

STADT ESCHWEILER
BEBAUUNGSPLAN 290
- AUF DEN HUFEN -
BEGRÜNDUNG

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

JUNI 2016

INHALT DER BEGRÜNDUNG

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Planungsanlass und Ziel
- 1.3 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen
- 1.4 Bebauungsplanverfahren

2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

3. PLANINHALT

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen
- 3.3 Verkehrsflächen

4. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- 4.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung
- 4.2 Bodenordnende Maßnahmen

5. UMWELTBELANGE

- 5.1 Eingriff in Natur und Landschaft
- 5.2 Artenschutz in der Bauleitplanung
- 5.3 Erhaltung von Bäumen

6. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südosten des Ortsteils Kinzweiler.

Das gewerblich genutzte Grundstück Kambachstraße 12 bildet die nördliche Grenze des Plangebietes. Dem Verlauf der Plangebietsgrenze nach Osten folgend begrenzen hier landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. die Wardener Straße das Gebiet. Im Süden und Südwesten grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans K 7 – Maxweiher – an das Plangebiet. Im Westen daran anschließend bilden die zum Haus Kambach gehörenden Grundstücke die weitere Abgrenzung.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 3,5 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung des Bebauungsplans im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

1.2 Planungsanlass und Ziel

Die Wardener Straße bildet die Grenze zwischen den Ortsteilen Kinzweiler im Nordwesten und Hehrath im Südosten. In der Südspitze des Ortsteils Kinzweiler liegt die Katholische Grundschule Kinzweiler und die Sportanlage Am Maxweiher (siehe Abb.1: Auszug aus dem Bebauungsplan K 7). Die Sportanlage wird seit Jahrzehnten von den Sportfreunden 1919 Hehrath e. V. betrieben.

Durch die vornehmlich im Jugendbereich jährlich steigenden Mitgliederzahlen und die dadurch bedingte Teilnahme von immer mehr Mannschaften am Spielbetrieb waren die Nutzungskapazitäten des Rasenplatzes auf der Sportanlage Am Maxweiher 2009 erschöpft, so dass die Sportfreunde 1919 Hehrath e. V. hier die Errichtung eines Kunstrasenplatzes beantragten.

Mit der Umsetzung dieses Projektes wurde eine nahezu ganzjährig nutzbare Einrichtung geschaffen, die dem Sportbetrieb und insbesondere der Jugendarbeit des Vereins erheblich entgegen kommt und im Gegensatz zum vorherigen Zustand eine gleichmäßige zeitliche Verteilung der Nutzung ermöglicht.

In der Vergangenheit hatte sich ein Anlieger der Straße Auf den Hufen gegen die Anlegung des Kunstrasenplatzes wegen der damit verbundenen Immissionen gewandt mit im Wesentlichen der Begründung, sein unmittelbar an das Sportplatzgelände angrenzende Grundstück liege im unbeplanten Innenbereich und sei als Reines Wohngebiet anzusehen.

Demgegenüber wurde und wird städtischerseits die Auffassung vertreten, dass es sich hier im Hinblick auf in der Vergangenheit ausgeübte und auch noch bestehende gewerbliche Nutzungen (Gärtnerei, Blumenhandel, Handelsvertretung, mobiler Partyservice, Auslieferungsfahrer etc.) um ein Allgemeines Wohngebiet handelt.

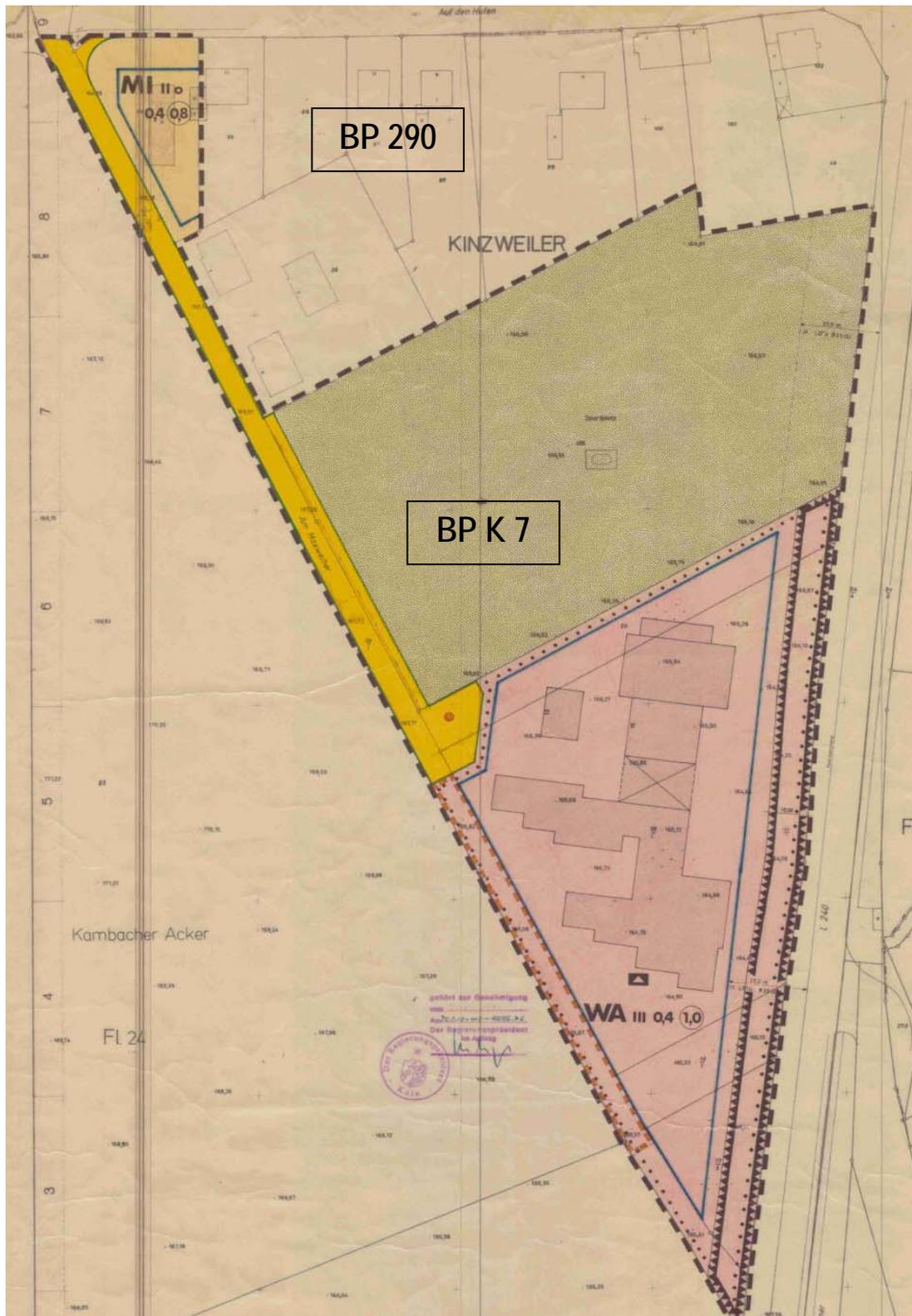


Abb.1: Auszug aus dem Bebauungsplan K 7 – Maxweier

Die Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans K 7 – Maxweier – bilden im Süden die Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 290 – Auf den Hufen – (siehe Abb. 1). Grundschule, Sportplatz und das Gebäude Auf den Hufen 15 liegen im Geltungsbereich dieses seit dem 16.06.1977 rechtskräftigen Bebauungsplans. In der Begründung des Bebauungsplans K 7 wird ausgeführt, dass durch die Aufstellung zum Einen der Straßenanschluss der Schule verbessert und zum Anderen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet sichergestellt werden soll.

Der Bebauungsplan 290 – Auf den Hufen – überlagert den Entwurf des Bebauungsplans 169 – Kambach –. Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan 169 wurde nicht abgeschlossen. Der Genehmigungsantrag bei der höheren Verwaltungsbehörde wurde am 30.07.1986 zurückgezogen. Eine Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes ist über diesen Bebauungsplanentwurf nicht möglich.

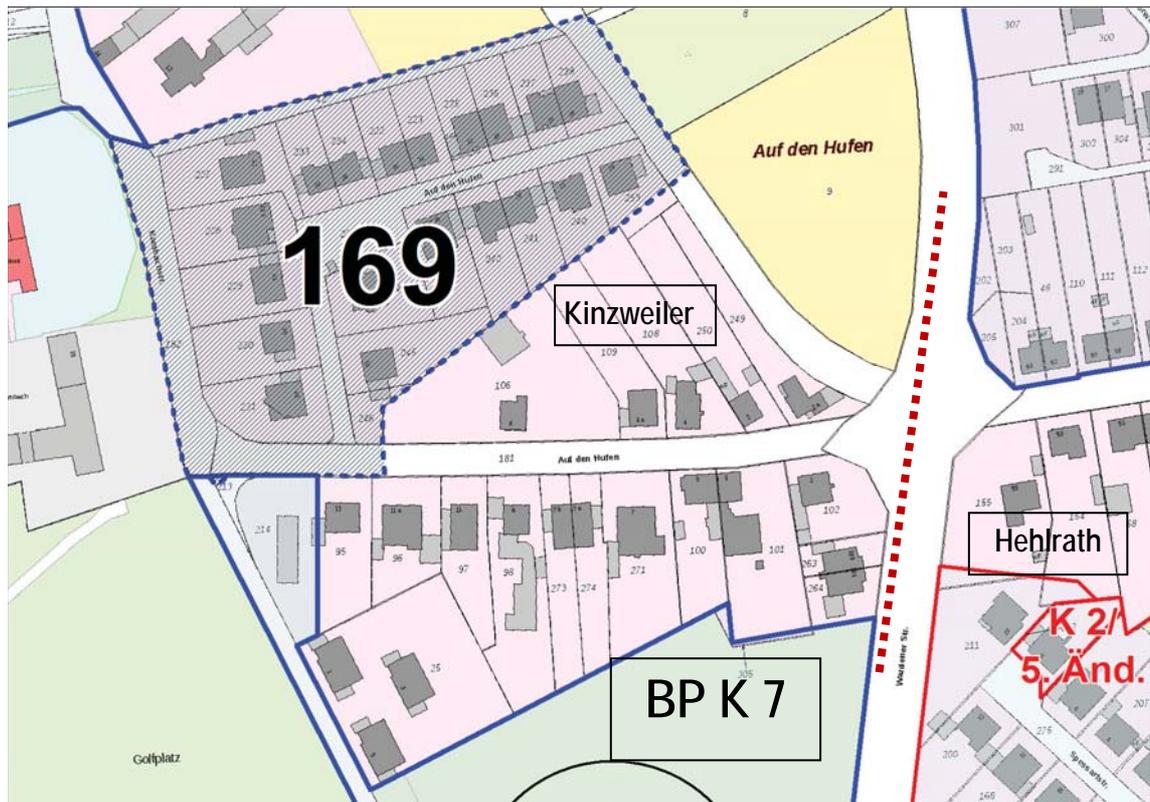


Abb. 2: Übersicht der Bebauungspläne

In den 1980er Jahren wurde auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs die im Norden des Plangebietes vorhandene Bebauung an der Stichstraße Auf den Hufen errichtet.

Um die bestehenden gewerblichen Nutzungen abzusichern bzw. ähnliche gewerbliche Nutzungen auch für die Zukunft rechtssicher zu ermöglichen, soll der Bereich über den Bebauungsplan 290 – Auf den Hufen – einem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet werden. Gleichzeitig soll der Bebauungsplan in Ergänzung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen in geringem Umfang Nachverdichtungen ermöglichen.

1.3 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen

Der Regionalplan stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler als Wohnbaufläche dargestellt.

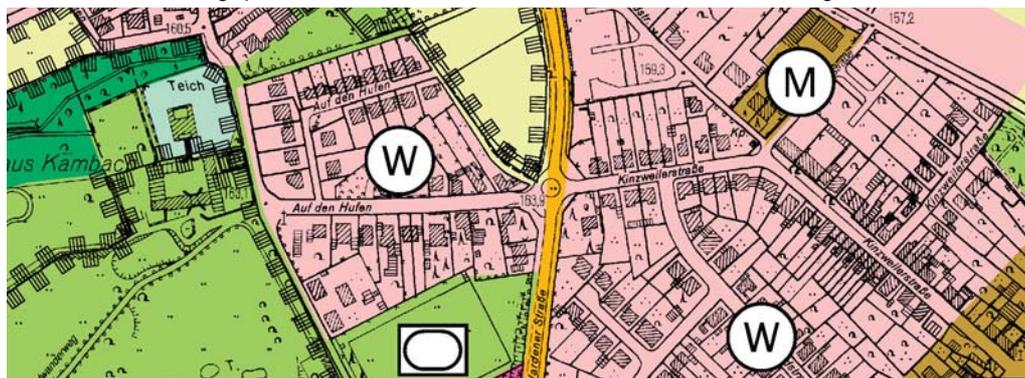


Abb.3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2009

1.4 Bebauungsplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt, weil die Kriterien der Innenentwicklung erfüllt sind. Damit entfallen die Umweltprüfung und der Umweltbericht.

2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 290 wurden Varianten einer möglichen Nachverdichtung innerhalb des Baugebietes erarbeitet.

Als Ergebnis dieser Untersuchungen wurde dem Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 18.02.2016 ein Entwurf vorgelegt, der u. a. für sehr tiefe Grundstücke im Plangebiet in den rückwärtigen Grundstücksbereichen eine zusätzliche Möglichkeit der baulichen Nutzung vorsieht. Diese Baugrundstücke sollen durch einen Stichweg erschlossen werden.



Abb.4: Auszug aus dem Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans 290 – Auf den Hufen –

Der Ausschuss beschloss am 18.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs.

Nach der Bekanntmachung dieses Beschlusses wendeten sich die Grundstückseigentümer an die örtliche Presse um zu verdeutlichen, dass sie mehrheitlich nicht an der Möglichkeit einer baulichen Nutzung ihrer Gartengrundstücke interessiert sind. Als weitere Anregung ging ein Antrag des Eigentümers der Gebäude Am Maxweiher 1, 3 und 5 an, durch die Vergrößerung der über-

baubaren Fläche auf seinem Grundstück bauliche Erweiterungen an seinem Gebäudebestand zu ermöglichen.

Beide Anregungen wurden berücksichtigt und in den Planentwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit eingearbeitet.

3. PLANINHALT

3.1 Art der baulichen Nutzung

WA - Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)

Das Plangebiet soll dem Wohnen dienen und wird entsprechend der planerischen Zielsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Dies entspricht dem Charakter und der städtebaulichen Situation im Umfeld des Plangebietes.

Um die Wohndichte im Bereich der Stichstraße Auf den Hufen zu beschränken, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt, dass maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig sind. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass die bei der Dimensionierung der Fahrbahnbreite zugrunde gelegte geringe Verkehrsbelastung nicht überschritten wird.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt und lassen damit einen gewissen Spielraum bei der Gebäudeplanung zu. Die gewählten Bautiefen bieten unter Berücksichtigung der jeweiligen Grundstücksverhältnisse einerseits einen ausreichenden Spielraum für die individuelle Gestaltung der Baukörper, gewährleisten aber andererseits eine gewisse Homogenität der Baukörperstellung und dienen somit auch der Vermeidung gegenseitiger Störungen und Verschattungen.

3.3 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Auf den Hufen.

Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“

Die niedrige Verkehrsbelastung des vorhandenen ca. 180 m langen Stichweges Auf den Hufen ermöglicht – auch nach der geplanten geringfügigen Verlängerung - eine Festsetzung und weitere Gestaltung dieser Verkehrsfläche als „verkehrsberuhigter Bereich“.

4. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Energieversorgung

Die Versorgung mit Strom, Erdgas und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt. Vorhaben auf den zurzeit noch unbebauten Grundstücken können an die vorhandenen Versorgungsleitungen in der Straße Auf den Hufen bzw. Am Maxweiher angeschlossen werden.

Entwässerung

Die anfallenden häuslichen Schmutzwässer der vorhanden Gebäude werden über die Kanaltrassen in den Straßen Auf den Hufen bzw. Am Maxweiher der Kläranlage zugeleitet. Im weiteren

Verfahren ist zu prüfen, inwieweit an diese Trassen zusätzliche Gebäude angeschlossen werden können.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG NW) besteht für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt, oder an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden, die Verpflichtung das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Aus diesem Grund wird im Rahmen des weiteren Verfahrens geprüft, inwieweit eine Versickerung oder die ortsnahe Einleitung in ein Gewässer möglich ist.

4.2 Bodenordnende Maßnahmen

Die Stadt behält sich ggf. bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 BauGB vor.

5. UMWELTBELANGE

5.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan 290 erfolgt auf der Grundlage des § 13 a BauGB. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Hier gelten alle infolge der Planung zulässigen Eingriffe als bereits vor der Planung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

5.2 Artenschutz in der Bauleitplanung

Artenschutzrechtliche Belange müssen grundsätzlich, so auch bei allen Bauleitplanverfahren (einschließlich der Bebauungspläne zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB und der vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB) und baurechtlichen Genehmigungen berücksichtigt werden. Hierfür wird im weiteren Verfahren eine Artenschutzprüfung (ASP) durchgeführt, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen dreistufigen Prüfverfahren unterzogen wird. Der Prüfumfang der ASP beschränkt sich auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

5.3 Erhaltung von Bäumen

Innerhalb des Plangebietes befindet sich umfangreicher Baumbestand, der teilweise der Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler unterliegt.

6. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Nutzungsart	Fläche in m ²	Prozentualer Flächenanteil
Allgemeines Wohngebiet / Allgemeines Wohngebiet mit max. zwei Woh- nungen pro Wohngebäude	~ 28.565 m ²	81,3 %
Straßenverkehrsfläche	~ 3.500 m ²	10,0 %
Straßenverkehrsfläche, Verkehrsberuhigter Bereich	~ 1.380 m ²	3,9 %
Fläche für die Landwirtschaft	~ 1.700 m ²	4,8 %
Gesamt	35.145 m²	100 %

Eine Aussage zu der Anzahl möglicher zusätzlicher Wohneinheiten im Plangebiet folgt im weite-
ren Verfahren.

Eschweiler, den 08.06.2016

.....