

INHALT DER BEGRÜNDUNG

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

- 1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
- 1.2 HEUTIGE SITUATION
- 1.3 PLANUNGSANLASS UND ZIELE
- 1.4 EINFÜGEN DES BEBAUUNGSPLANES IN DIE ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN
- 1.5 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

3. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

- 3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- 3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
- 3.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
- 3.4 BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN
- 3.5 STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS
- 3.6 GRÜNFLÄCHEN
- 3.7 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

4. HINWEISE

5. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- 5.1 VER- UND ENTSORGUNG, NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
- 5.2 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG
- 5.3 BODENORDNENDE MAßNAHMEN

6. UMWELTBELANGE

- 6.1 NATUR UND LANDSCHAFT
- 6.2 ARTENSCHUTZ IN DER BAULEITPLANUNG

7. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 123 - Maarfeld - umfasst ein ca. 1,29 ha großes Gebiet im Ortsteil Bergrath zwischen den Straßen Maarfeld, Bergrather Feld, Kopfstraße und Hastenrather Weg.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch die nördliche Flurstücksgrenze der Parzellen Gemarkung Eschweiler, Flur 59, Nr.147, 204 und 32
- im Westen durch die Straße Bergrather Feld,
- im Süden durch die Kopfstraße und
- im Osten durch die östliche Flurstücksgrenze der Parzelle Gemarkung Eschweiler, Flur 59 Nr. 32.



Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches mit den Grundstücken Gemarkung Eschweiler, Flur 59, Flurstücke 147, 202, 204, 260, 280 und 32 mit einer Größe von ca. 12.870 qm ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

1.2 Heutige Situation

Der Änderungsbereich umfasst im Wesentlichen eine intensiv genutzte Wiesenfläche ohne Gehölzaufwuchs. Am Bergrather Feld steht eine Zeile mit 6 Fertiggaragen. Weiterhin umfasst der Geltungsbereich bereits wohnbaulich genutzte Grundstücke mit Hausgärten und Gehölzbestand entlang der Kopfstraße und dem Maarfeld. Diese Grundstücke liegen zwar innerhalb des Änderungsgebietes, werden aber durch die geplante Änderung nicht tangiert. D.h. die Festsetzungen des Ursprungsplanes werden übernommen.

Das Gelände innerhalb des Plangebietes weist mit Höhen zwischen 153,7 m über Normalhöhennull (NHN) an der Straße Maarfeld und 149,8 m ü. NHN an der Kopfstraße ein leichtes Gefälle in Nordwest / Südost Richtung auf.

Verkehrlich ist der noch unbebaute Innenbereich vom Bergrather Feld im Westen und dem Maarfeld im Norden erschlossen. Das Umfeld des Plangebietes ist durch eine Wohnbebauung zum Teil in einer verdichteten Bauweise geprägt.



Luftbild © geobasis nrw, Bonn

1.3 Planungsanlass und Ziele

Der Bebauungsplan 123 / 1. Änderung - Maarfeld - ist seit 01.10.1983 rechtskräftig. Das Gebiet ist inzwischen bis auf eine zentral gelegene rund 8.700 qm große Wiesenfläche (Gemarkung Eschweiler, Flur 59 Flurstück 260, 204 und 32) bebaut. Für das Grundstück 260 und eine Teilfläche aus dem Flurstück 204 mit einer Größe von insgesamt 6.100 qm besteht seitens einer Baugesellschaft das Interesse, seniorengerechte Wohngebäude zu errichten. Geplant ist der Bau von barrierefreien „Seniorenbungalows“ mit jeweils einem Garagenstellplatz. Diese sind als Einzel- und Doppelhaus, z.T. auch als Hausgruppe mit 3 Häusern geplant.

Aus städtebaulichen Gründen ist die angestrebte bauliche Inanspruchnahme zu begrüßen, zumal bereits Baurecht besteht. Der Bebauungsplan 123 / 1. Änderung setzt für diesen Kernbereich eine zwingende zweigeschossige Bauweise fest, da bei der Planaufstellung als Zielsetzung eine verdichtete Bebauung angestrebt, aber nicht umgesetzt wurde.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 - Maarfeld - soll die bisher festgesetzte zwingende Zweigeschossigkeit aufgehoben werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen auch für den Bau von eingeschossigen Gebäuden zu schaffen. Damit kann dem Bedarf an seniorengerechten, barrierefreien Häusern in Eschweiler nachgekommen werden, der auf Grund der demografischen Entwicklung in den nächsten Jahren verstärkt auftreten wird.

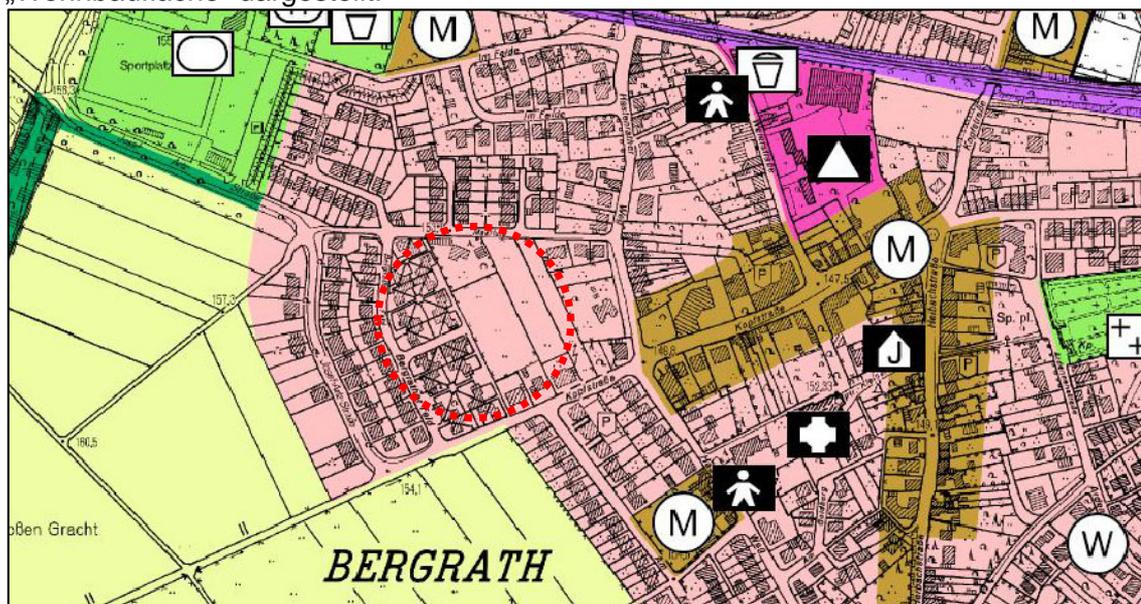
1.4 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen

Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen ist der Planbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler ist der Geltungsbereich der Änderung sowie die nördlich, westlich und östlich angrenzenden Flächen als „Wohnbaufläche“ dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (FNP 2009)

Bestehende verbindliche Bauleitpläne

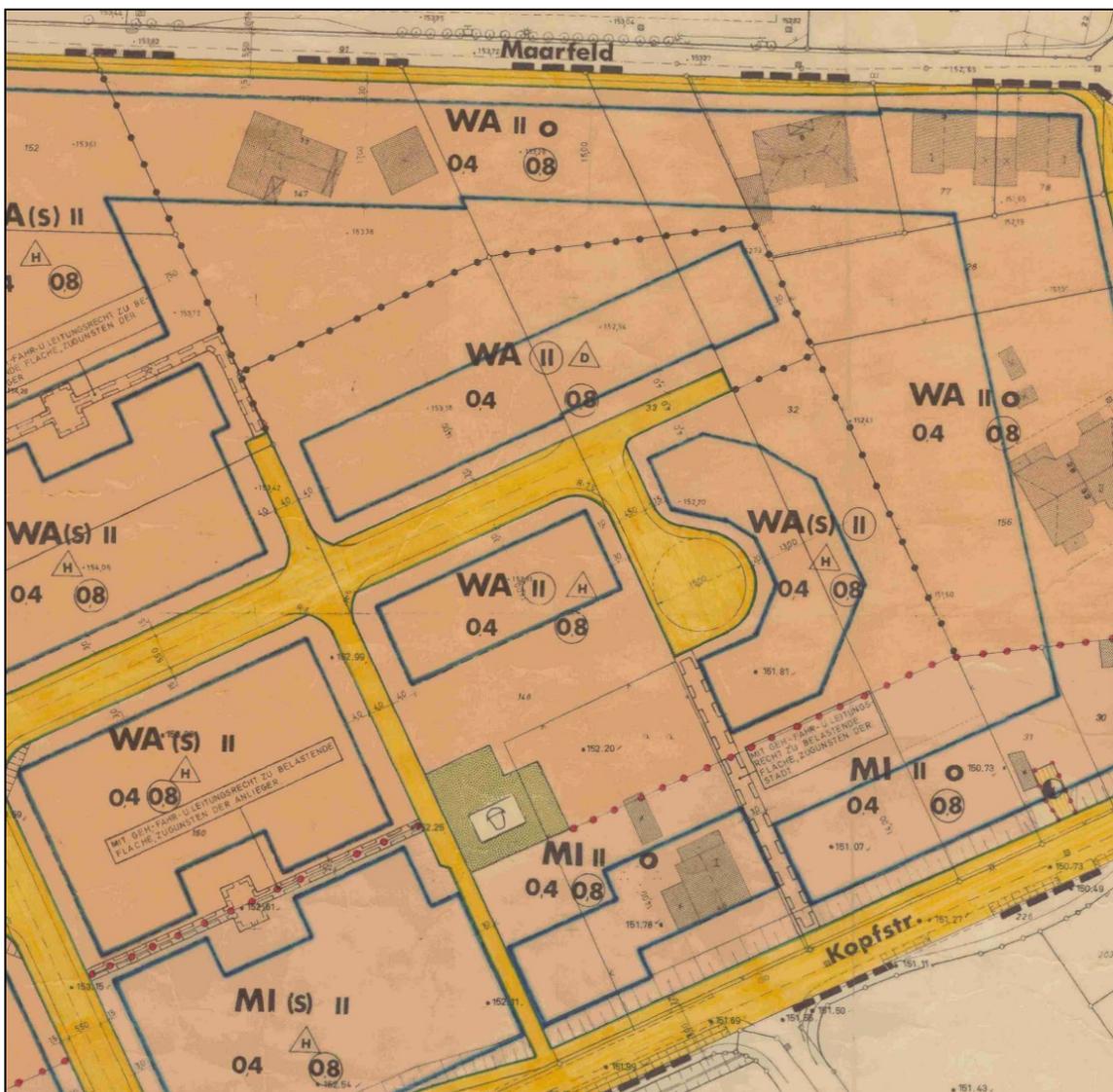
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 123 / 1. Änderung. Dieser setzt für die Bebauung entlang der Kopfstraße „Mischgebiet (MI)“ fest. Zulässig ist eine bis zu zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8.

Entlang der Straße Maarfeld ist „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzt. Zulässig ist ebenso eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8. Der zentrale Bereich ist ebenfalls als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ mit einer zwingend zweigeschossigen Bebauung festgesetzt. Als Bauweise sind Doppelhäuser bzw. Hausgruppen festgesetzt. Die GRZ und GFZ betragen wiederum 0,4 und 0,8.

Die Erschließung des Innenbereiches erfolgt vom Bergrather Feld in Richtung Osten und verschwenkt dann in Richtung Süden. Die Erschließung mündet in eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 15 m zuzüglich Freihaltezone.

Ausgehend von der Wendeanlage ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Eschweiler in Richtung Kopfstraße festgesetzt.

Am Bergrather Feld ist zudem eine kleine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.



Auszug aus dem Bebauungsplan 123 / 1. Änderung - Maarfeld -

1.5 Bebauungsplanverfahren

Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt.

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte zum 1. Januar 2007 besteht die Möglichkeit, gemäß § 13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung unter folgenden Voraussetzungen im so genannten „beschleunigten“ Verfahren durchzuführen:

1. der Bebauungsplan muss für die Wiedernutzbarmachung von Flächen der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden,
2. die Größe der zulässigen Grundfläche darf 20.000 qm nicht überschreiten (im Einzelfall bis 70.000 qm),
3. es darf keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Gesetzen über die Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen,
4. es dürfen keine europäischen Schutzgebiete nach der FFH – oder Vogelschutzrichtlinie betroffen sein.

Die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür sind in vollem Umfang erfüllt:

Die geplante Änderung ist als "Maßnahme der Innenentwicklung" anzusehen. Das Plangebiet liegt sowohl innerhalb eines im Zusammenhang besiedelten Bereichs als auch im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Der Schwellenwert von 20.000 qm zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird nicht erreicht. Der Plangeltungsbereich umfasst insgesamt rd. 12.870 qm.

Es sind auch keine Vorhaben geplant, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es ergeben sich ebenfalls keine Ausschlussgründe für das beschleunigte Verfahren aufgrund § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Natura-2000-Gebiete) werden durch die Bebauungsplanaufstellung nicht beeinträchtigt.

Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten verschiedene verfahrensmäßige Erleichterungen. Im beschleunigten Verfahren wird unter anderem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichts besteht nicht. Relevante umweltbezogene Belange sind jedoch weiterhin zu ermitteln, zu bewerten und in die städtebauliche Gesamtabwägung einzustellen. Ein Ausgleich des mit der Bebauungsplanaufstellung vorbereiteten Eingriffs in die Natur ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gesetzlich nicht erforderlich. Im beschleunigten Verfahren können die Regelungen für das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB angewendet werden.

2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Das städtebauliche Konzept greift auf das Erschließungssystem des Bebauungsplanes 123 / 1. Änderung - Maarfeld - zurück. Änderungen an der Verkehrsführung sind nicht geplant. Der Querschnitt der Haupteinschließung ist mit 8,5 m ausreichend bemessen, so dass im Straßenraum auch Besucherparken untergebracht werden kann.

Insgesamt sind 22 Gebäude als Einzel-, Doppelhaus oder Hausgruppe geplant. Die geplante Bebauung fügt sich in den umgebenden städtebaulichen Rahmen ein.

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ soll vom Bergrather Feld an die Ostseite des Gebietes verlegt werden.
Der Spielplatz wird über einen Fußweg ausgehend von der Wendeanlage erreicht.



Städtebauliches Konzept

3. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes 123/ 1. Änderung - Maarfeld - wird für die Bauzeile entlang der Kopfstraße die Festsetzung als „Mischgebiet (MI)“ gemäß § 6 BauNVO beibehalten.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden innerhalb des Mischgebietes die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 5 „Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“, Nr. 6 „Gartenbaubetriebe“, Nr. 7 „Tankstellen“ und Nr. 8 „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a

Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung und den zum Teil sehr hohen Flächenansprüchen an diesem Standort nicht wünschenswert.

Der übrige Bereich wird weiterhin als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 „Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, Nr. 3 „Anlagen für Verwaltungen“, Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“ und Nr. 5 „Tankstellen“ sollen in diesem Baugebiet ausgeschlossen werden. Diese Nutzungen sind aufgrund ihres großen Freiflächenanspruchs, der von Ihnen ausgehenden Störungen (Geruch, Lärm) und der für diese Nutzungen nicht geeigneten verkehrlichen Erschließung an diesem Standort nicht wünschenswert.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 ff. BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Für das gesamte Gebiet wird eine bis zu zweigeschossige Bebauung zugelassen. Die bisher festgesetzte teilweise zwingende Zweigeschossigkeit wird aufgehoben. Die Festsetzungen der GRZ und GFZ mit Maßfaktoren von 0,4 bzw. 0,8 entsprechen den bisherigen Festsetzungen.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für den gesamten Änderungsbereich soll gemäß § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt werden. Dies entspricht sowohl der umgebenden Baustruktur als auch der im Gebiet vorhandenen Bebauung. In der offenen Bauweise können entsprechend dem städtebaulichen Konzept sowohl Einzelhäuser, Doppelhäuser als auch Hausgruppen errichtet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Es werden im Wesentlichen größere zusammenhängende Baufelder ausgewiesen, um einen ausreichenden Gestaltungsspielraum in Bezug auf die Lage der später zu errichtenden einzelnen Baukörper innerhalb der Baufelder zu ermöglichen.

3.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Innerhalb des Plangebietes soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei je Einzel-, Doppelhaus oder Reihenhaushaus begrenzt werden. Eine städtebaulich unerwünschte Errichtung von Mehrfamilienhäusern wird verhindert und damit eine sinnvolle Begrenzung der Dichte für den Innenbereich sichergestellt.

3.5 Stellplätze, Garagen und Carports

Um Beeinträchtigungen der rückwärtigen Gartenbereiche zu vermeiden, sollen Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der seitlichen Abstandsflächen zu den Gebäuden zugelassen werden. Hierdurch soll u.a. die Versiegelung der Wohngärten vermindert und eine dem Gebietscharakter entsprechende Wohnruhe sichergestellt werden.

3.6 Grünflächen

Im Südosten des Gebietes wird eine ca. 310 qm große öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Die Fläche wird von der westlichen Seite an der Straße Bergrather Feld nach Osten verlagert.

3.7 Verkehrliche Erschließung

Der Innenbereich des Plangebietes soll ausgehend von der Straße Bergrather Feld über einen neuen Erschließungsstich erschlossen werden. Die neue Erschließung wird als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 8,5 m planungsrechtlich gesichert. Die rd. 75 m lange nach Süden verschwenkende Erschließungsstraße endet in einer Wendeanlage, die das Wenden für ein dreiachsiges Müllfahrzeug ermöglicht. In Richtung Osten führt zudem noch ein schmaler Stichweg, der drei weitere Grundstücke erschließt. Für die Besucher können innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche Stellplätze errichtet werden. Von der Wendeanlage aus soll ein Fußweg zum geplanten Spielplatz festgesetzt werden. Die planungsrechtliche Sicherung erfolgt als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg“.

4. HINWEISE

Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen ist mit der Aufdeckung archäologischer Substanz (Bodendenkmal) zu rechnen. Eigentümer / Bauherren / Leiter der Arbeiten werden ausdrücklich auf die Beachtung der §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmälern) und 16 DSchG NW (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen. Wird bei Bodeneingriffen ein Bodendenkmal entdeckt, haben die zur Anzeige Verpflichteten das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Fundmeldungen sind umgehend an die Untere Denkmalbehörde der Stadt Eschweiler oder das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu richten.

Kampfmittelbeseitigung

Beim Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd- und Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt der KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

5. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Energieversorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Erdgas und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt.

Entwässerung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des noch unbebauten Innenbereiches wird durch die Grundstückseigentümerin (Baugesellschaft) durchgeführt. Der Ausbau der Verkehrsflächen wird über einen Erschließungsvertrag gesichert.

5.3 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff BauGB behält sich die Stadt ggf. vor.

6. UMWELTBELANGE

6.1 Natur und Landschaft

Derzeit wird der noch nicht baulich genutzte Bereich im Plangebiet als Grünland (Pferdewiese) genutzt. Bäume und Sträucher befinden sich nur in den Hausgärten der vorhandenen Bebauung. Hochwertige Biotopstrukturen sind von der Planung nicht betroffen. Somit sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten.

Da das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, gelten die zu erwartenden Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

6.2 Artenschutz in der Bauleitplanung

Im weiteren Verfahren wird eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt und in die Planung eingestellt.

7. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 123 / 2. Änderung - Maarfeld - umfasst eine Fläche von ca. 12.870 qm mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Flächengröße ca.	%
Allgemeine Wohngebiete (WA) davon bereits bebaut bzw. an Maarfeld angrenzend (2.844 qm)	8.665 qm	67,3 %
Mischgebiet (MI) bereits bebaut	2.600 qm	20,2 %
Straßenverkehrsfläche (Innenbereich) Straßenverkehrsfläche Maarfeld Fußweg	935 qm	7,3 %
	260 qm	2,0 %
	95 qm	0,7 %
öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	315 qm	2,5 %
gesamt	12.870 qm	100 %

Eschweiler, den 26.02.2014

gez. F. Schoop