

STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 228

- AM OCHSENWEIDCHEN / WESTL. GRACHTSTRASSE -

BEGRÜNDUNG

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

## **INHALT DER BEGRÜNDUNG**

1. VORGABEN ZUR PLANUNG
  - 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
  - 1.2 Heutige Situation
  - 1.3 Planungsanlass und Ziel
  - 1.4 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen
  - 1.5 Bebauungsplanverfahren
  
2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF
  
3. PLANUNGSINHALT
  - 3.1 Art der baulichen Nutzung
  - 3.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 3.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen
  - 3.4 Stellplätze, Carports und Garagen
  - 3.5 Verkehrsflächen
  - 3.6 Grünflächen
  
4. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES
  - 4.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung
  - 4.2 Verkehrliche Erschließung
  - 4.3 Bodenordnende Maßnahmen
  
5. UMWELTBELANGE
  - 5.1 Eingriff in Natur und Landschaft
  - 5.2 Artenschutz in der Bauleitplanung
  - 5.3 Immissionsschutz
  - 5.4 Bodenschutz
  
6. STÄDTEBAULICHE DATEN

## 1. VORGABEN ZUR PLANUNG

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt etwa 1 km südlich des Eschweiler Rathauses. Es umfasst große Teile des zentralen Bereiches eines Straßenblocks, der durch die Grachtstraße im Westen, die Tal- bzw. Zechenstraße im Norden, die Antoniusstraße im Osten und die Wilhelmstraße im Süden gebildet wird. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,36 ha. Die geplante Abgrenzung sowie die im Plangebiet liegenden städtischen Grundstücke sind in dem nachstehenden Kartenausschnitt dargestellt.



Abb. 1: Lage des Plangebietes und Kennzeichnung der städtischen Flächen (ohne Maßstab)

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

### 1.2 Heutige Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst sowohl die vorhandene Bebauung an der Grachtstraße als auch die über den Stichweg Grachtstraße erschlossenen Gebäude und Freiflächen.

Im Südwesten des Plangebietes liegen an der Grachtstraße zwei Gewerbebetriebe: Der Fliesenfachhandel bzw. die Fliesenlegerei Scherl (Grachtstr. 37–39) und die ACS Auto Center Sichwardt GmbH (Grachtstr. 41).

Der im Zentrum des Gebietes liegende größere städtische Gebäudekomplex Grachtstraße 25–27 dient der Unterbringung eines Personenkreises, der überwiegend als "mehrfachdefizitär" (Stichworte: Zwangsräumung, Überschuldung, Alkohol, Drogen, Kriminalität, Gewalt etc.) und nicht in ein geregeltes Wohnumfeld vermittelbar charakterisiert werden muss. Alternative Unterkünfte für diesen Personenkreis stehen derzeit nicht zur Verfügung.

Etwa 10.500 m<sup>2</sup> des Plangebietes sind unbebaut und im zentralen Bereich stark durchgrünt (siehe Abb. 2). Der städtische Anteil an diesen Brachflächen beträgt ca. 65 %.



Abb. 2: Planüberlagerung aus Luftbild und Grundkarte der Stadt Eschweiler [Quelle: TIM online]

### 1.3 Planungsanlass und Ziel

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes 228 ist die Nachverdichtung einer städtischen Brachfläche durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden. Unter Berücksichtigung der fortschreitenden Vermarktung städtischer Bauflächen ergibt sich aufgrund der bestehenden Nachfrage für die Stadt Eschweiler hier ein dringender Handlungsbedarf zur Entwicklung neuer Flächen. Um auch zukünftig städtisches Wohnbauland bereitstellen zu können, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes notwendig.

Zudem sollen die Gewerbestandorte im Plangebiet durch die Ausweisung eines Mischgebietes entlang der Grachtstraße in ihrem Bestand gesichert werden. Die Standorte stehen in einem engen Bezug zu den gegenüberliegenden gewerblich genutzten Flächen des ehemaligen Gusswerks und den noch unbebauten Flächen bzw. den zurzeit mit Wohncontainern bebauten Flächen auf der westlichen Seite der Grachtstraße. Auch dort wird zukünftig entlang der Grachtstraße die Entwicklung eines Mischgebietes angestrebt, um auf die konkrete Nachfrage nach Ansiedlungsflächen für mischgebietsverträgliche Betriebe mittlerer Größe zu reagieren.

### 1.4 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen

#### *Regionalplan*

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen ist das Gebiet als "Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) dargestellt.

#### *Flächennutzungsplan*

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler (FNP) stellt für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes 228 als Entwicklungsziel "Wohnbaufläche" dar.

Aufbauend auf den Darstellungen des FNP soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 228 eine Bebauung und Erschließung des zurzeit teilweise gärtnerisch genutzten bzw. brach liegenden innerstädtischen Bereiches ermöglicht werden.

Durch die geplante Ausweisung von Mischgebietsflächen entlang der Grachtstraße wird eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

## 1.5 Bebauungsplanverfahren

Aktuell existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan in diesem Gebiet.

Die Grundlage des Aufstellungsverfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10. 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert wurde.

Aufgrund seiner Lage in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und der geplanten Größenordnung der zulässigen Grundfläche kann der Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

## 2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Der Entwurf wird durch folgende Restriktionen bestimmt:

- 110 kV-Freileitung

Die Lage der Hochspannungsmasten und somit der Verlauf der 110 kV-Freileitung schränken die Möglichkeiten einer Grundstücksnutzung im Norden des Plangebietes stark ein.

- Topografie

Das Gelände ist hängig und steigt ausgehend von dem Gebäude Grachtstraße 17 als tiefstem Punkt im Nordwesten bis zum gegenüberliegenden Seite des Plangebietes nach Süden an der Rückseite des Grundstücks Wilhelmstraße 20 um ca. 7 m an. Dieses Geländere Relief ist u. a. für die zukünftige Erschließung des Plangebietes bestimmend: Alternativen zur Erschließung des Plangebietes über den teilweise als Baustraße bereits vorhandenen Straßenstich Grachtstraße bestehen nicht.

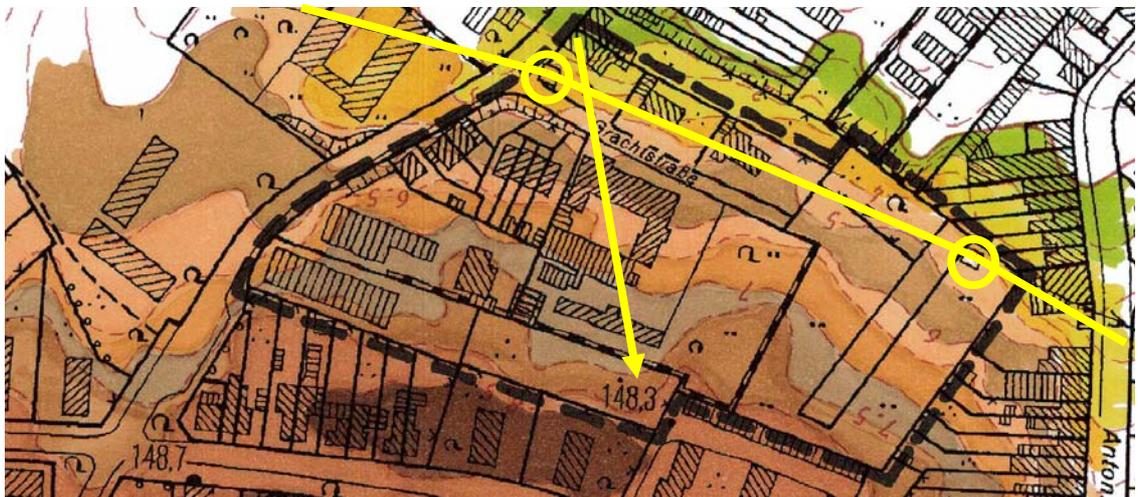


Abb. 3: Restriktionen I

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden die folgenden städtebaulichen Varianten entwickelt und bewertet:

In der **Variante 1** verläuft der Erschließungsstich parallel zur Freileitung in östlicher Richtung. Drei senkrecht von dieser Straße nach Süden abzweigende Wohnwege erschließen das Plangebiet.



Abb. 4: Entwurfsvariante I, dargestellt sind 34 DHH und 3 Reihenhäuser

Eine Umsetzung der Planung ist grundsätzlich in zwei Bauabschnitten möglich. Die nachfolgende Abbildung 5 zeigt die Entwurfsvariante I mit den zunächst zu erhaltenden Gebäuden Grachtstraße 25–27.

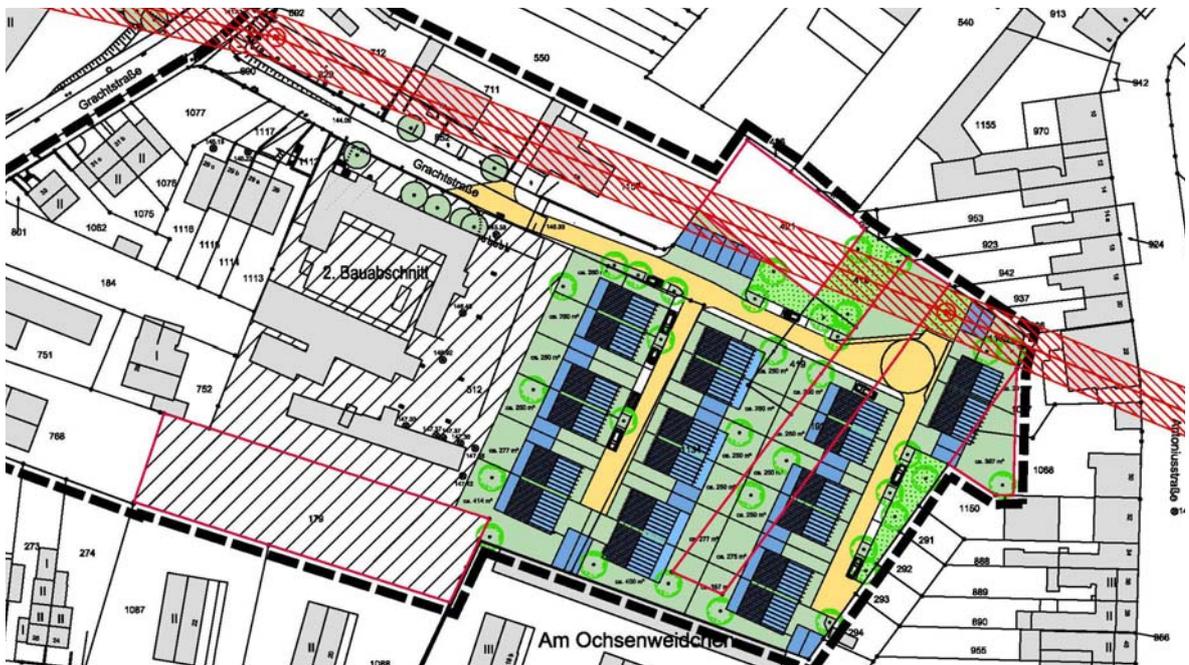


Abb. 5: Entwurfsvariante I, dargestellt ist der 1. Bauabschnitt mit 20 DHH

Bei dieser Erschließungsvariante sind die Grundstücke nördlich der Hauptachse wegen der geringen Grundstückstiefe und der dort verlaufenden 110 kV-Freileitung nicht baulich nutzbar. Durch den überwiegend nur einseitigen Anbau an diese Hauptachse ist der Erschließungsaufwand relativ hoch. Zur besseren Auslastung sollten zumindest die Gartenbereiche Antoniusstraße 22 – 30 in den Geltungsbereich einbezogen werden.

Die **Variante 2** sieht ebenfalls eine verdichtete Einfamilienhausstruktur vor (Grundstücksgrößen für eine Doppelhaushälfte in beiden Varianten ca. 250 m<sup>2</sup>). Die Lage der Erschließung orientiert sich bei diesem Entwurf an den östlichen und südlichen Grenzen des Plangebietes.

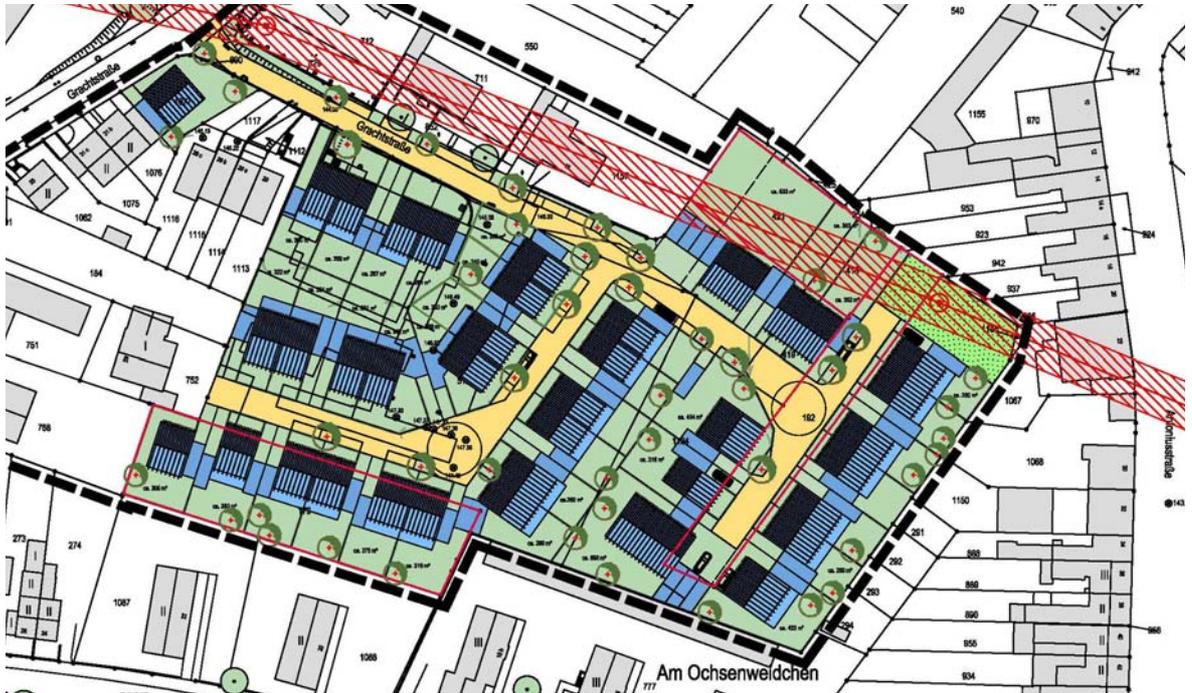


Abb. 6: Entwurfsvariante II, dargestellt sind 5 EH, 30 DHH und 2 MFH

Auch bei dieser Variante ist eine Umsetzung in zwei Bauabschnitten möglich. Die Abbildung 7 zeigt die Entwurfsvariante II mit den zunächst zu erhaltenden Gebäuden Grachtstraße 25–27.

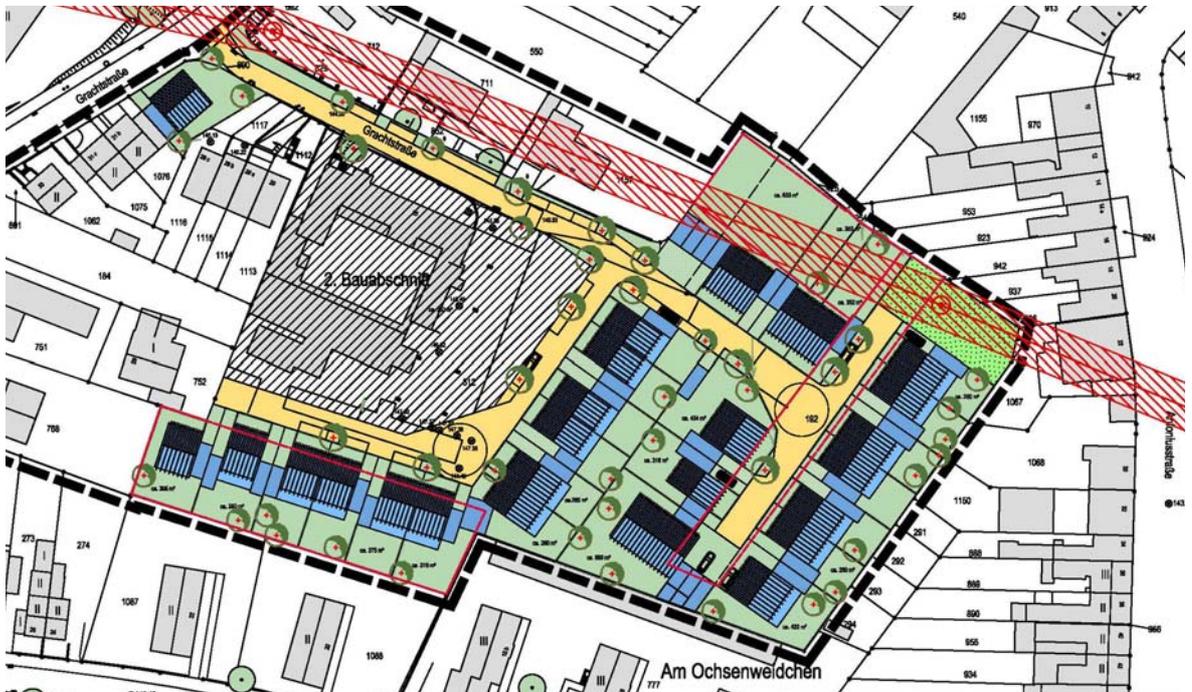


Abb. 7: Entwurfsvariante II, dargestellt ist der 1. Bauabschnitt mit 5 EH, 18 DHH und 2 MFH

In beiden Entwurfsvarianten ist der Straßenraum so bemessen, dass eine ausreichende Anzahl von Parkplätzen für Besucher zu Verfügung gestellt werden kann.

Da sich die Baustruktur der zweiten Variante wesentlich homogener in die Umgebung einfügt und zudem wirtschaftlicher zu erschließen ist, soll diese als Grundlage für die weitere Entwicklung des Bebauungsplanes dienen.

Die im Osten des Plangebietes liegenden Gewerbebetriebe werden durch die Festsetzung eines Mischgebietes planungsrechtlich gesichert.

### **3. PLANUNGSINHALT**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

##### *Allgemeines Wohngebiet*

Der durch die Stichstraße erschlossene Bereich des Plangebietes soll dem Wohnen dienen und wird entsprechend der planerischen Zielsetzung nach § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Dies entspricht dem Charakter und der städtebaulichen Situation im Umfeld des Plangebietes.

##### *Mischgebiet*

Die an die Grachtstraße angrenzenden Flächen werden nach § 6 BauNVO als "Mischgebiet" (MI) festgesetzt. Den Eigentümern wird mit dieser Ausweisung und somit sowohl mit der Zulässigkeit von Wohnen als auch von gewerblichen Nutzungen ein möglichst breiter Spielraum eröffnet.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung soll zukünftig gemäß § 16 ff BauNVO durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt werden.

Die festgesetzten Werte der GRZ bzw. GFZ halten die Obergrenzen des § 17 BauNVO ein. Im Hinblick auf die Nähe zur Eschweiler Innenstadt soll eine angemessene, jedoch keine atypisch hohe Verdichtung dieses Gebietes im Zusammenhang mit den weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglicht werden.

#### **3.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen**

Entsprechend der vorhandenen Baustruktur soll gemäß § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen gemäß § 23 Abs. 1 und 2 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt werden. Da eine Aufteilung der Grundstücke noch nicht vorliegt, sollen soweit möglich größere zusammenhängende Baufelder ausgewiesen werden, die einen ausreichenden Gestaltungsspielraum in Bezug auf die Lage der später zu errichtenden einzelnen Baukörper innerhalb der Baufelder ermöglichen.

#### **3.4 Stellplätze, Carports und Garagen**

Um die bauliche Nutzung entlang der Erschließung zu bündeln und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen möglichst von Versiegelung freizuhalten, sind Garagen, Carports und Stellplätze nur auf den überbaubaren Flächen, in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude oder auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Außerhalb dieser Flächen sind Garagen und Stellplätze unzulässig. Hierdurch soll u.a. die Versiegelung der Wohn- und Vorgärten vermindert und eine dem Gebietscharakter entsprechende Wohnruhe sichergestellt werden.

### **3.5 Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine von der Grachtstraße abzweigende Stichstraße. Die aufgrund der geplanten Nutzungen geringe Verkehrsbelastung dieser Straßenverkehrsfläche ermöglicht eine Gestaltung als "Verkehrsberuhigter Bereich".

### **3.6 Grünflächen**

Im Nordosten des Plangebietes liegt eine öffentliche Grünfläche. In dieser Grünfläche liegt der Maststandort der 110 kV-Freileitung. Im weiteren Verfahren wird geklärt, ob diese Fläche als Spielfläche genutzt werden kann.

## **4. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

### **4.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung**

#### *Energieversorgung*

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Erdgas und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt. Die bereits bebauten Wohnbaugrundstücke im östlichen Teil des Plangebietes sind bereits an die vorhandenen Versorgungsleitungen angeschlossen.

#### *Entwässerung / Niederschlagswasserbeseitigung*

Die Entsorgung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer wird im weiteren Verfahren untersucht. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept wird dazu erarbeitet.

### **4.2 Verkehrliche Erschließung**

Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden von der das Plangebiet im Nordwesten begrenzenden Verkehrsflächen der Grachtstraße und einer Stichstraße erschlossen. Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich) ist mit einer Breite von ca. 7 - 8 m für einen Ausbau ausreichend dimensioniert.

### **4.3 Bodenordnende Maßnahmen**

Die Stadt behält sich ggf. bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 BauGB vor.

## **5. UMWELTBELANGE**

### **5.1 Eingriff in Natur und Landschaft**

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan 228 erfolgt auf der Grundlage des § 13 a BauGB. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Hier gelten alle infolge der Planung zulässigen Eingriffe als bereits vor der Planung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

### **5.2 Artenschutz in der Bauleitplanung**

Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird eine Artenschutzprüfung durchgeführt.

### **5.3 Immissionsschutz**

Die Grundstücke der an der Grachtstraße liegenden Betriebe schließen unmittelbar an Ruhe- bzw. Gartenbereiche von Wohngebäuden der Wilhelm- und Grachtstraße an. Die umgebende Wohnnutzung beschränkt somit schon heute die maximal möglichen Immissionen dieser Betriebe. Um zu be-

urteilen, ob und welche aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen sind, ist ggf. im weiteren Verfahren zu prüfen, ob und wie sich eine durch den Bebauungsplan ermöglichte weitere Wohnbebauung auf die vorhandenen Gewerbebetriebe auswirkt.

Sonstige relevante Lärmquellen im Umfeld, die auf das Plangebiet einwirken könnten, sind derzeit nicht bekannt.

#### 5.4 Bodenschutz

Im Plangebiet liegen die Altlasten(verdachts)flächen

- 5103/0168 (im Bereich der geplanten Mischgebietsflächen an der Grachtstraße),
- 5103/1579 (im Zentrum des Plangebietes im Bereich der Obdachlosenunterkunft) sowie
- 5103/1578 und 5103/2583 (beide am nördlichen Rand, jedoch überwiegend außerhalb des Plangebietes).

Im weiteren Verfahren wird mit der StädteRegion Aachen geklärt, ob bzw. in welchem Umfang hier Bodenuntersuchungen durchgeführt werden müssen.



Abb. 8: Auszug aus dem Altlastenkataster

#### 6. STÄDTEBAULICHE DATEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 228 – Am Ochsenweidchen/Westl. Grachtstraße – umfasst eine Fläche von ca. 2,36 ha mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Flächengröße ca.	%
Allgemeine Wohngebiete (WA)	14.800 m <sup>2</sup>	62,7
Mischgebiete (MI)	5.900 m <sup>2</sup>	25,0
Verkehrsflächen	2.500 m <sup>2</sup>	10,6
Öffentliche Grünflächen	400 m <sup>2</sup>	1,7
<b>gesamt</b>	<b>23.600 m<sup>2</sup></b>	<b>100</b>

Eschweiler, den 22.03.2017

gez. Schoop