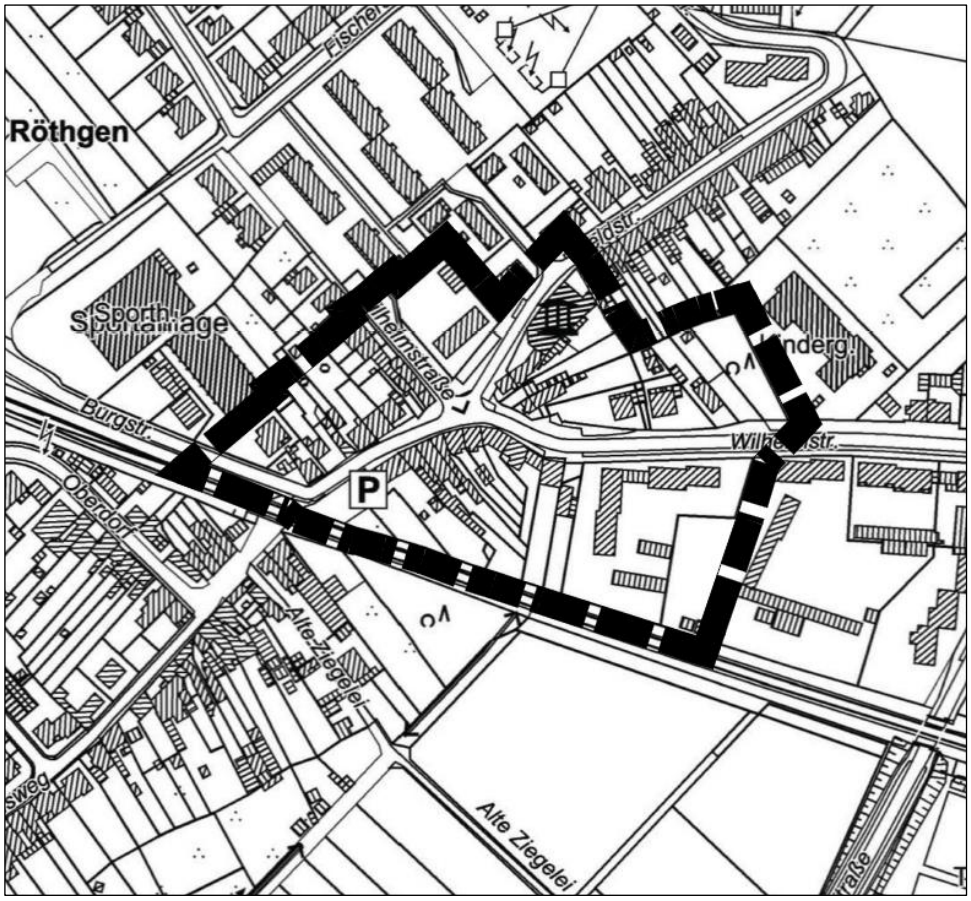

Abbildung 1 Auszug aus der DGK 5 mit Geltungsbereich (Quelle: StädteRegion Aachen, Stadt Eschweiler)

STADT ESCHWEILER

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS 127 – FELDSTRASSE / WILHELMSTRASSE –

BEGRÜNDUNG

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

INHALT DER BEGRÜNDUNG

1 VORGABEN ZUR PLANUNG 4

1.1 Räumlicher Geltungsbereich 4

1.2 Heutige Situation 4

1.3 Planungsanlass und Ziele 6

1.4 Beschleunigtes Änderungsverfahren 6

1.5 Planungs- und Standortalternativen 7

1.6 Einfügen in die übergeordneten Planungen 7

2 PLANINHALT 10

2.1 Art der baulichen Nutzung 10

2.1.1 Mischgebiete 10

2.1.2 Allgemeine Wohngebiete 11

2.2 Maß der baulichen Nutzung 11

2.2.1 Grundflächenzahl 11

2.2.2 Geschossflächenzahl 12

2.2.3 Zahl der Vollgeschosse 12

2.3 Bauweise 12

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen 12

2.5 Verkehrsflächen 13

2.6 Stellplätze und Garagen 13

2.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Schutzstreifen 14

2.8 Gestalterische Festsetzungen 14

3 KENNZEICHNUNGEN 15

4 HINWEISE 15

5 UMSETZUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG 15

5.1 Immissionsschutz 15

5.2 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser 16

5.3 Verkehrliche Erschließung 16

5.4 Bodenordnende Maßnahmen 17

6 UMWELTBELANGE 17

6.1 Umweltprüfung 17

6.2 Eingriffe in Natur und Landschaft 17

6.3 Artenschutz in der Bauleitplanung 18

6.4 Altlasten 18

6.5 Hochwasserschutz 18

7 STÄDTEBAULICHE KENNWERTE 18

1 VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der ersten Änderung des Bebauungsplans 127 liegt in der Gemarkung Eschweiler, Stadtteil Röthgen, in Flur 35 und 37.

Der Geltungsbereich wird wie folgt eingegrenzt:

- Im Norden durch das Baugrundstück Wilhelmstraße 50-52 (nördliche Begrenzung des Flst. 449), die Feldstraße (Flst. 649), und die Baugrundstücke Wilhelmstraße 66a/67, 66, 64a, 56-60 (nördliche Begrenzung der Flurstücke 682, 784, 797, 796, 866, 867 und 783),
- im Osten durch das Grundstück der Kindertagesstätte, Wilhelmstraße 48 (westliche Begrenzung des Flurstücks 890), die Wilhelmstraße (Flst. 673), die Baugrundstücke Wilhelmstraße 73c-f und (östliche Begrenzung des Flst. 815) und die geradlinige Verlängerung dieser Grundstücksgrenze über das Flurstück Wilhelmstr. 73-73b (Flst. 814),
- im Süden durch die Bahntrasse der Bahnstrecke Köln-Aachen (nördliche Begrenzung der Flurstücke 782 und 301) sowie
- im Westen durch die Burgstraße (Flst. 299), die Baugrundstücke Burgstr. 85, 80b, 78a, 78b, 76, 68d (nordwestliche Begrenzung der Flurstücke 337, 210, 341, 342, 355, 363), die Wilhelmstraße (nördl. Begrenzung des Flst. 402) und das Baugrundstück Wilhelmstraße 50-52 (Flst. 449).

Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 2,7 ha auf. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.

Der Geltungsbereich wird gegenüber dem Bebauungsplan 127 erweitert, indem einzelne bisher außerhalb des Geltungsbereiches liegende Grundstücksflächen einbezogen werden.

- Das Grundstück Burgstraße 85 (Flurstück 337) ist nicht mit seiner gesamten Grundstücksfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans 127 enthalten. Um das Baurecht auf diesem Grundstück auf eine einheitliche Grundlage zu stellen, wird die gesamte Grundstücksfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.
- Zusätzlich wird mit dem Grundstück Wilhelmstraße 56 (Flst. 783) eine bestehende Baulücke einbezogen, die neben der Kindertagesstätte liegt. Mit der Einbeziehung wird das Ziel verfolgt, eine angemessene Bebauung zu ermöglichen, die sich in die bestehende Situation einfügt.

1.2 Heutige Situation

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Stadtkörpers, nördlich der der Bahnlinie Köln-Aachen.

Die Baugrundstücke im Plangebiet sind zum größten Teil bebaut, die einzige „Baulücke“ liegt am westlichen Rand des Plangebietes neben der Kindertagesstätte.

Erschlossen wird das Plangebiet durch die Wilhelmstraße, Feldstraße und Burgstraße.

Östlich grenzt an das Plangebiet eine Kindertagesstätte an (Wilhelmstr. 48) und westlich grenzt die „Reitanlage Röthgener Burg“ (Burgstr. 71-83) mit zwei Reithallen an.

Im Plangebiet treffen unterschiedliche Baustrukturen aufeinander. Die ältere Bebauung im Bereich der westlichen Wilhelmstraße weist vorherrschend eine kleinteilige, geschlossene, traufständige, an die Straße angrenzende Bebauung mit geneigten Dächern als Satteldächer auf.

Im nördlichen und östlichen Umfeld sind demgegenüber zumeist Gebäude in offener Bauweise als Zeilen oder Einzelhäuser vorhanden, mit einem Abstand zur Straße (Vorgärten).

Die Gebäude weisen zumeist zwei Vollgeschosse auf, vereinzelt sind drei- bis viergeschossige Gebäude anzutreffen. Die Überzahl der Gebäude ist traufständig angeordnet.

Größtenteils ist im Plangebiet Wohnnutzung vorhanden, ergänzt durch untergeordnete gewerbliche Nutzungen und darüber hinaus wird ein Gebäude für religiöse Zwecke genutzt.

Aus Urheberrechtsgründen entfernt

Abbildung 2 Vogelperspektive von Süden auf das Plangebiet

Die Bahntrasse Köln-Aachen trennt das Plangebiet von der südlich angrenzenden Bebauung und den beginnenden Außenbereich ab.

Der Bereich Burgstraße und Wilhelmstraße bildet den südlichen Teil des historischen Ortes Röthgen im Umfeld der Burg Röthgen, siehe die Tranchot-Karte von ca. 1805.

Abbildung 3 Auszug aus der Tranchot-Karte, Text ergänzt (Quelle: Landesvermessungsamt NRW)

Die geschotterte Fläche an der Bahntrasse in Verlängerung der Burgstraße wird aktuell als öffentlicher Parkplatz genutzt. Die Fläche macht als geschotterte Fläche mit den unregelmäßig abgestellten Autos einen ungeordneten Eindruck.

1.3 Planungsanlass und Ziele

Mit der ersten Änderung des Bebauungsplans 127 werden folgende Ziele verfolgt:

- Zurücknahme der zusätzlichen zweiten Verkehrstrasse, die nach dem ursprünglichen Planentwurf aus den 1980er Jahren der Begradigung der Wilhelmstraße zur Burgstraße dienen sollte, unter Berücksichtigung einer Entwurfsplanung zum Umbau der Wilhelmstraße und
- Anpassung der Bebauungsmöglichkeiten für einzelne Bereiche an die bestehende Situation

Der ursprüngliche Bebauungsplan 127 - Feldstraße/Wilhelmstraße -, rechtskräftig seit 16.05.1981, hat gemäß seiner Begründung das maßgebliche Ziel, die Verkehrstrasse der Wilhelmstraße zur Burgstraße in südlicher Richtung zu verlegen und dadurch zu begradigen. Die im Bebauungsplan festgesetzte neue Trassierung als ehemals geplanter Kreisstraßenausbau (K 15) wurde in der Vergangenheit nicht umgesetzt und soll auch zukünftig nicht weiterverfolgt werden. Der Umbau ist nicht erforderlich und in Anbetracht der Eingriffstiefe in bestehende Baustrukturen unverhältnismäßig. Die neue Trasse entspricht nicht mehr den Zielen der städtischen Verkehrsplanung für die Wilhelmstraße, eine aktuelle Entwurfsfassung zum Umbau der Wilhelmstraße berücksichtigt diese Verkehrstrasse nicht. Daher ist das Erfordernis und die Planbegründung zum Bebauungsplan 127 entfallen und als Konsequenz daraus ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Die geplante Verkehrstrasse hat auf den betroffenen Baugrundstücken für unklare Verhältnisse gesorgt, dies hat Erhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen der Eigentümer erschwert. Der Bereich zwischen der Bahn und der Wilhelmstraße ist daher neu zu fassen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine angemessene bauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Im Bebauungsplan wird die geplante neue Verkehrstrasse zurückgenommen und die Verkehrsflächen werden gemäß dem Bestand bzw. den beabsichtigten Umbaumaßnahmen der Stadt Eschweiler überarbeitet. Der geplante Ausbau des Parkplatzes in Verlängerung der Burgstraße an der Bahn wird planungsrechtlich gesichert.

Eine bestehende Baulücke, Wilhelmstraße 56 (Flst. 783), wird in den Geltungsbereich einbezogen, um hierfür eine städtebaulich angemessene Bebauung zu ermöglichen.

Der Einleitungsbeschluss zur ersten Änderung des Bebauungsplans 127 wurde vom Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 09.12.2021 gefasst. Eine vormalig beabsichtigte Aufhebung des Bebauungsplans wird nicht mehr weiterverfolgt.

1.4 Beschleunigtes Änderungsverfahren

Das Verfahren zur ersten Änderung des Bebauungsplans 127 wird in beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Damit sind Verfahrenserleichterungen verbunden.

Unter anderem wird auf eine formelle Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet, so dass der Umweltbericht als Teil B der Begründung entfällt. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, sind gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag kann entfallen.

Es wird an einem zweistufigen Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB festgehalten.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor:

- Das beschleunigte Verfahren ist auf alle Maßnahmen gerichtet, die die Innenentwicklung zum Ziel haben. Dies kommt bereits im Titel zu § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ zum Ausdruck. Die Verbesserung von bestehenden Baustrukturen stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.
- Es wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von unter 20.000 m² festgesetzt.
- Der vorliegende Bebauungsplan steht nicht in einem sachlichen, zeitlichen oder räumlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen, durch die in Summe ggf. eine Grundfläche von 20.000 m² erreicht werden könnte. Zurzeit wird kein weiterer Bebauungsplan (im beschleunigten Verfahren) aufgestellt, der räumlich angrenzt.
- Des Weiteren werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben ermöglicht, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das Plangebiet hat unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten keine schützenswerte Bedeutung.
- Nicht zuletzt bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter, die einer Anwendung des § 13 a BauGB entgegenstehen würden.

1.5 Planungs- und Standortalternativen

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans werden die überholten Festsetzungen des Bebauungsplans 127 geändert. Diese Änderungen sind erforderlich, da die ursprünglichen Planungsabsichten gerade im Hinblick auf die Begradigung der Verkehrstrasse nicht mehr verfolgt werden. Daher gibt es keine Standortalternativen.

Zur Zurücknahme der geplanten, aber nicht umgesetzten Verkehrstrasse gibt es keine Alternative, da diese Planung obsolet ist und daher auch planungsrechtlich revidiert werden muss.

Ansonsten sollen durch die Änderungsplanung vorhandenen Nutzungen im Sinne der Bestandssicherung gesichert werden sowie eine angemessene Fortentwicklung ermöglicht werden. Aufgrund der vorhandenen Bestandsbebauung, die es zu sichern gilt, sind andere Planungsalternativen begrenzt.

1.6 Einfügen in die übergeordneten Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Regionalplan

Der Regionalplan dient der Konkretisierung der landesplanerischen Zielsetzungen und bildet die Grundlage für die Anpassung der gemeindlichen Ziele an die der Raumordnung und Landesplanung. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt für den Bereich des Plangebiets einen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Innerhalb der ASB sollen unter anderem Flächen für den Wohnungsbau einschließlich Wohnfolgeeinrichtungen und gewerbliche Bau-

flächen für die Bestandssicherung und Neuansiedlung dargestellt bzw. festgesetzt werden (siehe Vorbemerkung 1 zu Ziffer 1.1.1 des Regionalplans). Die Planänderung beinhaltet beide Nutzungen, vorwiegend als Mischgebietsflächen. Damit entspricht die Planänderung dem Regionalplan.

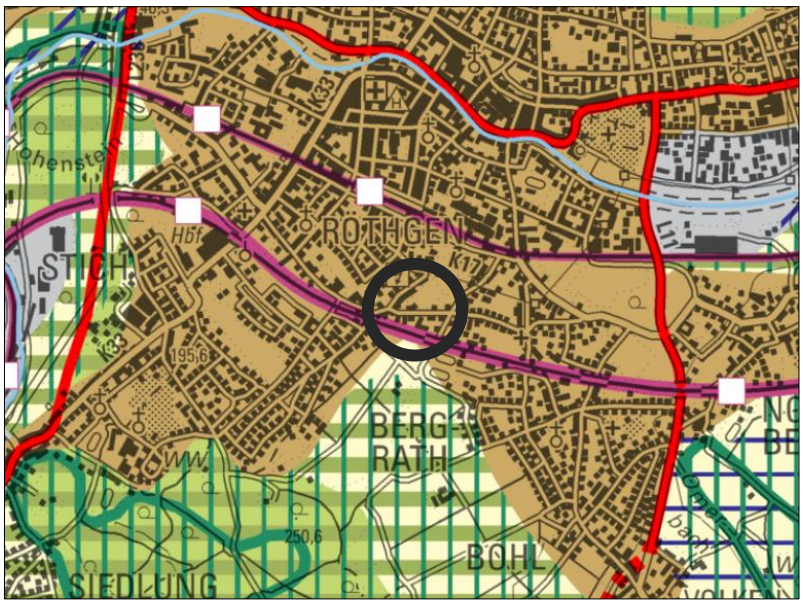

Abbildung 4 Ausschnitt aus dem Regionalplan (Quelle: Geoportal NRW)

Die an das Plangebiet angrenzende Bahntrasse ist als „Schienenweg für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonst. großräumigen Verkehr“ dargestellt. Südlich dieser Bahntrasse geht der Siedlungsbereich teilweise in einen „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) über, dieser ist mit einem „Regionalen Grünzug“ und mit einem „Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ überlagert.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler (FNP 2009) stellt im südwestlichen Teil des Plangebietes eine „Gemischte Baufläche“ (M) dar, im nördlichen und östlichen Teil ist eine „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt.

Im südöstlichen Bereich stellt der Flächennutzungsplan eine „Fläche, unter denen der Bergbau umgeht (Bereich des oberflächennahen Altbergbaus)“ dar.

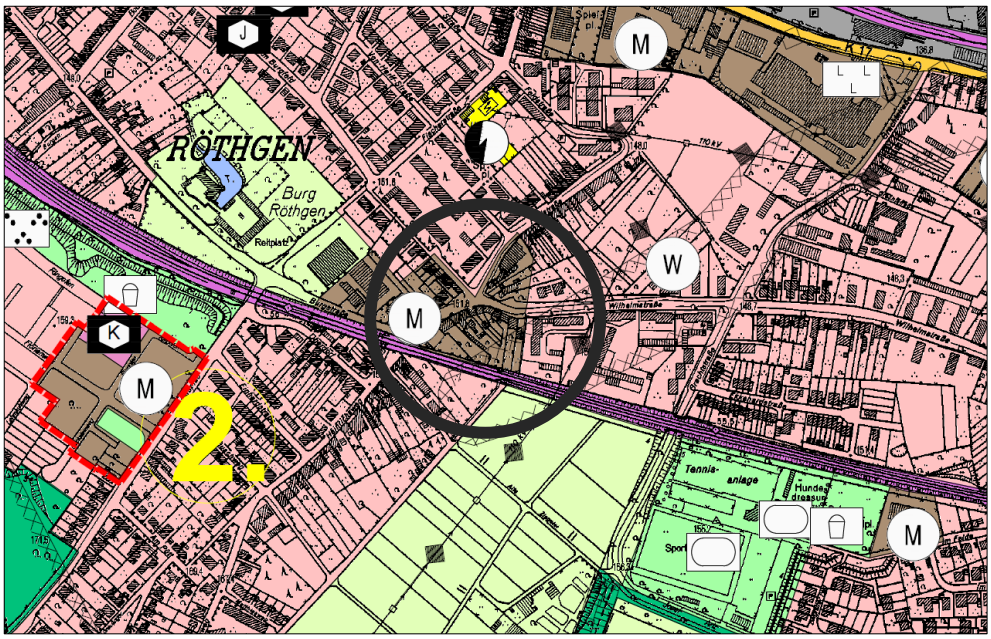

Abbildung 5 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Eschweiler)

Der Bebauungsplan 127 nimmt diese beiden Nutzungsarten auf und setzt Mischgebiete (MI) und im nördlichen Teil ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. In Anbetracht dessen, dass der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfe Darstellung beinhaltet, ist die Planänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da sowohl Mischgebiete als auch ein Wohngebiet festgesetzt werden.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan III Eschweiler – Stolberg (3. Änderung, Stand: 15.10.2004) der StädteRegion Aachen setzt im Bereich der südlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans eine Erhaltungsfläche „1.1.5-2“ fest. Diese Erhaltungsfläche grenzt direkt an das Plangebiet an, liegt jedoch außerhalb des Plangebietes.

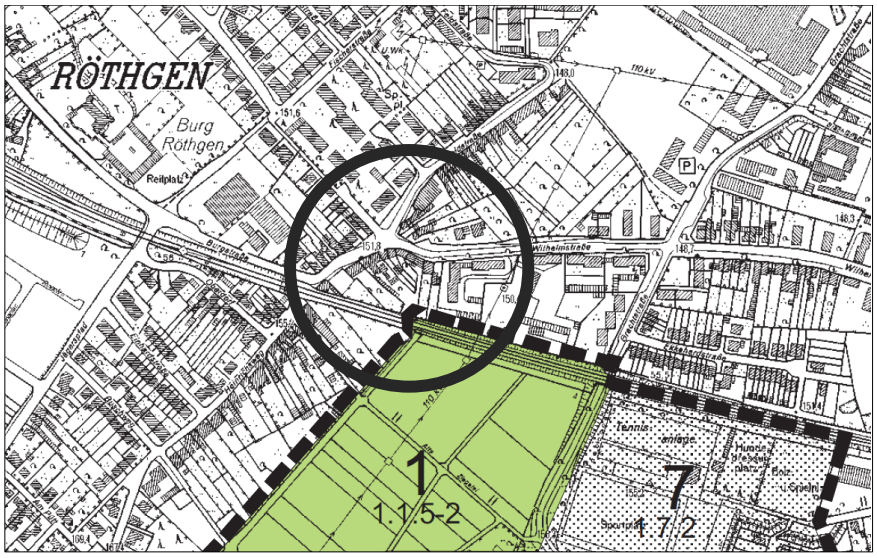

Abbildung 6 Ausschnitt aus dem Landschaftsplan III – Entwicklungskarte (StädteRegion Aachen)

In der Festsetzungskarte ist keine Eintragung für das Plangebiet oder dessen unmittelbar angrenzende Umgebung vorhanden.

Bebauungspläne

Die erste Änderung des Bebauungsplans 127 überplant den gesamten Bereich des ursprünglichen Bebauungsplans 127. Der Bebauungsplan 127 ist am 16.05.1981 in Kraft getreten, es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977.

Das Grundstück Burgstraße 85 (Flurstück 337) wird komplett in den Geltungsbereich der Planänderung einbezogen, so dass der Bebauungsplan 14 für diesen marginalen Bereich überplant wird.

Westlich grenzt der Bebauungsplan 14 – Feldstraße – an. Der Bebauungsplan 14 ist am 01.07.1969 in Kraft getreten, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962 ist anzuwenden. Die Inhalte des Bebauungsplans 14 wurden teilweise durch den Bebauungsplan 127 überplant.

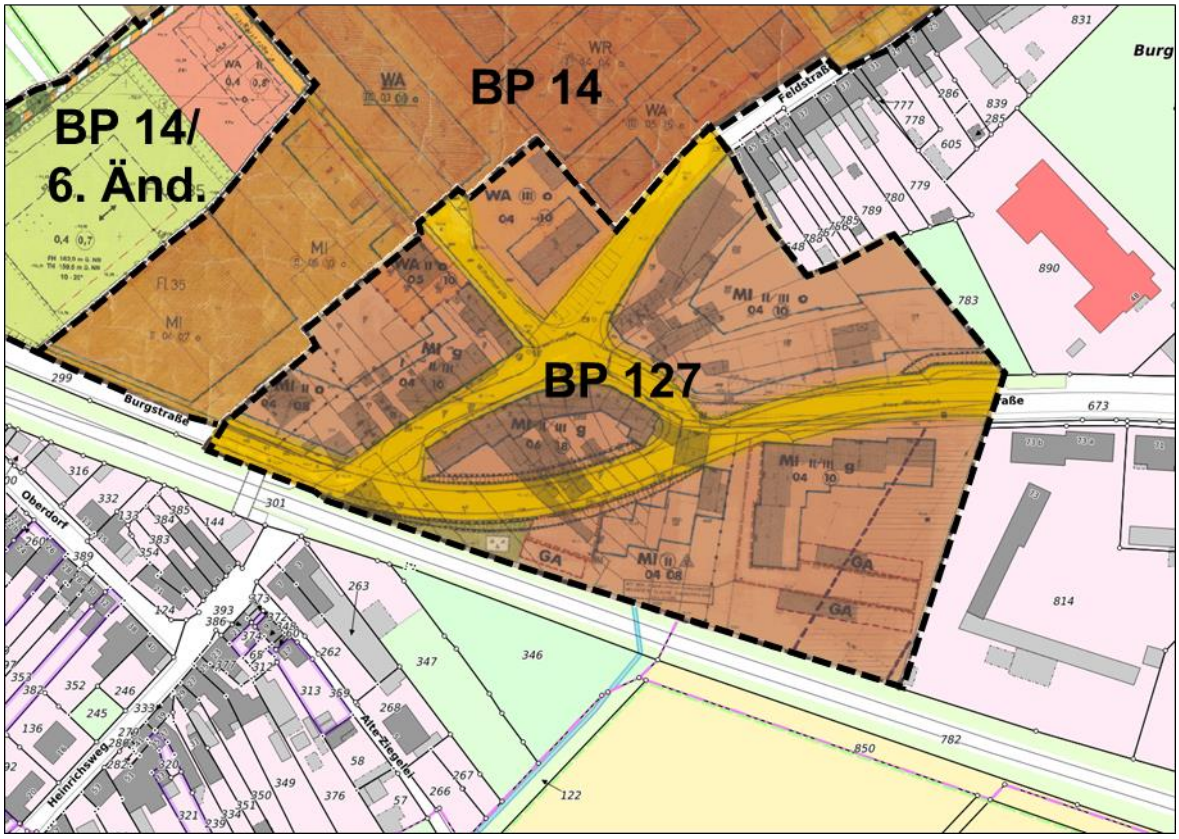

Abbildung 7 Rechtskräftige Bebauungspläne (Quelle: InkasPortal der StädteRegion Aachen)

2 PLANINHALT

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Mischgebiete

Die Abgrenzung der Mischgebietsflächen (MI) wurde grundsätzlich aus dem ursprünglichen Bebauungsplan 127 übernommen. Es erfolgen – abgesehen von der Anpassung an die geänderten Verkehrsflächen und dem Parkplatz – keine grundsätzlichen Änderungen. Dies dient auch der Planungssicherheit für die Eigentümer der entsprechenden Grundstücke.

Die BauNVO 1977 ist im Hinblick auf das Mischgebiet in den größten Teilen identisch mit der BauNVO 2017, so dass sich die zulässigen Nutzungen innerhalb der Mischgebiete durch diese Planänderung

nicht maßgeblich unterscheiden. Es sind zusätzlich kleinteilige Differenzierungen für diese Nutzungskategorie aufgenommen worden, indem Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden. Diese Anlagen sind aufgrund ihres Flächenbedarfes und ihres Kundenverkehrs nicht mit dem Plangebiet verträglich.

Da gewerbliche Nutzungen in den Mischgebietsflächen nicht überwiegen, wären Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO im Plangebiet größtenteils ausnahmsweise zulässig. Vergnügungsstätten sind im Plangebiet jedoch nicht städtebaulich verträglich, da der Wohnanteil im Plangebiet hoch ist und Vergnügungsstätten aufgrund ihrer Eigenschaften störende negative Auswirkungen auf die Wohnnutzung befürchten lassen. Diese Anlagen würden u. a. aufgrund ihrer zumeist vorhandenen Lärmbelastungen in nächtlicher Zeit das Ruhebedürfnis der Bewohner stören. Daher sind Vergnügungsstätten auch nicht ausnahmsweise zulässig und werden ganz ausgeschlossen.

Der bestehende Parkplatz an der Bahntrasse in Verlängerung der Burgstraße wird dem Mischgebiet zugeordnet, durch die Festsetzung einer Fläche für Stellplätze bzw. Garagen wird dieser Parkplatz einschließlich einer Erweiterungsmöglichkeit planungsrechtlich gesichert. Es wird angestrebt, die Parkplätze den Anwohnern zur Verfügung zu stellen, daher erfolgt die Zuordnung zum Mischgebiet und nicht bspw. als Verkehrsfläche/Parkplatz. Es sind im direkten Umfeld keine größeren Betriebe oder Einrichtungen vorhanden, die einen erhöhten Stellplatzbedarf aufweisen, so dass die Parkplätze ausschließlich den Bewohnern dienen können.

Das Mischgebiet wird im westlichen Bereich geringfügig erweitert, und zwar betrifft dies den westlichen Randstreifen des Grundstückes Burgstraße 85 (Flst. 337). Damit wird eine einheitliche Beurteilungsgrundlage für zukünftige Bauvorhaben auf diesem Grundstück geschaffen, indem die Festsetzungen für das Grundstück angeglichen werden. Ein Unterschied besteht in der GFZ von 0,8 gemäß dem Bebauungsplan 127 gegenüber 0,7 aus dem Bebauungsplan 14.

2.1.2 Allgemeine Wohngebiete

Die Flächenabgrenzungen der Allgemeinen Wohngebiete (WA) wurden aus dem Bebauungsplan 127 ohne Änderung übernommen.

Die BauNVO 1977 ist im Hinblick auf das Allgemeine Wohngebiet in den größten Teilen identisch mit der BauNVO 2017, so dass sich die zulässigen Nutzungen innerhalb der Wohngebiete durch diese Planänderung nicht maßgeblich unterscheiden.

Es sind zusätzlich kleinteilige Differenzierungen für diese Nutzungskategorie aufgenommen worden, indem Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden. Diese Anlagen sind aufgrund ihres Flächenbedarfes und ihres Kundenverkehrs nicht mit dem Plangebiet verträglich.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) bleibt für den größten Teil des Plangebietes gegenüber dem Bebauungsplan 127 unverändert.

Für das Wohngebiet südlich des Wendebereiches der Stichstraße wird abweichend davon die GRZ gemäß dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt, dies entspricht auch der GRZ der angrenzenden Wohngebiete.

Für das direkt angrenzende Mischgebiet im westlichen Teil des Plangebietes und westlich der Wilhelmstraße wird die GRZ von 0,4 auf 0,6 erhöht, dies lässt bauliche Erweiterungen in Anlehnung an

die westlich der Wilhelmstraße angrenzende Mischgebietsfläche zu. Damit wird im westlichen Bereich der Wilhelmstraße mit seiner geschlossenen Bebauung eine bauliche Verdichtung im Rahmen der Innenentwicklung ermöglicht.

2.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) bleibt für den größten Bereich des Plangebietes unverändert. Soweit die Grundflächenzahl geändert wird (siehe oben), wird die GFZ lediglich angepasst.

2.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im Bebauungsplan 127 mit maximal zwei Vollgeschossen, als Mindest- und Höchstmaß mit zwei oder drei Vollgeschossen bzw. mit zwingend drei Vollgeschossen festgesetzt. Die Festsetzungen werden übernommen.

Für Garagen und Nebengebäude soll die Mindestzahl an Vollgeschossen nicht maßgeblich sein, eine entsprechende Regelung wird ebenfalls aus dem Bebauungsplan 127 übernommen.

2.3 Bauweise

Im Plangebiet sind sowohl Bereiche mit geschlossener Bauweise als auch mit offener Bauweise vorhanden. Die Bauweise wird aus dem Bebauungsplan 127 übernommen, soweit diese der vorhandenen Situation entspricht.

Die Bebauung östlich der Feldstraße (Flurstücke 883, 450, 129 und 682 bzw. Wilhelmstr. 66, 66a und 67) entspricht der geschlossenen Bauweise. Entsprechend wird hierfür – abweichend vom Bebauungsplan 127 – geschlossene Bauweise festgesetzt, um die Bestandssituation abzubilden.

Weiter östlich grenzt die offene Bauweise an. Um den Übergang klar abzugrenzen, wird für das Übergangsgrundstück Flst. 883 (Wilhelmstraße 66) abweichende Bauweise festgesetzt, um zwischen der einen Seite mit geschlossener und der anderen Seite mit offener Bauweise zu differenzieren.

Für das Baugrundstück Wilhelmstraße 73c-73f wird offene Bauweise festgesetzt, weil die Gebäude zu den Nachbargrenzen einen Abstand einhalten und von daher der offenen Bauweise zugerechnet werden müssen, dies weicht vom Bebauungsplan 127 ab.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt.

Gegenüber dem Bebauungsplan 127 werden die Verkehrsflächen an vielen Stellen geändert, so dass sich die Grenzen und Größen der Baugrundstücke anpassen müssen. Entsprechend müssen die Baugrenzen diese geänderte Situation aufgreifen.

Die Bautiefe wird gemäß der vorhandenen Situation festgesetzt, sie beträgt in der Regel 15 m und weicht bei Bedarf ab. Damit werden ausreichende Bebauungsmöglichkeiten ermöglicht und gleichzeitig wird im rückwärtigen Bereich die Möglichkeit von ruhigen Bereichen gewährleistet.

Terrassen ohne seitliche Wandelemente und ohne Überdachungen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, da diese keine gebäudegleiche Wirkung haben und daher städtebaulich verträglich sind.

Die vorderen Baugrenzen werden je nach vorhandener Bebauungssituation entweder direkt zur Straße definiert, oder mit einem Abstand zur Straße („Vorgärten“).

Für die Baugrundstücke Wilhelmstraße 73g – 89 werden tiefere Baugrenzen festgesetzt, um hier mehr Möglichkeiten zu eröffnen. Durch die nicht mehr vorhandene Verkehrstrasse wird hier mehr Spielraum gegenüber dem Bebauungsplan 127 geschaffen.

Das Gebäude auf dem Baugrundstück Wilhelmstr. 73g (Flurstücke 615 und 616) wurde gemäß dem Bebauungsplan 127 von der Straße um ca. 11,50 m zurückgesetzt. Dieses Gebäude weicht von der Umgebungsbebauung ab. Für dieses Baugrundstück wird eine straßennahe Baugrenze mit einer Bautiefe von ca. 25 m festgesetzt. Dies soll sowohl das bestehende Gebäude planungsrechtlich sichern als auch nach einem möglichen Abriss alternativ eine städtebaulich angemessene Bebauung entlang der Straße ermöglichen, die sich in die Bauflucht der vorhandenen Nachbargebäude einfügt.

2.5 Verkehrsflächen

Die nicht weiter verfolgte Begradigung der Wilhelmstraße (siehe Punkt 1.3) macht eine grundlegende Änderung der Verkehrsflächen erforderlich, dies ist ein maßgebliches Ziel der vorliegenden Planänderung. Die Verkehrsflächen werden gemäß der aktuellen Situation bzw. im Hinblick auf die Umbauplanung der Wilhelmstraße zurückgenommen oder angepasst. Die Straßenbegrenzungslinien (d.h. Abgrenzung der Verkehrsflächen von den privaten Grundstücksflächen) sind dadurch an vielen Stellen geändert worden.

Dabei wurde teilweise die Verkehrsfläche reduziert, so dass die verbleibende Restfläche den Baugrundstücken zugeschlagen werden kann, hierfür sind Anpassungen der Eigentumsverhältnisse im weiteren Verfahren erforderlich.

Zur Parkplatzfläche im Bereich der Bahntrasse in Verlängerung der Burgstraße siehe Punkt 2.1.1.

2.6 Stellplätze und Garagen

Abstand von Garagen zur Straße

Im ursprünglichen Bebauungsplan 127 ist eine Festsetzung enthalten, dass Garagen einen Mindestabstand von 5 m zur Straße aufweisen müssen. Diese pauschale Festsetzung wird nicht übernommen, stattdessen erfolgt eine angepasste Festsetzung mit dem vergleichbaren Ziel, Garagen und Carports an der Straße vor den Gebäuden auszuschließen.

Parkplatzfläche zur Burgstraße

Die bestehende Parkplatzfläche, die nördlich an der Bahntrasse in Fortsetzung der Burgstraße liegt und in die Umbauplanung der Wilhelmstraße einbezogen ist, wird durch Flächen für Garagen bzw. Stellplätze planungsrechtlich gesichert.

Wilhelmstraße 73c-f

Auf dem Flurstück 815 (Wilhelmstr. 73c-f) setzt der ursprüngliche Bebauungsplan 127 im südlichen Grundstücksteil Flächen für Garagen fest. Diese Festsetzung wird übernommen.

2.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Schutzstreifen

GFL 1 – Wilhelmstraße 73c-f

Im Bebauungsplan 127 ist eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Nutzer auf dem Flurstück 815 (Wilhelmstr. 73c-f) festgesetzt. Diese Festsetzung wird in die Planänderung übernommen.

GFL 2 – Parkplatzfläche an der Burgstraße/Bahn

Um die für Garagen und Stellplätze festgesetzten Flächen in Fortsetzung der Burgstraße anfahren bzw. erreichen zu können, wird eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Nutzer dieser Garagen und Stellplätze zur planungsrechtlichen Sicherung festgesetzt.

Dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist auf die Garagen und Stellplätze bezogen, für die die entsprechenden Flächen für Garagen oder Stellplätze festgesetzt sind.

Oberirdische Hochspannungsfreileitung

In der Planzeichnung des Bebauungsplans 127 ist auf den Flurstücken 814 und 815 (Wilhelmstr. 73-73b / 73c-f) eine mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten RWE einschließlich eines Schutzstreifens von 32 m Gesamtbreite festgesetzt. Die Leitung ist vor Ort nicht mehr vorhanden, so dass diese Festsetzung entfällt. (Das Luftbild in Abbildung 2 ist insoweit nicht mehr aktuell.)

2.8 Gestalterische Festsetzungen

Dachneigung

Gemäß dem Bebauungsplan 127 bilden im Plangebiet geneigte Dächer die Regel, vorwiegend in Form von Satteldächern. Die Dachneigung wird gegenüber dem Bebauungsplan 127 von maximal 35° für Gebäude mit zwei Vollgeschossen bzw. 35° für dreigeschossige Gebäude generell auf 40° erhöht, so dass mehr Spielraum bspw. zum Ausbau des Dachgeschosses möglich ist, ohne unverträglich steile Dächer zuzulassen.

Einfriedungen

Einfriedungen sollen aus gestalterischen Gründen nicht aus Beton erfolgen, da dieses Material einen besonders „künstlichen“ Eindruck hinterlässt, der gerade im Bereich von Vorgärten und rückwärtigen Bereichen negativ auffällt.

Vorgärten

Soweit Gebäude nicht direkt an der Straße stehen, ist zumeist die Fläche zwischen der Straße und dem Hauptgebäude („Vorgärten“) als Rasenfläche gestaltet. Aus baugestalterischen Gründen sollen diese Flächen begrünt sein und nicht den Eindruck einer Versiegelung bzw. Befestigung vermitteln, dies hat auch ökologische Vorteile.

3 KENNZEICHNUNGEN

Bergbau

Die Kennzeichnung aus dem Bebauungsplan 127 wird übernommen.

Kennzeichnungen werden ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

4 HINWEISE

Es werden Hinweise aufgenommen, die für Bauherren von Bedeutung sein können, soweit sie einen spezifischen Bezug zum Plangebiet aufweisen.

Hinweise werden ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

5 UMSETZUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Immissionsschutz

Die an das Plangebiet angrenzende Bahnstrecke ist Teil des europäischen Hochgeschwindigkeitsnetzes in Richtung Köln – Amsterdam, damit ist eine entsprechend hohe Anzahl an Zugfahrten verbunden. Der von der Bahn ausgehende Lärm wirkt durch die topografische Situation einer in etwa höhengleichen Lage ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen direkt auf die vorhandenen Nutzungen ein.

Gemäß der Umgebungslärm-Karte für Bahnstrecken treten im Bereich der Bahntrasse sehr hohe Schallemissionen durch die Bahn auf. Dabei kann die Umgebungslärm-Kartierung als überschlägige Lärmbetrachtung dienen.

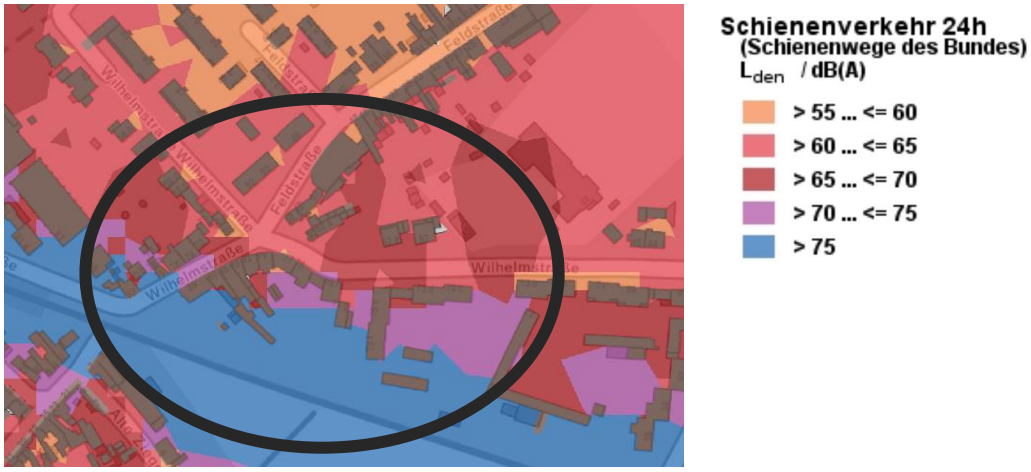

Abbildung 8 Umgebungslärm, 24 h L_{den} (Quelle: LANUV NRW)

Schallimmissionen ab 70dB(A) können als Gesundheitsgefährdung eingestuft werden. Diese Belastungsgrenze wird gemäß der Abbildung 8 direkt an der Bahn erreicht und teilweise auch überschritten.

Es handelt sich um eine Bestandssituation, die nicht ursächlich mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans 127 zusammenhängt. Dennoch ist diese hohe Lärmbelastung bei weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Abbildung 9 Umgebungslärm, nachts L_{night} (Quelle: LANUV NRW)

In der Nacht ist die Lärmbelastung durch den Bahnlärm geringer, aber in der Nachtzeit wird wegen des nächtlichen Ruhebedürfnisses der Lärm als besonders belastend empfunden.

Lärmsanierung

Die Deutsche Bahn beabsichtigt Lärmschutzmaßnahmen durch eine Lärmschutzwand auf der dem Plangebiet zugewandten Seite, dadurch kann die Lärmsituation im Plangebiet entlastet werden. Diese Lärmschutzwände werden durch die Deutsche Bahn jedoch erst in einigen Jahren umgesetzt werden können. Auf diese Lärmsanierungsmaßnahme besteht kein Rechtsanspruch.

5.2 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser

Da es sich um ein bebautes Gebiet am Rand der Eschweiler Innenstadt handelt, wird die Versorgung mit Wasser, Strom, Erdgas und Telekommunikation bereits aktuell durch die jeweiligen Versorgungsträger über die Wilhelmstraße, Burgstraße und teilweise Feldstraße sichergestellt.

Auch die Entwässerung über das städtische Kanalnetz und die Niederschlagswasserbeseitigung ist vorhanden.

Verrohrter Entwässerungsgraben

Von der Kreuzung Wilhelmstraße / Feldstraße führt in südlicher Richtung über die Baugrundstücke hinweg zur Bahntrasse ein Fließgewässer, dieses Gewässer mit der Bezeichnung „Flutgraben Heinrichs Weg“ ist offensichtlich innerhalb des Plangebietes vollständig verrohrt. Es wird im weiteren Verfahren geprüft, ob hier eine planungsrechtliche Sicherung im Bebauungsplan erforderlich ist.

5.3 Verkehrliche Erschließung

Über die Burgstraße, Wilhelmstraße und Feldstraße ist das Plangebiet an das Straßennetz angeschlossen.

Die nächstgelegenen Anbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr sind mit der Haltestelle „Grachtstraße“ in der Grachtstraße an die Buslinie 26, mit der Haltestelle „Am Burgfeld“ in der Bourscheidtstraße an die Buslinie EW 4 sowie mit der Haltestelle „Oberdorf“ an die Buslinie 8 vorhanden.

Damit sind Anschlüsse an die Eschweiler Innenstadt, den Bushof, den Talbahnhof und den Hauptbahnhof mit weiteren örtlichen und überörtlichen Verbindungen gegeben.

Der nächstgelegene Halt mit Anschluss an die überörtlichen Schienenverbindungen erfolgt über den Hauptbahnhof in ca. 1 km (Luftlinie) Entfernung. Eine alternative Bahnanbindung ist ebenfalls über den Talbahnhof (RB 20) möglich.

Die Anbindung an das städtische Fußwegenetz ist über die straßenbegleitenden Fußwege entlang der Wilhelmstraße, Feldstraße und Burgstraße gewährleistet. Der Radverkehr ist über die bestehenden Straßen möglich.

5.4 Bodenordnende Maßnahmen

Die Verkehrsflächen werden gegenüber dem Bebauungsplan 127 entscheidend geändert, so dass teilweise nicht mehr beanspruchte Flächenanteile innerhalb der städtischen Verkehrsgrundstücke an die Eigentümer zur Vergrößerung ihrer Baugrundstücke veräußert werden können. Hierzu können Grundstücksänderungen erforderlich sein.

Es ist nicht beabsichtigt, ein formelles Bodenordnungsverfahren durchzuführen. Bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff. BauGB behält sich die Stadt jedoch bei Bedarf vor.

6 UMWELTBELANGE

6.1 Umweltprüfung

Zur 1. Änderung des Bebauungsplans 127 wird keine Umweltprüfung durchgeführt, weil die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB stattfindet, siehe Punkt 1.4.

6.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans 127 überplant bereits seit vielen Jahren bebaute und versiegelte Bauflächen und Verkehrsflächen, so dass bereits eine relativ hohe Bebauung bzw. Versiegelung vorhanden ist. Es wird nur vereinzelt eine zusätzliche Bebauung begründet. Selbst die neu in den Geltungsbereich einbezogene Baulücke Wilhelmstraße 56 (Flst. 867) ist bereits gemäß § 34 BauGB grundsätzlich bebaubar, so dass die Planänderung dessen Bebauungsmöglichkeit lediglich einen städtebaulichen Rahmen gibt und nicht erstmalig ermöglicht.

Durch die hier betrachtete Planänderung werden daher höchstens geringe Eingriffe in Natur und Landschaft gegenüber dem bestehenden Baurecht ausgelöst.

Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

Ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

6.3 Artenschutz in der Bauleitplanung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6.4 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Eine vorhandene altlastverdächtige Fläche/Altlast mit der Nr. 5103/2600 auf dem Grundstück 814 (Wilhelmstraße 73-73c) liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Planänderung.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6.5 Hochwasserschutz

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7 STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Die 1. Änderung des Bebauungsplans 127 – Feldstraße / Wilhelmstraße – umfasst eine Fläche von ca. 27.600 m^2 mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Flächengröße (ca.)	In Prozent
Mischgebiete	2,04 ha	74 %
Wohngebiete	0,21 ha	8 %
Verkehrsflächen	0,51 ha	18 %
Gesamt	**2,76 ha**	**100 %**

Eschweiler, den 01.02.2022

gez. R. Führen