



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

262/05

1

Sitzungsvorlage

Datum: ~~..09.2005~~ 6.10.05

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	19.10.2005	
2.				
3.				
4.				

2. Änderung des BP 227 -Stadtgarten- hier: Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussentwurf:

- Die Aufstellung der 2. Änderung des BP 227 -Stadtgarten- im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit dem in der Anlage (Anlage 1) dargestellten Geltungsbereich wird beschlossen.
- Die Planänderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.
- Der Entwurf der 2. Änderung des BP 227 -Stadtgarten- (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 	
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"/> 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:

Im Stammplan des BP 227 -Stadtgarten-, rechtskräftig seit dem 02.10.1993, ist das Eckgrundstück Kaiserstraße / Moltkestraße, das lediglich eine fußläufige Verbindung zum westlich angrenzenden Stadtpark aufwies, als ein überbaubares Grundstück festgesetzt.

Eine Überbaubarkeit wurde durch folgende Festsetzungen ermöglicht:

Allgemeine Wohngebiete (WA) / Baulinie an der Kaiser-/Moltkestraße, ansonsten Baugrenze / geschlossene Bauweise (g) / GRZ 0,5 / GFZ 1,3 / Dreigeschossigkeit / Walmdach / vorgegebene Firstrichtung von der Kaiser- zur Moltkestraße.

Die Festsetzungen, insbesondere die gestalterischen Festsetzungen, sollten zum damaligen Zeitpunkt, das auf dem Grundstück neu zu errichtende Gebäude in die Gebäudefluchten der vorhandenen angrenzenden Bebauung Moltkestraße integrieren, und einen gestalterischen Übergang Richtung Kaiserstraße ermöglichen.

Das Verfahren zur 2. Planänderung des BP 227, das insbesondere die Aufhebung der Baulinie sowie die Reduzierung von gestalterischen Festsetzungen beinhaltet, hat zum Ziel die vorhandene Architektur der Kreuzung „Kaisereck“ (Kaiserstraße / Moltkestraße) aufzunehmen und zu verdeutlichen, ohne jedoch historische Bauformen zu übernehmen. Der vorliegende Bebauungsvorschlag möchte vor dem Hintergrund der Umgestaltung der südlichen Innenstadt und im Übergang zum Stadtgarten / Parkhaus einen moderneren Akzent setzen, der aber auf der Grundlage des geltenden Bebauungsplanes (Baulinie, Dachform) nicht umsetzbar ist. Es soll daher die bisher festgesetzte Baulinie durch eine Baugrenze ersetzt und die Festsetzung der Dachform aufgehoben werden.

Die Erhöhung der GRZ von 0,5 auf 0,6 entspricht der typischen Situation einer städtischen Eckbebauung mit eingeschränkten rückwärtigen Freiräumen. Die Ausmaße des geplanten Baukörpers bleiben aber weiterhin durch das vorgegebene Baufenster bestimmt und werden nur unwesentlich Richtung Kaiserstraße erweitert.

Bis auf die Aufhebung der Baulinie werden im Wesentlichen die gestalterischen Festsetzungen verändert. Alle übrigen Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise des geltenden BP 227 bleiben weiter bestehen.

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

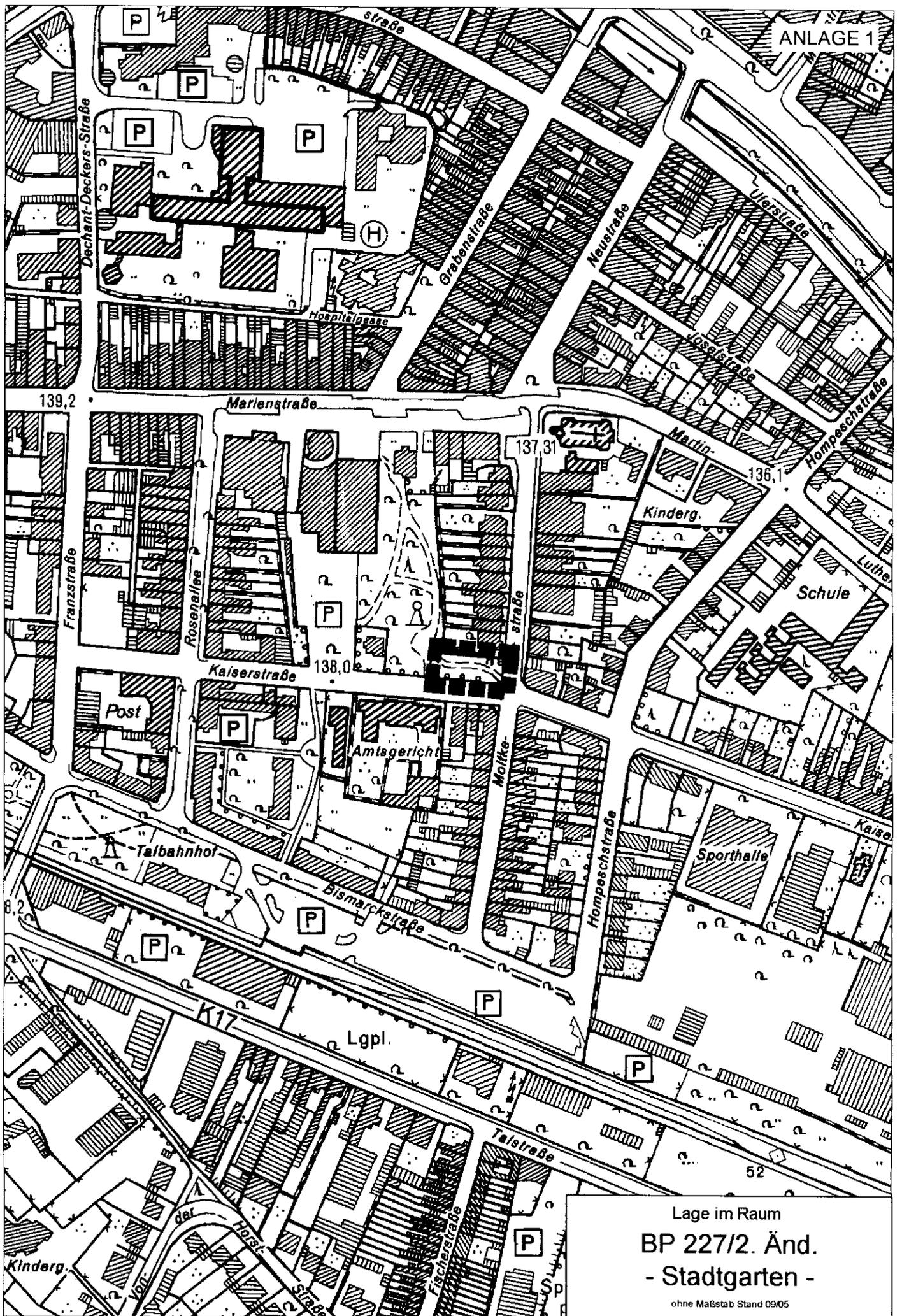
Die Verwaltung empfiehlt, den Aufstellungsbeschluss der 2. Änderung des BP 227 -Stadtgarten- sowie die öffentliche Auslegung zu beschließen.

Haushaltsrechtliche Betrachtung

Das Verfahren zur 2. Änderung des BP 227 -Stadtgarten- hat keine haushaltsrechtliche Auswirkungen.

Anlagen:

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



Lage im Raum
BP 227/2. Änd.
- Stadgarten -

ohne Maßstab Stand 09/05

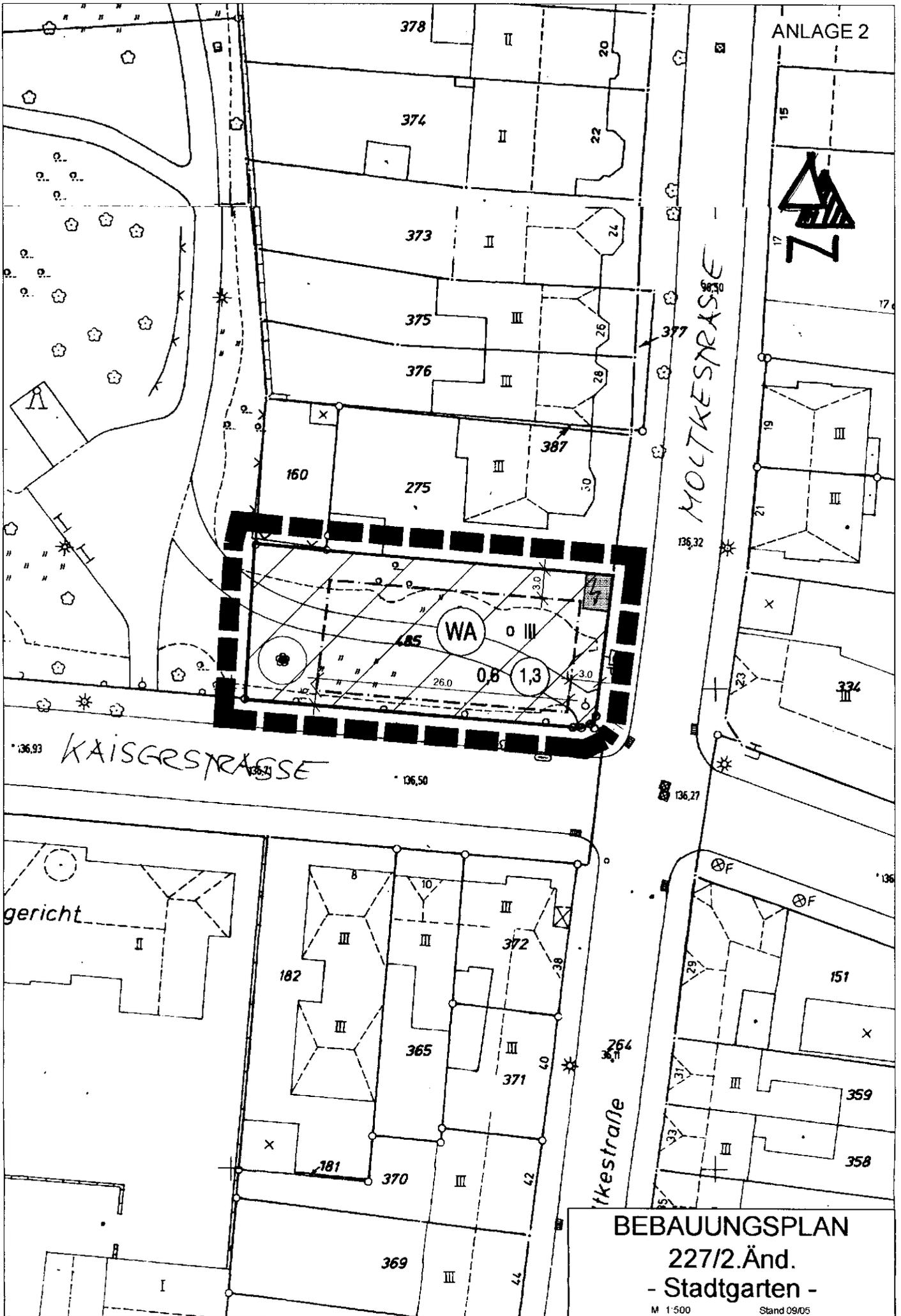
ANLAGE 2



MOLTKESTRASSE

KAISERSTRASSE

MOLTKESTRASSE



BEBAUUNGSPLAN
227/2.Änd.
- Stadtgarten -

M 1:500

Stand 09/05

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung



Geschoßflächenzahl

0,6

Grundflächenzahl

III

Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

0

Offene Bauweise



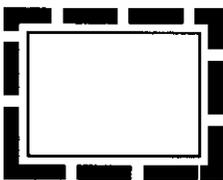
Baugrenze

13.2. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

BEBAUUNGSPLAN
227/2.Änd.
- Stadtgarten -



STADT ESCHWEILER

2. Änderung des Bebauungsplanes 227 - Stadtgarten -

BEGRÜNDUNG

September 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 Gemischte Baubaufläche (M) dargestellt.

Die Art der baulichen Nutzung in der 2. Änderung des BP 227 orientiert sich dabei an der geplanten Darstellung aus dem FNP-Entwurf. Das Verfahren wird zurzeit parallel zum BP-Verfahren durchgeführt. Im Rahmen der Gesamtüberarbeitung des FNP der Stadt Eschweiler wird hier als generelles Ziel der Stadt die Darstellung einer Wohnbaufläche (W) verfolgt.

1.4 Räumlicher Geltungsbereich

Durch die ca. 0,06 ha große 2. Änderung des Bebauungsplanes wird ein Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 227 –Stadtgarten-, der seit 02.10.1993 rechtsverbindlich ist, überplant.

Der Änderungsbereich grenzt im Norden an die vorhandene westliche Bebauung der Moltkestraße, im Osten an die Moltkestraße, im Süden an die Kaiserstraße und im Westen an den Stadtpark.

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

1.5 Bestand

Das Plangebiet ist unbebaut und wird als fußläufige Zuwegung zum westlich angrenzenden Stadtgarten genutzt. Das Grundstück ist durch die exponierte Ecklage im Kreuzungsbereich, tangiert von Kaiserstraße und Moltkestraße charakterisiert.

Ein vorhandener Laubbaum als Solitär bestimmt den westlichen Übergang zum Stadtpark.

2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Ziel und Zweck der 2. Planänderung ist die städtebauliche und architektonische Arrondierung der Bebauung im Bereich des Kreuzungspunktes „Kaisereck“ (Kai-

serstraße / Moltkestraße). Damit soll eine bauliche Betonung der Ecksituation erreicht werden, und der Standort ‚Innenstadt‘ weiter verbessert werden.

3. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen und wird wie im Stammpplan des BP 227 entsprechend den Zielsetzungen als "Allgemeine Wohngebiete" (WA) festgesetzt. Dies entspricht der städtebaulichen Situation des Umfeldes.

Bei einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,3 ist eine ein- bis maximal dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Damit wird die typische Situation einer städtischen Eckbebauung mit eingeschränkten rückwärtigen Freiräumen 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 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im westlichen Grundstücksbereich wird der vorhandene Laubbaum zur Erhaltung festgesetzt.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes 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 Landeswassergesetz (LWG) muss das im Geltungsbereich des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser 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 zu wenig Fläche zur Verfügung.

Die Niederschlagswässer werden zusammen mit den anfallenden Schmutzwässern den vorhandenen Kanälen (Trennsystem) in der Kaiserstraße zugeleitet.

4 Kennzeichnung

Für das Plangebiet sind in der Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen Böden mit humosem Bodenmaterial ausgewiesen. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Zusätzlich liegt der Grundwasserstand nach Angabe des Staatlichen Umweltamtes Aachen (StUA) ca. 1-3 m unter Flur. Daher wird das gesamte Bebauungsplangebiet wegen der

Baugrundverhältnisse gemäß §9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Auf die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“ und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ wird verwiesen.

Durch die Kennzeichnung des Planbereichs, dass hier ein hoher Grundwasserstand vorliegt, können bereits bei der Planung von z.B. tief gründenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser berücksichtigt werden. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass keine Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitung- auch kein zeitweiliges Abpumpen- ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen und keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintreten darf.

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

Naturräumlich gesehen liegt das Plangebiet im Bereich der Stolberger Talung, einem Teil des Aachener Hügellandes. Die Stolberger Talung ist geprägt durch die Einschnitte der Fließgewässer Inde und Vicht. Erzeichtum, Wasserkraft und große Waldbestände waren schon früh eine günstige Voraussetzung für die Ansammlung von Industrien und Siedlungen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches, so dass ursprünglich vorhandene Boden-/ Landschaftsstrukturen hier nicht mehr vorhanden sind. Die von der Änderung betroffene Fläche wird derzeit noch als innerstädtische Grünfläche mit einzelnen Bäumen und Sträuchern genutzt. Sie stellt eine Fortführung des westlich anschließenden Stadtgartens bis zur Moltkestraße dar. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für das Änderungsgebiet bereits eine überbaubare Fläche festgesetzt, so dass der derzeit vorhandene Zustand nicht den planungsrechtlich möglichen Zustand darstellt.

Im „Integrierenden Grün- und Umweltplan“, Abschnitt Pflege und Entwicklung des Ortsbildes, wird der gesamte Stadtgarten einschließlich der von der 2. Änderung betroffenen Flächen als innerörtliche Freifläche mit besonderer Bedeutung gekennzeichnet. Er stellt mit seinem zum Teil alten Baumbestand ein ortsbildprägendes, gliederndes und belebendes Element in der dicht bebauten Innenstadt dar. Durch die Umsetzung der Festsetzungen des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 227 -Stadtgarten- wurde diese Funktion des Stadtgarten zwar beeinträchtigt aber durch den überwiegenden Erhalt des alten Baumbestandes durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan auf ein Mindestmaß reduziert. Der derzeit vorhandene Baumbestand des Stadtgartens stellt weiterhin ein

prägendes Element im Innenstadtbereich dar und wird durch die vorgesehene Planänderung nicht betroffen.

Sowohl im „Integrierenden Grün- und Umweltplan, Abschnitt Biotop- und Artenschutz, Stand 1991“ als auch im stadtökologischen Beitrag zum Stadtentwicklungskonzept (2002) wird dem Stadtgarten eine mittlere Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen beigemessen. Aufgrund des zum Teil alten, standortgerechten und heimischen Baumbestandes und der vorhandenen Gehölze stellt der Stadtgarten einen potentiellen Lebensraum für heimische Singvögel und Insekten dar. Die Funktion eines wertvollen Lebensraumes konnte aufgrund der vielfältigen Nutzungsansprüche (u.a. intensive Hundeausführfläche) jedoch vor der Umsetzung des Bebauungsplanes 227 nicht und kann auch jetzt nicht erfüllt werden.

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 2. Änderung des Bebauungsplanes 227 als Böden mit humosem Bodenmaterial ausgewiesen.

Nach den vorliegenden Unterlagen befindet sich der Grundwasserstand in dem Bereich bei ca. 1-3 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

Neben der prägenden und gliedernden Funktion wirkt sich insbesondere der alte Baumbestand positiv auf das Kleinklima aus. Das im südlichen Bereich des Stadtgartens vorhandene kleine „Wäldchen“ wirkt sich klimatisch ausgleichend auf die unmittelbare Umgebung aus (Transpiration und damit Feuchte- und Kühlungsbildung, Schattenspende, Filterung der Luft, Photosynthesewirkung etc.). Diese Flächen bleiben von der 2. Änderung des Bebauungsplanes 227 -Stadtgarten- unberührt.

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.

Der rechtskräftige Bebauungsplan 227 -Stadtgarten- setzt für den Geltungsbe- reich der 2. Änderung des Bebauungsplanes bereits eine überbaubare Fläche fest. Im Rahmen der 2. Änderung wird diese überbaubare Fläche erweitert. Hier- durch wird die durch die Planung ermöglichte Versiegelung von Boden gegenüber dem Rechtsplan vergrößert. Der Boden verliert auf einer größeren Fläche seine Funktionen als Speicher, Filter und Puffer von Niederschlagswasser sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Im weiteren Verfahren wird der durch die Änderung ermöglichte höhere Eingriff in Natur und Landschaft gegenüber dem Rechtsplan im Rahmen eines landschafts- pflegerischen Fachbeitrages ermittelt.

Es ist bereits jetzt erkennbar, dass der durch die Planaufstellung ermöglichte Ein- griff in Natur und Landschaft nicht innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Ände- rung des Bebauungsplanes 227 -Stadtgarten- ausgeglichen werden kann. Art und Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im landschaftspflege- rischen Fachbeitrag festgelegt.

6. Bodenordnung und sonstige Maßnahmen

Zur Realisierung des Baugebietes sind bodenordnende Maßnahmen nicht erfor- derlich.

Eschweiler, den 30.09.2005

