



Stadt Eschweiler  
Der Bürgermeister  
610 Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

**033/08**

1

# Sitzungsvorlage

Datum: 14.02.2008

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	21.02.2008	
2.				
3.				
4.				

**Bebauungsplan 276 - Am Lyzeum -  
hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Beschlussentwurf:

- I. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 276 - Am Lyzeum – 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.
- II. Gleichzeitig wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Bauleitplanung gemäß § 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 			
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		
<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"/> nein		<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein	
<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung	

## **Sachverhalt:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 276 – Am Lyzeum – umfasst ein etwa 1,6 ha großes Gebiet am Rande der Eschweiler Innenstadt. Das Plangebiet liegt nördlich der Grünewaldstraße. Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Planentwurfes zu entnehmen (Anlage 2).

Die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke im Plangebiet werden zurzeit durch die Bebauungspläne 73 – Grünewaldstraße – (rechtsverbindlich seit dem 16.06.1982) und 48 – Reuleauxstraße – (rechtsverbindlich seit dem 23.06.1972) festgelegt.

### **Bebauungsplan 73**

Für den Bereich des Bebauungsplanes 73 ist entlang der Grünewaldstraße ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt mit einer maximal zweigeschossigen, offenen Bauweise, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8. Rückwärtig schließt sich an die Bauflächen eine „öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz“ an. Bis zum Dammfuß der Autobahn folgt noch eine 15 m breite „Fläche für die Forstwirtschaft“, in der eine Leitung verläuft.

Die als „Sportplatz“ festgesetzte Fläche wird im Bereich des Flurstücks 386 ackerbaulich genutzt, auf dem Flurstück 169 befindet sich ein Parkplatz. Die im Bebauungsplan 73 festgesetzte Wohnbebauung entlang der Grünewaldstraße wurde innerhalb der festgesetzten Baugrenzen realisiert.

### **Bebauungsplan 48**

Östlich schließt sich an den Bebauungsplan 73 der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 48 an. Als Art der Nutzung ist ein reines Wohngebiet festgesetzt mit maximal zweigeschossiger, offener Bauweise, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8. Die Reuleauxstraße soll in nördliche Richtung verlängert werden und im weiteren Verlauf Richtung Osten der Erschließung dieses Baugebietes zwischen Reuleauxstraße und der Straße Im Klostergarten dienen. Für einen ca. 55 m breiten Streifen zwischen geplanter Wohnbebauung und Autobahn ist als Nutzung „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt. Entlang der Autobahn wurde in dieser Fläche nachrichtlich eine mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Fernleitungsbetriebs-GmbH übernommen.

Die Verkehrsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 48 ist bisher nur auf einem kurzen Teilstück ausparzelliert. Sie erschließt zusammen mit einer „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche zugunsten der Anlieger“ zwei Gebäude, die auf der Grundlage des Bebauungsplanes hinter der Bebauung an der Grünewaldstraße errichtet wurden. Da zurzeit nicht beabsichtigt wird, die landwirtschaftliche Nutzung der übrigen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzugeben, besteht kein Interesse am Ausbau einer Verkehrsfläche auf den privaten Grundstücken.

In der Vergangenheit wurden bereits des öfteren Bauwünsche von einzelnen Grundstückeigentümern aus dem Plangebiet vorgetragen. Eine bauliche Nutzung setzt jedoch zum einen ausreichenden Lärmschutz zur Autobahn sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes voraus. Zwischenzeitlich wurde der Lärmschutzwall zur Autobahn fertiggestellt und der Verwaltung ein Plankonzept vorgelegt. Nach Abstimmung mit der Verwaltung liegt als Ergebnis der als Anlage 2 beigefügte Entwurf vor.

Ziel der Planung ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Errichtung von etwa 12 Einfamilienhäusern als Einzel- oder Doppelhaus vor dem dicht bewaldeten Böschungsfuß des neuen Lärmschutzwalles der Autobahn. Aufgrund der städtebaulichen Situation, der günstigen Verkehrserschließung, der vorhandenen Versorgungsinfrastruktur und der attraktiven Lage des Plangebietes in der Nähe des Stadtzentrums von Eschweiler eignen sich die derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen für eine Wohnnutzung.

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.

Die Verwaltung empfiehlt, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Am Lyzeum - gemäß beigefügtem Übersichtsplan (Anlage 1) und Planentwurf (Anlage 2) sowie die Durchführung der Bürgerbeteiligung zu beschließen.

### **Gutachten:**

Folgendes Gutachten liegt dem Bauleitplanverfahren zugrunde und kann bei der Verwaltung eingesehen werden:

- Schalltechnisches Gutachten, erstellt durch SWA Schall- und Wärmemesstelle Aachen GmbH, Aachen (November 2007)

### **Haushaltsrechtliche Betrachtung:**

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

### **Anlagen:**

1. Übersichtsplan
2. Entwurf des Bebauungsplans (ohne Maßstab)
3. Entwurf der Begründung zum Planentwurf

**Bereich der möglichen westlichen Erweiterung -**  
**(Plangebietsgröße ca. 13.400 m<sup>2</sup>)**

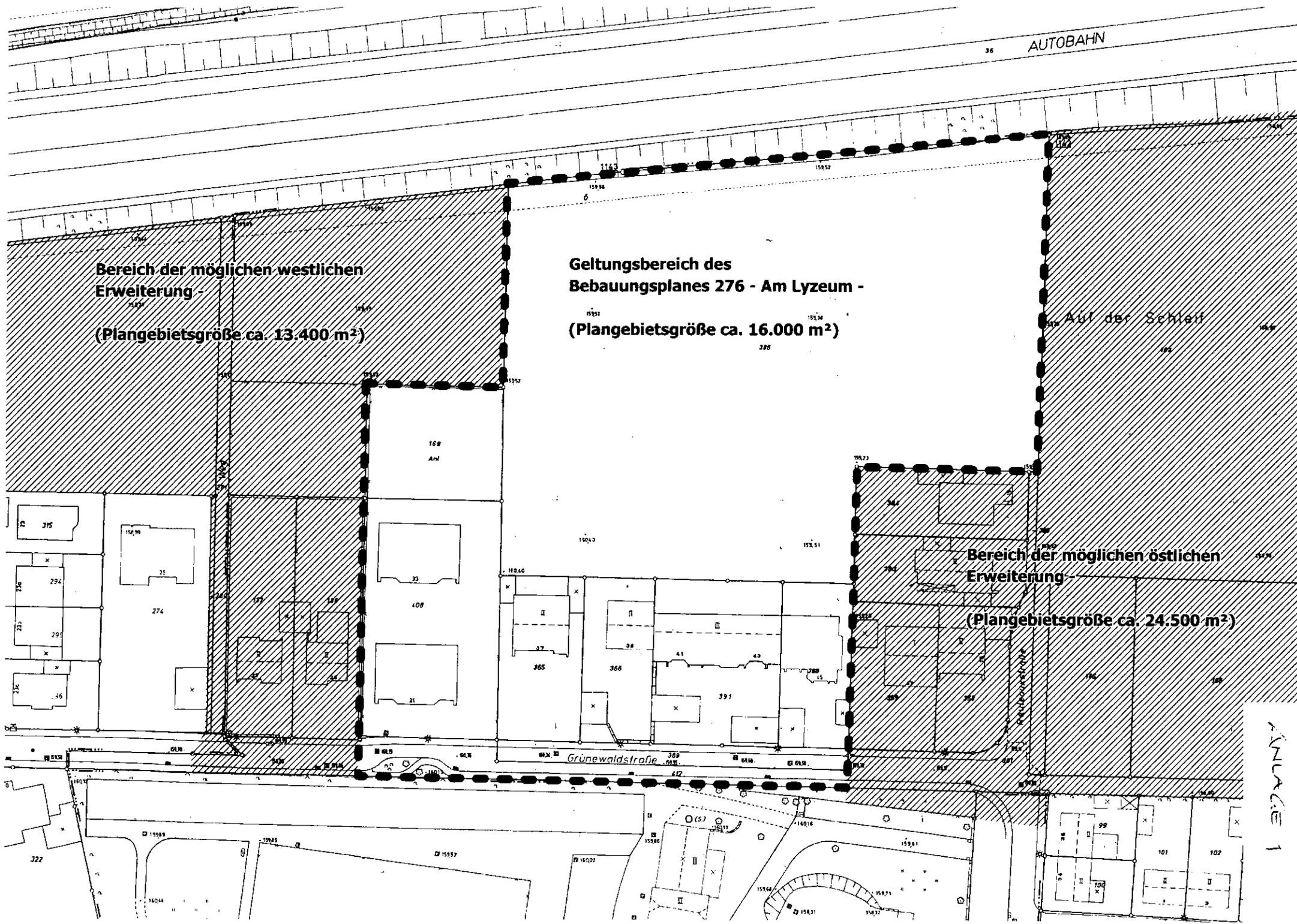
**Geltungsbereich des Bebauungsplanes 276 - Am Lyzeum -**  
**(Plangebietsgröße ca. 16.000 m<sup>2</sup>)**

**Bereich der möglichen östlichen Erweiterung -**  
**(Plangebietsgröße ca. 24.500 m<sup>2</sup>)**

Auf der Schleit

Grünwaldstraße

ANLAGE 1



# PLAN 276

# - Am Lyzeum -

## Textliche Festsetzungen:

### 1 Art der baulichen Nutzung:

#### Wohngebiete WA

In den Wohngebieten sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

### 2 Maß der baulichen Nutzung:

#### Höhe baulicher Anlagen

Bezugspunkt ist die Oberfläche der angrenzenden endausgebauten Verkehrsfläche, gemessen mittig der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die höhergelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der Neubauten und die Oberkante des fertigen Bodens von Garagen, Carports und Stellplätzen darf nicht mehr als 0,6 m über oder unter dem Bezugspunkt liegen.

Als Traufhöhe gilt die Höhe der Oberkante Traufe als Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut über Bezugshöhe.

## Legende

### Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet

### Maß der baulichen Nutzung

**0,4** Grundflächenzahl, als Höchstmaß

**(0,8)** Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

**II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

**TH<sub>max</sub>** maximale Traufhöhe

### Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

**o** offene Bauweise

**g** geschlossene Bauweise

**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**E** nur Einzelhäuser zulässig

--- Baugrenze

--- Baulinie

### Verkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

▨ Verkehrsfläche

▨ Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

✓ Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

### Sonstige Planzeichen

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

--- Abgrenzung unterschiedlicher Maße und Arten von Nutzungen

□ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Bundesrepublik Deutschland (Wehrbereichsverwaltung West)

--- nachrichtliche Konstruktionslinien

# STADT ESCHWEILER

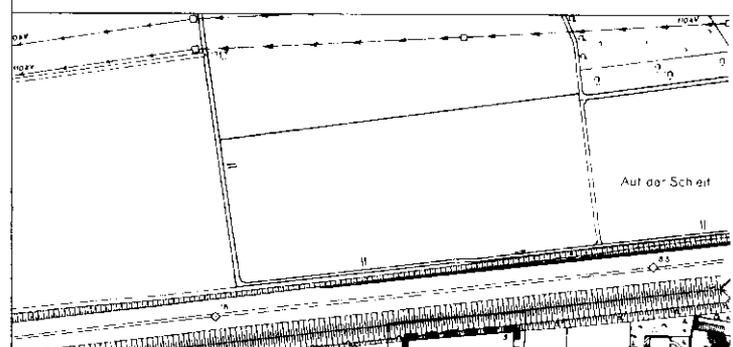
## BEBAUUNGSPLAN 276 - Am Lyzeum -

GEMARKUNG Eschweiler

M. 1:500

FLUR 98

Stand 02/08



### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), 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;
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256/SGV. NRW. 232), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.



# **Stadt Eschweiler**

**Bebauungsplan 276**

**- Am Lyzeum -**

## **Begründung**

gemäß §§ 2a und 9 (8) BauGB

Februar 2008

<b>1.</b>	<b>PLANUNGSANLASS</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN</b>	<b>3</b>
2.1	GELTUNGSBEREICH	3
2.2	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	3
2.3	STÄDTEBAULICHE SITUATION	4
<b>3.</b>	<b>ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN</b>	<b>5</b>
5.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	5
5.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	6
5.3	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	6
5.4	STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN	6
5.5	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	7
5.6	VER- UND ENTSORGUNG	7
5.7	EINGRIFF- AUSGLEICHSBILANZIERUNG	7
5.8	ALTLASTEN	7
5.9	IMMISSIONSSCHUTZ	8
5.10	GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT	8
<b>6.</b>	<b>UMWELTPRÜFUNG</b>	<b>8</b>
<b>7.</b>	<b>BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN</b>	<b>8</b>
<b>8.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE DATEN</b>	<b>9</b>

## 1. Planungsanlass

Mit der Fahrbahnverlegung und Fertigstellung des Lärmschutzwalles der Autobahn Aachen-Köln (A 4) werden die bisherigen Freiräume im rückwärtigen Bereich der Grünwaldstraße besser nutzbar. Sie sollen nun in mehreren aufeinander abgestimmten Abschnitten für die weitere Siedlungsentwicklung erschlossen werden. Der Bebauungsplan 276 – Am Lyzeum – leitet diese Entwicklung im Rahmen einer städtischen Gesamtkonzeption ein, die eine künftige Weiterführung nach Westen und Osten jeweils nochmals in ähnlicher Flächenausdehnung ermöglichen könnte.

## 2. Planungsvorgaben

### 2.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am Nordrand der Innenstadt von Eschweiler an der Autobahn Aachen-Köln (A 4) und ist ca. 16.000 qm groß. Es umfasst dort hauptsächlich die bisher unbebaute Parzelle 386 am Fuß des Lärmschutzwalles der Autobahn Aachen-Köln und Teile der vorhandenen Bebauung an der Grünwaldstraße gegenüber der bischöflichen Liebfrauenschule (katholisches Gymnasium, ehemals Lyzeum).

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

### 2.2 Planungsrechtliche Situation

#### Regionalplan

Der von der Landesplanungsbehörde mit Erlass vom 28. Januar 2003 genehmigte Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als allgemeinen Siedlungsbereich dar.

#### Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler stellt für die Flächen des Bebauungsplanes Wohnbaufläche dar. Dies sieht auch der neue Entwurf des Flächennutzungsplanes (Stand 2. Offenlage) vor.

#### Bebauungsplan

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 276 – Am Lyzeum – umfasst einen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 73 – Grünwaldstraße – (rechtsverbindlich seit dem 16.06.1982) und einen benachbarten Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 48 – Reuleauxstraße – (rechtsverbindlich seit dem 23.06.1972).

Festgesetzt sind für den Bereich des Bebauungsplanes 73 entlang der Grünwaldstraße allgemeines Wohngebiet, eine maximal zweigeschossige, offene Bauweise, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 sowie Baugrenzen. Rückwärtig dieser Bauflächen ist eine „öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz“

festgesetzt. Bis zum Dammfuß der Autobahn schließt sich noch ein 15 m breiter Korridor für forstwirtschaftliche Nutzflächen an, in dem eine Leitung verläuft.

Östlich schließt sich an den Bebauungsplan 73 der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 48 an. Als Art der Nutzung ist ein reines Wohngebiet festgesetzt mit maximal zweigeschossiger, offener Bauweise, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 sowie Baugrenzen und –linien. Eine insgesamt 8,5 m breite Verkehrsfläche soll die Reuleauxstraße in nördliche Richtung verlängern und im weiteren Verlauf Richtung Osten der Erschließung dieses Baugebietes zwischen Reuleauxstraße und der Straße Im Klostergarten dienen. Für einen ca. 55 m breiten Streifen zwischen geplanter Wohnbebauung und Autobahn ist als Nutzung „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt. Entlang der Autobahn wurde auf dieser Fläche nachrichtlich eine mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Fernleitungsbetriebs-GmbH übernommen.

### **2.3 Städtebauliche Situation**

Durch den Bebauungsplan 73 wird der Freiraum am Fuß der Autobahn für die Anlage von Sportstätten für die südlich der Grünewaldstraße gelegene bischöfliche Liebfrauenschule reserviert. Die Schule hat ihren diesbezüglichen Bedarf jedoch inzwischen auf eigenen Grundstücken realisiert. Die als „öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz“ festgesetzte Fläche wird im Bereich des Flurstücks 386 ackerbaulich genutzt, auf dem Flurstück 169 befindet sich ein Parkplatz. Die im Bebauungsplan 73 festgesetzte Wohnbebauung entlang der Grünewaldstraße wurde innerhalb der festgesetzten Baugrenzen realisiert. Auch auf der Parzelle 408 wurde innerhalb der festgesetzten Baugrenzen gebaut. Die dort im Bebauungsplan festgesetzte 3 m breite öffentliche Straßenverkehrsfläche wurde bisher zwar noch nicht hergestellt, doch stellt der Ausbau bzw. die Erweiterung der hier vorhandenen privaten Zuwegung zurzeit die einzige Möglichkeit der Anbindung des Plangebietes an die Grünewaldstraße dar.

Eine weitere Anschlussmöglichkeit liegt am östlichen Rand bzw. außerhalb des Plangebietes: Die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes 48 bzw. im Bebauungsplan 48 festgesetzte Verkehrsfläche ist bisher nur auf einem kurzen Teilstück ausparzelliert. Sie erschließt zusammen mit einer „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche zugunsten der Anlieger“ zwei Gebäude, die auf der Grundlage des Bebauungsplanes 48 hinter der Bebauung an der Grünewaldstraße errichtet wurden. Da zurzeit nicht beabsichtigt wird, die landwirtschaftliche Nutzung der übrigen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 48 aufzugeben, besteht kein Interesse am Ausbau einer Verkehrsfläche auf den privaten Grundstücken.

## **3. Ziel des Bebauungsplanes**

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes 276 – Am Lyzeum – ist die Schaffung von Wohnbauland in der Nähe des Stadtzentrums von Eschweiler als Ergänzung zu den bestehenden Wohnbauflächen an der Grünewaldstraße.

Auf dem ehemaligen überwiegend für Sportstätten vorgesehenen Gelände sollen vor dem dicht bewaldeten Böschungsfuß des neuen Lärmschutzwalles der Autobahn neue Wohnhäuser entstehen. Dabei macht die geplante Nutzungsänderung die Aufstellung dieses Bau-

ungsplans erforderlich. Mit seiner Rechtskraft treten die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne 48 und 73 in den betroffenen Plangebietsteilen außer Kraft.

Die wesentlichen Ziele der Planung sind:

- Schaffung eines kleinen, in attraktiver Stadtnähe gelegenen Wohngebietes mit ca. 12 neuen Einfamilien- oder Doppelhäusern
- Eröffnung von Optionen zur Weiterentwicklung des neuen Siedlungsgebietes nach Westen (etwa gleich groß) und nach Osten (etwas größer)
- sparsame öffentliche Erschließung mit Aufenthaltsqualität
- Weiterentwicklung des vorhandenen und geplanten Straßennetzes im Rahmen eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes.

#### **4. Städtebauliches Konzept**

Geplant sind ca. 12 neue Einfamilien- oder Doppelhäuser entlang einer neuen Straße, die das Plangebiet durchzieht. Die neue Erschließungsstraße wird aus dem vorhandenen, bisher nicht öffentlichen Stichweg entwickelt, der verlängert und dann nach einem rechtwinkligen Abzweig parallel zur Grünwaldstraße weiter geführt wird. An der Abzweigungsstelle ist eine künftige Erweiterungsmöglichkeit des Erschließungssystems entsprechend eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes nach Westen vorgesehen. Daher wird die Abzweigung platzartig aufgeweitet. In vollem Umfang steht dieser Platz allerdings erst nach Realisierung der künftigen möglichen Erweiterung zur Verfügung.

Die geplante Erschließungsstraße endet auch an der östlichen Plangebietsgrenze in einer platzartigen Erweiterung, da hier ebenfalls eine künftige Erweiterung des Baugebietes vorgesehen ist. Der Platz ist bis dahin ein Wendepunkt. Künftig ist hier eine Verbindung zur geplanten Verlängerung der Reuleauxstraße vorgesehen.

#### **5. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen**

##### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Orientiert an der städtebaulichen Struktur der Umgebung wird für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Diese Art der Nutzung orientiert sich an den Festsetzungen des Bebauungsplans 73 im Bereich der Grünwaldstraße. Da sich die Zielsetzung auf diesen Grundstücken nicht geändert hat, wird die bestehende Festsetzung übernommen. Die im Bestand vorhandenen, genehmigten Nutzungen auf den hier betroffenen Grundstücken sind mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes vereinbar.

Auch im rückwärtigen Neubaubereich des Bebauungsplangebietes entlang der neuen Straße wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da auch dort die Nutzungen entsprechend § 4 BauNVO wie in den umliegenden Wohngebieten zulässig sein sollen.

Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihrer betrieblich notwendigen Ausdehnung und Flächeninanspruchnahme an diesem Standort nicht verträglich. Ihre Zulässigkeit ist daher ausgeschlossen.

Tankstellen sind unzulässig, da davon auszugehen ist, dass von solchen Nutzungen Störungen (Lärm, Geruch) ausgehen, die nach der Eigenart der Wohngebiete unzumutbar sind. Darüber hinaus ist das Plangebiet aufgrund seiner Lage für eine derartige verkehrsbezogene Nutzung ungeeignet.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der Nutzung wird im Plangebiet differenziert; nur die GRZ ist generell 0,4 und entspricht damit der Obergrenze des § 17 BauNVO. Im nördlichen Teilbereich unmittelbar an der Autobahn (WA 1) wird zur Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung eine Eingeschossigkeit in Verbindung mit einer maximalen Traufhöhe festgesetzt. Südlich der neuen Straße setzt sich dies fort, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten. Für den Baubestand entlang der Grünwaldstraße (WA 3 und WA 4) wird eine Höhenbeschränkung überwiegend über die GFZ in Verbindung mit einer Zweigeschossigkeit erreicht.

## **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Festgesetzt wird im Bebauungsplangebiet überwiegend eine offene Bauweise. Diese Festsetzung entspricht der Bauweise in der näheren Umgebung und den Festsetzungen der Bebauungspläne 48 und 73. Es sind überwiegend nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (WA 1 und WA 2). Geschosswohnungsbau bleibt wie bisher entlang der Grünwaldstraße zulässig (WA 3 und WA 4), wobei in Anpassung an den Bestand an einer Stelle die Festsetzung von geschlossener Bauweise sinnvoll ist (WA 4).

Die Baufenster sind in der Regel mit einer Tiefe von 15,0 m oder 16,0 m festgesetzt. Entlang der Grünwaldstraße und teilweise auch entlang der Autobahn wurden die Baufenster so weit zurückgesetzt, dass sich Gärten auf der Südseite zur Straße hin ergeben. Gerade entlang der Autobahn hat eine Anordnung der Gebäude nahe dem Lärmschutzwahl Vorteile, weil hier die beste Schallschutzwirkung erwartet werden kann. Es wird allerdings ein Abstand zu der dort verlaufenden Leitung beachtet, der deutlich größer als der zu beachtende Schutzstreifen ist. Im Bereich der Grünwaldstraße werden die Baufenster analog zum vorhandenen Bebauungsplan 73 übernommen, wobei sie im Bereich der Parzelle 408 auf der Ostseite etwas zurück genommen werden mussten, um die Breite der geplanten Zufahrtsstraße zu sichern. Die neue Baugrenze liegt jetzt im Bereich der realen Gebäudekante. Diese Fluchtlinie wird im nördlich benachbarten Baufenster durch Festsetzung einer Baulinie zwingend aufgenommen. Im Bereich der Reuleauxstraße wird ein Baufenster analog zum vorhandenen Bebauungsplan 48 einschließlich einer dort festgesetzten Baulinie übernommen.

Vom regelmäßigen Abstand der Baufenster von 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie wird im Bereich der bestehenden Zufahrt an den Häusern Grünwaldstraße 31 und 33 abgewichen. Hier muss der Abstand unterschritten werden, um eine ausreichende Straßenbreite zu ermöglichen.

## **5.4 Stellplätze, Carports und Garagen**

Stellplätze, Carports und Garagen sind bei der geplanten aufgelockerten Bauweise nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im seitlichen Grenzabstand der Wohngebäude bis zur Tiefe der rückwärtigen (gartenseitigen) Baugrenze zulässig.

## 5.5 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Süden über die in die Grünewaldstraße einmündende Planstraße, die im Einmündungsbereich geringfügig aufzuweiten ist, um einer vorhandenen Engstelle ausweichen zu können. Außerdem wird der von der Einmündung und der Engstelle betroffene Bereich der Grünewaldstraße in den verkehrsberuhigten Bereich einbezogen, um hier einen niveaugleichen Ausbau und eine Gleichberechtigung der Verkehrsteilnehmer zu ermöglichen.

Eine künftige Verlängerung der Planstraße nach Westen und Osten wurde bei der Planung berücksichtigt. Bei der östlichen Verlängerung eröffnet sich künftig die Möglichkeit einer weiteren Anbindung an die Grünewaldstraße über die geplante Verlängerung der Reuleauxstraße. Die Verbindungsstellen zu den künftigen Weiterführungen werden platzartig aufgeweitet, so dass sie zum Wenden genutzt werden können.

Die Maße der festgesetzten Verkehrsflächen orientieren sich am Bedarf für dreiachsige Müllfahrzeuge. Die Planstraße wird als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

## 5.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der neu geplanten Wohnbauflächen wird durch die entsprechenden Versorgungsträger über die Planstraße sichergestellt. Die Schmutzwasserableitung im Plangebiet erfolgt über einen Mischwasserkanal in der Planstraße, der in die vorhandene Mischwasserkanalisation der Grünewaldstraße eingeleitet wird. Ob dieser Kanal noch genügend Kapazitäten aufweist, wird im weiteren Aufstellungsverfahren geklärt.

### 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 versickeln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Im Plangebiet gibt es Grundstücke, die schon vor diesem Termin bebaut waren. Für das bisher unbebaute Grundstück 386 erfolgt im weiteren Verfahren eine Prüfung der Möglichkeiten zur Niederschlagswasserbeseitigung. Ein ortsnahes Gewässer ist nicht vorhanden.

## 5.7 Eingriff- Ausgleichsbilanzierung

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.

Hier gelten alle infolge der Planung zulässigen Eingriffe als bereits vor der Planung erfolgt oder zulässig. Da von der Planung keine ökologisch wertvollen Bereiche betroffen sind, ist die Wahl des Verfahrens gemäß § 13 a BauGB auch im Hinblick auf diese rechtliche Konsequenz vertretbar.

## 5.8 Altlasten

Im weiteren Verfahren wird der Kreis Aachen als Untere Bodenschutzbehörde im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster prüfen, ob Hinweise auf Altlasten im Plangebiet vorliegen.

## **5.9 Immissionsschutz**

Das Plangebiet liegt südlich direkt an die Autobahn Aachen-Köln (A 4) angrenzend. Seit dem sechsstreifigen Ausbau wurde jedoch auf den bisherigen Fahrstreifen Richtung Köln ein bis zu 8 m hoher Lärmschutzwall errichtet und die Autobahn insgesamt nach Norden verschoben. Im Rahmen dieses Ausbaus wurde die Schutzbedürftigkeit der benachbarten Ortslage entlang der Grünwaldstraße berücksichtigt. Erfahrungsgemäß ist der Lärmschutz in unmittelbarer Nähe des Walles am größten. Insofern wird erwartet, dass die rückwärtig neu geplanten Baugebiete nun mindestens genauso gut geschützt sind. Die Situation wurde durch ein Schalltechnisches Gutachten (SI – E 07/275/11 vom 7.11.2007) bereits näher untersucht. Die grundsätzliche Eignung des Plangebietes für die geplante Nutzung wurde hierdurch nicht in Frage gestellt.

Aus dem Gutachten werden im weiteren Verfahren aber noch Details für die Festsetzung von passivem Lärmschutz abgeleitet, weil die Erwartung auf einen angemessenen Schutz vor Lärmeinwirkung innerhalb des Plangebietes nicht insgesamt erfüllt werden kann und auf die Belastung durch die Autobahn hingewiesen werden muss.

## **5.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Ein 10 m breiter Leitungskorridor macht nachrichtlich auf bestehende Nutzungsbeschränkungen im Bereich einer Fernleitungstrasse aufmerksam, die durch eine im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit gesichert ist.

## **6. Umweltprüfung**

Da das Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt wird, ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 276 – Am Lyzeum – keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich.

## **7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Falls notwendige, freiwillige Grundstücksregelungen nicht erreicht werden können, behält sich die Stadt Eschweiler vor, ggf. bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff. BauGB einzuleiten.

## 8. Städtebauliche Daten

<b>Nutzungsart</b>	<b>Flächengröße ca.</b>	<b>%</b>
Allgemeines Wohngebiet WA	13.280 qm	83 %
Straßenverkehrsfläche	2.770 qm	17 %
<b>Gesamt</b>	<b>16.050 qm</b>	<b>100 %</b>

Eschweiler, den 1.8.2008

