

KapTur Immobilien GmbH

KapTur Immobilien GmbH, [Redacted]

Esat Turan
Geschäftsführer

Stadt Eschweiler
Die Bürgermeisterin
23/Wirtschaftsförderung, Liegenschaften und Tourismus
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

06.10.2023

Vorab per email: rene.schulz@eschweiler.de

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Leonhardt,
sehr geehrter Herr Schulz,

Wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 02.11.2023.

Der Geltungsbereich betrifft das Grundstück Flur 16, Flurstück 335, Größe 35.435 qm. Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler (FNP 2009) weist für dieses Grundstück eine „Gewerbliche Baufläche“ aus.

Wir sind mit dem Inhalt des o.g. Schreibens einverstanden und bestätigen vorbehaltlich der noch auszuarbeitenden und zu vereinbarenden verbindlichen Dokumentation die weitere Vorgehensweise wie folgt:

Zu dem beschlossenen Bebauungsplan 137 A soll ein Nachtrag, alternativ ein neuer B-Plan, beschlossen werden. Das Ziel ist die Aufteilung der Nutzung im Rahmen des Geltungsbereiches in 2 Teile:

- a- Nördlicher Teil des Grundstücks ca. 13.861 qm zzgl. einer Straßenfläche von ca. 1.589 qm: Stadt Eschweiler hat Interesse bekundet, auf dem Nördlichen Teil der Grundstücksfläche eine Feuerwache zu errichten. Das Grundstück soll künftig als „GE / SO“ genutzt werden.
- b- Südlicher Teil des Grundstücks ca. 18.331 qm zzgl. ca. 1.773 qm als Straßenfläche: Dieser Grundstücksteil soll als „Allgemeines Wohngebiet“ mit folgender aus heutiger Sicht geplanter Nutzung ausgewiesen werden:
 - Geschosswohnungsbau (geförderter Wohnungsbau)
 - KITA für bis zu 120 Kinder
 - Betreutes Wohnen (BGF 3.634 qm)

KapTur Immobilien GmbH

Folgende Maße und Höhe der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO) werden zur Realisierung dieser geplanten Bebauung benötigt:

Geschosswohnungsbau: GRZ: 0,45
GFZ: 1,6
FH: 16 m
Geschosse: 4 Vollgeschosse + Staffelgeschoss

Die planerische Darstellung wurde der Stadt bereits mit E-Mail vom 16.10.2023 vorgelegt und ist erneut als Anlage zu diesem Schreiben beigelegt.

Der Eigentümer stellt die als Erschließungsstraße vorgesehene Fläche von ca. 1.772 qm im Südlichen Teil des Grundstücks zur Erschließung des Geltungsbereiches im künftigen Bebauungsplan 137 B der Stadt zur Verfügung. Die Sicherstellung der Übertragung dieser Fläche an die Stadt kann im Rahmen eines Erschließungsvertrages erfolgen.

Für die Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich besteht nach § 13 a BauGB die Möglichkeit, einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung (die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist aus unserer Sicht nicht gegeben) aufzustellen.

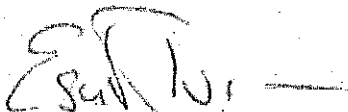
Wir regen an und stellen den Antrag, diesen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren zu beschließen, da die skizzierte Nutzung mit Blick auf alternative Nutzungskonzepte unsererseits kurzfristig realisiert werden muss.

Die durch die Durchführung des Planverfahrens entstehenden Planungs- und Gutachterkosten werden vom Eigentümer übernommen.

Wir bitten Sie, unseren Antrag in der Dezembersitzung 2023 des Bauausschusses zu behandeln, damit wir die folgenden Schritte kurzfristig einleiten können.

Gerne stehen wir für Rückfragen und weitere Gespräche zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage 1:
Masterplan planerische Darstellung des Geltungsbereiches

Masterplan Eschweiler

Grundstücksaufteilung:

Im Norden wird ein Teilgrundstück mit ca. 13.870 m² für den Neubau der Feuerwache abgetrennt.

Eine von West nach Ost verlaufende Querstraße verbindet Jülicher Straße mit Friedensstraße und bindet die neue Feuerwache an das bestehende Straßennetz an.

Das südliche Grundstück wird durch eine neue Planstraße an Jülicher Straße und die neu Querschleifung angebunden.

Der Straßenabschnitt innerhalb des Grundstücks Wohnen sollte verkehrsberuhigt ausgeführt werden.

Als reine Baugrundstücke verbleiben abzüglich der Erschließungsflächen:

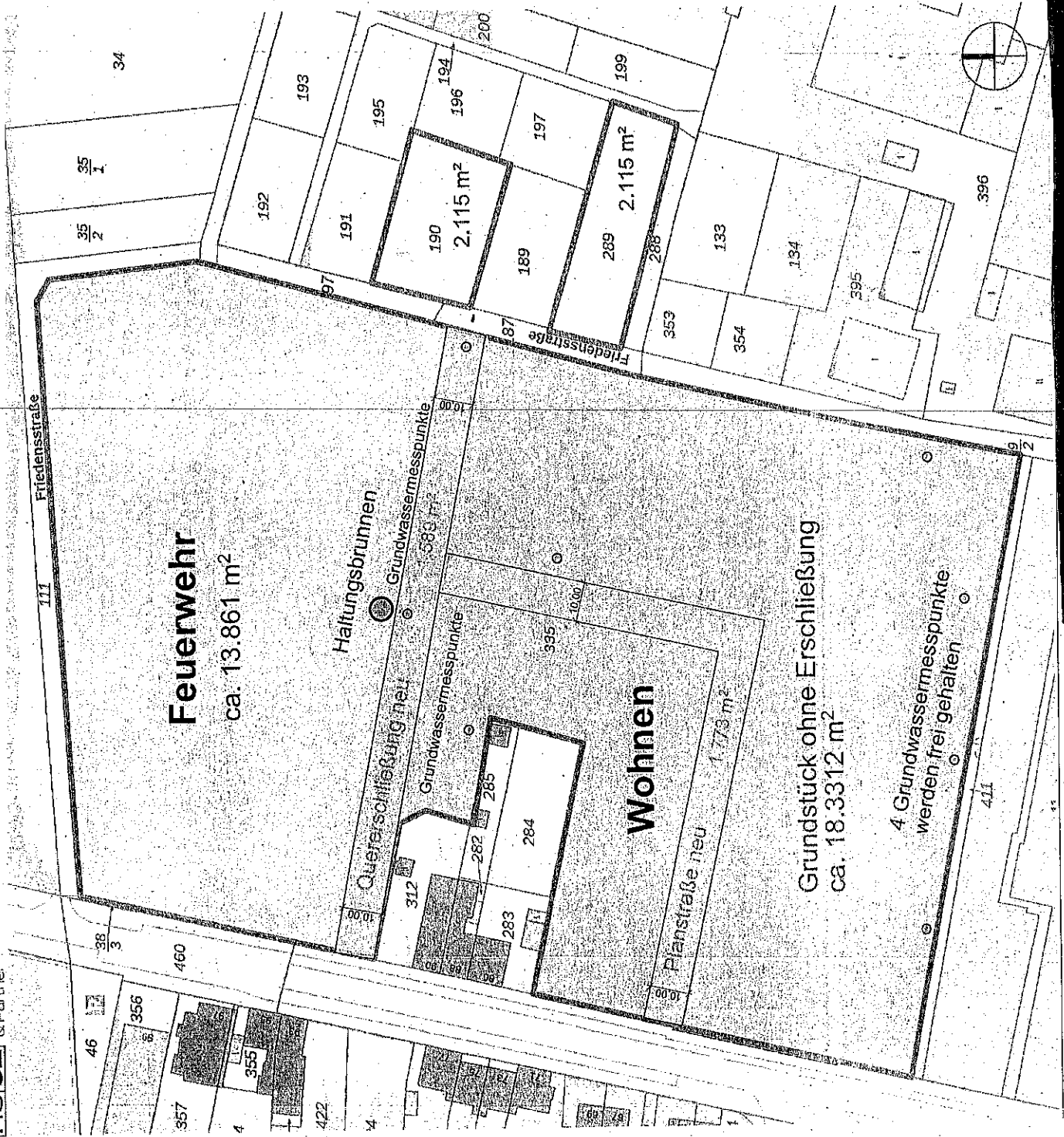
Grundstück Feuerwehr: ca. 13.861 m²

Grundstück Wohnen: ca. 18.332 m²

Die vorhandenen Grundwassermesspunkte werden von Bebauung freigehalten.

Der Haltungsbrunnen liegt neben der Straße auf dem Grundstück der Feuerwache und wird großflächig von Bebauung freigehalten.

Die exakte Lage, der zu erhaltenden Grundwassermesspunkte und des Haltungsbrunnens sollte von einem Vermessungsbüro genau eingemessen und auf einem digitalen Plan verortet werden, um die Straßenplanung und die Baufenster entsprechend anpassen zu können.



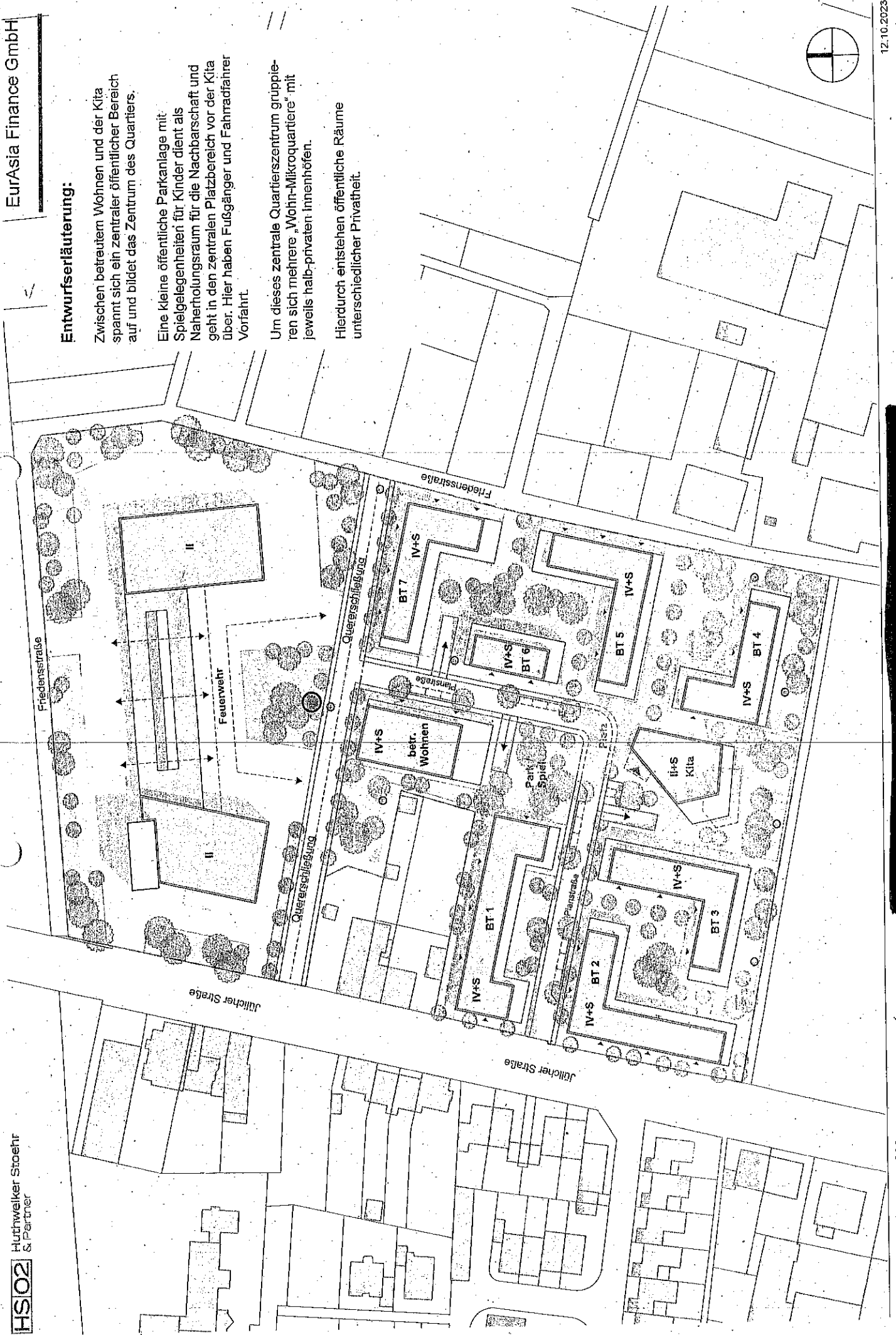
Entwurfserläuterung:

Zwischen betreutem Wohnen und der Kita spannt sich ein zentraler öffentlicher Bereich auf und bildet das Zentrum des Quartiers.

Eine kleine öffentliche Parkanlage mit Spielgelegenheiten für Kinder dient als Naherholungsraum für die Nachbarschaft und geht in den zentralen Platzbereich vor der Kita über. Hier haben Fußgänger und Fahrradfahrer Vorfahrt.

Um dieses zentrale Quartierszentrum gruppieren sich mehrere „Wohn-Mikroquartiere“ mit jeweils halb-privaten Innenhöfen.

Hierdurch entstehen öffentliche Räume unterschiedlicher Privatheit.



Kennzahlen BGF (R):

Angaben sind ca. Angaben, ermittelt mit CAD auf Stand Masterplan

BT1:	BGF (R) ohne Staffelgeschoss: 4.176 m ² BGF (R) inkl. Staffelgeschoss: 4.959 m ²
BT2:	BGF (R) ohne Staffelgeschoss: 4.016 m ² BGF (R) inkl. Staffelgeschoss: 4.769 m ²
BT3:	BGF (R) ohne Staffelgeschoss: 3.816 m ² BGF (R) inkl. Staffelgeschoss: 4.532 m ²
BT4:	BGF (R) ohne Staffelgeschoss: 3.176 m ² BGF (R) inkl. Staffelgeschoss: 3.772 m ²
BT5:	BGF (R) ohne Staffelgeschoss: 3.916 m ² BGF (R) inkl. Staffelgeschoss: 4.650 m ²
BT6:	BGF (R) ohne Staffelgeschoss: 1.640 m ² BGF (R) inkl. Staffelgeschoss: 1.948 m ²
BT7:	BGF (R) ohne Staffelgeschoss: 3.396 m ² BGF (R) inkl. Staffelgeschoss: 4.033 m ²
betr. Wohnen:	BGF (R) ohne Staffelgeschoss: 3.060 m ² BGF (R) inkl. Staffelgeschoss: 3.634 m ²
Kita:	BGF (R) ohne Staffelgeschoss: 1.220 m ² BGF (R) inkl. Staffelgeschoss: 1.678 m ²

Kennzahlen BGF (R) Gesamt:

Angaben sind ca. Angaben, ermittelt mit CAD auf Stand Masterplan

Gefördertes Wohnen:	BGF (R) ohne Staffelgeschoss: 24.136 m ² BGF (R) inkl. Staffelgeschoss: 28.663 m ²
Kita:	BGF (R) ohne Staffelgeschoss: 1.220 m ² BGF (R) inkl. Staffelgeschoss: 1.678 m ²
betr. Wohnen:	BGF (R) ohne Staffelgeschoss: 3.060 m ² BGF (R) inkl. Staffelgeschoss: 3.634 m ²
Gesamt:	BGF (R) ohne Staffelgeschoss: 28.416 m ² BGF (R) inkl. Staffelgeschoss: 33.975 m ²
Grundstücksgröße:	ca. 18.332 m ²
GFZ:	ca. 1,55
Überbaute Fläche:	ca. 7.409 m ²
GRZ: <small>(erforderlich ca. 0,45 für zzgl. Terrassen, Vordächer und Balkone)</small>	ca. 0,40

Stellplätze:

Angaben sind ca. Angaben, ermittelt mit CAD auf Stand Masterplan

Gem. Stellplatzsatzung:	1,0 je 100 m ² BGF
Mehrfamilienhäuser:	1,0 je 4 WE
sozialer Wohnungsbau:	1,0 je 10 -25 Kinder
Kita:	1,0 je 3-12 Betten
betr. Wohnen:	
Gefördertes Wohnen:	BGF (R) inkl. Staffelgeschoss: 28.663 m ² => Wohnfläche (ca. 80 %): 22.930 m ² WE Anzahl (d=73 m ²): 314 WE => 79 Stellplätze
Kita:	BGF (R) inkl. Staffelgeschoss: 1.678 m ² ca. 5 - 6 zügig => ca. 100 -120 Kinder => 5 - 12 Stellplätze
betr. Wohnen:	BGF (R) inkl. Staffelgeschoss: 3.634 m ² => Wohnfläche (ca. 70%): 2.544 m ² WE Anzahl (d = 40 m ²): 64 WE => 6 - 21 Stellplätze
Gesamt:	
Stellplätze:	90 - 112 Stellplätze

