

Bürgermeister
der
Stadt Eschweiler
Eing. 25. FEB. 2020

An den Bürgermeister der Stadt Eschweiler
Herr Rudi Bertram
Johannes-Rau-Platz 1

52249 Eschweiler

A. Eingez. 1
2. III / 61

21.02.2020

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes 132 Burgbusch

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Bertram,

seit dem 16.12.1982 ist in St. Jöris der Bebauungsplans 132 – Burgbusch rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan umfasst die Gemarkung Kinzweiler mit den Flurstücken 12, 29, 30 und 32 und schließt eine Entwicklungsmöglichkeit (Erschließung/Bebauung) der im Blockinnenbereich liegenden Grundstücke aus, so dass hier derzeit keine Wohngebäude errichtet werden können.

Ich bin Grundstückseigentümer der Parzellen 248 und 112, Flur 12, Gemarkung Kinzweiler und beantrage daher **eine Änderung des Bebauungsplanes 132 – Burgbusch dahingehend, dass die rückwärtigen Grundstücksbereiche zwischen der Merzbrücker Straße, Georgsweg und Am Burgbusch einer Erschließung und Entwicklung zugänglich gemacht werden können.**

Die Rücksprache mit den Grundstückseigentümern der in diesem Bereich liegenden Flächen hat ergeben, dass auch sie überwiegend eine BP-Änderung befürworten und an einer Entwicklung dieser Flächen interessiert sind.

Begründung

Derzeit besteht eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Insbesondere die Nähe zu Aachen und der sehr gute Anschluss an die naheliegenden Autobahnen A4 und A44 nach Köln und Düsseldorf machen den Ortsteil St. Jöris zu einem sehr attraktiven Wohnstandort, insbesondere auch für junge Familien. Gleichzeitig schrumpft jedoch das Angebot an Wohnbauflächen. Um dem wachsenden Bedarf an Wohnflächen entgegenzusteuern, werden mehr und mehr Flächen im Außenbereich entwickelt und somit wertvolle Grün- und Ackerflächen überplant. Diese Entwicklung wird aus Naturschutzgründen und dem Wunsch einer flächenschonenden Entwicklung oftmals sehr kritisch gesehen und daher nur durchgeführt, wenn die Entwicklungsmöglichkeiten im innerstädtischen Bereich weitestgehend ausgeschöpft sind.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist die zur Verfügungstellung von attraktivem Wohnraum in integrierter Lage im Innenstadtbereich. Die Schaffung von notwendigen

Wohnbauflächen dient der Fortentwicklung des Ortsteils St. Jöris hin zu einem attraktiven Wohnstandort. Um eine Nahverdichtung auch im Blockinnenbereich nach den heutigen Erfordernissen einer flächen- und ressourcenschonenden Bauweise zu gewährleisten, ist daher eine Anpassung des Bebauungsplanes wünschenswert.

1. Ausgangssituation

Seit dem 16.12.1982 ist in St. Jöris der Bebauungsplan 132 – Burgbusch rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan umfasst die Gemarkung Kinzweiler mit den Flurstücken 12, 29, 30 und 32.

Es wird die Änderung des Bebauungsplanes 132 für die Gemarkung Kinzweiler beantragt.

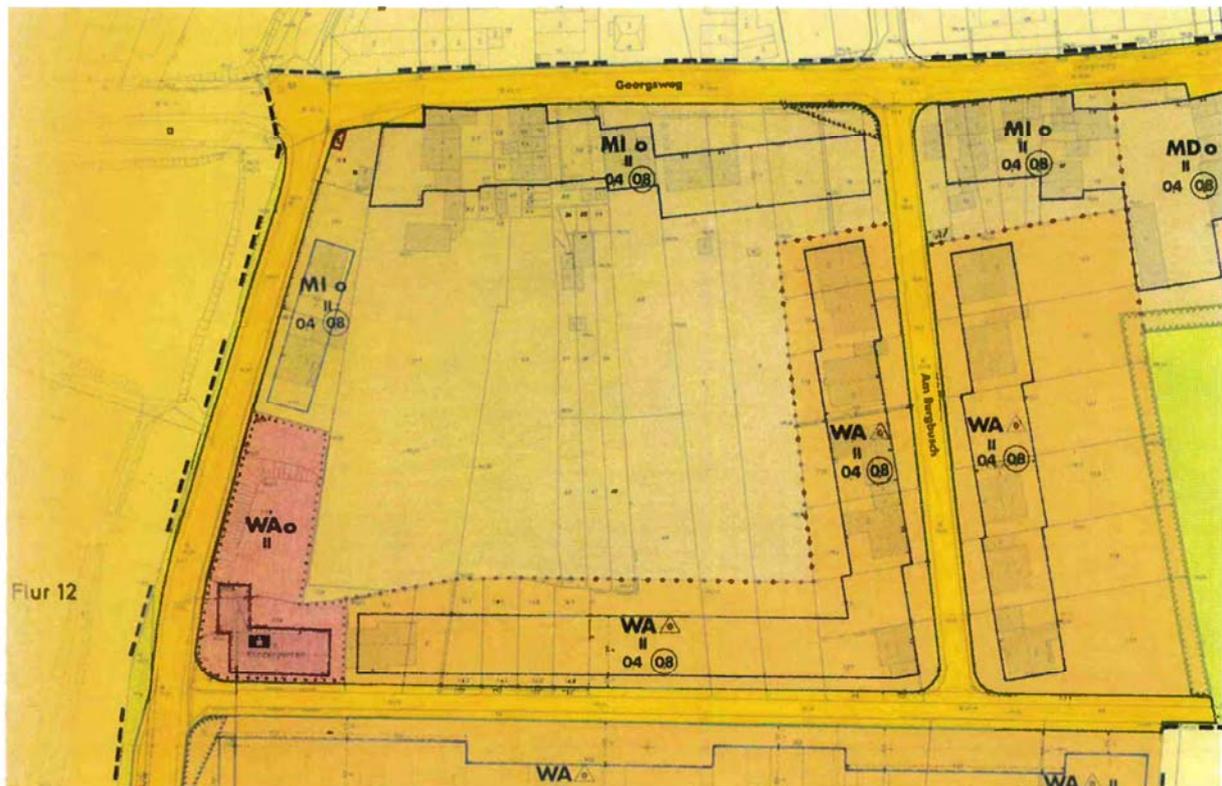


Abb. 1: Auszug aus Bebauungsplan 132 – Burgbusch

2. Aktuelle Situation

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 7.616 m². Die Flächen werden derzeit überwiegend als Garten oder Wiese von den umliegenden Eigentümern genutzt.

Das Plangebiet liegt im Innenbereich und ist nahezu vollständig von bereits bebauten Grundstücken eingefasst.

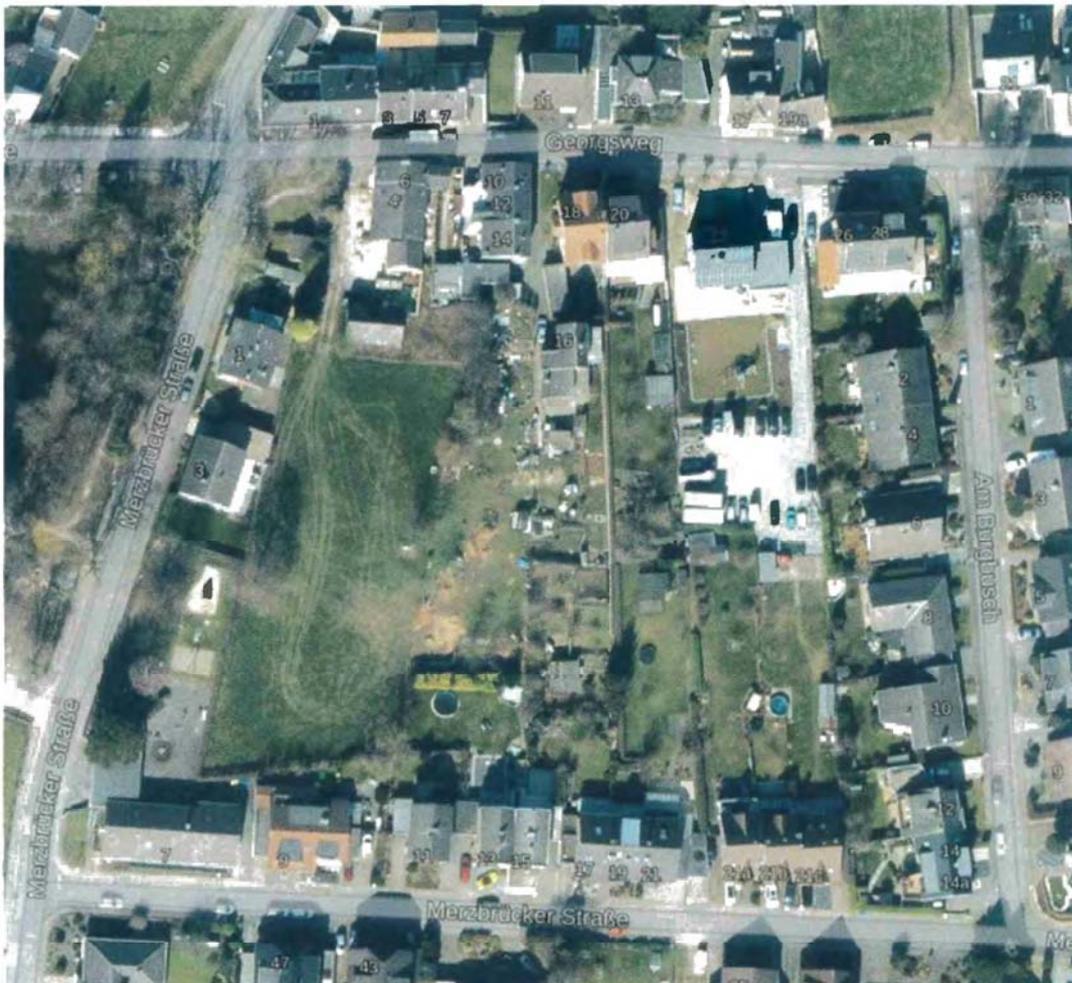


Abb. 2: Luftbild Plangebiet St. Jöris Georgsweg/ Merzbrücker Straße

Im südwestlichen Bereich liegt an der Merzbrücker Straße der städtische Kindergarten St. Georg der BKJ. Somit ist das Plangebiet insbesondere auch für junge Familien mit Kindern interessant.

Über die Merzbrücker Straße wird in ca. 1 km die Landesstraße L223 „Aachener Straße“ erreicht. Somit ist ein direkter Anschluss an das regionale Verkehrsnetz vorhanden. Von dort sind es nur wenige Fahrminuten zu den Autobahnanschlussstellen der A4 und der A44.

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets liegt u. a. die Haltestelle „St. Jöris Am Klosterweiher“. Über diese Haltestelle ist das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Der Hauptbahnhof Eschweiler kann so in ca. 25 min. Fahrzeit erreicht werden. Etwa ca. 10 Gehminuten entfernt liegt der Bahnhof Eschweiler-St. Jöris der Euregiobahn. Über den Schienenverkehrsanschluss sind die angrenzenden Städte Stolberg, Aachen und Düren gut zu erreichen.

Das Plangebiet ist bereits nahezu vollständig von Wohnbebauung (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser) eingefasst.

3. Übergeordnete Planung

Flächennutzungsplanung

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler ist der gesamte südliche Geltungsbereich des Plangebietes als Wohnbaufläche (W) und der nördliche Geltungsbereich als gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Somit ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig.

Bestehender Bebauungsplan

Seit dem 16.12.1982 ist in St. Jöris der Bebauungsplans 132 – Burgbusch rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan umfasst die Gemarkung Kinzweiler mit den Flurstücken 12, 29, 30 und 32 und schließt jedoch eine Bebauungsmöglichkeit im Innenbereich aus.

4. Ziel und Zweck der Planung

Planungsziel:

Da damals in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 132 – Burgbusch weder die Möglichkeit zur Erschließung noch zur Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche festgesetzt wurde, erfordert eine Entwicklung (Erschließung/Bebauung) dieser Flächen eine Änderung des Bebauungsplanes 132 – Burgbusch.

Antragsziel ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes 132 – Burgbusch, wodurch eine Bebauungsmöglichkeit der Innenbereiche ermöglicht werden soll.

Planvorhaben:

Zukünftig soll im Innenblockbereich (siehe Abb. 3) eine aufgelockerte Wohnbebauung mit Einfamilien-, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern wie im umliegenden Wohnumfeld ermöglicht werden.

Erschließung:

Eine Zufahrt zum Plangebiet soll über eine Zuwegung am Georgsweg erfolgen. Von hier aus wird das Gebiet erschlossen.

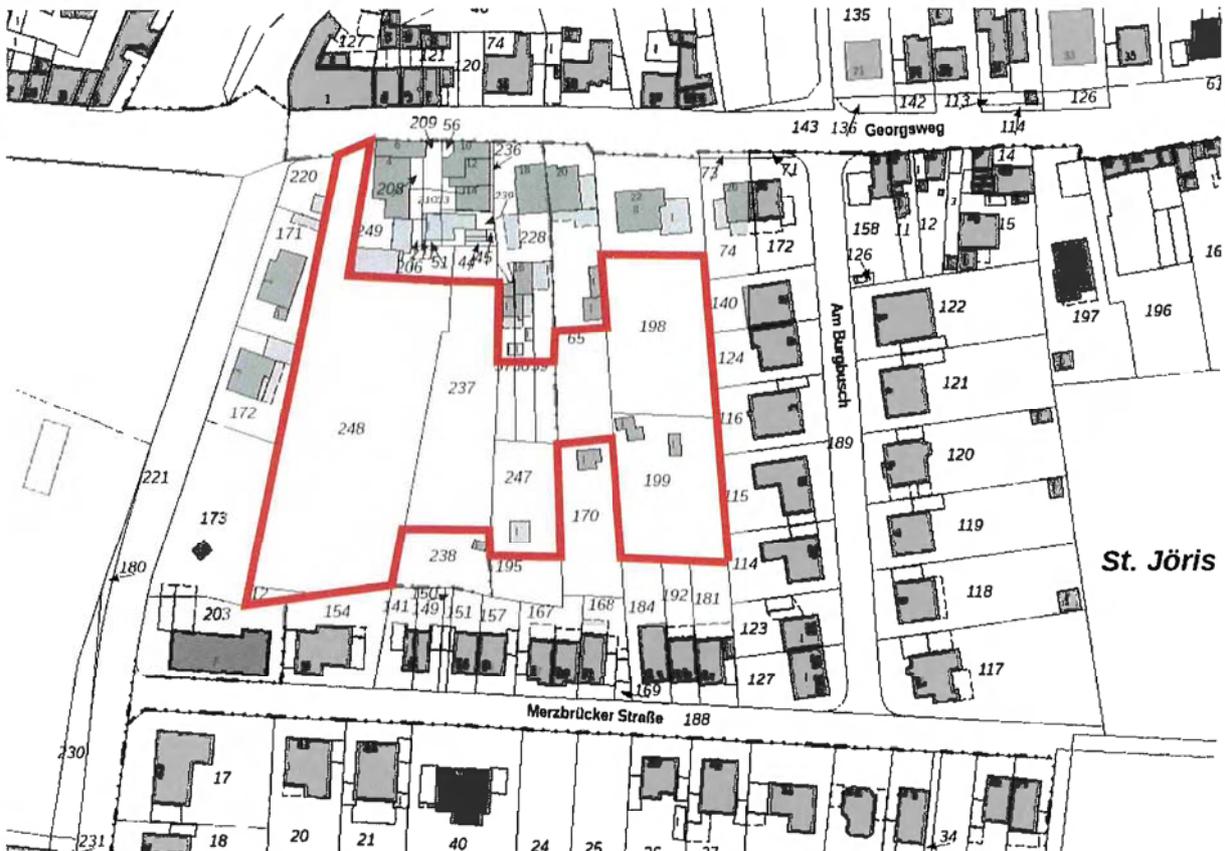


Abb. 3: Plangebiet, Liegenschaftskarte

5. Eigentümergeeinverständnis

Die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke wurden angefragt, um das grundsätzliche Interesse an der Änderung des Bebauungsplanes zu erfragen. Der überwiegende Anteil der Eigentümer befürwortet ausdrücklich eine Bebauungsplanänderung und hat dies schriftlich bestätigt.

Lediglich 3 Grundstückseigentümer, deren Gärten an der Merzbrücker Straße liegen, haben kein Interesse an einer Planänderung signalisiert. Herr und Frau [REDACTED] haben uns keine schriftliche Stellungnahme geben wollen, möchten aber Ihre Grundstücke weiterhin als Garten nutzen. Diese 3 Grundstücke (Parzellen 238, 195 und 170) liegen im südlichen Randbereich außerhalb des Plangebietes.

Insgesamt hat das zu entwickelnde Plangebiet (siehe Abb. 3; rot umrandet) eine Gesamtfläche von ca. 7.616 m².

Bei Rückfragen, stehe ich Ihnen gern persönlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]