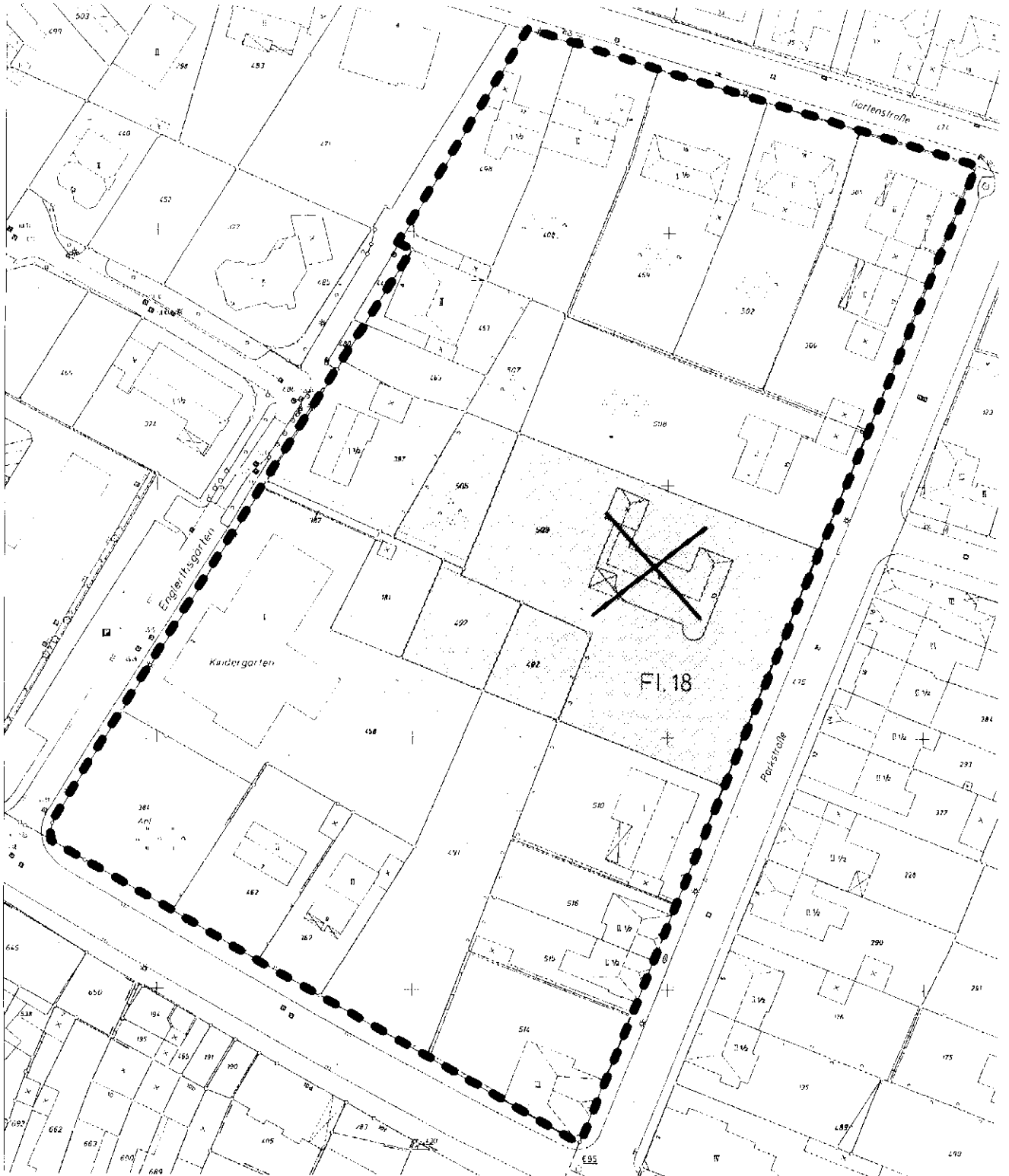
Beschlussentwurf:

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes 60 - Englerths Gärten – gemäß § 2 (1) 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.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> gesehen <input type="checkbox"/> vorgeprüft		Unterschriften <i>Ingo Schulz</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:**

Für die im nachfolgend abgebildeten Lageplan grau hinterlegten Flurstücke innerhalb des Blockes zwischen Parkstraße im Osten, Peter-Paul-Straße im Süden, Englerthsgärten im Westen und Gartenstraße im Norden besteht die Absicht einer baulichen Erweiterung und Verdichtung. Nach dem zwischenzeitlich erfolgten Abriss des Wohnhauses „Parkstraße 13“ sollen nun gemäß dem Antrag des Herrn Ingo Schulz vom 14.05.2008 in der Flucht der vorhandenen Bebauung entlang der Parkstraße zwei Wohnhäuser und in zweiter Reihe ebenfalls zwei Wohnhäuser mit einer privaten Erschließung entstehen (Anlage 2).



## Bauliche Nutzung / Ausweisungen des Bebauungsplans

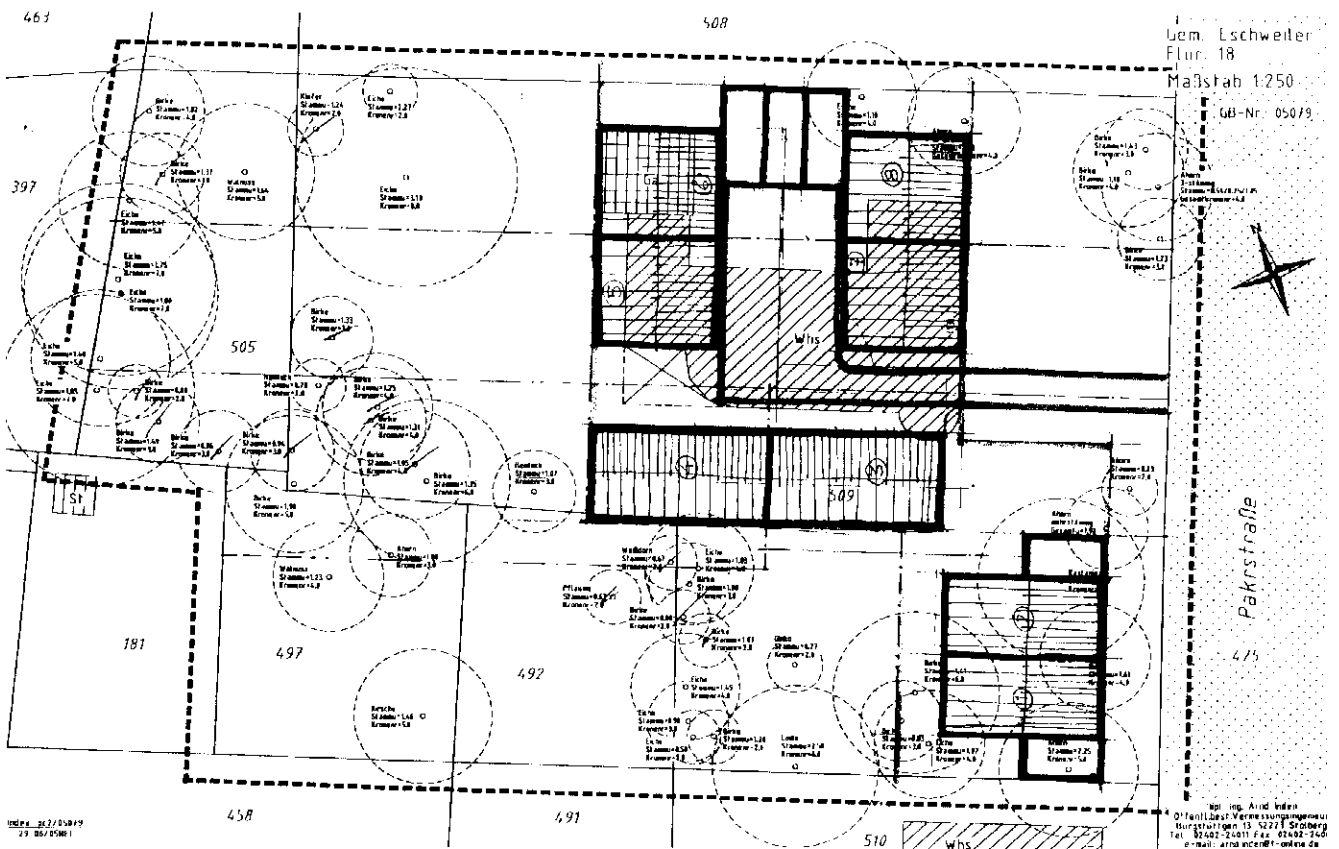
Der Bebauungsplan 60 - Englerths Gärten - ist hier seit dem 30.10.1982 rechtsverbindlich. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen wurden im Bereich der Parkstraße bestimmt durch die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits überwiegend vorhandene Bebauung.

Die Bebauung des heutigen Blockes zwischen Parkstraße, Peter-Paul-Straße, Englerthsgärten und Gartenstraße zeichnet sich durch eine offene Bauweise aus. Dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan entsprechend wurden überwiegend Einzel- und Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen errichtet. Die dreigeschossigen Gebäude im Kreuzungsbereich Parkstraße/Peter-Paul-Straße wurden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan im Bestand gesichert.

Im südlichen Teil der Straße Englerthsgärten befindet sich ein Kindergarten, dessen Grundstück im Bebauungsplan 60 als Fläche für den Gemeinbedarf mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt ist. An den Kindergarten schließt sich südlich eine öffentliche Parkanlage an. Die Nutzungen entsprechen den allgemein zulässigen Nutzungen eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO.

Der gesamte Blockinnenbereich weist insbesondere im mittleren Teilbereich einen großkronigen Baumbestand auf.

Auf der Grundlage dieses Bebauungsplans 60 wurde im Jahr 2005 eine Bauvoranfrage für die Bebauung des Grundstücks mit 8 Wohnhäusern positiv beschieden. Zwischenzeitlich wurde eine Parzellierung der Grundstücke durchgeführt.



(Lageplanskizze der Bauvoranfrage aus 2005)

Die geplanten Baukörper in den von Herrn Schulz vorgelegten Entwurfsvarianten überschreiten erheblich die im Bebauungsplan 60 festgesetzten Baugrenzen: Durch das Zurückspringen der überbaubaren Fläche im Bereich des ehemaligen Wohnhauses Parkstraße 13 liegt der nördlich geplante Baukörper an der Parkstraße vollständig außerhalb der Baugrenzen, der in zweiter Reihe südlich gelegene Baukörper liegt ebenfalls überwiegend außerhalb der überbaubaren Fläche. 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**

Nach Abriss des Wohngebäudes Parkstraße 13 soll zur Sicherstellung einer geordneten an den heutigen Wohnbedürfnissen orientierten städtebaulichen Entwicklung der Bebauungsplan 60 geändert werden. Innerhalb des Änderungsverfahrens ist zu prüfen, inwieweit in der Nachbarschaft zu den auf der vorigen Seite grau hinterlegten Flurstücken weitere Nachverdichtungspotentiale aktiviert werden können. Die Abgrenzung des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes ist im weiteren Verfahren ggf. an diese Potentiale anzupassen.

Eine Änderung des Bebauungsplanes entspricht den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz unter dem § 1a Abs.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 in den Bebauungsplänen selbst durch geeignete Festsetzungen die Versiegelung begrenzt werden.

Das Aufstellungsverfahren für diesen Bebauungsplan kann auf der Grundlage von § 13 a BauGB erfolgen, da es sich hier um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung bzw. um einen Bebauungsplan für die Nachverdichtung eines bestehenden Wohnquartiers handelt.

### **Haushaltsrechtliche Betrachtung:**

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

### **Anlagen:**

1. Geltungsbereich der Planänderung
2. Antrag des Herrn Ingo Schulz vom 14.05.2008



**Geltungsbereich der**  
**3. Änderung des Bebauungsplans 60 - Englerth's Gärten**

**M. 1 : 2.500**

Fam. Schulz  
Moltkestraße 3  
52249 Eschweiler

Tel.: 02403 / 504 103  
Fax: 02403 / 507 901  
Email: anke.ingo.schulz@web.de

---

Mittwoch, 14. Mai 2008

Stadt Eschweiler

Abteilung Planung und Entwicklung  
z.Hd. von Fr. Blasberg  
Johannes-Rau-Platz 1

**52249 Eschweiler**

**Betreff: Antrag auf B-Plan Änderung für die Parkstraße in Eschweiler**

Sehr geehrte Fr. Blasberg,

nach Rücksprache mit Hr. Dr. Hoffmann möchten wir eine Änderung des Bebauungsplans für die Grundstücke der Parkstraße 11 (Liegenschaftskataster Eschweiler Flur 18 – Flurstücke 541 bis 545) wie beigefügt vorschlagen.

Durch die neue Anordnung der Baukörper würde eine verdichtete Bebauung in diesem Innenstadtbereich entstehen.

Weiterhin möchten wir ein beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB beantragen, um den Bebauungsplan im Innenbereich zu ändern. Damit hoffen wir in der nächsten Ratssitzung einen Aufstellungsbeschluss sowie einen Beschluss zur Offenlegung zu erwirken.

Mit freundlichem Gruß



Ingo Schulz

Anlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster  
B-Plan Stand Mai 2008  
B-Plan mit Änderungswunsch

AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER

- Liegenschaftskarte -  
Nach der Fortführung

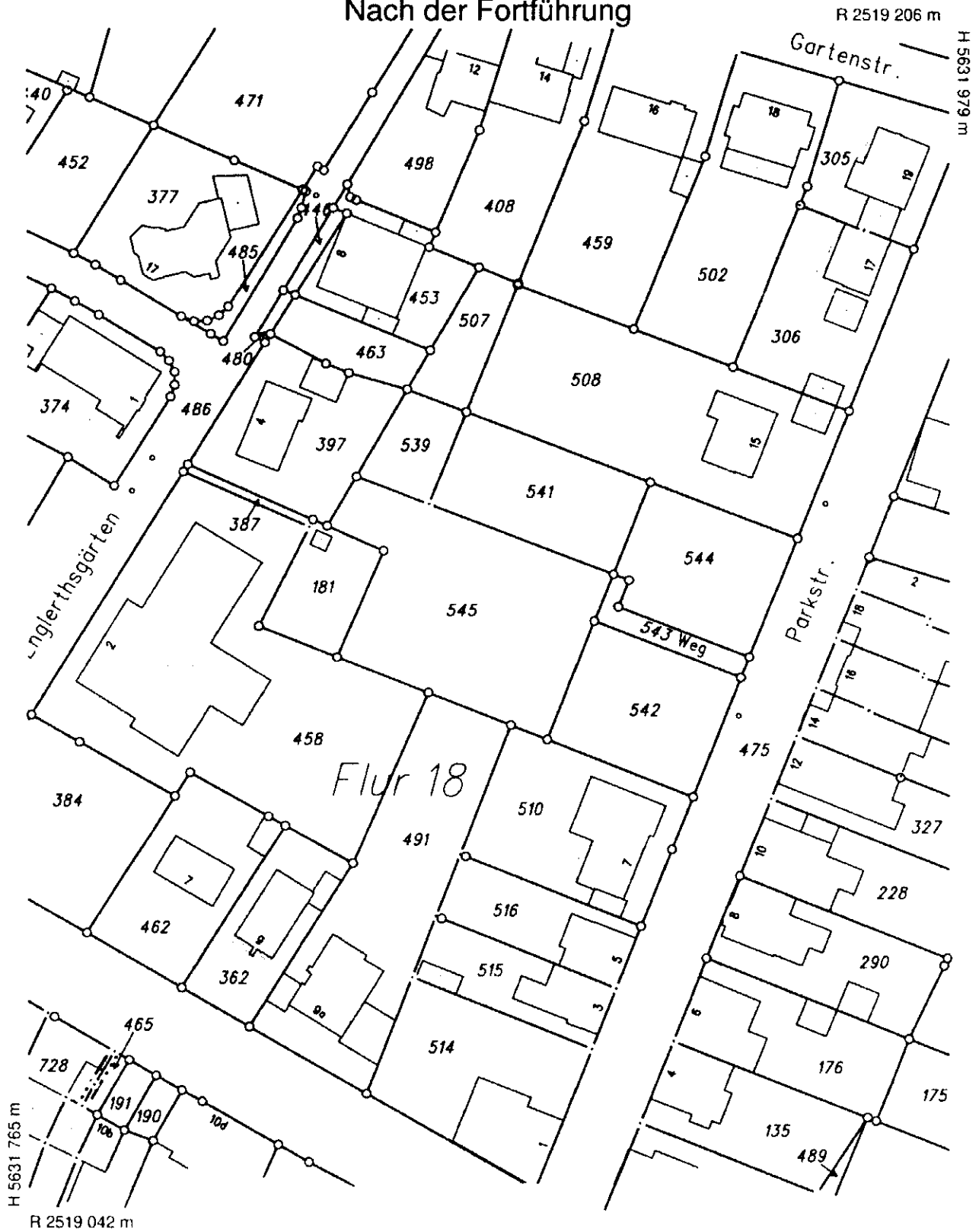
ungef. Maßstab 1 : 1000

Datum: 26.11.2007 Antrags-Nr.: B 4.0-578/07

Kreis Aachen

- Kataster- und Vermessungsamt -  
Gemeinde Eschweiler  
Gemarkung Eschweiler, Flur 18  
neue(s) Flurstück(e) 545

Nach der Fortführung



Der Auszug ist maschinell erzeugt, er ist ohne Unterschrift gültig

Dieser Auszug ist gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 10 KAG - Verordnungsamt, Eschweiler, vom 15.01.2007, veröffentlicht. Verantwortlich für die Richtigkeit der Angaben ist das Vermessungsamt Eschweiler. Die Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind ohne Gewähr.

Lageplan zur  
Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 60  
"Englerth's Gärten"

Gemarkung: Eschweiler  
Flur: 18  
Maßstab 1:250

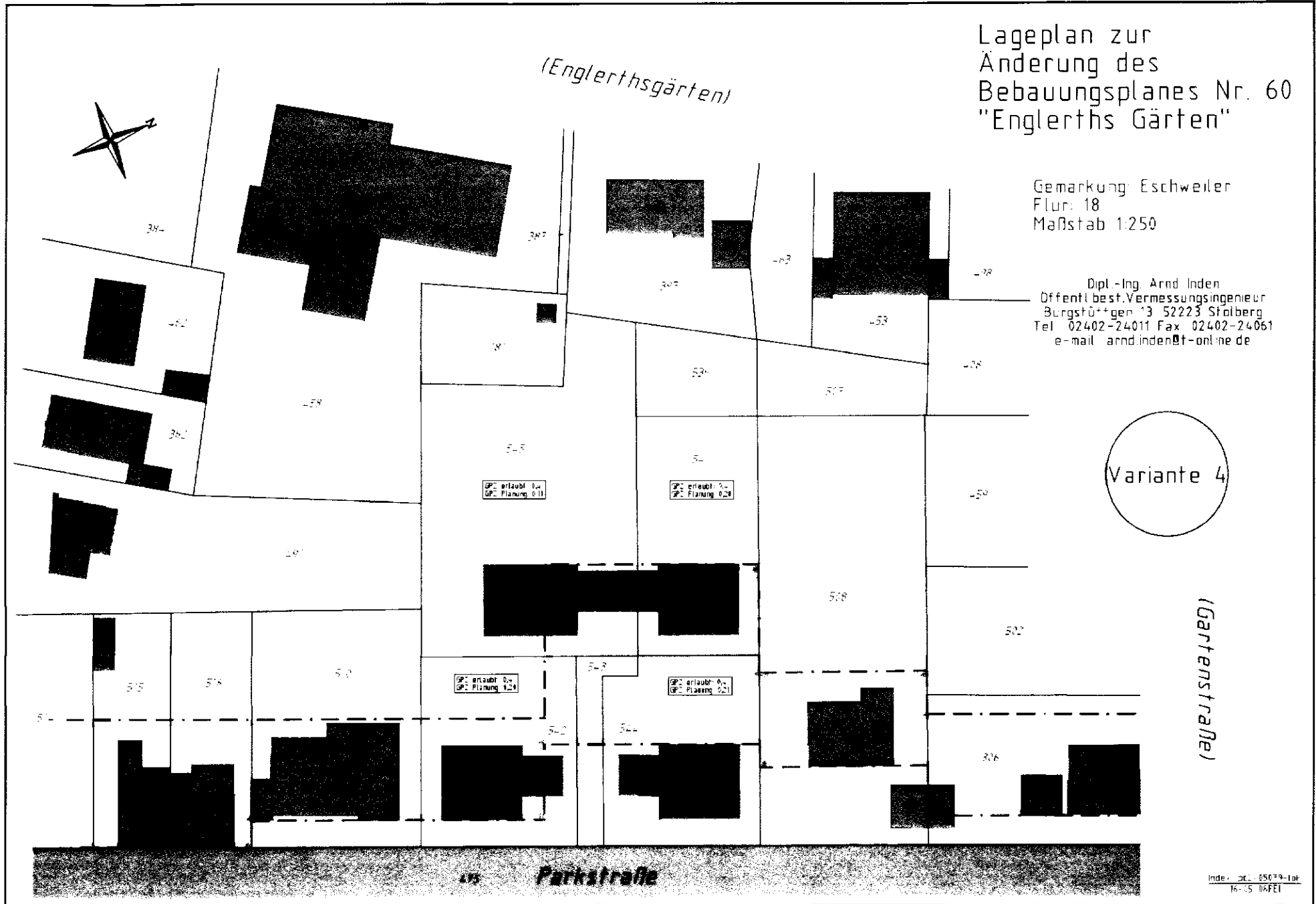
Dipl.-Ing. Arnd Inden  
Öffentl. best. Vermessungsingenieur  
Burgstüßgen 13 52223 Stolberg  
Tel. 02402-24011 Fax 02402-24061  
e-mail arnd.inden@t-online.de

Variante 4

(Gartenstraße)

(Englerthsgärten)

Parkstraße





Lageplan zur  
Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 60  
"Englerth's Gärten"

Gemarkung Eschweiler  
Flur: 18  
Maßstab 1:250

Dipl.-Ing. Arnd Inden  
Öffentl. best. Vermessungsingenieur  
Burgstüfftgen 13 52223 Stolberg  
Tel.: 02402-24011 Fax: 02402-24061  
e-mail: arnd.inden@t-online.de

Variante 5

(Gartenstraße)

(Englerthsgärten)

Parkstraße

