



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

298/05

1

Sitzungsvorlage



Datum 26.10.2005

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	10.11.2005	
2.				
3.				
4.				

6. Änderung des Bebauungsplanes D 18 - Robert-Koch-Straße - hier: Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussentwurf:

1. Die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes D 18 - Robert-Koch-Straße - im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit dem in der Anlage (Anlage 1) dargestellten Geltungsbereich wird beschlossen.
2. Die Planänderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.
3. Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes D 18 - Robert-Koch-Straße - (Anlage 2) mit Begründung (Anlage 3) wird zum Zweck der öffentlichen Auslegung beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> gesehen <input type="checkbox"/> vorgeprüft 		Unterschriften <i>t.v. Seidel</i> 	
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	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:

In den auf den Änderungsbereich bezogenen Stamplänen des Bebauungsplanes D 18 - Robert-Koch-Straße - (1. Änderung, rechtskräftig seit dem 15.09.1976 und 4. Änderung, rechtskräftig seit dem 17.10.1987), waren die Eckgrundstücke Harbigstraße / Robert-Koch-Straße, bereits als überbaubare Grundstücke festgesetzt.

Eine Überbaubarkeit wurde durch folgende Festsetzungen ermöglicht:

Allgemeine Wohngebiete (WA) / Baugrenze / offene Bauweise (o) / GRZ 0,4 / GFZ 1,0 / Dreigeschossigkeit.

Darüber hinaus sollte aus Sicht einer optimierten Verkehrsführung die Hans-Böckler-Straße aufgeweitet werden. Entsprechend dieser Straßenführung hätte der vorhandene Gebäudebestand (Wohngebäude und Wirtschaftsgebäude) eines landwirtschaftlichen Betriebes finanziell ausgeglichen und abgerissen werden müssen.

Die Zielvorstellungen haben sich mittlerweile verändert:

- Eine Aufweitung der Hans-Böckler-Straße ist nicht mehr Ziel der städtebaulichen und verkehrlichen Entwicklung.
- Die geplante Dreigeschossigkeit kann aus städtebaulichen Aspekten zum heutigen Zeitpunkt nicht mehr beibehalten werden, da die vorhandene Nachbarbebauung im Bereich von Harbigstraße und Robert-Koch-Straße im Wesentlichen die Eingeschossigkeit aufweist.

Das Verfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplanes D 18 - Robert-Koch-Straße -, soll die Aufhebung der Dreigeschossigkeit sowie die Reduzierung der Verkehrsfläche beinhalten.

Bis auf die Reduzierung der Verkehrsfläche und die Aufhebung der Dreigeschossigkeit bleiben alle übrigen Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise des geltenden Bebauungsplanes D 18 weiter bestehen.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, erfolgt ein Änderungsverfahren auf Basis des §13 (2), Nr. 1 BauGB -Vereinfachtes Verfahren- ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.

Von der Umweltprüfung wird entsprechend § 13 BauGB abgesehen.

Die Verwaltung empfiehlt, den Aufstellungsbeschluss der 6. Änderung des Bebauungsplanes D 18 - Robert-Koch-Straße - sowie die öffentliche Auslegung zu beschließen.

Haushaltsrechtliche Betrachtung

Das Verfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplanes D 18 - Robert-Koch-Straße - hat keine haushaltsrechtlichen Auswirkungen.

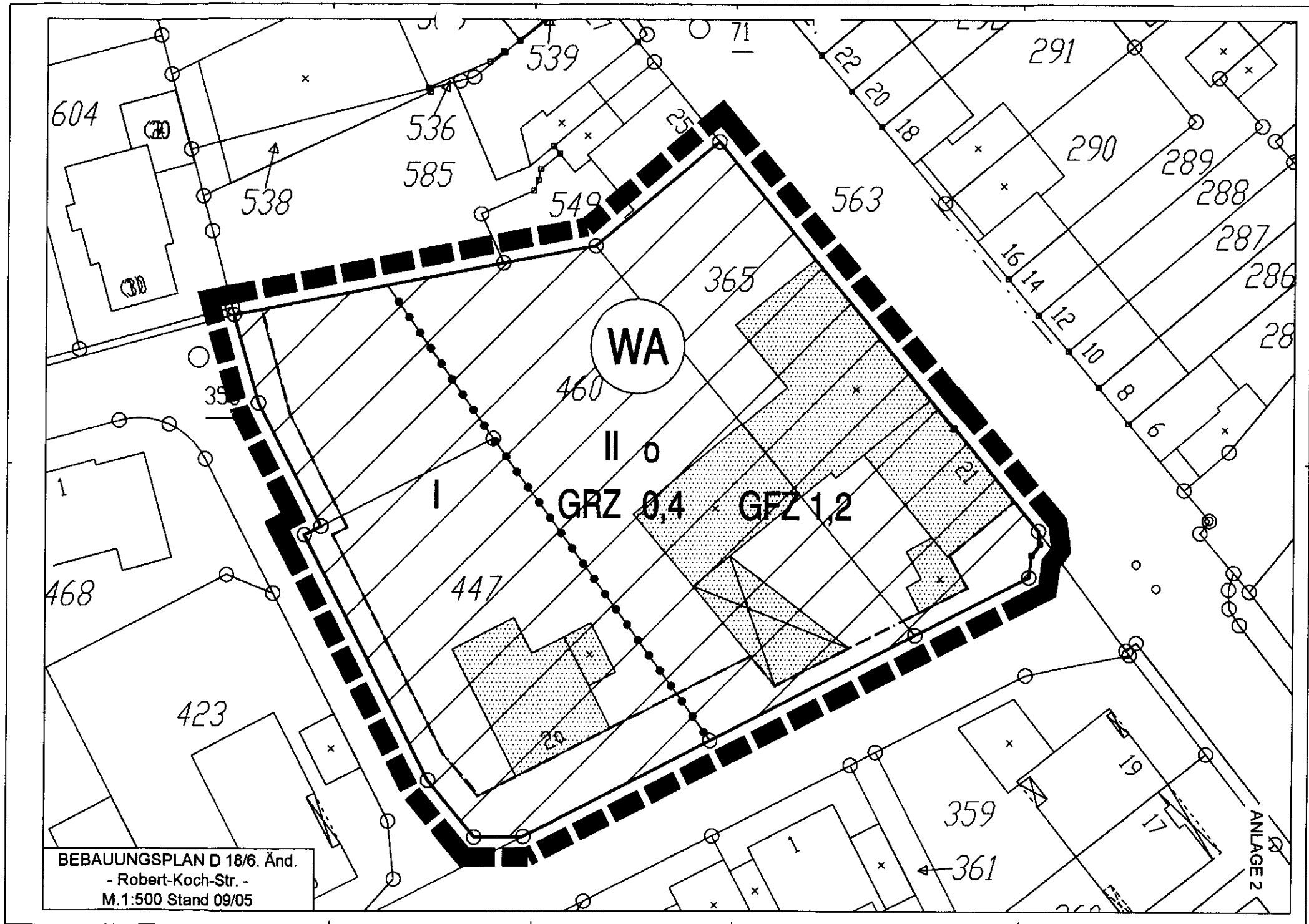
Anlagen:

1. Geltungsbereich der Planänderung
2. Bebauungsplanentwurf (Planverkleinerung)
3. Begründung zum Planentwurf



Lage im Raum

BP D 18 / 6. Änderung
- Robert-Koch-Straße -



BEBAUUNGSPLAN D 18/6. Änd.
- Robert-Koch-Str. -
M.1:500 Stand 09/05

ANLAGE 2



STADT ESCHWEILER

6. Änderung des Bebauungsplanes D 18 - Robert-Koch-Straße -

BEGRÜNDUNG

Oktober 2005

1. Planungsvorgaben

1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414, 2004)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.133) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)

1.2 Ziele der Landesplanung

Die Ziele der Landesplanung sind im Gebietsentwicklungsplan (GEP) Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Stadt Aachen, Kreis Aachen, Stand 2003 konkretisiert.

Der Bereich der Planänderung wird als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

1.3 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

1.4 Räumlicher Geltungsbereich

Durch die ca. 0,1 ha große 6. Änderung des Bebauungsplanes werden Teilbereiche des Geltungsbereiches der 1. Änderung sowie der 4. Änderung des Bebauungsplanes D 18 - Robert-Koch-Straße -, die seit dem 15.09.1976 bzw. seit dem 17.10.1987 rechtsverbindlich sind, überplant.

Der Änderungsbereich grenzt im Norden an die vorhandene westliche Bebauung der Hans-Böckler-Straße, im Osten direkt an die Hans-Böckler-Straße, im Süden an die Robert-Koch-Straße und im Westen an die Harbigstraße.

Die genaue Abgrenzung ist dem Bebauungsplankonzept im Maßstab 1: 500 zu entnehmen.

1.5 Bestand

Das Plangebiet ist mit einem eingeschossigen Wohngebäude sowie den Wirtschaftsgebäuden und dem Wohngebäude einer landwirtschaftlichen Hofstelle bebaut.

2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Ziel und Zweck der 6. Planänderung ist die Anpassung des Planungsrechts an die neuen städtebaulichen und verkehrlichen Zielvorstellungen für den Blockbereich der Harbigstraße, Robert-Koch-Straße sowie der Hans-Böckler-Straße.

3. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen und wird wie in den Stammplänen des Bebauungsplanes D 18 (1. und 4. Änderung) entsprechend den Zielsetzungen als "Allgemeine Wohngebiete" (WA) festgesetzt. Dies entspricht der städtebaulichen Situation des Umfeldes.

Dabei weist die vorhandene landwirtschaftliche Hofstelle an dem Standort, umschlossen von Wohnnutzungen, seit Jahren eine nicht störende Betriebssituation auf, sodass die Festsetzung eines WA-Gebietes beibehalten werden kann.

Bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 ist eine ein- bzw. zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Damit wird die Situation der vorhandenen Bebauung aufgenommen und berücksichtigt.

3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Zur planungsrechtlichen Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen sind Baugrenzen sowie die offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt unter dem Aspekt der Sicherung einer städtebaulichen und gestalterischen Auflockerung sowie aus Gründen der Ortsbildprägung im Zusammenhang mit der bereits im Umfeld vorhandenen Bebauung.

3.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Änderungsgebietes mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation soll über die bestehenden Leitungstrassen der entsprechenden Versorgungsträger sichergestellt werden.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Schmutzwässer erfolgt über das bestehende Kanalsystem in der Kaiserstraße.

3.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) muss das im Geltungsbereich des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser, sofern Grundstücke erstmals bebaut werden vor Ort versickert, verrieselt oder einem ortsnahen Gewässer zugeführt werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Aus wasserrechtlicher Hinsicht steht für den Bau von Versickerungsanlagen in dem bereits überwiegend bebauten Planbereich zu wenig Fläche zur Verfügung.

Die Niederschlagswässer werden zusammen mit den anfallenden Schmutzwässern den vorhandenen Kanälen (Mischsystem) in der Robert-Koch-Straße bzw. der Hans-Böckler-Straße zugeleitet.

4 Kennzeichnung

Das Plangebiet umschließt ein Gebiet, das gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB aufgrund der Lage im Grundwasserabsenkungsbereich der Rheinbraun gekennzeichnet ist. Hinsichtlich der Bebaubarkeit müssen besondere bauliche Maßnahmen insbesondere im Gründungsbereich getroffen werden. Unter anderem sind hier die Bauvorschriften der DIN 1054 und DIN 18195 sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

5. Umweltbelange

5.1 Umweltprüfung

Von der Umweltprüfung wird abgesehen, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Durch die Änderung von Festsetzungen sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu befürchten.

5.2 Landschaftsbild / Tier und Pflanzenwelt

Der Bereich des Bebauungsplanes wird der naturräumlichen Einheit ‚Aldenhovener Lößplatte‘, einem Ausläufer der ‚Jülicher Börde‘ zugeordnet. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches, so dass ursprünglich vorhandene Boden-/Landschaftsstrukturen hier nicht mehr vorhanden sind. Die von der Änderung betroffene Fläche wird als Wohnstandort sowie als Standort eines landwirtschaftlichen Betriebes genutzt. Sie stellt eine Fortführung der westlich anschließenden Wohnbebauung Robert-Koch-Straße sowie der nördlich anschließenden Wohnbebauung Hans-Böckler-Straße dar. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für das Änderungsgebiet bereits eine überbaubare Fläche festgesetzt, so dass der derzeit vorhandene Zustand den planungsrechtlich möglichen Zustand darstellt.

Das Plangebiet liegt im bebauten Innenbereich und somit nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes. Festsetzungen eines rechtskräftigen Landschaftsplanes liegen für das Plangebiet somit nicht vor. Für die Flächen der Plangebietes werden auch keine besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft gemäß §§ 20 bis 23 Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) außerhalb eines Landschaftsplanes festgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes sind weder schützenswerte Biotope gemäß § 62 LG NRW vorhanden noch werden Flächen im Biotopkataster der LÖBF (Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten) geführt.

Innerhalb des Plangebietes und in unmittelbarer Nähe (300 m Radius) liegen keine FFH- und Vogelschutzgebiete. Über das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten gemäß Bundesnaturschutzgesetz liegen hier keine Kenntnisse bzw. Hinweise vor.

5.3 Boden, Wasser/Grundwasser, Altlasten

In der Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen sind die Flächen des Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes D 18 als Böden mit Lößlehm ausgewiesen.

Nach den vorliegenden Unterlagen befindet sich der Grundwasserstand in dem Bereich bei ca. 7 m unter Flur. Oberflächengewässer sind im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Hinweise auf Altlasten oder sonstige Bodenverunreinigungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

5.4 Klima / Luft

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine negativen Auswirkungen auf das Kleinklima erwartet.

5.5 Eingriffe in Natur und Landschaft

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten, so ist über die Vermeidung, den Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Die rechtskräftigen Bebauungspläne des D 18 (1. und 4. Änderung) -Robert-Koch-Straße -, setzten für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes bereits überbaubare Flächen sowie die Festsetzung einer Verkehrsfläche fest.

Im Rahmen der 6. Änderung wird die überbaubare Fläche zwar vergrößert, aber aufgrund der Zuordnung, zu der nicht mehr festgesetzten Verkehrsfläche ausgeglichen. Hierdurch wird die durch die Planung ermöglichte Versiegelung von Boden gegenüber den Rechtsplänen nicht vergrößert.

Durch die 6. Änderung des BP D 18 werden keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht.

6. Bodenordnung und sonstige Maßnahmen

Zur Realisierung des Baugebietes sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

Eschweiler, den 24.10.2005

