



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 / Abt. für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

1

172/05 a

Sitzungsvorlage

Datum: 06.06.2005

Beratungsfolge		Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	23.06.2005	
2.			
3.			
4.			

**Bebauungsplan 273 -Hover Mühlenfeld-
hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Beschlussentwurf:

- I. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 273 -Hover Mühlenfeld- gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB mit dem in Anlage 2 dargestellten Geltungsbereich wird beschlossen.

- II. Gleichzeitig wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 der Satzung über die Bürgerbeteiligung der Stadt Eschweiler beschlossen.

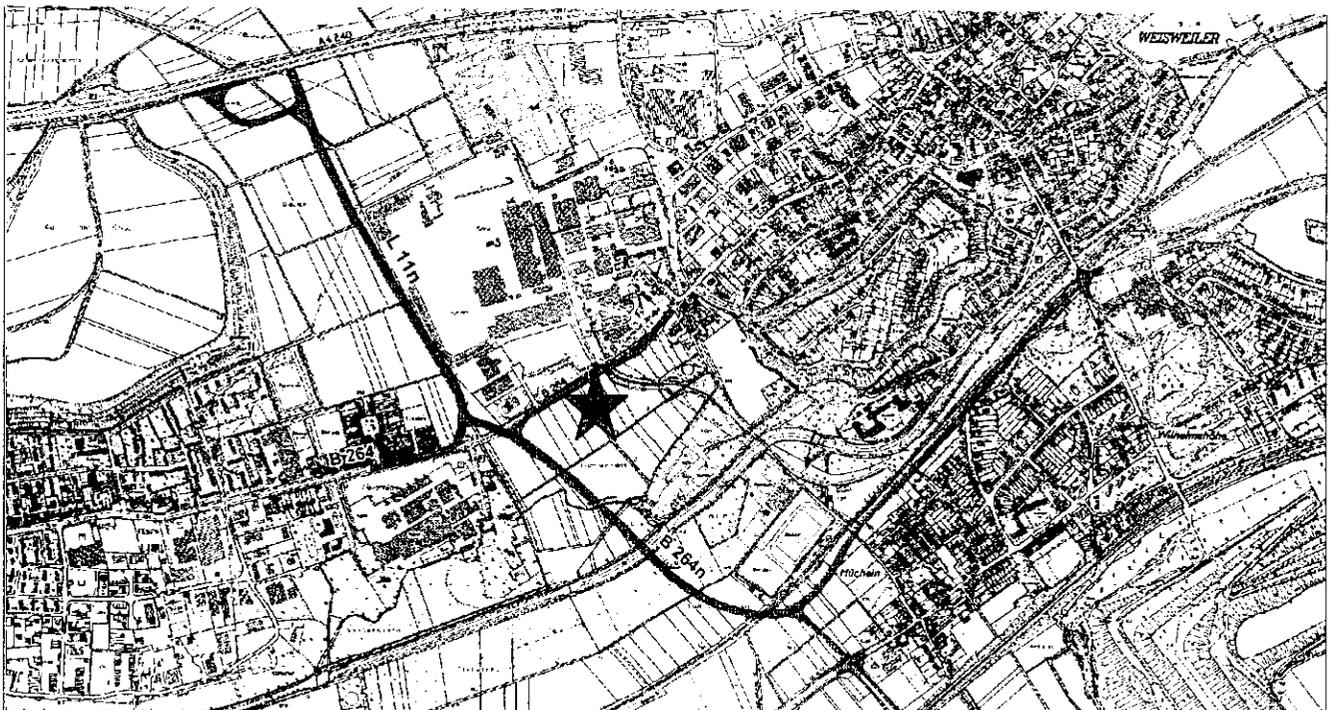
A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> gesehen <input type="checkbox"/> vorgeprüft <i>21.06.05</i>		Unterschriften <i>Hubert Schulte</i>	
1	2	3	4
<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> 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"/> 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:

Die Stadt Eschweiler verfolgt das Ziel Standorte zu entwickeln, um neue Betriebe ansiedeln zu können, wie auch ortsansässige Betriebe zu halten und in ihrer Entwicklung zu unterstützen.

Seit längerem besteht das Interesse eines Autohandels mit Vertragswerkstatt aus dem Ortsteil Weisweiler, an einem anderen Standort das Autohaus neu zu errichten. Am alten Standort sieht der Betrieb keine Möglichkeit mehr, die angestrebten Expansionsvorstellungen umzusetzen. In den letzten Jahren konnte sich die betriebliche Entwicklung innerhalb des Ortsteils Weisweiler nur auf begrenzten Flächen nördlich und südlich der Dürener Straße vollziehen. Weitere Möglichkeiten der Expansion bestanden nicht.

Im Vorfeld der Planung wurden verschiedene Standortalternativen im Stadtgebiet angeboten. Die Prüfung hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der Autohauskonzeption nur der Bereich im Umfeld des geplanten Verkehrsknotenpunktes L 11 / B 264 / Dürener Straße als der geeignete Standort in Frage kommt.



(Darstellung des geplanten Standortes)

Das Marketingkonzept des Autohauses ist nicht allein auf das Eschweiler Stadtgebiet ausgerichtet, sondern auf einen größeren Einzugsbereich. Aufgrund seiner peripheren Lage zu den Wohnsiedlungsbereichen Weisweiler und Eschweiler-Ost besteht am geplanten Standort die Möglichkeit, die entstehenden Ziel- und Quellverkehre unmittelbar auf die anbaufreie L 11 bzw. B 264 abzuleiten. Eine direkte Anbindung über die klassifizierten Straßen (A 4, A 44, L 238, K 10) in die Region ist damit gegeben.

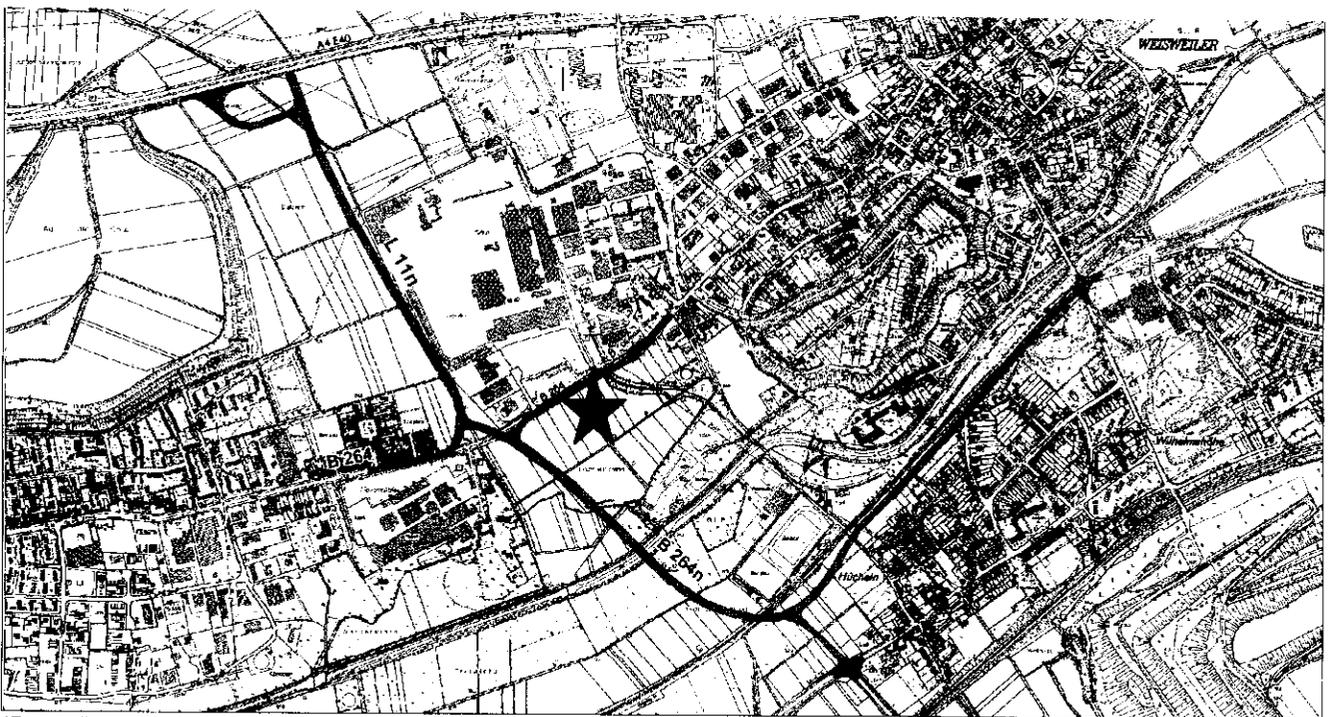
Die Stadt Eschweiler möchte mit dem BP 273 -Hover Mühlenfeld- der konkreten Nachfrage nach einem neuen Standort zur Umsiedlung eines vorhandenen Autohauses Rechnung tragen, da der derzeitige Standort keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr bietet.

Sachverhalt:

Die Stadt Eschweiler verfolgt das Ziel attraktive Standorte im Stadtgebiet zu entwickeln, um neue Betriebe ansiedeln zu können, wie auch ortsansässige Betriebe zu halten und in ihrer Entwicklung zu unterstützen.

Seit längerem besteht das Interesse eines Autohandels mit Vertragswerkstatt aus dem Ortsteil Weisweiler, an einem anderen Standort das Autohaus neu zu errichten. Am alten Standort sieht der Betrieb keine Möglichkeit mehr, die angestrebten Expansionsvorstellungen umzusetzen. In den letzten Jahren konnte sich die betriebliche Entwicklung innerhalb des Ortsteils Weisweiler nur auf begrenzten Flächen nördlich und südlich der Dürener Straße vollziehen. Weitere Möglichkeiten der Expansion bestanden nicht.

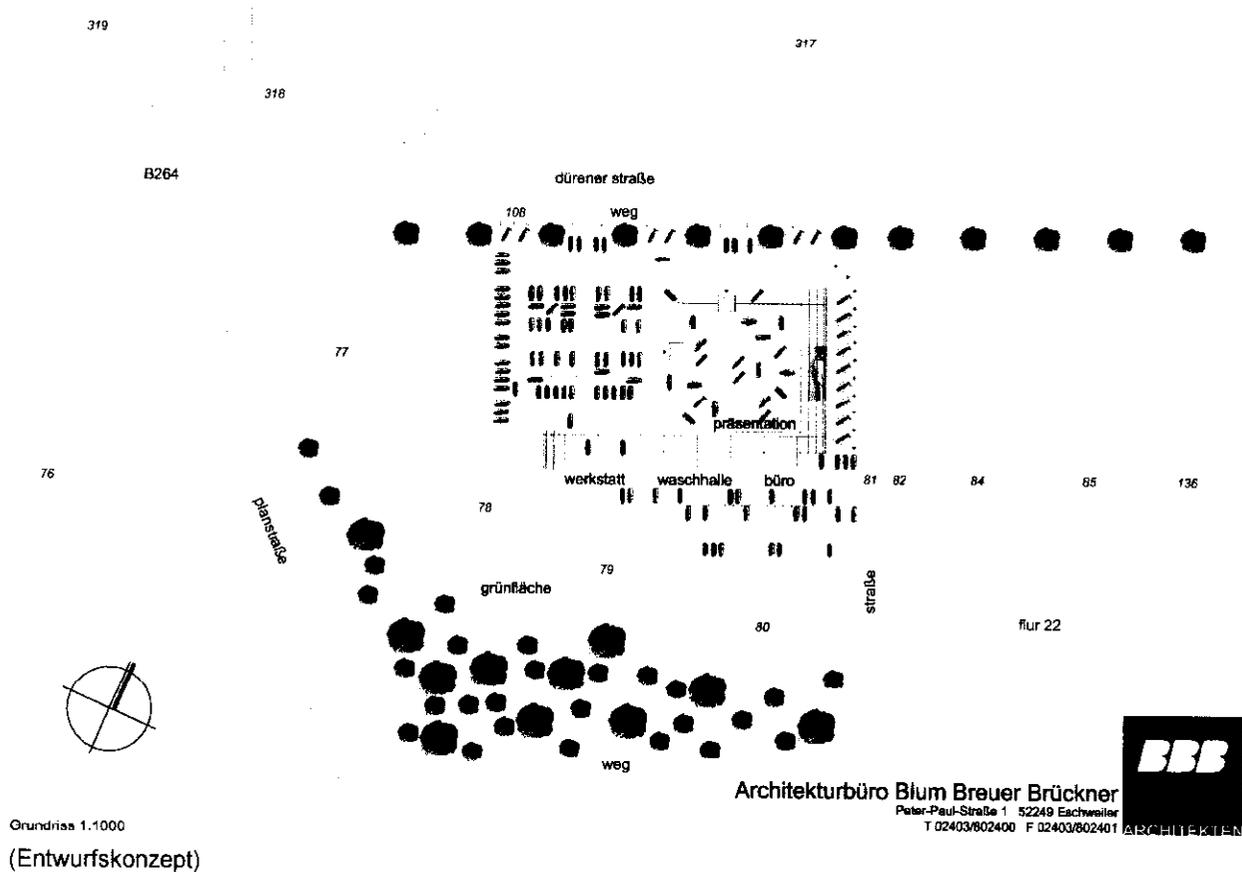
Im Vorfeld der Planung wurden verschiedene Standortalternativen im Stadtgebiet angeboten. Die Prüfung hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der Autohauskonzeption nur der Bereich im Umfeld des geplanten Verkehrsknotenpunktes L 11 / B 264 / Dürener Straße als der geeignete Standort in Frage kommt.



(Darstellung des geplanten Standortes)

Das Marketingkonzept des Autohauses ist nicht allein auf das Eschweiler Stadtgebiet ausgerichtet, sondern auf einen größeren Einzugsbereich. Aufgrund seiner peripheren Lage zu den Wohnsiedlungsbereichen Weisweiler und Eschweiler-Ost besteht am geplanten Standort die Möglichkeit, die entstehenden Ziel- und Quellverkehre unmittelbar auf die anbaufreie L 11 bzw. B 264 abzuleiten. Eine direkte Anbindung über die klassifizierten Straßen (A 4, A 44, L 238, K 10) in die Region ist damit gegeben.

Die Stadt Eschweiler möchte mit dem BP 273 -Hover Mühlenfeld- der konkreten Nachfrage nach einem neuen Standort zur Umsiedlung eines vorhandenen Autohauses Rechnung tragen, da der derzeitige Standort keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr bietet.



Die Festsetzung eines gestuften Gewerbegebietes (GE) im Anschluss an das nördlich bestehende Gewerbegebiet „Südlich Elektrowerk / BP 197“ und zwischen den vorhandenen Siedlungsbereichen Eschweiler -Ost und Weisweiler ist daher notwendig, um die planungsrechtliche Grundlage zur Umsetzung des Vorhabens kurzfristig zu ermöglichen. Darüber hinaus bietet sich die Lage zwischen Weisweiler und Eschweiler-Ost, an der Dürener Straße (bisher B 264) für die vorgesehene Nutzung an. Durch die Verlagerung können zudem städtebauliche Missstände am alten Standort reduziert werden.

Das Plangebiet soll eingegrünt werden wobei parallel zur Dürener Straße eine Baumreihe vorzusehen ist.

Parallel zum BP -Verfahren erfolgt das Verfahren zur Änderung des FNP (84. Änderung -Hover Mühlenfeld-), bei dem die entsprechenden Darstellungen getroffen werden.

Zur Realisierung des geplanten Gewerbegebietes empfiehlt die Verwaltung, die Aufstellung des Bebauungsplanes 273 -Hover Mühlenfeld- und die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit zu beschließen.

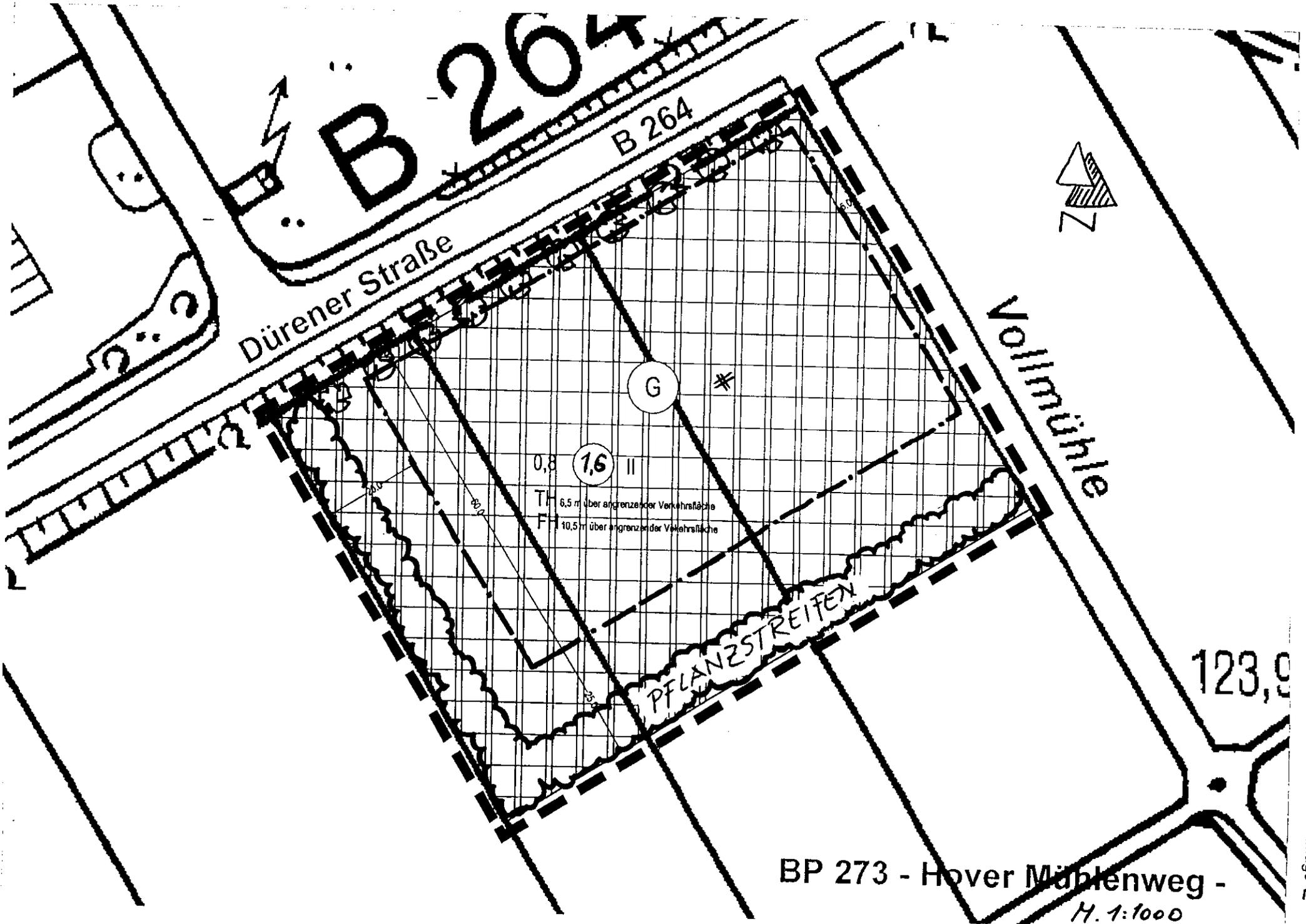
Haushaltsrechtliche Betrachtung:

Mögliche Kosten im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 273 -Hover Mühlenfeld- werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Anlagen:

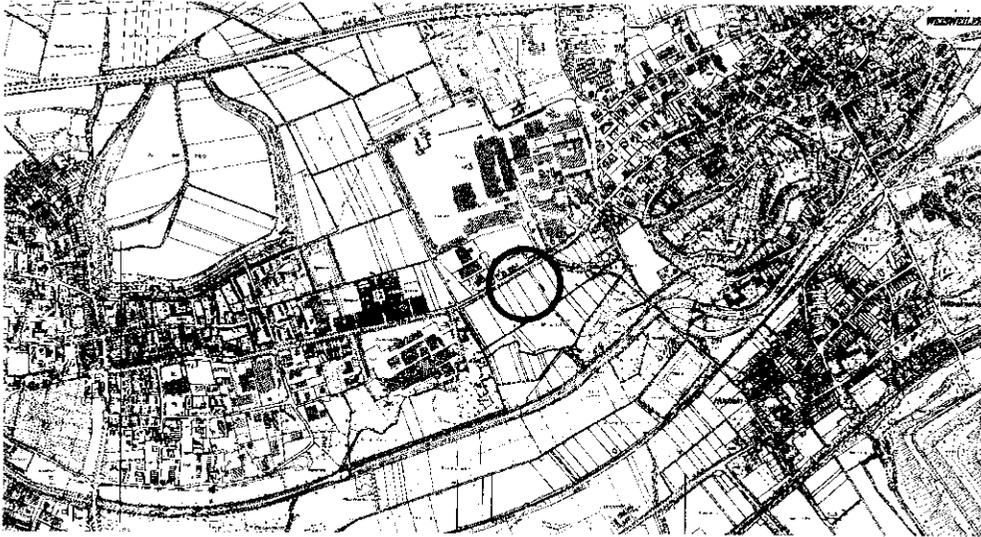
1. Übersicht zur Lage des Bebauungsplanes
2. Bebauungsplanentwurf
3. Begründung zum Bebauungsplan





BP 273 - Hover Mühlenweg -
M. 1:1000

Stadt Eschweiler



Bebauungsplan 273 - Hover Mühlenfeld -

Begründung gemäß § 2 a BauGB

Stand 06/2005

1.	PLANUNGSVORGABEN	3
1.1	RECHTSGRUNDLAGEN	3
1.2	GEBIETSENTWICKLUNGSPLAN	3
1.3	DERZEITIGE DARSTELLUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	3
1.4	GELTUNGSBEREICH	3
2.	ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES	3
3.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	4
4.	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	5
4.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	5
4.1.1	Gewerbegebiete	5
4.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	5
4.3	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	5
4.4	HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN	5
4.5	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	6
4.6	VER- UND ENTSORGUNG	6
5.	UMWELTBELANGE	6
5.1	UMWELTPRÜFUNG (UP)	6
5.2	ALTLASTEN	6
6.	BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN	6
7.	STÄDTEBAULICHE DATEN	6

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 Gebietsentwicklungsplan

Der von der Landesplanungsbehörde mit Erlass vom 28. Januar 2003 genehmigte Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt den Planungsbereich als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ mit der Überlagerung „Regionale Grünzüge“ dar.

Die Bezirksregierung Köln hat in einer Voranfrage aufgrund der Einzelfallbeurteilung bestätigt, dass die Darstellung, der im Parallelverfahren bearbeiteten 84. FNP- Änderung, den allgemeinen Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

1.3 Derzeitige Darstellung Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler stellt für die Flächen des Bebauungsplanes 273 -Hover Mühlenfeld- „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Parallel zum BP 273-Verfahren erfolgt das Verfahren zur 84. Änderung des FNP -Hover Mühlenfeld-. Dabei orientiert sich die geplante Darstellung an dem FNP-Entwurf, der im Rahmen der Gesamtüberarbeitung des FNP der Stadt Eschweiler als generelles Ziel der Stadt verfolgt wird.

1.4 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt zurzeit im Außenbereich zwischen den Siedlungsbereichen Eschweiler-Ost und Weisweiler. Begrenzt wird das Plangebiet:

- im Norden durch die Dürener Straße (noch B 264)
- im Osten durch die Zuwegung zur ehemaligen Vollmühle
- im Süden durch landwirtschaftliche Flächen
- im Westen durch die im Ausbau befindliche Trasse der B 264n (Ortsumgehung Weisweiler)

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem zeichnerischen Teil des Planentwurfes zu entnehmen.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Seit längerem besteht das Interesse einer Autovertragswerkstatt aus dem Ortsteil Weisweiler an einem anderen Standort das Autohaus neu zu errichten. Am alten Standort sieht der

Betrieb keine Möglichkeit mehr die angestrebten Expansionsvorstellungen umzusetzen. In den letzten Jahren konnte sich die betriebliche Entwicklung innerhalb des Ortsteils Weisweiler nur auf begrenzten Flächen nördlich und südlich der Dürener Straße vollziehen. Weitere Möglichkeiten der Expansion bestanden nicht.

Im Vorfeld der Planung wurden verschiedene Standortalternativen im Stadtgebiet angeboten. Die Prüfung hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der Autohauskonzeption nur der Bereich im Umfeld des neuen Verkehrsknotenpunktes L 11 / B 264n (Ortsumgehung Weisweiler) / Dürener Straße als der geeignete Standort in Frage kommt.

Das Marketingkonzept des Autohauses ist nicht allein auf das Eschweiler Stadtgebiet ausgerichtet, sondern auf einen größeren Einzugsbereich. Aufgrund seiner peripheren Lage zu den Wohnsiedlungsbereichen Weisweiler und Eschweiler-Ost besteht im geplanten Standort die Möglichkeit, dass die entstehenden Ziel- und Quellverkehre unmittelbar auf die anbaufreie L 11 bzw. B 264n abgeleitet werden können und ein direkter Bezug über die klassifizierten Straßen (A 4, A 44, L 238, K 10) in die Region möglich wird.

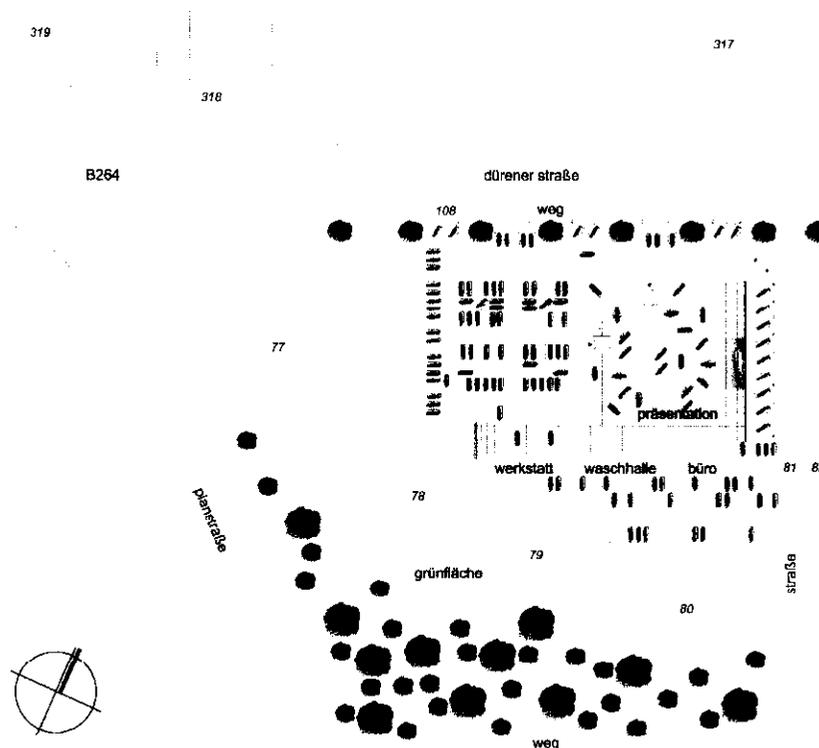
Die Stadt Eschweiler möchte mit dem BP 273 -Hover Mühlenfeld- der konkreten Nachfrage nach einem neuen Standort zur Umsiedlung eines vorhandenen Autohauses Rechnung tragen, da der derzeitige Standort keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr hat.

3. Städtebauliches Konzept

Geplant ist ein Autohandelsstandort mit Ausstellungsflächen, Präsentationsräumen, Werkstatt, Waschhalle und Büros.

Erschlossen wird die Fläche von der Dürener Straße, die nach Fertigstellung der neuen Trasse der B 264n (Ortsumgehung Weisweiler) als innerörtliche Hauptverbindungsstraße zurückgestuft wird.

Grünflächen zur freien Landschaft wie auch zur Trasse der B 264n hin grenzen den Gewerbebetrieb ab und bilden den Übergang zum Freiraum. Parallel zur Dürener Straße werden Einzelbäume ein weiteres gestaltendes Element übernehmen.



4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Gewerbegebiete

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da sie in dem gewerblich geprägten Umfeld weder erwünscht, noch integrierbar sind.

Zusätzlich wird das Gewerbegebiet im weiteren Verfahren durch textliche Festsetzungen nach §1 (4) BauNVO gegliedert. Dadurch wird die Lage der zulässigen Betriebe und Anlagen aufgrund ihrer Art und ihres Emissionsverhaltens im Gebiet gesteuert, um dem Schutzbedürfnis der Wohngebiete von Weisweiler und Eschweiler-Ost gerecht zu werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die Ortsrandlage des Plangebietes soll eine angemessene, jedoch keine atypisch hohe Verdichtung angestrebt werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse sowie von Grund- und Geschoßflächenzahlen bestimmt.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit II, die Grundflächenzahl mit 0,8 und die Geschoßflächenzahl mit 1,6 festgesetzt.

Hierbei orientiert sich die Festsetzung an den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 1 BauNVO. Diese gewährleisten eine angemessene Verdichtung, ohne eine den Gebietscharakter beeinträchtigende übermäßige Dichte zu ermöglichen.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 BauNVO mit Baugrenzen festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist so gewählt, dass eine größtmögliche Flexibilität in der späteren Gebäudeanordnung besteht.

4.4 Höhenlage baulicher Anlagen

Trotz der Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse können sehr hohe Gebäude entstehen, die städtebaulich unangepasst sind. Insbesondere bei Gewerbebetrieben kann die maximale Höhe der baulichen Anlagen aufgrund der möglichen sehr hohen Geschoßhöhen über die zulässige Zahl der Vollgeschosse kaum gesteuert werden.

Daher wird aus städtebaulichen Gründen folgendes festgesetzt:

- Sockelhöhe auf maximal 0,50 m
- Traufhöhe der Gebäude auf maximal 6,5 m.

Für die First- bzw. Gesamthöhe ist eine Obergrenze von 10,5 m festgesetzt.

Für Flachdächer gilt die Traufhöhe.

Für Pult-, Tonnen-, Walmdächer u.a. Dachformen gilt die zulässige Traufhöhe (6,5 m) für die untere Dachkante und die zulässige Firsthöhe (10,5 m) für die obere Dachkante bzw. für die Gesamthöhe entsprechend.

Die genauen Mess- und Bezugspunkte der Höhenlagen werden textlich festgesetzt.

4.5 Verkehrliche Erschließung

Die direkte Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt über die bereits vorhandene Dürerer Straße, die nach Fertigstellung der Ortsumgehung Weisweiler nicht mehr als B 264 ausgewiesen ist und entsprechend die Funktion einer innerörtlichen Hauptverbindungsstraße erhält.

Stellplätze für den Kundenverkehr werden innerhalb des Plangebietes ausreichend vorgesehen.

4.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das vorhandene Straßennetz und wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

5. Umweltbelange

5.1 Umweltprüfung (UP)

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht werden im weiteren Verlauf des Verfahrens umfassend erarbeitet. Auch die Eingriffe in Natur- und Landschaft und erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Planverfahren ermittelt und dann mit konkreten Festsetzungen umgesetzt.

5.2 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Altlastenverdachtsflächen bekannt. Ob eine Kennzeichnung notwendig ist, wird im weiteren Verfahren geklärt.

6. 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.

7. Städtebauliche Daten

Nutzungsart	Flächengröße ca.	%
Gewerbegebiete (GE)	ca. 1,1 ha	100 %
gesamt	ca. 1,1 ha	100 %

Eschweiler, den 06.06.2005

