



Stadt Eschweiler  
Der Bürgermeister  
610 Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

1

**023/ 10**

# Sitzungsvorlage

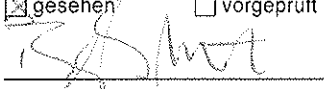

Datum: *11.1*.2010

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	28.01.2010	
2.				
3.				
4.				

## 9. Änderung des Bebauungsplanes 30 - Kinzweilerstraße (heute Franz-Liszt-Straße) - hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussentwurf:

Die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes 30 - Kinzweilerstraße (heute Franz-Liszt-Straße) - gemäß § 2 (1) BauGB i. V. m. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im Sinne des § 30 (1) Baugesetzbuch mit dem in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich wird 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		
Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis	
<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:**

Mit Schreiben vom 09.12.2009 haben mehrere Anwohner im Bereich der Franz-Liszt-Straße die Änderung des hier geltenden Bebauungsplanes beantragt.

Für das betrachtete Gebiet zwischen der Hehlrather Straße und der Franz-Liszt-Straße (siehe Anlage 1) existiert der Bebauungsplan 30 - Kinzweilerstraße -, rechtskräftig seit 30.12.1967 sowie die beiden Änderungspläne zum Bebauungsplan 30, die 7. Änderung, rechtskräftig seit 31.01.1976 und die 8. Änderung, rechtskräftig seit 16.08.1979. Festgesetzt ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Einzelhausbebauung mit maximal zwei Vollgeschossen sowie weiteren textlichen Festsetzungen. Das Konzept des Bebauungsplanes mit einer lockeren Bebauung und großzügigen Grundstückszuschnitten entspricht dabei einer städtebaulichen Zielvorstellung der 1970er Jahre. Über eine Erschließungsstraße (Sackgasse = Franz-Marc-Straße) bereitet der Bebauungsplan auch im Innenbereich des Blockes Baumöglichkeiten vor. Diese Stichstraße wurde bisher nicht umgesetzt.

Das Gebiet zwischen der Hehlrather Straße und der Franz-Liszt-Straße ist aktuell zu ca. 2/3 überwiegend mit Einzelhäusern mit bis zu zwei Vollgeschossen bebaut. Seit Jahrzehnten sind allerdings im nördlichen und westlichen Teil potenzielle Bauflächen in einer Größenordnung von ca. 7.500 qm unbebaut.

Die Antragsteller befürchten, dass auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes auf den freien Grundstücken Bauvorhaben entwickelt werden, die „die vorhandene Ein- / Zweifamilienhausstruktur nachhaltig zerstören“ könnten. Von Seiten der Verwaltung wird die Gefahr gesehen, dass aufgrund großzügiger Festsetzungen im Bebauungsplan 30, einer an der geplanten Erschließung (Franz-Marc-Straße) orientierten überbaubaren Grundstücksfläche und der vorhandenen Topografie Neubauvorhaben von der prägenden Baustruktur erheblich abweichen können.

Zur Sicherstellung einer weiteren homogenen städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet wird eine Änderung des Bebauungsplanes 30 vorgeschlagen. Beabsichtigt ist eine Beschränkung der Bebauungstiefe von der Straße, der Höhenentwicklung, der Größe der Gebäude und der Anzahl der Wohnungen auf den vorhandenen Bestand. Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist es dabei, die vorhandene Struktur des Gebietes zu sichern und ggf. mit einer Überplanung des Erschließungssystems eine zurückhaltende Nachverdichtung des Blockinnenbereiches nach heutigen Anforderungen zu ermöglichen.

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.

Die Verwaltung empfiehlt, die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes 30 - Kinzweilerstraße (heute Franz-Liszt-Straße) - zu beschließen.

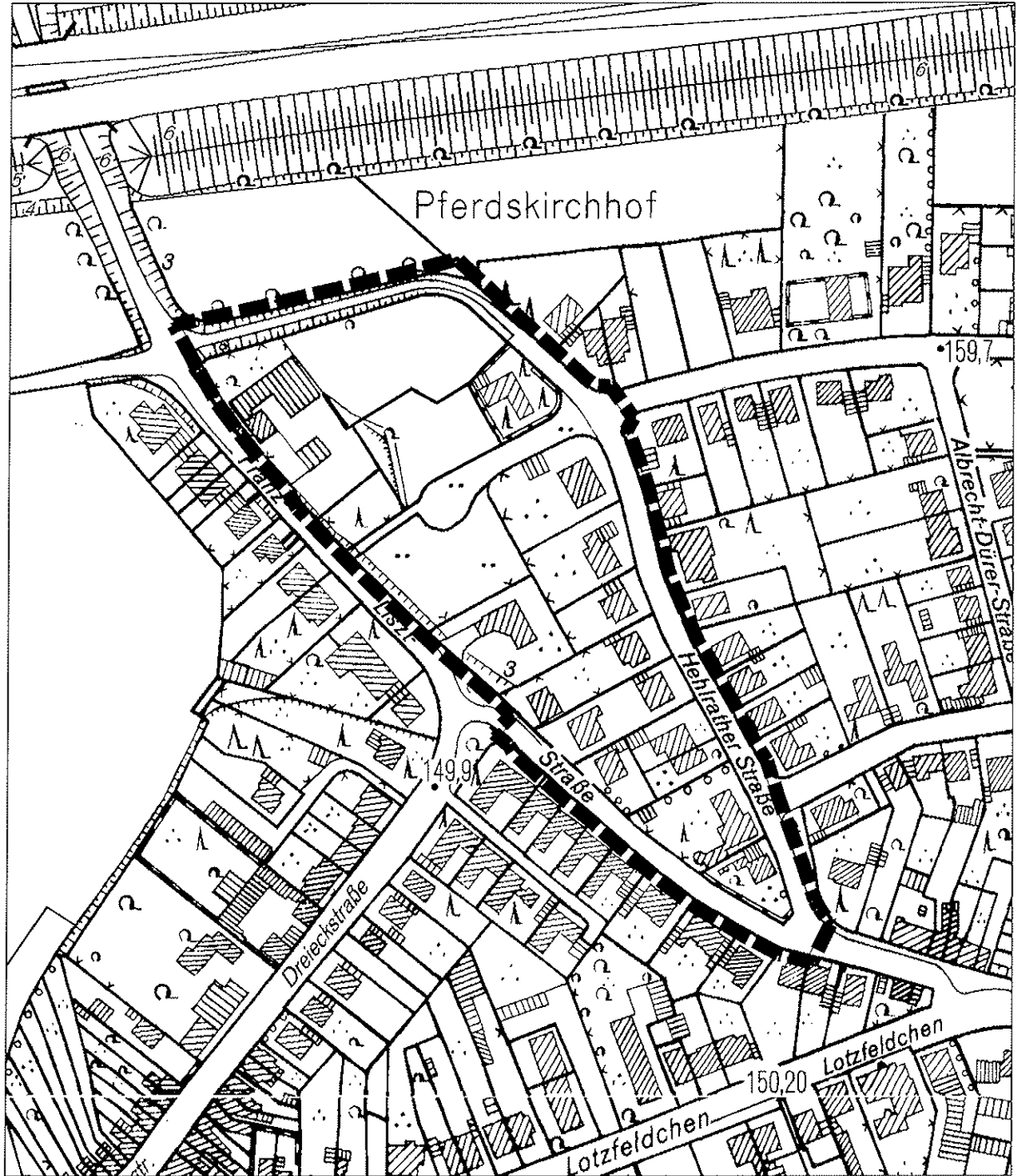
### **Haushaltsrechtliche Betrachtung:**

Die Änderung des Bebauungsplanes ist haushaltsrechtlich nicht relevant.

### **Anlage:**

1. Übersicht über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes
2. Schreiben der Anwohner vom 09.12.2009

Übersichtsplan über den Geltungsbereich der  
9. Änderung des Bebauungsplans 30 - Kinzweiler Straße (heute Franz-Liszt-Straße) -

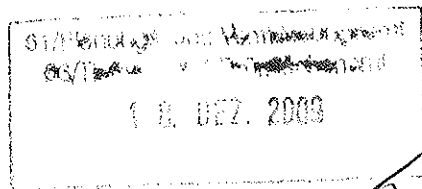


An den Bürgermeister der Stadt Eschweiler  
und seinen Beigeordneten  
Johannes-Rau-Platz 1

09.12.2009

52249 Eschweiler

GA, wie  
bevorzogen mit  
F. Blarney



18  
12<sup>09</sup> h.

18.12.

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Bertram, sehr geehrter Herr Beigeordneter Gödde,

den Anwohnern der Franz-Liszt-Straße und der Hehlratherstraße ist bekannt geworden, dass das Grundstück Franz-Liszt-Straße 14-16 (Flur 97, 232/235), [REDACTED], zum Verkauf steht. Die beauftragte Maklerfirma vermarktet das Grundstück für eine mögliche Bebauung von ca. 12-14 Wohneinheiten in 2 1/2-geschossiger Bauweise und sucht einen entsprechenden Investor. Die Unterzeichnenden befürchten nun, dass die vorhandene Ein/Zweifamilienhausstruktur nachhaltig zerstört würde und entsprechende Konflikte vorprogrammiert sind.

Wir regen daher eine Änderung des Bebauungsplanes dergestalt an, dass nur eine angemessene Baukörpergröße zulässig sein sollte, z.B. durch Begrenzung auf 1 1/2 Geschosse, statt wie bisher 2 1/2.

Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

Die unterzeichnenden Anwohner

- 1) Rainer Cremer Franz-Lisztstr. 12 R. Cremer
- 2) Barbara Cremer, Franz-Liszt-Str. 12 B. Cremer
- 3) Walter Erdmann, Franz-Liszt-Str. 37 Walter Erdmann  
Gerald Erdmann
- 4)
- 5) Speks Mirela-Ana, Franz-Liszt-Str. 25 Ali Speks
- 6) Oliver Speks, O. Speks
- 7) Schneiders Marianne Dreieckstr. 53 M. Schneiders
- 8) Schneiders, Josef Dreieckstr. 53 Josef Schneiders  
Hehrather Str. 97
- 9) Hans Borutta Hans Borutta
- 10) Wilhelm Bardenheuer Hehrather Str. 93 W. Bardenheuer
- 11) Gabriele u. Dieter Genies, Hehratherstr. 91 Genies
- 12) Im. Font b. Font, Franz-Liszt-Str. 19
- 13)
- 14)
- 15)
- 16)