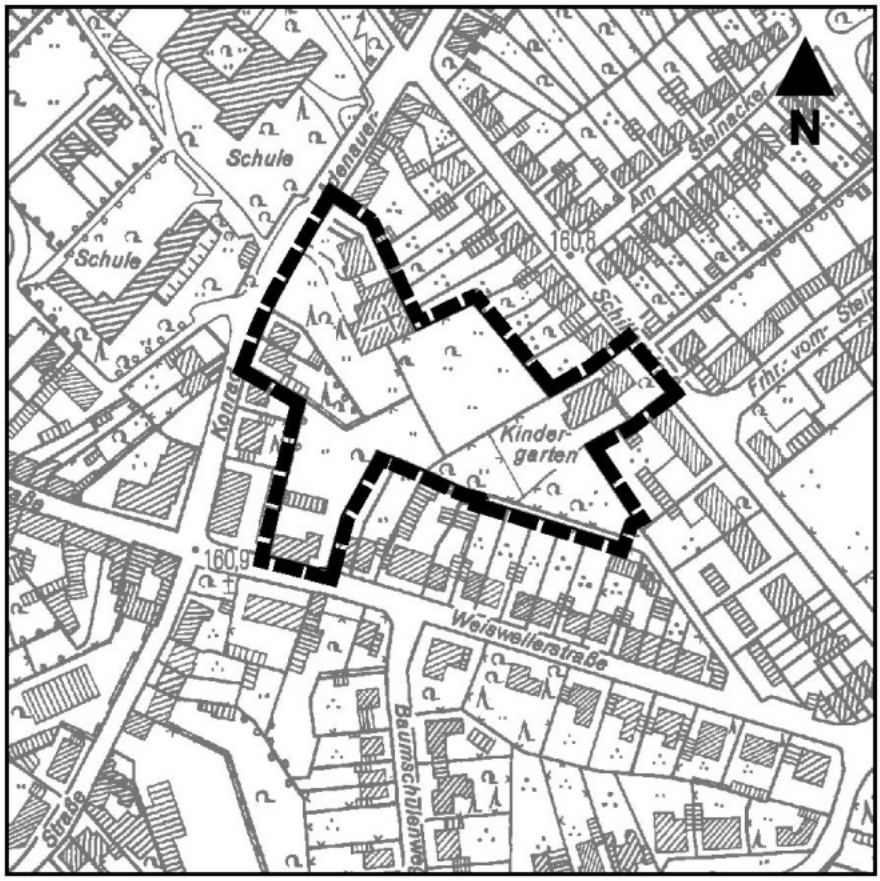


STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 292
- SCHILLERSTRASSE/GASTHAUSSTRASSE -

BEGRÜNDUNG

Frühzeitige Beteiligung

Januar 2017

INHALT DER BEGRÜNDUNG

1. VORGABEN ZUR PLANUNG
1.1 Räumlicher Geltungsbereich
1.2 Heutige Situation
1.3 Übergeordnete Planungen
1.4 Bestehende Bebauungspläne
1.5 Planverfahren

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG
2.1 Anlass der Planung
2.2 Städtebauliches Konzept

3. PLANINHALTE
3.1 Art der baulichen Nutzung
3.2 Maß der baulichen Nutzung
3.3 Bauweise
3.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
3.5 Flächen für den ruhenden Verkehr

4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

6. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES
6.1 Verkehrliche Erschließung
6.2 Ver- und Entsorgung

7. UMWELTBELANGE
7.1 Eingriff in Natur und Umwelt
7.2 Immissionsschutz
7.3 Artenschutz

8. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

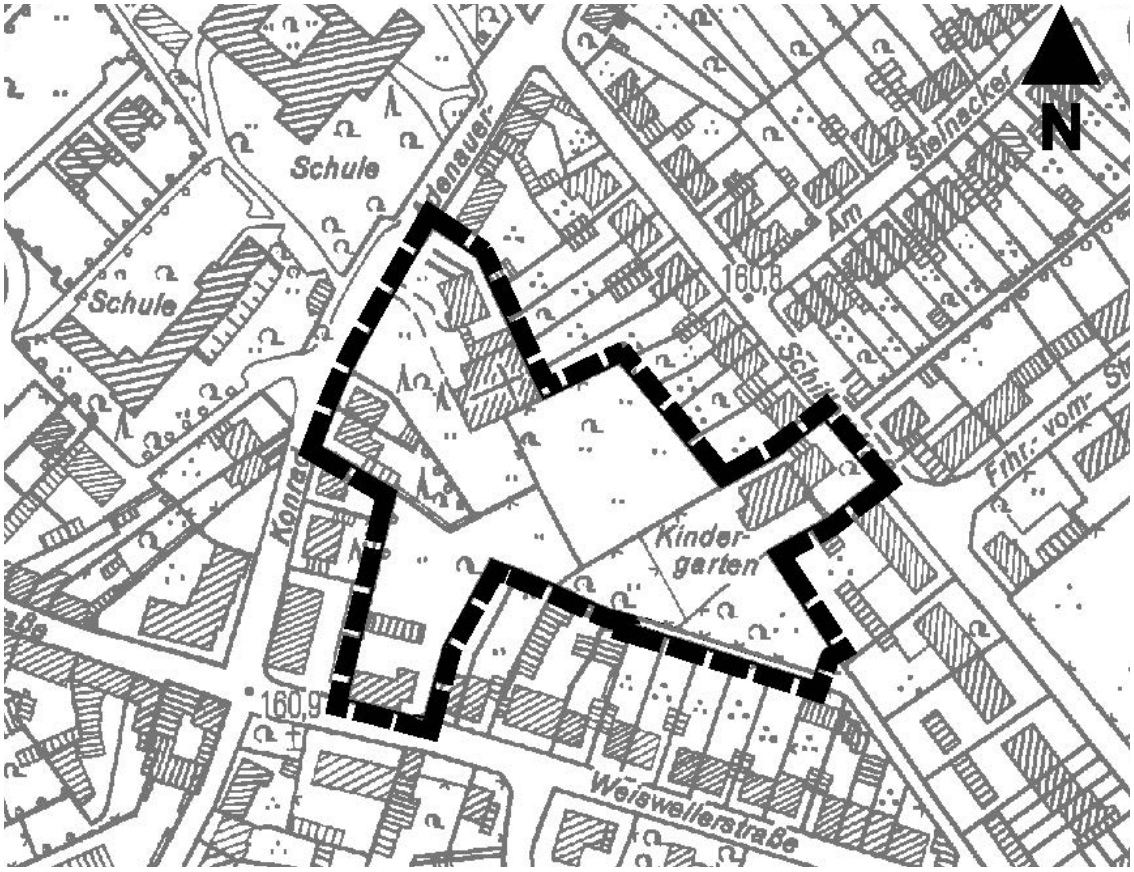
1. VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 1,23 ha große Planbereich liegt zwischen der Schillerstraße und der Gasthausstraße im Zentrum von Dürwiß. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das bisherige Kindergartengrundstück Gemarkung Dürwiß, Flur 15, Flurstück 61, das nordwestlich angrenzende Flurstück 975 und die südwestlich angrenzenden Flurstücke 279 und 283. Des Weiteren werden das Flurstück 548 (Kreuzkirche), die Flurstücke 972 und 973 (Konrad-Adenauer-Straße 37 und 39) und die Grundstücke der Doppelhaushälften Gasthausstraße 39 und 39a in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Nordosten durch die Schillerstraße und die Hausgärten der vorhandenen Wohnbebauung der Schillerstraße,
- im Süden durch die Gasthaus- sowie Weisweilerstraße und die Hausgärten der vorhandenen Wohnbebauung der Gasthaus- und Weisweilerstraße,
- im Westen durch die Konrad-Adenauer-Straße und die Hausgärten der vorhandenen Wohnbebauung der Konrad-Adenauer-Straße.



Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab M 1:500 zu entnehmen.

1.2 Heutige Situation

Innerhalb des Plangebietes befinden sich heute zwei bauliche Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke: Im mittleren Abschnitt der Schillerstraße liegt der eingeschossige Kindergarten ‚Villa Regenbogen' mit einer Grundstücksfläche von insgesamt ca. 3.500 m². Der Bereich der Konrad-Adenauer-Straße ist Standort des Gemeindezentrums und der Kreuzkirche, die mit der pultdachartigen gefalteten Dachform im rückwärtigen Teil des Flurstückes 548 liegt. Der südwestliche Teil dieses Grundstücks ist bis heute unbebaut geblieben. Der gesamte Innenbereich ist über das Flurstück 283 zwischen den Häusern Gasthausstraße 39a und 41 an die Gasthausstraße angebunden. Die bisher baulich nicht genutzten Flurstücke 283 und 975 stellen sich heute als Wiesenflächen dar.

Auf dem Grundstück des Kindergartens stehen mehrere erhaltenswerte großkronige Laubbäume. Des Weiteren befinden sich hier zwei Baumgruppen mit Birken. Auf dem Kirchengrundstück stehen insgesamt drei großkronige Laubbäume und eine Fichtengruppe entlang der westlichen Plangebietsgrenze.

Bei der an den Bebauungsplan angrenzenden Bestandsbebauung an der Schillerstraße, Konrad-Adenauer-Straße und Gasthausstraße handelt es sich vorrangig um zweigeschossige und traufständige Doppelhäuser und Hausgruppen, vereinzelt auch eingeschossige Einzelhäuser in offener Bauweise. Entlang der östlichen Schillerstraße stehen traufständige dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Garagenanlagen auf den rückwärtigen Grundstücksanteilen.

Alle Hauptgebäude in der Umgebung bis auf das Kirchengebäude weisen Satteldächer mit unterschiedlichen Dachneigungen auf. Im Bereich der Weisweilerstraße 23 a führt ein schmaler Stichweg in den Blockinnenbereich, über den mehrere Garagenanlagen erschlossen werden.

1.3 Übergeordnete Planungen

Regionalplan Region Aachen, Stand 2014

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler, Stand 2009

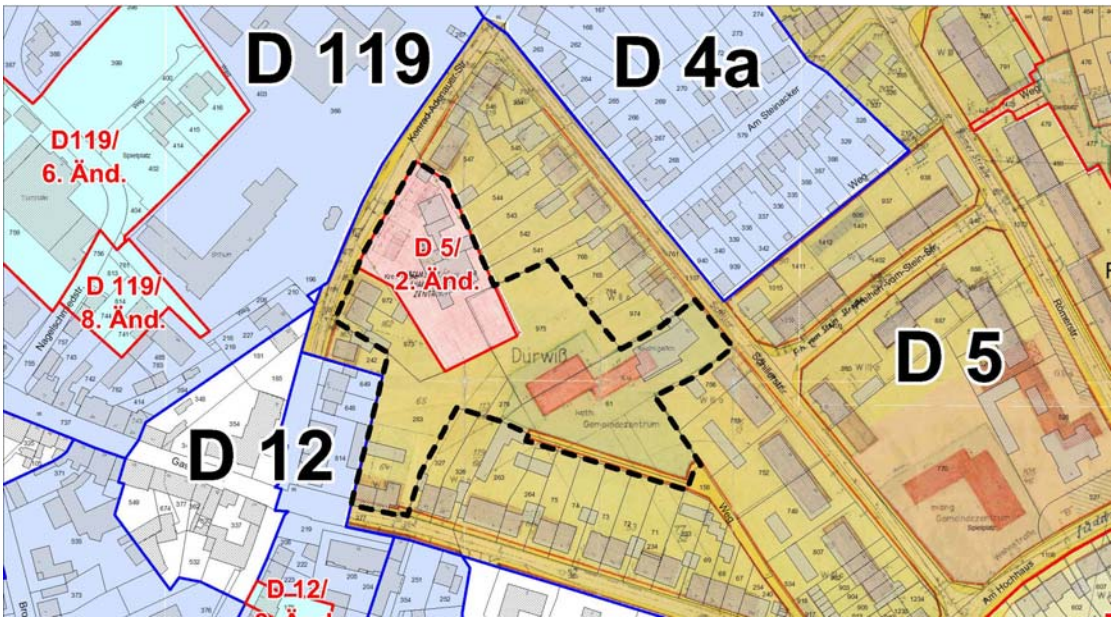
Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Eschweiler stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbauflächen dar. Zusätzlich werden der Kindergarten, die Kirche und ein Jugendzentrum mit einem taktischen Zeichen gekennzeichnet.

Das Plangebiet ist umgeben von Wohnbauflächen, lediglich nordwestlich des Plangebietes schließt sich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule an.

Landschaftsplan/Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes. Durch das Plangebiet werden keine FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete und geschützte Biotope tangiert.

1.4 Bestehende Bebauungspläne



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 292 ist heute Bestandteil des Durchführungsplanes Nr. 5 - Römerstraße -, der entlang der umgebenden Straßen Wohnbebauung als Straßenrandbebauung mit vorgegebenen Flucht- und Baulinien vorsieht. Für das Kindergartengrundstück sind eine öffentliche Grünfläche, ein öffentliches Gebäude/Gemeinschaftsbau mit der Zweckbestimmung kath. Gemeindezentrum sowie Fluchtlinien festgesetzt. Das heutige Kirchengrundstück und der westliche Eckbereich des Flurstückes 975 liegen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Durchführungsplanes Nr. 5 - Römerstraße/Am Steinacker -, der dort eine Vorbehaltsfläche für ein evangelisches Gemeindezentrum festsetzt.

1.5 Planverfahren

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Flächen nutzbar gemacht, die teilweise bebaut sind und die im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen. Somit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Voraussetzung ist, dass die im § 13a BauGB genannten Grenzwerte und Kriterien eingehalten werden. Dies ist aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der angestrebten Nutzung der Fall. Somit können die Umweltprüfung, der Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung entfallen.

Da durch das beschleunigte Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt gelten, kann auch der landschaftspflegerische Fachbeitrag entfallen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens kann der FNP gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst werden.

Ergänzend zum Bebauungsplan soll mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB abgeschlossen werden. Über diesen Vertrag soll gesichert werden, dass Verpflichtungen, die sich im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ergeben, vom Vorhabenträger übernommen werden.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

2.1 Anlass der Planung

Mit der Aufgabe der Kindergartennutzung im Zentrum von Dürwiß besteht die Möglichkeit, diese Fläche und die westlich angrenzenden Flurstücke zu überplanen und den gesamten Blockinnenbereich einer standortgerechten und hochwertigen Nutzung zuzuführen. Entsprechend den Zielen bezüglich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist die Stadt Eschweiler bestrebt, vorrangig Flächen innerhalb des bebauten Zusammenhangs als Wohngebiete zu entwickeln. Mit diesem Plangebiet soll u.a. die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur sichergestellt werden. Der Bereich des Plangebiets soll als Standort eines neuen Wohngebietes ausgewiesen werden, hier handelt es sich um lärmgeschützte Flächen, die günstig zum Nahversorgungszentrum von Dürwiß an der Jülicher Straße und zur nordwestlich angrenzenden Schule bzw. Kindergarten liegen.

2.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept basiert auf zwei Anbindungen an die umgebenden Straßenverkehrsflächen, die im Zentrum über einen Fuß- und Radweg miteinander verknüpft werden.

Die südliche Anbindung erfolgt über eine ca. 110 m lange Stichstraße, die über die vorhandene Lücke zwischen den Häusern Nr. 39a und 41 an die Gasthausstraße anbindet. Die Stichstraße wird in einer leichten Krümmung in die Tiefe des Plangebietes geführt und mit einer einfachen Wendeanlage abgeschlossen. Diese Straße wird auf einer Länge von ca. 20 m mit einer Breite von 5,50 m, ansonsten mit einer Breite von mindestens 6,00 m ausgebildet und soll im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden.

Die nordöstliche Anbindung ist im Bereich des heutigen Kindergartengrundstücks vorgesehen und bindet an die Schillerstraße an. Die Anbindung wird mit einer Länge von ca. 60 m entlang der nordwestlichen Grenze des Flurstückes 61 geführt und knickt mit einem rechten Winkel in Richtung einer Stellplatz- und Garagenanlage ab, die im südöstlichen Eckbereich des Plangebietes platziert werden soll. Zwischen den beiden Anbindungen ist im Zentrum ein ca. 15 m langer Fuß- und Radweg vorgesehen. Die nordöstliche Anbindung sowie der Fuß- und Radweg sind als private Erschließungsfläche geplant.

Die geplante Bebauung orientiert sich bezüglich ihrer Kubatur jeweils an der Bestandsbebauung im Bereich der Straßeneinmündungen. So ist entlang der südlichen Anbindung eine offene Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen vorgesehen, die jeweils traufständig zur Erschließungsstraße angeordnet werden.

Gemäß städtebaulichem Konzept können hier acht Doppelhaushälften und vier Einzelhäuser realisiert werden. Die Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs erfolgt generell auf den einzelnen Grundstücken. Im Bereich der Stichstraße sollen mind. vier öffentliche Parkplätze für Besucher angeordnet werden.

Über die nordöstliche Anbindung von der Schillerstraße werden insgesamt drei Gebäude erschlossen, die in einem gleichmäßigen Abstand giebelständig zur Erschließung angeordnet werden. Das 1. Gebäude orientiert sich bezüglich Lage und Geschossigkeit an der bestehenden Straßenrandbebauung an der Schillerstraße und soll somit dreigeschossig ausgebildet werden. Im Erdgeschoss ist hier eine Tages-

pflegeeinrichtung vorgesehen. Die beiden rückwärtigen Gebäude weisen jeweils zwei Vollgeschosse auf. Insgesamt können in den drei Baukörpern ca. 20 Wohneinheiten realisiert werden. Der ruhende Verkehr soll in einer Garagen- und Stellplatzanlage im südöstlichen Eckbereich des Plangebietes untergebracht werden. Die Garagenzeile wird parallel zu dem südlich gelegenen Erschließungsweg angeordnet, um damit schallschützende Wirkungen gegenüber den südlich gelegenen Gartenflächen zu entfalten. Auf dem heutigen Kirchengrundstück kann unmittelbar an der Konrad-Adenauer-Straße ein weiteres zweigeschossiges Mehrfamilienhaus realisiert werden.

Da in 200 m Entfernung zum Plangebiet an der Kreuzung Schillerstraße/Am Hochhaus ein Kinderspielplatz in ausreichender Größe vorhanden ist, ergibt sich keine Notwendigkeit, aufgrund der zusätzlichen Wohneinheiten einen weiteren Kinderspielplatz anzulegen. Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Kleinkindspielflächen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf dem Grundstück nachzuweisen.

3. PLANUNGSINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, an diesem Standort Wohnraum im Zuge der Innenentwicklung auszubauen, soll das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, um mögliche Nutzungskonflikte zu vermeiden und um den angestrebten Gebietscharakter sicherzustellen. Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO bleiben zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll gemäß § 16 ff BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie maximal zulässiger Trauf- und Firsthöhe bestimmt werden. Im Plangebiet ist entsprechend der umgebenden Wohngebäude eine überwiegend zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Lediglich für das betreffende Baufeld straßenbegleitend zur Schillerstraße soll entsprechend der angrenzenden Bebauung eine maximal dreigeschossige Gebäudehöhe festgesetzt.

Die Festsetzungen der GRZ mit 0,4 und der GFZ mit den in Abhängigkeit von der Anzahl der Vollgeschosse vorgesehenen Maßfaktoren 0,8 bzw. 1,2 entsprechen den Maßfaktoren der umgebenden Baustruktur und stellen damit eine angemessene Verdichtung im vorhandenen Siedlungsgefüge sicher.

3.3 Bauweise

Innerhalb des Plangebietes soll gemäß § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt werden. Dies entspricht der bereits im Plangebiet und in der direkten Umgebung vorhandenen Baustruktur der Wohngebäude und sichert die städtebauliche Zielsetzung zur Errichtung einer offenen, durchgrünten Bebauung.

3.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen gemäß § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt werden. Dabei werden die Baufelder straßenbegleitend gemäß dem städtebaulichen Konzept festgesetzt.

3.5 Flächen für den ruhenden Verkehr

Im östlichen Teilbereich des Plangebietes werden Flächen für Stellplätze und Garagen ausgewiesen.

Die Festsetzungen werden gegebenenfalls im weiteren Verfahren ergänzt.

4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen dem Ziel, Verunstaltungen im städtebaulichen Maßstab zu minimieren und ein homogenes Erscheinungsbild zu schaffen. Zur Schaffung einer einheitlichen Dachform innerhalb des Plangebietes werden entsprechend der bestehenden Umgebungsbebauung nur Satteldächer zugelassen.

Die Festsetzungen werden gegebenenfalls im weiteren Verfahren ergänzt.

5. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

Kennzeichnungen und Hinweise werden im weiteren Verfahren ergänzt.

6. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt von Süden über die angrenzende Gasthausstraße sowie von Nordosten über die Schillerstraße. Die Fläche für das Mehrfamilienhaus an der Konrad-Adenauer-Straße ist bereits erschlossen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird im weiteren Verfahren geprüft.

7. UMWELTBELANGE

Der Bebauungsplan 292 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13 a BauGB aufgestellt. Die zulässige überbaubare Grundfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO beträgt ca. 12.288 qm und liegt damit erheblich unter dem Grenzwert von 20.000 qm. Daher kann von der Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung und

der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages ist ebenfalls nicht erforderlich.

Die Notwendigkeit, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach den allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und sachgerecht gegeneinander abzuwägen, bleibt hiervon allerdings unberührt.

7.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Die geplanten Baufenster werden derart platziert, dass der großkronige erhaltenswerte Baumbestand bis auf einen Laubbaum im südöstlichen Teilbereich erhalten werden kann.

7.2 Immissionsschutz

Aufgrund der getrennten Erschließung und der geringen Anzahl von Wohneinheiten ist nicht davon auszugehen, dass die Bestandsbebauung durch die Zunahme des Verkehrsaufkommens bezüglich Lärmimmissionen beeinträchtigt wird.

7.3 Artenschutz

Im Rahmen einer Artenschutzvorprüfung ist zu überprüfen, ob durch das Bebauungsplanverfahren schützenswerte Arten beeinträchtigt werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, spätestens jedoch im Rahmen der Erteilung der Abbruchgenehmigung des Kindergartens, ist zu prüfen, ob von der geplanten Flächeninanspruchnahme und dem Gebäudeabriss schützenswerte, planungsrechtlich relevante Arten betroffen sind und gegebenenfalls Präventionsmaßnahmen erforderlich sein könnten. Im Rahmen dieser Vorprüfung ist insbesondere zu untersuchen, ob sich im Bereich des Kindergartens Fledermäuse niedergelassen haben.

8. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Der Bebauungsplan 292 – Schillerstraße/Gasthausstraße – umfasst eine Fläche von folgender Unterteilung:

Nutzungsart	**Fläche**	**Flächenanteil**
Allgemeine Wohngebiete	11.117 m²	90 %
Straßenverkehrsfläche	1.171 m²	10 %
davon öffentlich	750 m²	6 %
davon privat	421 m²	4 %
Gesamtsumme Plangebiet	**12.288 m²**	**100 %**

Im Plangebiet können ca. 38 zusätzliche Wohneinheiten errichtet werden.

Eschweiler, den 20.01.2017

gez. F. Schoop