



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610/ Stadtplanung

Vorlagen-Nummer

051/05

1

Sitzungsvorlage

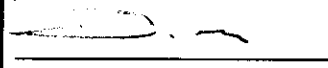
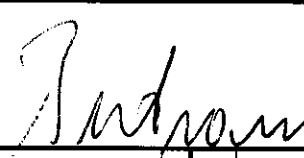
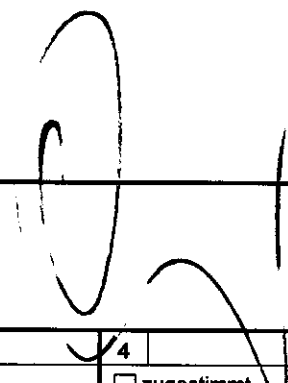
Datum: 14.02.2005

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	24.02.2005	
2.				
3.				
4.				

**Bebauungsplan 270 - Burgweg -
hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Beschlussentwurf:

- I. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 270 - Burgweg - gemäß § 2 (1) BauGB im Sinne des § 30 (1) BauGB mit dem in der Anlage 2 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
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

Der Weisweiler Burg südwestlich benachbart befindet sich das Gelände einer ehemaligen Gärtnerei, die 1994 aufgegeben wurde. Eine weitere gewerbliche Nutzung des ca. 80 m tiefen Geländes ist aufgrund des durch Wohnen geprägten Umfeldes städtebaulich nicht sinnvoll. Das Gelände bietet sich daher für eine Wohnentwicklung als Innenentwicklung im vorhandenen Siedlungsbereich an; zumal in Weisweiler ein Bedarf an Bauland gegeben ist.

Die Eigentümer sind mit entsprechenden Wünschen an die Stadt herangetreten und haben ein Büro mit der städtebaulichen Planung beauftragt. Auf die Beratungen in der AGO am 24.11.2003 und in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 14.07.2004 wird verwiesen.

Eine mögliche Durchbindung der Erschließung zwischen Burgweg und Hans-Leyers-Weg sowie ein Anschluss des Baugebietes an den Hans-Leyers-Weg durch Verlängerung der Stichstraße wurden geprüft. Eine Veränderung der vorhandenen Situation im Bereich des Hans-Leyers-Weg mit zusätzlicher Verkehrsbelastung etc. wird jedoch aus städtebaulicher Sicht nicht befürwortet. Die Erschließung über den Filzengraben/ Burgweg ist aufgrund der geringen Häuserzahl verkehrstechnisch unproblematisch.

Die Erschließung soll im Rahmen eines Erschließungsvertrages erfolgen.

Die Absicht der Eigentümer, hier ein Baugebiet mit einheitlicher Architektur und Gestaltung zu entwickeln, wird von der Verwaltung begrüßt.

Die Verwaltung empfiehlt, die Aufstellung des Bebauungsplanes 270 - Burgweg - und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu beschließen.

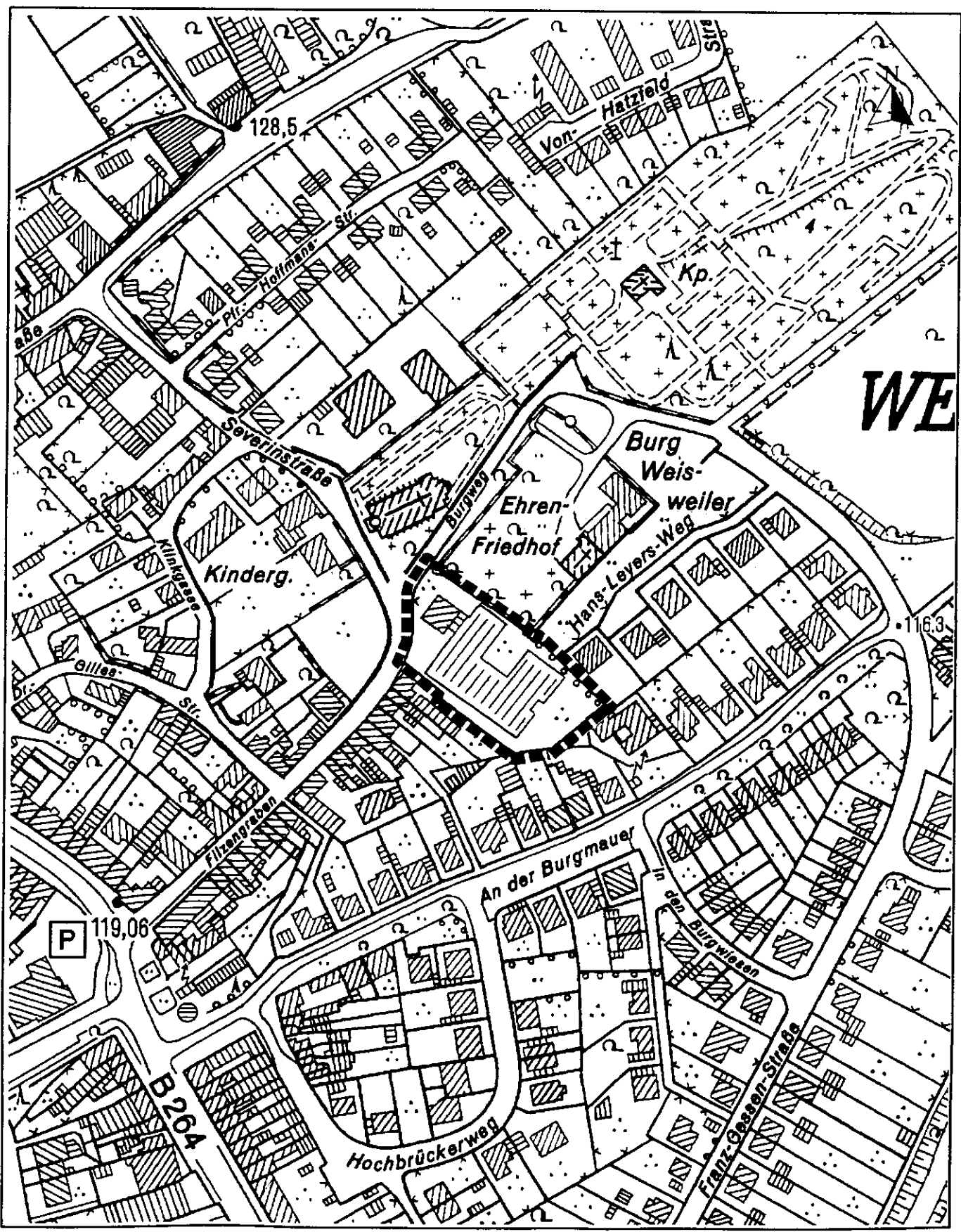
Haushaltsrechtliche Betrachtung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 270 - Burgweg - ist haushaltsrechtlich nicht relevant.

Anlagen

1. Übersichtsplan
2. Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan
3. Begründung zum Planentwurf

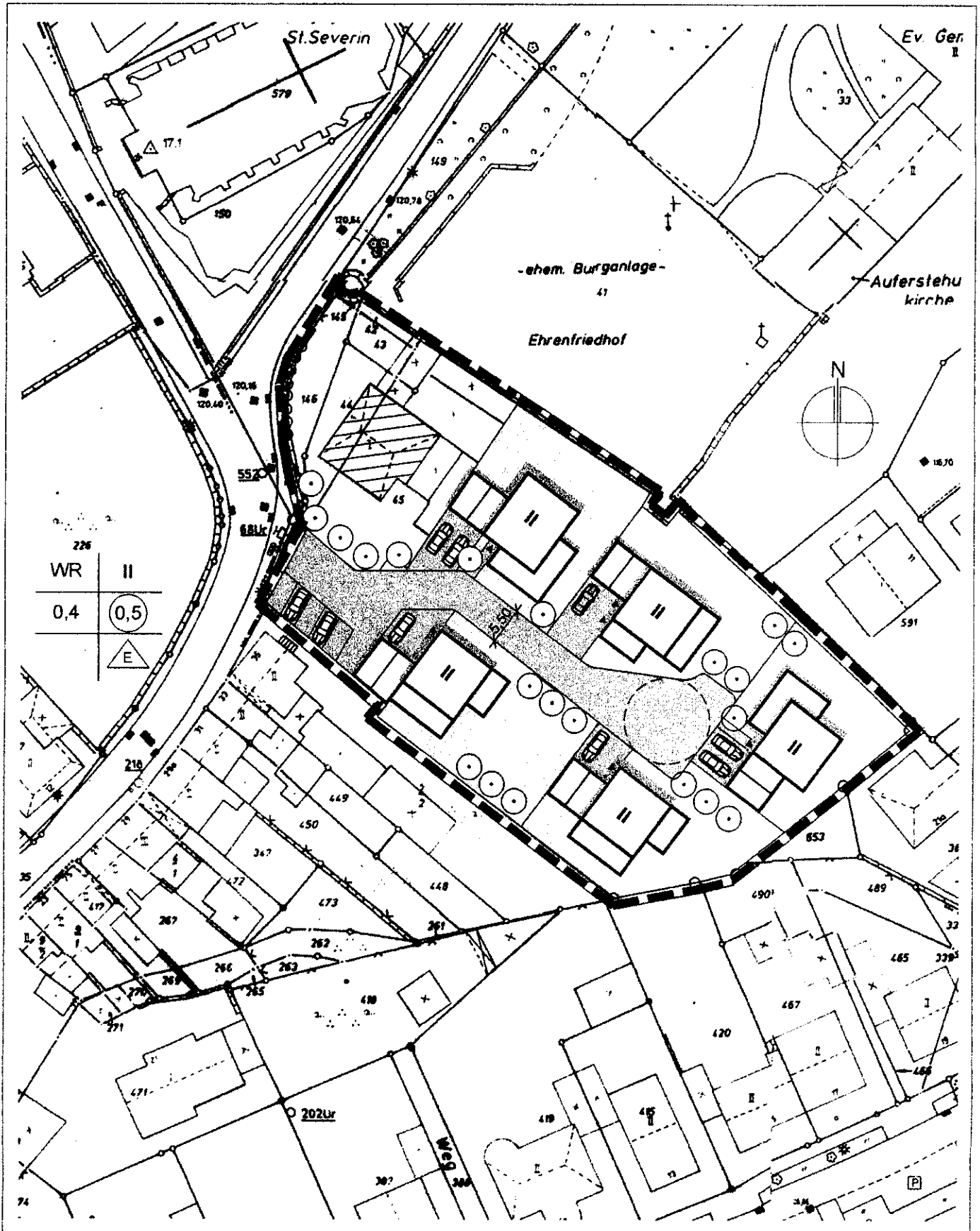
STADT ESCHWEILER, Bebauungsplan 270 "Burgweg", Ortsteil Weisweiler



STADT ESCHWEILER

Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan 270
- Burgweg -

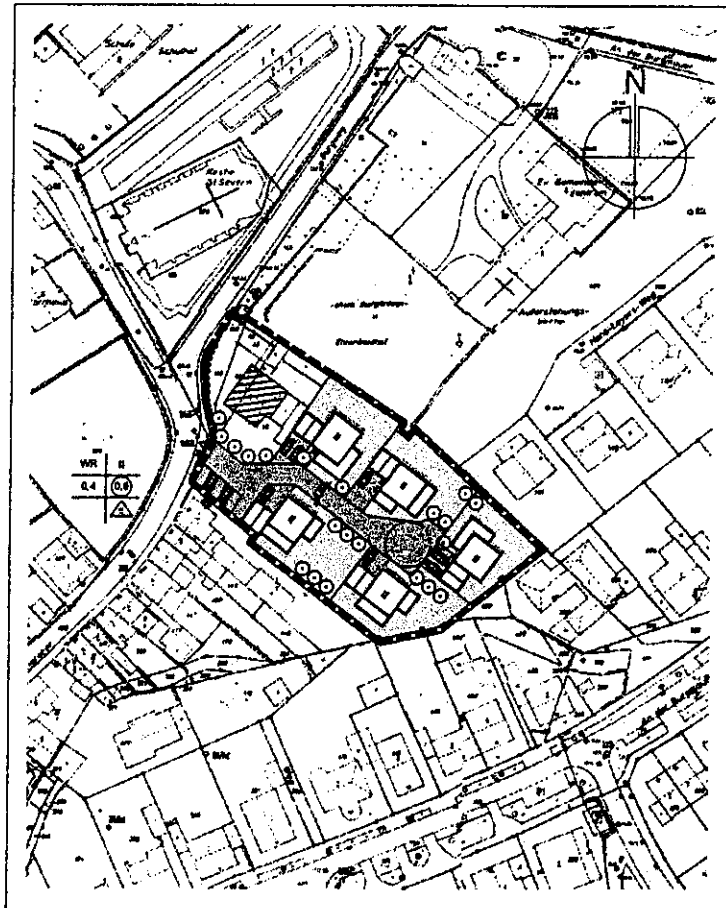
Stand 02 / 2005



STADT ESCHWEILER

Begründung zum Bebauungsplan 270 - Burgweg -

Stand 02 / 2005



M 1:2000

Inhalt der Begründung

- 1. Geltungsbereich**
- 2. Städtebauliche Situation**
- 3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**
- 4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung**
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung**
 - 4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**
 - 4.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**
 - 4.5 Verkehrsflächen**
 - 4.6 Ver - und Entsorgung**
 - 4.7 Niederschlagswasser**
- 5. Umweltbelange**
 - 5.1 Eingriff in Natur und Landschaft**
 - 5.2 Altlasten**
- 6. Denkmalschutz**
- 7. Bodenordnende und sonstige Massnahmen**

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Weisweiler, südlich der Weisweiler Burg und umfasst in der Gemarkung Weisweiler, Flur 6 die Flurstücke 42 bis 46, 145 bis 147 und 652. Es ist ca. 4100 qm groß.

Das Plangebiet überlagert in einer südlichen Teilfläche den rechtsverbindlichen Bebauungsplan W 3 - An der Burgmauer - mit der Festsetzung eines Mischgebietes.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans 270 tritt der Bebauungsplan W 3 in diesem Bereich außer Kraft.

2. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist das ehemalige Betriebsgelände einer Gärtnerei, einschließlich des bestehenden Wohnhauses.

Die Gärtnerei wird seit dem Jahr 1994 nicht mehr betrieben.

Die gebäudlichen Aufbauten der Gewächshäuser wurden vor Jahren abgebrochen. Seitdem liegt das Grundstücksareal brach.

Baumbestand oder Buschwerk sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.

Topographisch fällt das Gelände in einem Abschnitt von ca. 15 m Länge leicht um ca. 1 bis 1,5 m vom Burgweg in südöstliche Richtung, ist dann aber über den weiteren Geländeabschnitt ohne wesentlichen Höhenunterschied.

Das Plangebiet liegt etwa 1/2 km entfernt von der Ortsmitte Weisweiler am östlichen Rand der historischen Ortslage.

Es ist in einem Teilabschnitt auf der Nordseite durch die Festungsmauer der ehemaligen Burg - heute Ehrenfriedhof - begrenzt.

In den östlich und südlich angrenzenden Nachbargrundstücken ist die Bebauung überwiegend durch Einfamilienhäuser mit eingeschossiger Bauweise geprägt. Im Abschnitt vom Burgweg zum Filzengraben ist eine zweigeschossige gewachsene Blockrandbebauung vorhanden.

Vom Bestand her kann das Gebiet als "ruhige Wohnlage" bezeichnet werden.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Auf der beschriebenen Fläche des Plangebietes soll eine Wohnbebauung entwickelt werden, die insgesamt aus 5 Einfamilienhäusern besteht.

Die Erschliessung erfolgt vom Burgweg aus. Geplant ist eine ca. 60 m lange Stichstrasse, die in den Geländeabschnitt hineinführt und mit einem müllfahrzeugtauglichen Wendehammer endet.

Mit der Strasse wird das Gesamtareal in einen nordöstlichen und einen süd-westlichen Grundstücksabschnitt geteilt. Diese sind jeweils gut geeignet für eine neue Grundstücksparzellierung in den Größen von ca. 520 bis 550 qm bei einer günstigen Exposition zur Himmelsrichtung.

Als Vorschlag für die künftige Bebauung wurde ein städtebaulicher Entwurf entwickelt, der eine maßvolle "Verdichtung" (Arrondierung) des durch den Wegfall der Gärtnereigebäude freigewordenen "Innenraumes" analog der benachbarten Grundstücke vorsieht.

Geplant ist eine bauliche Anlage, bei der alle fünf Häuser durch ein und dieselbe architektonische Formensprache bestimmt sind und damit "wie aus einem Guss" wirken sollen.

Das Gebäudeensemble, aus den erwähnten fünf Häusern bestehend, soll damit eine formale Geschlossenheit wie auch eine formale Eigenständigkeit bieten.

Die Architektur ist geprägt durch eine streng geometrische Formensprache auf der "Basis des rechten Winkels", die für die Anordnung der Gebäudekuben massgebend ist.

Die Häuser sind im quadratischen bzw. rechteckigen "Kernbereich" zweigeschossig; an diesen fügen sich erdgeschossig eingeschossige rechtwinklige Anbauten an.

Desweiteren ist die Bebauung so auf dem Plangebiet plaziert, dass ein respektable Abstand zur Burgmauer und damit der Blick auf das alte Gemäuer gewahrt bleibt.

Es sei noch angemerkt, dass einige der ehemaligen Gärtnergebäude direkt an die Burgmauer gebaut waren. Die Bereinigung der Situation bleibt damit auch bei der vorgesehenen Wohnbebauung erhalten.

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet soll ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich dabei an der bestehenden und umgebenden Nutzung.

Dem entsprechend sollen die Maßzahlen GRZ 0,4 und GFZ 0,5 und maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt werden.

Gegebenenfalls werden im weiteren Verfahren zur Begrenzung der Höhen weitere Festsetzungen getroffen, um zu gewährleisten, dass sich die Höhenentwicklung der neuen Bebauung der Umgebung anpasst.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im weiteren Verfahren durch Baugrenzen festgesetzt.

Um sicherzustellen, dass sich die Bebauung in die Umgebung, in Bezug auf die Maßstäblichkeit in den Strassenzügen des Hans-Leyers-Weges und An der Burgmauer entsprechend einfügt, soll im Bebauungsplan eine offene Bebauung festgesetzt werden. Darin eingebunden ist die Festsetzung, dass nur Einzelhäuser zulässig sind.

4.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Im weiteren Verfahren soll festgesetzt werden, dass Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den dafür gesondert festgesetzten Flächen zugelassen werden. Hierdurch soll die Versiegelung der Flächen minimiert werden, was dem Wohngebietscharakter zugute kommt.

4.5 Verkehrsflächen

Die Erschliessung des Plangebietes wird über den o. erw. Anschluss zum Burgweg hergestellt. Die geplante Stichstrasse, die in das Plangebiet hineinführt ist als befahrbarer Wohnweg und verkehrsberuhigte Zone vorgesehen; sie ist auf das notwendige Flächenminimum beschränkt. An ihrem südöstlichen Ende ist die Anlage eines Wendebereiches erforderlich.

4.6 Ver - und Entsorgung

Für das Plangebiet ist eine Entwässerung wie bisher im Trennsystem vorgesehen.
Hierzu ist es erforderlich, im Bereich der neuen Erschließungsstraße entsprechende Leitungstrassen vorzusehen. Der Anschluss dieser Trassen erfolgt an das bestehende Kanalnetz der Straßen Burgweg / Filzengraben. Alternativ ist zu klären, ob auch ein Anschluss an die Kanaltrasse im Hans - Leyers - Weg aufgrund der Topografie ggf. sinnvoll ist.

4.7 Niederschlagswasser

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob der verrohrte Bachlauf, der das Grundstück im südlichen Abschnitt tangiert, für eine Einleitung von Niederschlagswasser genutzt werden kann.

5. Umweltbelange

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) ist für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung (UP) erforderlich, die im Rahmen des Verfahrens durchgeführt wird. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten.

5.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Zur Beurteilung der Eingriffe und Darstellung möglicher Ausgleichsmaßnahmen wird für das Plangebiet im Rahmen der Umweltprüfung ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt.

5.2 Altlasten

Derzeit sind Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet nicht bekannt.

6. Denkmalschutz

Das Plangebiet tangiert den historischen Bereich der Weisweiler Burg, die im Westen unmittelbar an den Siedlungsbereich anschließt.

7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Zur Realisierung des Baugebietes sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich

Eschweiler, den 10. Februar 2005

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'U. Meyer', is written below the date.