



Stadt Eschweiler  
Der Bürgermeister  
610/ Stadtplanung

Vorlagen-Nummer

**047/05**

1

# Sitzungsvorlage


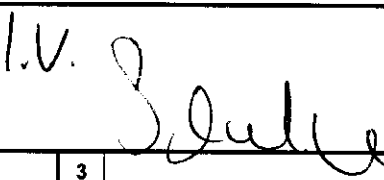
Datum: 17.02.2005

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

**Bebauungsplan 272 - Röher Aue -  
hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Beschlussentwurf:

- I. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 272 - Röher Aue - 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
<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>
<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**

Im Ortsteil Röhe, an der Röher Straße ist seit längerer Zeit die Röher Parkklinik ansässig. Ein zugehöriges Therapiegebäude wurde bereits vor einigen Jahren auf der gegenüberliegenden Straßenseite errichtet. Bei der Klinik besteht zur Zeit erneut dringender Erweiterungsbedarf zur Unterbringung insbesondere von Praxis- und Therapieräumen. Erweiterungsmöglichkeiten sind auf dem vorhandenen Grundstück nicht gegeben. Nach Prüfung verschiedener Standortalternativen bietet sich das an die vorhandene Bebauung westlich der Röher Straße im Süden anschließende Grundstück auch aus städtebaulicher Sicht als einzige mögliche Erweiterungsfläche an.

Zur Realisierung der gewünschten Bebauung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Zur Beschleunigung des Verfahrens hat der Betreiber der Röher Parkklinik ein Büro mit der städtebaulichen Planung beauftragt.

Die Verwaltung empfiehlt, die Aufstellung des Bebauungsplanes 272 - Röher Aue - und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu beschließen.

## **Haushaltsrechtliche Betrachtung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 272 - Röher Aue - ist haushaltsrechtlich nicht relevant.

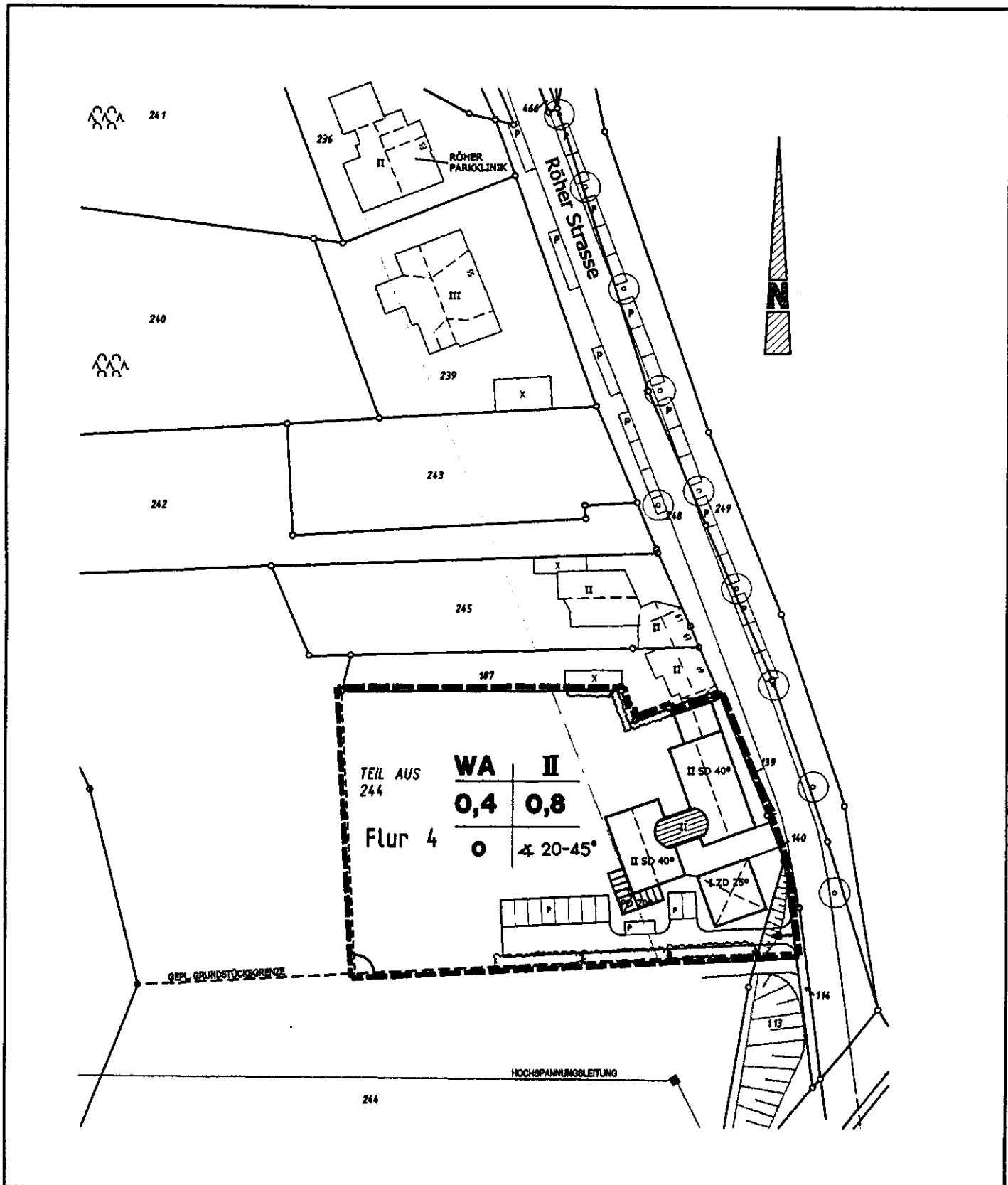
## **Anlagen**

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

# STADT ESCHWEILER

## ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5.000





STÄDTEBAULICHER ENTWURF

M 1:1000

## Begründung zum Bebauungsplan 272 - Röher Aue -

### 1. Vorgaben zur Planung

#### 1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des vorhandenen Siedlungsgebietes Röhe innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Es schließt an die vorhandene Bebauung mit ein- bzw. zweigeschossigen Wohngebäuden westlich der Röher Straße unmittelbar an.

Die vorgesehenen Baugebietsflächen werden zur Zeit als Grünland genutzt.

Das Plangebiet hat eine Höhenlage von ca. 148 m ü.NN; die Gebietsgröße beträgt insgesamt ca. 0,38 ha.

#### 1.2 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Der von der Landesplanungsbehörde mit Erlass vom 28.01.2003 genehmigte Gebietsentwicklungsplan stellt das Bebauungsplangebiet als Agrarbereich dar, der zur Abrundung des Siedlungsbereiches geeignet ist.

#### 1.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler stellt das Plangebiet derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Die für den Bebauungsplan erforderliche Flächennutzungsplanänderung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren bearbeitet.

### 2. Ziel und Zweck der Planung

Die bestehende Nachfrage der ortsansässigen Röher Parkklinik nach einem Baugrundstück im Ortsteil Röhe nimmt die Stadt Eschweiler zum Anlass, den Bebauungsplan 272 - Röher Aue - aufzustellen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die dringend notwendige Erweiterung der Röher Parkklinik geschaffen werden.

### **3. Planinhalt**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend den wie vor beschriebenen Zielsetzungen werden die neu ausgewiesenen Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

In Anwendung von § 1 Abs. 6 Bau NVO sollen Ausnahmen für die Zulassung von Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für die Bebauung der Klinikerweiterung (Therapiezentrum) gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 als Höchstmaß. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse orientiert sich, mit 2 Geschossen, an der Nachbarbebauung.

#### **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen umgrenzt, um einen gewissen Spielraum bei der Bebauung zu ermöglichen. Zur planungsrechtlichen Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen wird eine offene Bauweise festgesetzt.

#### **3.4 Gestaltung**

Durch die vorgenannten Festsetzungen der baulichen Nutzung sollen die geplanten Baukörper in ihrer horizontalen und vertikalen Ausrichtung den Baukörpern der vorhandenen Bebauung angeglichen werden. Die Erweiterung der Röher Parkklinik soll sich als Abschluss der Bebauung in Südrichtung durch die 2-Geschossigkeit der nördlichen Bebauung einfügen und somit einen städtebaulich geordneten Abschluss des Ortsrandes von Röhe herstellen. Die Dachneigung der neuen Gebäude soll mit 20 – 45 ° festgesetzt werden.

### **3.5 Verkehrsflächen**

Die Verkehrsanbindung des Baugebietes erfolgt über die bestehende Röher Straße.

### **3.6 Abwasserbeseitigung/Beseitigung von Niederschlagswasser**

Alle anfallenden häuslichen Abwässer werden dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zugeleitet.

Gem. § 51 a Landeswassergesetz muss das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert, verrieselt oder einem ortsnahen Oberflächengewässer zugeführt werden.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers wird im weiteren Verfahren in Absprache mit dem Staatl. Umweltamt sowie der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Aachen abschliessend geklärt werden. Vorbehaltlich der noch mit den Fachdienststellen abzustimmenden Bewertung wird folgende Möglichkeit in Betracht gezogen:

Für die Regenwasserbeseitigung des Baugebietes ist eine dezentrale Versickerung vorgesehen.

## **4. Umweltbelange**

### **4.1 Umweltprüfung**

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan 272 - Röher Aue – ist eine Umweltprüfung erforderlich, die im weiteren Verfahren durchgeführt werden soll.

### **4.2 Altlasten**

Zur Zeit liegen keine Erkenntnisse darüber vor, dass im Bebauungsplanbereich Altlasten vorhanden sind.

### **4.3 Landschaftsbild / Tier- und Pflanzwelt**

Das Plangebiet schließt im Norden an die vorhandene Bebauung an. Westlich und südlich der überplanten Fläche schließen sich Grünflächen im Landschaftsschutzgebiet sowie geschützter Landschaftsbestandteil an.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Landschaftsplanes.

#### 4.4 Eingriff in Natur und Landschaft

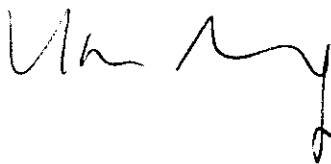
Das Errichten von baulichen Anlagen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gem. Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen dar. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Durch die Ausweisung überbaubarer Flächen wird die Grundlage für die Versiegelung von Boden geschaffen. Der Boden verliert hier seine Funktion als Speicher, Filter und Puffer von Niederschlagswasser. Darüber hinaus geht der Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren.

Der entsprechend der Zielvorstellung beabsichtigte Eingriff in den vorhandenen Bestand kann nach Überprüfung der Zielsetzungen nicht vermieden werden.

Der Eingriff wird durch die Begrenzung des Baugebietes auf das unbedingt erforderliche Maß minimiert. Eine weitere Verkleinerung des Baugebietes würde schließlich die Wirtschaftlichkeit und Rentabilität des Vorhabens in Frage stellen.

Inwieweit grünordnerische Maßnahmen vorgenommen werden, um den durch den Bebauungsplan entstandenen Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen, muss im weiteren Verfahren im Rahmen des hierzu erforderlichen landschaftspflegerischen Fachbeitrages als Bestandteil der Umweltprüfung geklärt werden.

Eschweiler, den 17. Februar 2005

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Ulrich Behler', written in a cursive style.