

## **STADT ESCHWEILER**

### **BEBAUUNGSPLAN 305 - Hüchelnener Straße / Stadionstraße -**

### **BEGRÜNDUNG Teil A**

**Stand 13.01.2026**

*(Begründung Teil B/Umweltbericht wird im weiteren Verfahren ergänzt)*

**ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG**

**INHALT DER BEGRÜNDUNG**

<b>1</b>	<b>VORGABEN ZUR PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
1.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.2	Heutige Situation.....	4
1.3	Planungsanlass und Ziel .....	5
1.4	Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen.....	6
1.5	Bestehende verbindliche Bauleitpläne .....	8
1.6	Bebauungsplanverfahren.....	8
<b>2</b>	<b>STÄDTEBAULICHER ENTWURF .....</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>PLANINHALTE – BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>12</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	12
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	12
3.3	Bauweise .....	14
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	14
3.5	Überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Garagen.....	15
3.6	Verkehrsflächen .....	16
3.7	Fläche für Versorgungsanlagen.....	16
3.8	Grünflächen .....	17
3.9	Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses .....	17
3.10	Landwirtschaftliche Fläche.....	17
3.11	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutzfestsetzungen .....	17
3.12	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	18
3.13	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ...	19
3.14	Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	19
3.15	Örtliche Bauvorschriften .....	19
<b>4</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>20</b>
<b>5</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ.....</b>	<b>21</b>
<b>6</b>	<b>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>23</b>
6.1	Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung.....	23
6.2	Boden, Bergbau, Altlasten, .....	24
6.3	Verkehrerschließung .....	24
6.4	Bodenordnende Maßnahmen .....	25
<b>7</b>	<b>UMWELTBELANGE .....</b>	<b>25</b>
7.1	Eingriffe in Natur und Landschaft .....	25

---

7.2	Artenschutz.....	25
<b>8</b>	<b>ALTERNATIVEN .....</b>	<b>26</b>
<b>9</b>	<b>STÄDTEBAULICHE DATEN.....</b>	<b>27</b>
<b>10</b>	<b>ÜBERSICHT DER ZUGRUNDE LIEGENDEN GUTACHTEN .....</b>	<b>27</b>

## 1 VORGABEN ZUR PLANUNG

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 7,3 ha große Plangebiet liegt im Südwesten des Ortsteils Weisweiler-Hüheln. Die Außengrenzen bilden die Verkehrsflächen der Kölner, Wenauer und Hühelner Straße sowie der Stadionstraße und teilweise darüberhinausgehende landwirtschaftliche Flächen bzw. Baugrundstücke.

Begrenzt wird das Plangebiet

- Im Nordwesten durch die Trasse der Euregiobahn,
- im Nordosten durch die Stadionstraße und im Bereich der südlichen Stadionstraße durch die bebauten Grundstücke Hühelner Straße 147, 149 (nordöstliche Grenze der Flurstücke 27 und 146, Gemarkung Weisweiler, Flur 13),
- im Süden durch die Hühelner Straße und
- im Südwesten durch landwirtschaftliche Flächen westlich der Wenauer Straße (westlicher Grenzverlauf der Flurstücke 6 und 8, Gemarkung Weisweiler, Flur 39).

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

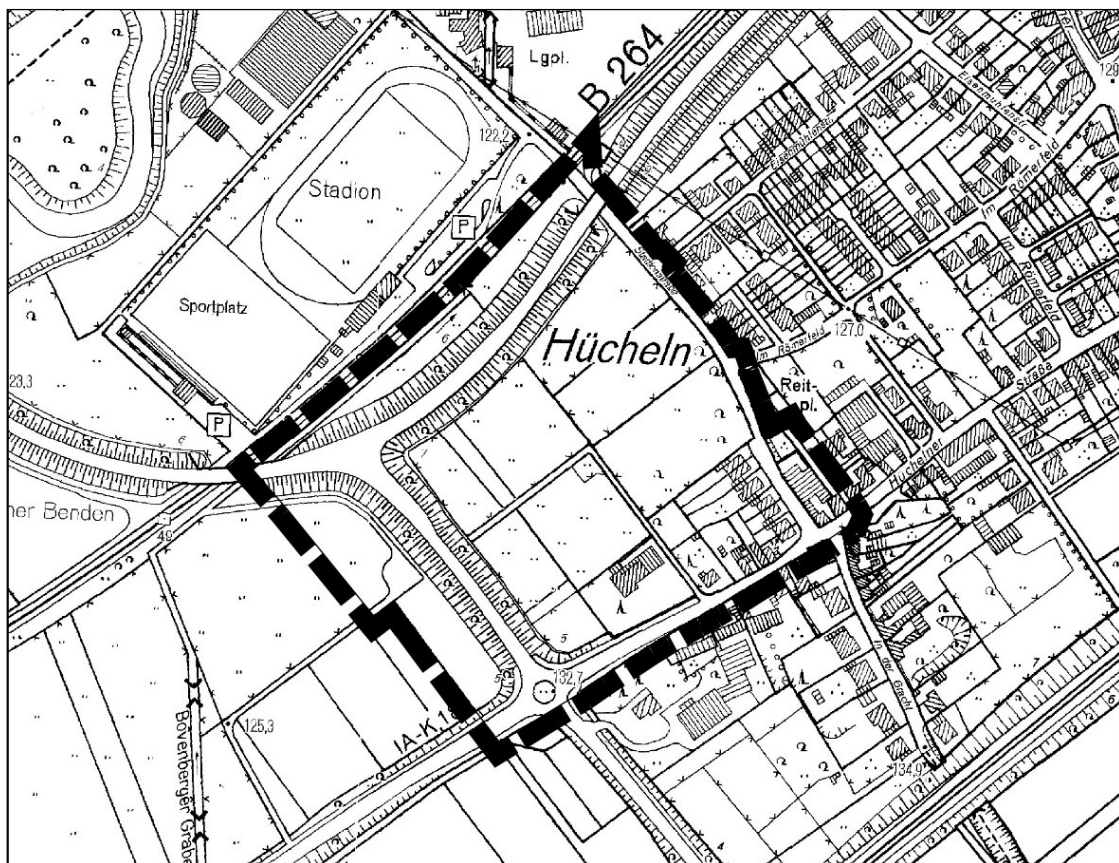


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans (Quelle: InkasPortal, StädteRegion Aachen), ohne Maßstab

### 1.2 Heutige Situation

Bei den Flächen innerhalb des Geltungsbereichs handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Flächen und Verkehrsflächen der B 264 (Kölner Straße) und K 23 (Wenauer Straße) sowie um Wohnbebauung und gemischt genutzte Flächen an der Hühelner Straße/Stadionstraße einschließlich zugehöriger Verkehrsflächen.

Die baulich nutzbaren, unbebauten und bislang noch landwirtschaftlich genutzten Flächen, die für eine zusätzliche Wohnbebauung in Anspruch genommen werden sollen, haben eine Größe

von ca. 2,6 ha. Das Plangebiet schließt im Osten und Süden an ein bestehendes Wohngebiet bzw. Mischgebiet an.



**Abb. 2: Luftbild [Quelle: inkasPortal, StädteRegion Aachen], ohne Maßstab**

Die umgebende Bebauung des Plangebietes besteht überwiegend aus Gebäuden in zweigeschossiger Bauweise mit Satteldach.

Im Norden verläuft die Bundesstraße B 264 (Kölner Straße), im Westen die Kreisstraße K 23 (Wenauer Straße) die mit ihren Immissionen auf das Plangebiet und insbesondere auf das neue Wohngebiet einwirken. Zusätzlich grenzt der Geltungsbereich an die Trasse der Euregiobahn (Stolberg – Düren) an, deren Immissionen auf das Plangebiet jedoch vergleichsweise gering ausfallen.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch eine Bushaltestelle an der Hühelner Straße gesichert. Die Haltestelle „Weisweiler“ liegt ca. 600 bis max. 700 m von der künftigen Wohnbebauung entfernt. Die Anbindung an den Schienenpersonennahverkehr ist über den Bahnhof Eschweiler-Weisweiler in 1,2 km Entfernung gegeben.

### **1.3 Planungsanlass und Ziel**

Infolge steigender Bevölkerungszahlen und des anhaltenden Bedarfs an Wohnbaugrundstücken in Eschweiler sollen weiteren Wohnbauflächen im Stadtgebiet realisiert werden. An dem Standort in Weisweiler-Hüheln soll mit dem Lückenschluss bis zur Wenauer Straße ein neues Wohnquartier in Ortsrandlage entstehen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans 305 soll die Umsetzung von bezahlbarem Geschosswohnungsbau im Mix mit familienfreundlichen Doppelhäusern und Einfamilienhäusern ermöglicht werden. Darüber hinaus trägt er wesentlich zur Fortentwicklung des Ortsteils Weisweiler-Hüheln bei. Die Erweiterung der Wohnbaufläche bzw. der Lückenschluss bis zur Wenauer Straße entspricht größtenteils den übergeordneten Zielen des Flächennutzungsplans. Der Geltungsbereich überlagert bestehende alte Bebauungspläne, die mit dem Bebauungsplan 305 überplant und aktualisiert werden. Die zugrundeliegenden rechtskräftigen Bebauungspläne sehen bereits die Erweiterung der Siedlung „Im Römerfeld“ in diesem Bereich vor.

Mit dem Bebauungsplan 305 wird nun ein städtebauliches Konzept zur Schaffung von neuem Wohnraum und eine sinnvolle Ergänzung der Bestandssituation des Ortsteils Hüheln umgesetzt.

Teil der Plangebietsfläche ist auch die Versorgungsfläche im westlichen Bereich des Plangebiets, die zur Unterbringung eines Sondenfelds zur Wärmeversorgung über ein Kalte Nahwärmenetz dient.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes richtet sich nach den Vorgaben der §§ 2 bis 4 BauGB. Danach ist die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich. Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes erwartet werden, sind auszugleichen.

#### 1.4 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen

##### *Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler, Stand 2009*

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler sind die Flächen des Bebauungsplangebietes wie folgt dargestellt:

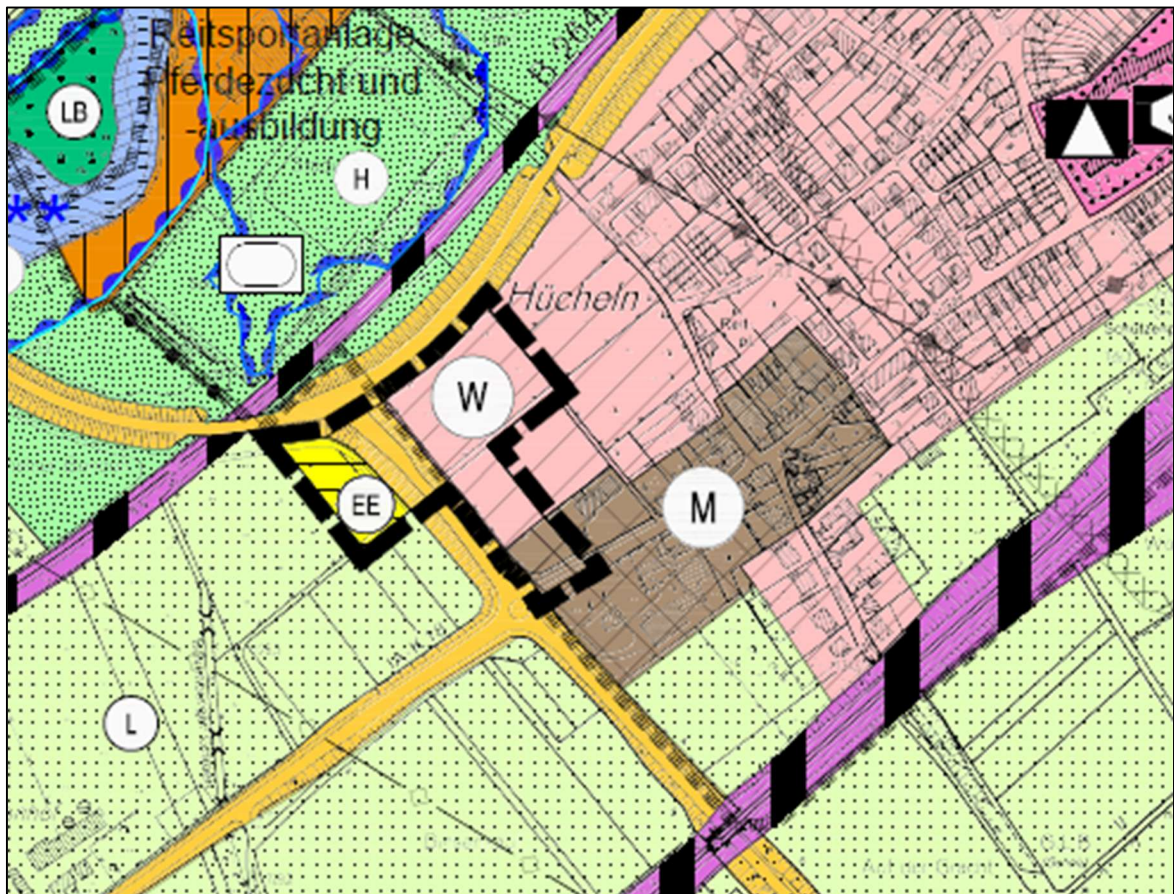
- Die Flächen der B 264 und der K 23 als „Flächen für die überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen“,
- die Fläche nordwestlich der B 264 als „Grünflächen“,
- an der K23 zu beiden Seiten angrenzende Bereiche als „Flächen für die Landwirtschaft“,
- die Flächen nördlich der Hühelner Straße als „Gemischte Baufläche“ sowie
- die Flächen westlich der Stadionstraße als „Wohnbauflächen“.

Die im Flächennutzungsplan 2009 bisher dargestellten Flächen für die Landwirtschaft stehen den neuen Planungszielen entgegen, so dass eine Änderung in „Wohnbaufläche“ (W) und „Fläche für Versorgungsanlagen“ (EE) erfolgen soll (s. Abb.4). Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB an die Ziele der Bebauungsplanung angepasst, sodass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die wohnbauliche Entwicklung gesichert werden.

Die Versorgungsfläche soll ermöglichen, westlich der Wenauer Straße (K 23) beispielsweise eine Geothermie-Anlage zur Versorgung des Neubaugebietes mit erneuerbaren Energien zu realisieren. Zusätzlich könnte auf dieser Fläche eine Photovoltaik-Anlage errichtet werden.



**Abb. 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler (FNP 2009)**



**Abb. 4: Auszug aus der 26. Änderung des Flächennutzungsplans (im Verfahren)**

#### *Hochwasserschutz / Starkregen - Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)*

Aufgrund der vermehrt auftretenden Starkregenereignisse in Verbindung mit dem Klimawandel erhöht sich das Hochwasserrisiko. Für einen verbesserten Hochwasserschutz hat die Bundesregierung den Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) aufgestellt. Dieser ist am 01. September 2021 in Kraft getreten. Durch Festlegung von planungsrelevanten Zielen und Grundsätzen ist die Auseinandersetzung mit dem Hochwasserschutz im Rahmen der Bauleitplanung notwendig. Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des BRPH wurde geprüft und bestätigt (Ziel I.1.1, Ziel I.2.1, Grundsatz II.1.1). Ein Konflikt zwischen dem BRPH und der vorliegenden Bauleitplanung besteht nicht. Das Plangebiet befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet. Auch in der Gefahren- und Risikokarte Hochwasser des Geoportals des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr NRW werden keine Aussagen zum Plangebiet getroffen. Die Stadt Eschweiler war im Rahmen der Flutkatastrophe 2021 besonders betroffen durch die Auswirkungen der Überflutung durch die Inde, sodass der Städtebauliche Entwurf aus entwässerungstechnischer Sicht optimiert wurde.

Den Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse z.B. durch Starkregen wird im Rahmen des Bebauungsplanes durch den an die entwässerungstechnischen Vorgaben angepassten städtebaulichen Entwurf entsprochen. Regenwasser der Böschungen der überörtlichen Straßen wird in einer Mulde aufgefangen und in den Regenwasserkanal der Stadionstraße eingeleitet. Zusätzlich ist die Fußbodenoberkante mindestens 30 cm höher als die Straßenoberkante der das Grundstück erschließenden Straße anzuordnen, um bei Starkregenereignissen die Erdgeschosszonen der Gebäude der Häuser vor Überflutung zu sichern.

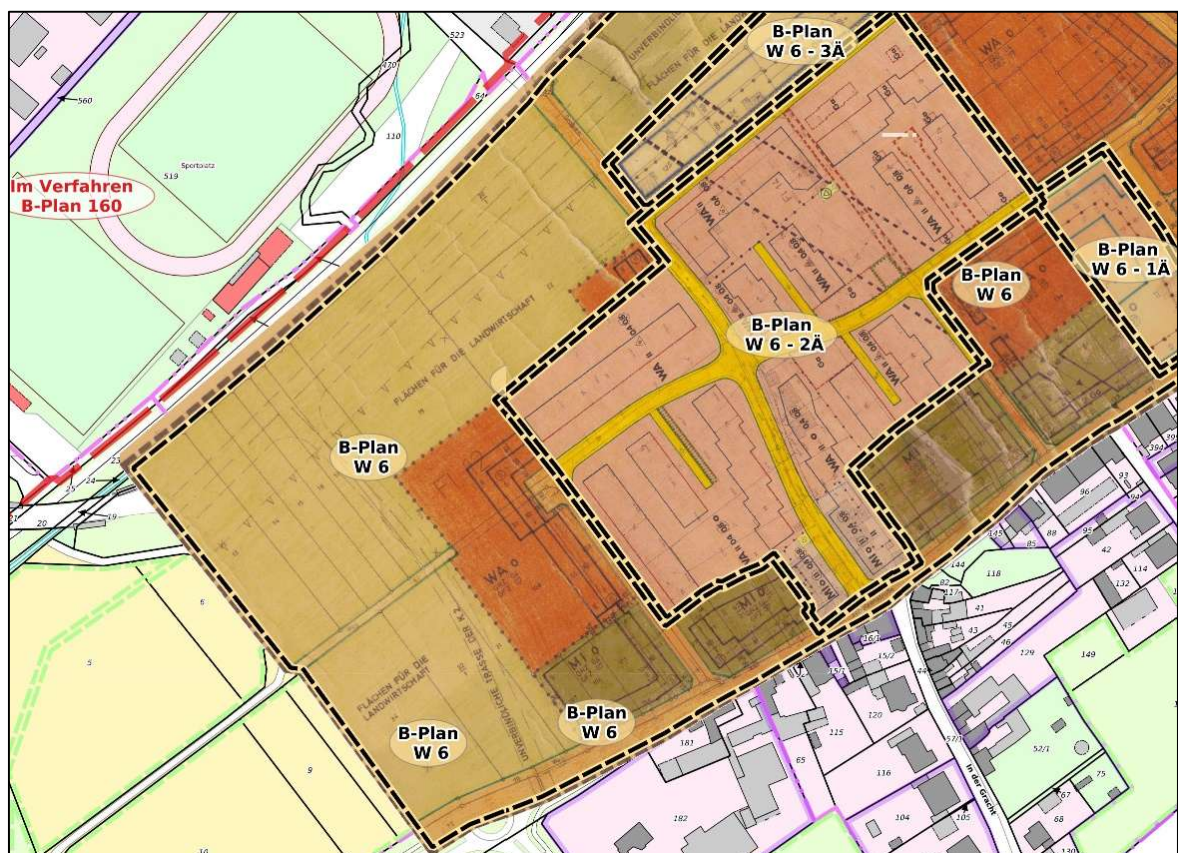
## 1.5 Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 305 überlagert den hier geltenden Bebauungsplan W 6 – Eisenmühlenstraße/Römerfeld – (rechtskräftig seit 27.07.1971) sowie dessen 2. Änderung (rechtskräftig seit 30.12.1978) vollständig.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan W 6 setzt ein Allgemeines Wohngebiet für einen Teil der aktuell geplanten Wohngebietserweiterung fest. Der genaue Verlauf der beiden Verkehrsstrassen B 264 und der K 23 stand zur damaligen Zeit der Planaufstellung noch nicht exakt fest, so dass die Abgrenzung der Wohnbauflächen zu den Trassen im Detail nicht dem aktuellen Stand entspricht.

Der Bebauungsplan hat für die Baugrundstücke an der Hüchelner Straße ein Mischgebiet festgesetzt. Diese Nutzung wird aufrechterhalten.

Die zweite Änderung dieses Bebauungsplans W 6 hat einen Bereich der festgesetzten Wohnbaufläche überplant.



**Abb. 5: Geltungsbereich des Bebauungsplans W 6 – Eisenmühlenstraße / Römerfeld – und seiner 2. Änderung (Quelle: InkasPortal, StädteRegion Aachen)**

## 1.6 Bebauungsplanverfahren

Die Grundlage für Verfahren und Festsetzungen bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257). Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 305 wird im formalen Verfahren gemäß §§ 1 ff. BauGB aufgestellt.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 305 – Hüchelner Straße/Stadionstraße – wurde in der Sitzung des Planungs-, Umwelt und Bauausschusses am 17.12.2020 gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 373/20). Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss beschloss in seiner Sitzung am 17.06.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 210/21) die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit.

Die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurden im Amtsblatt Nr. 14 am 26.06.2021 bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum vom 28.06.2021 bis einschließlich 30.07.2021 statt.

Aufgrund grundlegender Änderungen und Ergänzungen des Entwurfes soll eine erneute frühzeitige Beteiligung beschlossen und durchgeführt werden.

## 2 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, eine städtebaulich sinnvolle, qualitätsvolle und nachhaltige Erweiterung der Wohnbauflächen sowie bezahlbaren Wohnraum für eine breite Bevölkerung zu entwickeln.

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine attraktive Erweiterung der Wohnsiedlung „Im Römerfeld“ und ein Lückenschluss zur Wenauer Straße gebildet werden. Im Rahmen der durch § 9 BauGB vorgegebenen Möglichkeiten, wird der Bebauungsplan die entsprechenden städtebaulichen Grundlagen für die Errichtung eines zukünftigen Wohnquartiers mit Geschosswohnungsbau im Mix mit familienfreundlichen Gebäudeformen bilden.

Die unbebauten, neu ausgewiesenen Bauflächen dienen der Deckung eines Teils des kurz- bis mittelfristigen Wohnbedarfs in Eschweiler, geplant auch insbesondere im geförderten Wohnungsbau. Der Bebauungsplan eröffnet die Möglichkeit, hier ein breites Spektrum an zukunftsorientierten Wohnformen zu entwickeln. Geplant sind Einzel- und Doppelhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser.



Abb. 6: Städtebaulicher Entwurf Wohngebiet Hüchelner Str./Stadionstr., Stand Oktober 2025 [Quelle NRW.Urban], ohne Maßstab

*Erschließung und Grünkonzept*

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Stadionstraße und die Hüchelner Straße. Die neuen Verkehrsflächen werden als verkehrsberuhigter Bereich angelegt. Die zentrale Erschließung verläuft mittig durch das Plangebiet, von dieser zweigen zwei Wohnwege ab, die jeweils in einer Wendeanlage enden. Zusätzlich wird in Verlängerung der Bestandsstraße „Im Römerfeld“ eine fußläufige Erschließung mit Anknüpfung an die Stadionstraße vorgesehen.

Die Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraßen beträgt 8,50 m bzw. 6,50 m. In den 8,50 m breiten Planstraßen werden vereinzelt öffentliche Stellplätze und Baumscheiben angeordnet, die zur Geschwindigkeitsreduzierung und Attraktivierung und Verschattung der öffentlichen Räume vorgesehen werden. Die innere Aufteilung der Verkehrsfläche erfolgt nach dem beschriebenen Prinzip. Neben straßenbegleitenden öffentlichen Stellplätzen werden insbesondere für die Mehrfamilienhäuser kompakte private Stellplatzanlagen mit Baumpflanzungen im Bebauungsplan vorgesehen.

Aufgrund der überwiegenden Aufenthaltsfunktion und Erschließungsfunktion der Planstraßen wird dieser Straßenraum als Mischverkehrsfläche mit niveaugleichem Ausbau über die gesamte Straßenbreite ohne Separation der Nutzungsarten ausgebildet. Über eine innenliegenden Entwässerungsrinne mit einzelnen Straßenabläufen wird das anfallende Niederschlagswasser dem Kanal zugeführt.

Am nördlichen Rand des Baugebiets ist eine Entwässerungsmulde in der öffentlichen Grünfläche zur Entwässerung der Kölner Straße und eine zentrale begrünte Regenrückhalteanlage geplant.

Inmitten des Quartiers ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, auf der sich eine bestehende Linde befindet.

Westlich der K 23 Wenauer Straße werden landwirtschaftliche Flächen und Flächen zur Versorgung mit Erneuerbaren Energien vorgesehen. In der Fläche zur Versorgung mit Erneuerbaren Energien soll vorbehaltlich der abschließenden Entscheidung ein Sondenfeld für Geothermie untergebracht werden.

Der Vorentwurf der Erschließungsplanung (s. Abb. 7) verdeutlicht, dass das topographische Niveau der zukünftigen Verkehrsflächen deutlich über den Flächen der zukünftigen Grundstücke liegt. Hintergrund ist der erforderliche Anschluss an den Regenwasserkanal und die Einleitung in die Inde. Um die Rückstaugefahr aus dem Vorfluter zu reduzieren, liegt das Niveau der zukünftigen Grundstücke deutlich höher. Im Rahmen der Herrichtung des Plangebiets werden die tieferliegenden Bereiche auf das Niveau von - 0,4 m zum geplanten Straßenendausbau hergerichtet.



**Abb. 7: Vorplanung Erschließung [Quelle: Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH, Stand April 2025], ohne Maßstab**

### *Bebauungs- und Nutzungskonzept*

Angrenzend an die Bundes- bzw. Kreisstraße im nördlichen und westlichen Bereich des Baugebiets sind Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser geplant. Durch diese Anordnung und Bebauungsstruktur sind eine günstige Ausrichtung der Aufenthaltsräume und der privaten Grünflächen in Südausrichtung sowie gesunde und attraktive Wohnverhältnisse möglich. Jeweils abgewandt von der durch Lärmimmissionen belasteten Gebäudeseite sind durch diese Ausrichtung Wohn- und Schlafräume sowie Außenwohnbereiche umsetzbar. Die einzelnen Mehrfamilienhäuser sind jeweils versetzt angeordnet, um trotz der geschlossenen Bauweise eine ansprechende und aufgelockerte Gebäudestruktur zu erreichen. Im Bebauungsplan wird dieser Versatz nicht vorgegeben, durch die Tiefe und Anordnung der Baufenster wird Spielraum und Variabilität ermöglicht.

Im restlichen Gebiet sind ausgehend von der Bestandsbebauung und der Nachfrage in Weisweiler-Hüheln Einzel- und Doppelhäuser in zweigeschossiger Form geplant.

### *Bestandsbebauung*

Die Bestandsbebauung an der Hühelner Straße wird gemäß Flächennutzungsplan und in Anlehnung an den bisherigen Bebauungsplan W 6 als Mischgebiet geplant. Lückenschlüsse in der straßenbegleitenden Bebauung werden ermöglicht. Ebenso im südlichen Bereich der Stadionstraße, so dass die neue Wohnbebauung lückenlos an die vorhandene Bebauung anschließt.

Den Abschluss der Wohnbebauung bilden die Straßenbauwerke der B 264 und K 23 mit Ihren großflächigen begrünten Böschungsbereichen.

### **3 PLANINHALTE – BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

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

##### *Allgemeine Wohngebiete*

Die als Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 7) festgesetzten Flächen sollen vorwiegend dem Wohnen vorbehalten bleiben. Aus städtebaulichen Gründen werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Die geringe Größe des Plangebietes sowie die Dimensionierung der Erschließung sind maßgebend für diesen Ausschluss.

##### *Mischgebiete*

Die Baufelder entlang der Hüchelner Straße sind entsprechend der Darstellung im FNP als Mischgebiet festgesetzt. Somit können neben der Wohnnutzung auch Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zugelassen werden.

Aus städtebaulichen Gründen sind im Mischgebiet die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Die geringe Größe der Mischgebietsflächen sowie die Dimensionierung der Erschließung sind maßgebend für den Ausschluss.

Zudem sind die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen und die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO nicht zulässig. Grund des Ausschlusses von Vergnügungsstätten ist die Vermeidung von Trading-Down-Effekten, die sich auf die gewerbliche Nutzung des Mischgebiets auswirken können und zu Konflikten durch Lärmemissionen mit der angrenzenden empfindlichen Wohnnutzung führen können. Darüber hinaus befinden sich die Mischgebiete an der Eingangssituation in den Ortsteil Hücheln, sodass Vergnügungsstätten das Ortsbild hier negativ prägen könnten.

##### *Beschränkung der Zahl der Wohnungen*

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist die Anzahl von Wohneinheiten je Gebäude auf zwei begrenzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten 2 bis 5 (WA 2 bis WA 5) ist die maximale Anzahl von Wohneinheiten je Baufeld gemäß der in der jeweiligen zugeordneten Stellplatzanlage möglichen Stellplätze begrenzt.

Überschreitungen der maximalen Anzahl von Wohneinheiten je Baufeld können zugelassen werden, wenn die zusätzlichen Stellplätze in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.

Durch diese Festsetzung wird eine zu hohe Dichte an Wohneinheiten, deren Stellplatzbedarf innerhalb des Gebietes nicht gedeckt werden kann, ausgeschlossen.

Eine Begrenzung der Wohneinheiten in den bereits bebauten Wohnbauflächen erfolgt nicht.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Höhe der baulichen Anlagen. Die jeweiligen Festsetzungen werden in Abhängigkeit von Lage und Gebietscharakter getroffen.

##### *Grundflächenzahl*

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb des Plangebietes entsprechend der Orientierungswerte für Obergrenzen gem. § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die Allgemeinen Wohn-

gebiete mit 0,4 und für die Mischgebiete mit 0,6 festgesetzt, um so für die Bauflächen im Plangebiet im Sinne des oben formulierten Planungszieles und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine angemessene Ausnutzung zu ermöglichen.

#### *Geschossflächenzahl*

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 ist vor dem Hintergrund der festgesetzten maximal Gebäudehöhe zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung für die Allgemeinen Wohngebiete entbehrlich. Die Einhaltung der Orientierungswerte für Obergrenzen gem. § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die Geschossflächenzahl ist auch ohne Festsetzung der Geschossflächenzahl gewährleistet.

Im Bereich der Bestandsbebauung im Allgemeinen Wohngebiet WA 7 und in den Mischgebieten wird die jeweilige GFZ in Anlehnung an die Festsetzung des bestehenden Bebauungsplans W 6 bzw. dessen 2. Änderung mit 0,8 festgesetzt.

#### *Höhe baulicher Anlagen*

*Untere Bezugshöhe im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 5 entlang der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzten Flächen*

Zur eindeutigen Bestimmung der Gebäudehöhe wird im Bereich der noch unbebauten Flächen (WA 1 bis WA 5) entlang der Planstraßen eine untere Bezugshöhe festgesetzt. Untere Bezugshöhe für die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sowie für die mittlere Wandhöhe von Garagen und überdachten Stellplätzen ist die Höhe der Gradienten der mittig vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

Der Höhenwert ist durch lineare Interpolation benachbarter Höhenpunkte zu ermitteln. In Fällen, in denen sich vor der Grundstücksmittelpunkt keine Verkehrsfläche befindet, ist der nächstgelegene angegebene Höhenwert zugrunde zu legen. Bei Eckgrundstücken ist zur Höhenermittlung der Schnittpunkt der Gradienten der angrenzenden Straßen heranzuziehen.

Damit folgt die Bezugshöhe für die Gebäudehöhen dem Höhenverlauf der geplanten, dem Gelände angepassten Verkehrsflächen.

#### *Gebäudehöhen*

Die Gebäudehöhe bemisst sich zwischen der unteren Bezugshöhe und dem oberen Gebäudeabschluss. Möglichkeiten einer ausnahmsweise zulässigen Überschreitung durch untergeordnete Gebäudeteile und sonstige nutzungs- und technikbedingte Anlagen werden durch textliche Festsetzungen definiert und auf ein städtebaulich verträgliches Maß beschränkt.

#### *WA 1*

Anknüpfend an die vorhandene Bebauung in der Umgebung wird für in dem im inneren Plangebiet gelegenen WA 1, in dem die Wohneinheiten auf maximal 2 begrenzt sind eine Gebäudehöhe von 6,00 bis 7,00 m festgesetzt. Durch die gleichzeitige Festsetzung einer minimalen und einer maximalen Höhe wird einerseits, vor dem Hintergrund des ressourcenschonenden Bauens, die Errichtung eines verdichteten II- geschossigen Quartiers ermöglicht und andererseits ein homogener Gebäudehöhenverlauf gesichert.

#### *WA 2*

Im WA 2 ist eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll im Eingangsbereich zum Gebiet entlang der Bundesstraße eine größtmögliche Flexibilität für die Entwicklung einer der Lage angepassten innovativen Bebauung ermöglicht werden

#### *WA 3 bis WA 5*

Im nordwestlichen Bereich des Quartiers sollen größere Gebäudestrukturen entstehen (WA 3 bis WA 5), um dem Bedarf nach Wohnung in Mehrfamilienhäusern nachzukommen und gleichzeitig einen Abschluss des Plangebietes zu der angrenzenden Kreis- und Bundesstraße zu bilden.

Im WA 4 und Wa 5 sind Gebäude mit einer Gebäudehöhe von 12,0 bis 13,0 m festgesetzt, im WA 3 sind aufgrund der gegenüberliegenden niedriggeschossigen Ein- und Zweifamilienhausbebauung Gebäude mit einer Gebäudehöhe von 9,0 bis 10,0 m festgesetzt.

Durch die gleichzeitige Festsetzung einer minimalen und einer maximalen Höhe wird einerseits, vor dem Hintergrund des ressourcenschonenden Bauens, die Errichtung einer verdichteten III-IV geschossigen Bebauung ermöglicht und andererseits ein homogener Gebäudehöhenverlauf mit verträglichem Übergang zur innenliegenden Bebauung gesichert.

#### MI 1

Im MI 1 wird zusätzlich zur Geschossigkeit und GFZ auch die Gebäudehöhe entsprechend der genehmigten Gebäudehöhe des Bestandsgebäudes festgesetzt, um im Hinblick auf die dortige Größe des Baufensters eine der umliegenden Bebauung und des angrenzenden Plangebietes angepasste und städtebaulich verträgliche Höhe sicherzustellen.

#### *Oberkante Erdgeschossfußboden im WA 1 bis WA 5*

Aufgrund der zunehmenden Häufung von Starkregenereignisse wird festgesetzt, dass die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude mindestens 30 cm höher als die mittlere Straßenoberkante, der das Grundstück erschließenden Straße anzuordnen ist, um bei Starkregenereignissen die Erdgeschosszonen vor Überflutung zu sichern. Die maximale Fußbodenoberkante wurde auf 40 cm festgesetzt. Die Festsetzung der Oberkante Erdgeschossfußboden soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung bei Sicherstellung des Überflutungsschutzes gewährleisten.

#### *Geschossigkeit*

Entsprechend der Festsetzung im bestehenden Bebauungsplan W 6 bzw. in dessen 2. Änderung sind im Bereich der Bestandsbebauung an Hüchelner Straße und Stadionstraße für das Allgemeine Wohngebiet WA 6 und WA 7 sowie das Mischgebiet MI 1 und MI 2 Geschossigkeiten festgesetzt, die den Bestand sichern und eine geordnete städtebauliche Entwicklung hinsichtlich der Gebäudehöhe gewährleisten.

### **3.3 Bauweise**

Im gesamten Plangebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Hierdurch wird entsprechend der umgebenden Bebauungsstruktur die maximal zulässige Gebäudelänge auf 50 m begrenzt. Gleichmaßen sichert die Festsetzung der offenen Bauweise die Entwicklung eines offenen und durchgrünten Wohnquartiers.

### **3.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Flächen sind gem. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO durch Baugrenzen definiert.

Im Bereich der Bestandsbebauung werden die Baugrenzen in Anlehnung an die geltenden Bebauungspläne unter Berücksichtigung der Bestandssituation festgesetzt. So werden der Bestand sowie angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten gesichert.

Im neu beplanten Bereich des Plangebietes sind die Baugrenzen überwiegend in einem Abstand von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt, mit dem Ziel, einen einheitlich und ausreichend dimensionierten, attraktiven Straßenraum mit begleitenden Vorgartenbereichen zu schaffen.

#### *WA 1*

Im innenliegenden Allgemeinen Wohngebiet WA 1, in dem voraussichtlich 1 bis 2-Familienhäuser entstehen, sind straßenbegleitend Baufenster mit einer Tiefe von 11,0 bis 12,0 m festgesetzt. Um

eine gewisse Flexibilität der Bebauung zu ermöglichen, wird eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch eingeschossige Anbauten und überdachte und nicht überdachte Terrassen um bis zu 3,00 m unter Nachweis der Einhaltung der GRZ zugelassen.

#### *WA 2*

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 entlang der nördlichen Zufahrt ins Plangebiet wird ein Baufenster mit einer Tiefe von 14 m festgesetzt. Um die rückwärtigen Gartenbereich von Bebauung freizuhalten, sind eingeschossige Anbauten wie Wintergärten oder Terrassenüberdachungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Durch textliche Festsetzung wird eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch nicht überdachte Terrassen ermöglicht, sofern die GRZ eingehalten wird.

#### *WA 3 bis WA 5*

Die Baufelder des WA 3 bis WA 5 werden großflächig festgesetzt, um genügend Freiraum für eine flexible Anordnung der Gebäude zu ermöglichen.

#### *Vorgärten*

Es ist eine zunehmende Tendenz zu beobachten, dass Vorgärten und Freiflächen nicht mehr gärtnerisch gestaltet, sondern durch Stein-, Schotter- und Kiesschüttungen abgedeckt werden. Neben den negativen umweltrelevanten Begleiterscheinungen (Aufheizung, Niederschlagswasserabfluss bei Verwendung von zusätzlichen Folienabdeckungen), führt dies auch zu einer negativen Veränderung des städtebaulichen Erscheinungsbildes.

Aus diesem Grund werden verschiedene Festsetzungen zur Gestaltung der Vorgärten getroffen. So sind Vorgärten von Bebauung freizuhalten und gärtnerisch zu gestalten. Zudem werden Stein- und Schottergärten ausgeschlossen. Einhausungen für Müllbehälter sind bis zu einer Höhe von 2,20 m zulässig und zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes zu begrünen.

### **3.5 Überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Garagen**

Um die nicht überbaubaren Flächen weitgehend von sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten, wird festgesetzt, dass überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen, im seitlichen Grenzabstand und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Dabei ist eine Überschreitung der rückwärtigen überbaubaren Fläche durch Garagen und Carports um bis zu 3,00 m zulässig, um eine Flexibilität hinsichtlich der Zuordnung der Garagen zu den Hauptgebäuden zu ermöglichen. Damit ein zweiter Stellplatz auf dem Grundstück gesichert werden kann, müssen Garagen und Carports an ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 6,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Notwendige Stellplätze können ausnahmsweise auch in der Garagenzufahrt nachgewiesen werden und müssen nicht separat anfahrbar sein.

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze sind durch Buchstaben den entsprechenden Baufeldern zugeordnet. Mit der Zuordnung wird eine ausreichende Stellplatzversorgung mit oberirdischen Stellplätzen in diesen Gebieten gesichert und verhindert, dass die festgesetzten Stellplatzflächen von anderen Baugebieten „zweckentfremdet“ werden.

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Eschweiler sind für die WA 2 bis 5 die Anzahl der erforderlichen Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Es sind 1,0 Stellplätze je Wohneinheit im öffentlich geförderten Wohnungsbau und 1,5 Stellplätze je freifinanzierte Wohneinheit vorzusehen. Ziel ist, dem tatsächlichen Stellplatzbedarf, der auch für geförderten Wohnraum besteht, gerecht zu werden und Konflikte durch unzureichende Abstellmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr zu vermeiden.

### 3.6 Verkehrsflächen

#### *Straßenverkehrsflächen*

Die bestehenden Straßenverkehrsflächen der B 264, K 23 sowie der Hühelner Straße und Stadionstraße werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt und gesichert.

Die Hühelner Straße und die Stadionstraße dienen der direkten Erschließung des Plangebiets. Die zeichnerische Festsetzung der Hühelner Straße sichert zudem eine potenzielle Verbreiterung des Straßenraums, um einen bedarfsgerechten Ausbau des derzeit schmalen Straßenraums zu ermöglichen.

#### *Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich*

Die das innere Plangebiet erschließenden Straßen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Geplant sind Mischverkehrsflächen.

Die Hauptachse der Erschließung verläuft mittig durch das Plangebiet und schließt im Norden an die Stadionstraße und im Süden an die Hühelner Straße an. Von dieser Achse zweigen zwei Wohnwege ab, die jeweils in einer Wendeanlage enden. Die Breite der Verkehrsflächen beträgt 8,50 m bzw. 6,50 m.

Die Breite von 8,50 m ermöglicht auch die vereinzelte Anordnung von öffentlichen Parkständen und Baumscheiben, die zur Geschwindigkeitsreduzierung sowie zu Attraktivierung und Verschattung der öffentlichen Räume vorgesehen werden.

#### *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich*

Die Verbindung zwischen Stadionstraße und der Wendeanlage am Ende der östlichen Planstraße ist in einer Breite von 3,50 m als wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Dieser Fußgängerbereich befindet sich in Verlängerung der Bestandsstraße „Im Römerfeld“ und dient der fußläufigen Anbindung des Plangebiets an die Umgebung sowie der Schaffung attraktiver Fußwegeverbindungen.

### 3.7 Fläche für Versorgungsanlagen

#### *Erneuerbare Energien*

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne auch dazu beitragen den Klimaschutz zu fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Zur Versorgung des Wohngebietes ist die planungsrechtliche Sicherung einer Fläche für erneuerbare Energien vorgesehen.

Hierfür wird eine entsprechende Fläche mit einer Größe von ca. 3.500 m<sup>2</sup> als „Fläche für Versorgungsanlagen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien“ festgesetzt. Zurzeit gibt es Überlegungen, an dieser Stelle eine Geothermie-Anlage mit sogenannter „kalter Nahwärme“ zu errichten, die der Versorgung des Baugebietes mit erneuerbaren Energien dienen soll. Hierfür sollen Sonden unterirdisch in den Boden eingebracht werden, die nicht als Baukörper in Erscheinung treten und die im Außenbereich ohnehin gemäß § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert sind. Zusätzlich ist eine Photovoltaik-Anlage auf der gleichen Fläche geplant, die an diesem Standort jedoch nicht unter die eben genannte Privilegierung fällt.

Eine erste Voruntersuchung zu Geothermie hat ergeben, dass das Flurstück 6, Flur 39, Gemarkung Weisweiler für die geplante Nutzung gut geeignet ist. Geothermie stellt einen wichtigen Baustein für eine diversifizierte Versorgung mit erneuerbaren Energien dar. Die Anlagen, wel-

che auf der Fläche für erneuerbare Energien entstehen sollen, können darüber hinaus im weiteren Verfahren über entsprechende Festsetzungen im möglichst Freiraum- und Landwirtschafts-verträglich gestaltet werden.

### **3.8 Grünflächen**

#### *Öffentliche Grünfläche*

Im zentralen Bereich des Plangebiets ist eine ca. 200 qm große öffentliche Grünfläche festgesetzt, die den Erhalt einer bestehenden großkronigen Linde sichert und zur Durchgrünung des Plangebiets beiträgt.

Zwischen den Allgemeinen Wohngebieten und den Verkehrsflächen der K 23 und B 264 werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese dienen der Unterbringung von Entwässerungsflächen sowie zur Eingrünung des Siedlungsrandes und zur Schaffung von ausreichenden Abständen zur den emittierenden Verkehrsanlagen.

#### *Private Grünfläche*

Die Festsetzung der privaten Grünfläche im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs, nördlich der B 264 sichert den Erhalt der bestehenden Vegetation.

### **3.9 Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

Die öffentliche Grünfläche entlang des westlichen und nördlichen Siedlungsrandes ist überlagert mit der Festsetzung als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, da sie auch der Unterbringung von Retentionsmulden zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlägen dient. Diese werden über die Entwässerungsmulde in den Regenwasserkanal in der Stadionstraße geführt, der diese in die Inde einleitet.

### **3.10 Landwirtschaftliche Fläche**

Westlich der K 23 wird eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Diese wird derzeit ebenfalls landwirtschaftlich genutzt und soll langfristig gesichert werden.

### **3.11 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutzfestsetzungen**

Das gesamte Plangebiet ist durch Verkehrslärmemissionen belastet. Aufgrund der Höhenlage der lärmemittierenden Straßen und der Eigentumsverhältnisse sind aktive Schallschutzmaßnahmen nicht umsetzbar bzw. nicht sinnvoll. Somit sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet, um mögliche Immissionskonflikte zu beurteilen und vermeiden zu können (*Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren in den Hüchelner Benden Nr. 305 in Eschweiler*, 19.11.2025 Peutz Consult GmbH, Stand 19.11.2025)

Die höchsten Lärmbelastungen wurden an den Fassaden ermittelt, die zu der Bundesstraße B 264 und zur Kreisstraße K 23 gerichtet sind. Im städtebaulichen Entwurf wurden die Gebäude riegelartig angeordnet, um eine abschirmende Wirkung zu erzielen. Eine erhebliche Minderung der Lärmimmissionen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 aufgrund der Berücksichtigung der Gebäudestellung in den Allgemeinen Wohngebieten W 2 bis 5 spiegelt sich in den Ergebnissen der schallschutztechnischen Untersuchung nicht wider. Auch die dahinterliegende Bebauung weist trotz der höhergeschossigen Riegelbebauung erhebliche Lärmemissionen auf, so dass für sämtliche Teilbereiche des Plangebietes passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Die Berücksichtigung der Stellung der Gebäude im WA 2 bis WA 5 würde eine zwingende Baureihenfolge erforderlich machen. Da eine abschnittsweise Umsetzung der baulichen Vor-

haben eine erhebliche Einschränkung im Rahmen der Vermarktung bedeutet, wird auf die Berücksichtigung einer möglichen abschirmenden Wirkung durch die Bebauung im WA 2 bis WA 5 verzichtet. Für den gesamten Geltungsbereich wird daher der Lärmpegelbereich IV mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  von 70 dB(A) festgesetzt.

Die Textlichen Festsetzungen werden entsprechend der Vorschläge und Empfehlungen des Gutachters getroffen. Die vorgegebenen Anforderungen an Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind je Nutzungsart der Räumlichkeit gemäß DIN 4109 einzuhalten.

Die Beurteilungspegel liegen für das gesamte Plangebiet im Nachtzeitraum  $> 45$  dB(A), sodass zusätzlich für schutzbedürftige Aufenthaltsräume schallgedämmte Belüftungseinrichtungen bei geschlossenen Fenstern vorzusehen sind.

Außenwohnbereiche sind nutzbar, solange der Beurteilungspegel 62 db (A) nicht überschritten ist. An den Fassaden, die zur B 264 und der K 23 ausgerichtet sind, werden diese Werte überschritten, sodass hier Schallschutzmaßnahmen für Freisitze, Terrassen und Balkone zu treffen sind. Diese können beispielsweise durch eine Verglasung vor den Lärmemissionen geschützt werden. Wenn eine Wohnung zusätzlich über einen Freisitz verfügt, der sich auf der lärmabgewandten Fassade des Gebäudes befindet und einen Beurteilungspegel von unter 62 db (A) aufweist, müssen auch für den lärmbelasteten Freisitz keine Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden.

Im Rahmen der nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

Eine abschließende Festsetzung ermöglicht die Abweichung von Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen, sofern durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass die Lärmemissionen geringer sind.

### **3.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

#### *Mit Gehrechten zugunsten der Anwohnenden des WA 2 zu belastende Fläche*

Durch die Festsetzung der mit Gehrechten zugunsten der Anwohnenden des WA 2 zu belastende Fläche (G) soll die rückwärtige Erreichbarkeit der Grundstücke gesichert werden. Insbesondere bei einer Bebauung mit Reihenhäusern, wird die Entsorgung von Gartenabfällen über einen Fußweg ermöglicht.

Die mit Gehrecht zu belastende Flächen sollen von Bebauung freigehalten und als Weg angelegt werden.

#### *Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Grünpflege und der Versorgungsträger zu belastenden Flächen (GFL)*

Im Westen des Plangebietes ist von der Erschließungsstraße aus in Richtung Westen, bis zur Straßenverkehrsfläche der K 23 eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der öffentlichen Grünpflege und zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Durch diese Fläche wird die Zugänglichkeit der öffentlichen Grünfläche (überlagert mit der Festsetzung einer Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses) für Pflege- und Wartungsarbeiten gesichert.

Gleichzeitig wird eine Leitungstrasse gesichert, in der die Versorgungsträger die Führung der Leitungen des Nahwärmenetzes zur Wärmeversorgung unterbringen können.

Die mit GFL zu belastenden Flächen sind von Bebauung freizuhalten.

#### *Mit Leitungsrecht zugunsten der der Versorgungsträger zu belastenden Flächen (L)*

In Fortführung der Trasse bis zur Fläche für Versorgungsanlagen wird eine mit Leitungsrecht zu belastende Fläche gesichert, um den Versorgungsträgern die Führung der Leitungen des Nahwärmenetzes zur Wärmeversorgung zu ermöglichen.

### **3.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

#### *Versiegelung*

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades wird festgesetzt, dass Zuwegungen und Zufahrten mit versickerungsfähigem Pflaster oder Gittersteinen auszuführen sind.

Hierdurch wird der natürliche Versickerungsprozess von Niederschlagswasser begünstigt, der bedeutsam für die Bodenbiologie ist. Zudem wird damit ein schnelles Abfließen des Regenwassers, z.B. über die Kanalisation oder versiegelte Flächen vermieden, was zur Reduktion von Hochwasserrisiken führt.

### **3.14 Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Im weiteren Verfahren wird ein Landesplanerischer Fachbeitrag erstellt, auf dessen Grundlage die grünordnerischen Festsetzungen noch optimiert und ergänzt werden.

#### *Anpflanzen von Einzelbäumen im Bereich der Flächen für Stellplätze*

Zur Sicherstellung der Verschattung der oberirdischen Stellplätze in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 5 und zur Verbesserung des Mikroklimas ist für die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze nach maximal vier Stellplätzen ein Baumstandort vorzusehen.

#### *Anpflanzen von Hecken in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5*

Hecken wirken sich positiv auf das Landschafts- und Stadtbild aus und haben wichtige ökologische Funktion für verschiedene Arten. Aus diesem Grund wird entlang rückwärtiger Grundstücksgrenzen im WA 1 bis WA 5 und zwischen Misch- und Plangebiet die Anpflanzung von Heckenpflanzen mit Artenliste vorgegeben.

#### *Dachbegrünung*

Aus stadtgestalterischen, klimatischen und entwässerungstechnischen Gründen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 nur Gebäude mit extensiv begrünten Flachdächern zulässig. Grundsätzlich verbessern Gründächer das Klima, verringern den Wasserabfluss, filtern Schadstoffe aus und sparen Energie bei der Heizung. und unterstützen den ökologischen Anspruch, mit dem das Projekt umgesetzt werden soll.

Gründächer bedeuten eine ökologische Aufwertung (Nahrungsangebot für Insekten, Nistgelegenheit für Brutvögel, Verdunstungs- und Abkühlungseffekte) für das Wohnumfeld. Sie steigern die gestalterische Qualität des neuen Quartiers.

Ausnahmen für technische Gebäudeausstattung sollen ermöglicht werden und sind in den textlichen Festsetzungen definiert.

### **3.15 Örtliche Bauvorschriften**

Ziel der Planung ist es, ein Quartier zu entwickeln, das durch eine hochwertige Gestaltung einen eigenen Charakter erhält, der sich in das bestehende Ortsbild einfügt und gleichzeitig Raum für eine Vielzahl an Wohn- und Gestaltungsformen bietet. Um dieses Ziel planungsrechtlich zu sichern, werden für das geplante Quartier daher gestalterische Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB getroffen.

#### *Dachform im WA 1 bis WA 5*

Die Dächer der Hauptgebäude und Nebenanlagen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind als Flachdach (0°- 10°) auszuführen, um städtebaulich homogene Bebauung zu gewährleisten und die Potenziale einer Dachbegrünung und der Ausstattung mit Photovoltaik-Anlagen auszuschöpfen.

Zur Sicherstellung eines städtebaulich geordneten Erscheinungsbilds sind Dachaufbauten mit Ausnahme von Schornsteinen, Photovoltaik-Anlagen und Antennen nicht zulässig.

#### *Staffelgeschoss im WA 2 bis WA 5*

Das oberste Geschoss der Gebäude in WA 2 bis WA 5 ist als Staffelgeschoss auszubilden. Dabei springen die Außenwände des obersten Geschosses der zur Verkehrsfläche und zur seitlichen Baugrenze orientierten Gebäudeteile um mind. 1,5 m zurück. Dies verringert die wahrnehmbare Höhe des Gebäudes im Straßenbild und im Übergang zur niedriggeschossigeren Bebauung des WA 1. Gleichzeitig ermöglicht die Ausbildung des Staffelgeschosses eine nach Süden bzw. Osten ausgerichtete nutzbare und lärmabgewandte Außenwohnfläche für die Gebäude.

#### *Fassadengestaltung im WA 1 bis WA 5*

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als Sicht-/ Verblend-/ Ziegelmauerwerk (unglasiert), Naturstein oder Putzbau in hellen Farben auszuführen. Dabei ist eine helle Farbgestaltung zu wählen, um einer Überhitzung des Gebietes entgegenzusteuern. Für untergeordnete Fassadenanteile sind andere Materialien und Farben bis zu einem Flächenanteil von bis zu 30 % je Fassadenseite zulässig.

#### *Einfriedungen im WA 1 bis WA 5*

Als Einfriedungen sind zur Wahrung des durchgrünten Straßenbildes entlang der Grundstücksgrenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche nur Hecken aus bodenständigen Gehölzen und Zäunen (nur hinter den Abpflanzungen) mit einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig. Die Festsetzung trägt zudem zu einer ansprechenden grünen Gestaltung und zur Erhöhung der Artenvielfalt und Verbesserung des Mikroklimas bei. Als Grundstücksbegrenzung haben die grünen Hecken einen maßgeblichen positiven Einfluss auf das Erscheinungsbild der benachbarten Wege und Straßen. Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m über Gelände nur zulässig, wenn sie aus einer heimischen Hecke bestehen, auch in Verbindung mit offenen Maschendraht-, Stabgitter- oder Holzzäunen. Die Zäune müssen mindestens zu 80 % durchlässig sein.

#### *Müllbehälterstandorte im WA 1 bis WA 5*

Müllbehälterstandorte sind gemäß textlicher Festsetzung mit einer standortgerechten, min. 1,50 m hohen Hecken der Artenliste 2 einzugrünen. Dies dient einem attraktiven städtebaulichen Ortsbild und erhöht die Aufenthaltsqualität in den öffentlichen Verkehrsflächen.

#### *Sammelstellplatzanlagen*

Sammelstellplatzanlagen werden in den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze ermöglicht. Diese sollen jeweils mit einem zusammenhängenden Gestaltungskonzept einheitlich hergestellt werden.

## **4 HINWEISE**

In den Bebauungsplan wurden Hinweise zu den Themen Kampfmittel, Bodendenkmalpflege, Erdbebenzone, Artenschutz aufgenommen.

Erläuterungen zu diesen Themen werden nach Durchführung der erneuten frühzeitigen Beteiligung entsprechend der Auswertung aktueller Stellungnahmen der Behörden ergänzt.

#### *Umgang mit Niederschlagswasser*

Unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen ist dezentral auf den privaten Grundstücken zu versickern

#### *Kampfmittel*

Innerhalb des gesamten Plangebiets fanden vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe statt. Auf etwa 90 % der Fläche erfolgte die Räumung und Bergung der Kampfmittel. Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

#### *Bodendenkmalpflege*

Da sich direkt nordöstlich im Anschluss an das Untersuchungsgelände das Bodendenkmal B8 (AC 133) „Nördlicher Teil der römischen Villa, Hücheln“ befindet, wurde vom Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege eine Sachverhaltsermittlung beauftragt.

Im Zuge der Sachverhaltsermittlung wurde im Osten des Geltungsbereichs der vermutete Verlauf der römischen Straßentrasse, der zu der römischen Villa führt, festgestellt. Der Verlauf der Straße ist als Vermutete Bodendenkmal 0006 – Römische Straße festgehalten. Für zukünftige Eingriffe in das Bodendenkmal ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis durch die Untere Denkmalbehörde zu erteilen (§ 15 II DSchG NRW). Sämtliche Erdeingriffe sind durch eine archäologische Fachfirma zu begleiten. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Dokumentation der durch Maßnahmen in ihrem Bestand gefährdeten Bodendenkmalen ein entsprechendes Zeitfenster einzuräumen ist. Gemäß § 27 DSchG NRW sind die Kosten der archäologischen Untersuchungen im Rahmen der beabsichtigten Maßnahmen durch den Verursacher zu tragen. Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Eschweiler und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland abzustimmen.

Die Bestimmungen des § 16 DSchG NRW sind zu beachten. Demnach sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu belassen. Die Weisungen des LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland sind für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

#### *Erdbebenzone*

Gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklasse des Bundeslandes NRW, Juni 2006 befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse T. Ein entsprechender Hinweis wird zur Information der Bauherren und Bauausführenden aufgenommen.

#### *Artenschutz*

Zur Sicherstellung des Artenschutzes wird auf die Verpflichtung zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben i.S. § 44 Abs. 1 BNatSchG, insbesondere auf die Berücksichtigung von Brut- und Aufzuchtzeiten hingewiesen.

## **5 IMMISSIONSSCHUTZ**

#### *Schalltechnische Machbarkeitsuntersuchung*

Im Rahmen von vorbereitenden Untersuchungen zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren wurde auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs, wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen (Schiene und Straße) sowie die durch das Vorhaben bedingten Emissionen untersucht und geeignete Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen.

Ausgehend von den berechneten längenbezogenen Schalleistungspegeln wurden die Immissionen, d.h. die individuellen Geräuschbelastungen für die jeweiligen Immissionsorte an den

Fassaden der geplanten Bebauung ermittelt. Die Berechnungen wurden einerseits ohne Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der Plangebäude durchgeführt und andererseits unter Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der Plangebäude bei vollständiger Bebauung des Plangebietes.

Die höchsten Verkehrslärmimmissionen an den Baugrenzen im Plangebiet, ohne Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der Plangebäude wurden an den zur Bundesstraße B 264 gerichteten Nordfassaden und zur Kreisstraße K 23 gerichteten Westfassaden mit Beurteilungspegeln von bis zu 65 dB(A) im Tageszeitraum und 57 dB(A) im Nachtzeitraum erreicht. Der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts wird daher teilweise überschritten.

Auch bei Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung ergeben sich an diesen Fassaden die höchsten Verkehrslärmimmissionen.

Bei freier Schallausbreitung liegen im Innenbereich die Beurteilungspegel bei bis zu 61 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts. Wird die geplante Randbebauung berücksichtigt, kommt es im Inneren zu Beurteilungspegeln von bis zu 60 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts. Durch Reflexionen an den geplanten Gebäuden kann es teils sogar zu Pegelerhöhungen kommen. Von der geplanten riegelartigen Blockrandbebauung geht folglich nur eine geringe schützende Wirkung aus, die nicht zu einer erheblichen Verbesserung der Lärmimmissionen für die im Innenbereich liegende Bebauung im WA 1 herbeiführt. Da von der geplanten Blockrandbebauung zur B 264 und zur K 23 nur eine geringe Minderungswirkung ausgeht, wäre die Festsetzung einer Baureihenfolge, die zwingend vorgibt, dass diese Riegelbebauung zuerst errichtet wird, nicht zielführend.

Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte sind Schallschutzmaßnahmen bezüglich des Verkehrslärms erforderlich, um gesunde Wohnverhältnisse an dem Standort zu ermöglichen. Im Rahmen des Schallgutachtens wurden die Ergreifung aktiver Schallschutzmaßnahmen geprüft. Die Straßen B 264 und K 23 liegen deutlich höher als die geplante Wohnbebauung, um eine lärmschützende Wirkung zu erzielen, müsste eine Lärmschutzwand auf der Dammlage errichtet werden. Auf diese Flächen besteht im Rahmen der Bebauungsplanung durch Stadt Eschweiler kein Zugriff. Eine aktive Schallschutzwand, die sich direkt angrenzend an die Wohnbebauung befindet, müsste in einer der Höhe der geplanten Gebäude entsprechenden Höhe gebaut werden. Da hier Gebäude mit einer Höhe von 12 m vorgesehen werden, würde dies eine städtebaulich unattraktive 12 m hohe Lärmschutzwand bedeuten. Da aktive Schallschutzmaßnahmen somit nicht zielführend sind, werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorgesehen. Es werden daher Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden getroffen. Der Bebauungsplan setzt entsprechend den Ermittlungen des Lärmschutz-Gutachtens einen flächendeckenden Lärmpegelbereich zur Bestimmung des erforderlichen Schalldämm-Maßes  $R'_{w, res}$  für Außenbauteile gemäß DIN 4109 fest.

Die höchsten berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel betragen 69 dB(A) an der zur Bundesstraße B 264 und den zur Kreisstraße K 23 gerichteten Fassaden, woraus sich ein geforderter, gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß erf.  $R'_{w, ges}$  bei einer Wohnnutzung von erf.  $R'_{w, ges} = 39$  dB ergibt. An allen anderen Fassaden liegen geringere Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile vor. An der straßenabgewandten Fassade zum Innenhof liegen maximal Außenlärmpegel von bis zu 65 dB(A) vor. Durch die geringen Differenzen der maßgeblichen Außenlärmpegel wird im Bebauungsplan flächendeckend der Lärmpegelbereich IV entsprechend einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 70 dB(A) festgesetzt.

Grundsätzlich ist für die lärmbelasteten Bereiche eine Grundrissoptimierung vorzusehen, bei der Fenster zu Aufenthaltsräumen und Freibereiche (Balkone, Loggien) zur lärmabgewandten Seite orientiert werden. Bei der Grundrissgestaltung der Wohnungen in dem WA 2 bis WA 5 wird daher empfohlen, dass jede Wohnung auch Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Fassade aufweist.

Ein wichtiger Aspekt im Zusammenhang mit Schallschutzmaßnahmen bei hohen Verkehrslärmbelastungen sind schallschutzgedämmte Lüftungen. Aufgrund der heute vorhandenen aus energetischen Gesichtspunkten notwendigen Luftdichtheit der Fenster, ist bei geschlossenen Fenstern kein ausreichender Luftaustausch mehr gegeben. Grundsätzlich kann für Aufenthaltsräume tags unter schalltechnischen Gesichtspunkten eine Querlüftung, d.h. kurzzeitiges komplettes Öffnen der Fenster und anschließendes Verschließen durchgeführt werden. Damit ist der Schallschutz bei geschlossenen Fenstern gegeben, nur kurzzeitig werden Fenster zum Lüften geöffnet. Für Schlafräume kann nachts aber keine Stoß- bzw. Querlüftung erfolgen. Hier ist bei einem Beurteilungspegel von  $> 45$  dB(A) nachts keine natürliche Fensterlüftung ohne geeignete Schallschutzmaßnahmen möglich, da der Innenpegel sonst  $> 30$  dB(A) betragen würde. Dies betrifft alle Fassaden und Gebäude im Geltungsbereich, sodass für Schlafräume schallschutzgedämmte Belüftungsanlagen vorzusehen sind.

Freibereiche, also Außenwohnbereiche wie bspw. Freisitze, Balkone und Terrassen sind nach der Rechtsprechung nutzbar bis zu einem Beurteilungspegel von 62 dB (A). Die Schwelle von 62 dB(A) wird an den zum Plangebiet hin orientierten Fassaden der Randbebauung sowie im Innenbereich des Plangebiets eingehalten, sodass hier Außenwohnbereiche ohne weitere Schallschutzmaßnahmen möglich wären. An den Fassaden zur Bundesstraße B 264 sowie zu K 23 liegen im Plangebiet Beurteilungspegel für die Verkehrslärmimmissionen von mehr als 62 dB(A) im Tageszeitraum vor, bei denen keine uneingeschränkte Kommunikation auf Außenwohnbereichen mehr sichergestellt ist. Außenwohnbereiche zu den stark frequentierten B 264 und K 23 sollten daher vermieden werden oder ergänzende Maßnahmen eingeplant werden. Sollten an diesen Fassaden Außenwohnbereiche eingerichtet werden, wird die Ergreifung zusätzlicher schallmindernder Maßnahmen, wie bspw. der Einbau von Verglasungselementen, vorgegeben.

Die Ergebnisse des Schallgutachtens zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln stellen keinen Schallschutznachweis dar, sondern können als Eingangsdaten für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm nach DIN 4109 dienen. In dem Schallschutznachweis gegen Außenlärm werden individuell für die tatsächlich geplanten Räume die Anforderungen an die Fassadenbauteile auf Grundlage der maßgeblichen Außenlärmpegel ermittelt.

Der aufgrund des Plangebiets prognostizierte Zusatzverkehr führt im Umfeld des Plangebiets zu Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen. Da an allen betrachteten Immissionsorten die Pegelerhöhung unter 3 dB liegt und an einigen der Immissionsorte bereits ohne Berücksichtigung der Planung die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden, ergibt sich in Anlehnung an die 16. BImSchV keine wesentliche Änderung durch das Planvorhaben.

Die geplante öffentliche Erschließung zum Plangebiet ist als Straßenneubau im Sinne der 16. BImSchV zu werten. Im Rahmen der Schalluntersuchung wurde daher überprüft, ob ausgehend von diesem Straßenabschnitt die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Umfeld eingehalten werden. Die ermittelten Schalleistungspegel überschreiten die Immissionsgrenzwerte nicht.

## **6 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

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

#### *Energieversorgung*

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

Die Wärmeversorgung des Baugebiets wird nach derzeitigem Planungsstand durch ein Kaltes Nahwärmenetz mit Wärme erfolgen. Zum Zeitpunkt der Offenlage wird die Wärmeversorgung

abschließend feststehen. Zur Sicherung der Versorgung wird die für das Sondenfeld erforderliche Fläche als Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien“ festgesetzt. Zur Anbindung an das Baugebiet sind Leitungen unter der Wenauer Straße erforderlich, hierfür sind entsprechend Leitungsrechte festgesetzt.

#### *Entwässerung*

Anfallendes Niederschlagswasser ist gemäß Wasserhaushaltsgesetz vor Ort zu versickern, verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Trennsystem. Niederschlagswasser, das auf Dach- oder Verkehrsflächen anfällt, wird über Regenwasserkanäle und einer Transportmulde gesammelt und in die nördlich des Plangebiets verlaufende Vorflut Inde eingeleitet.

Die Transportmulde verläuft in der öffentlichen Grünfläche, die mit einer Festsetzung als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses überlagert ist, parallel zum vorhandenen Entwässerungsgraben der Hang- und Böschungflächen der B 264 und K 23. Die rückwärtigen Grundstücksflächen der Grundstücke, die an die Kölner Straße und die Wenauer Straße angrenzen, leiten das Niederschlagswasser in die in der öffentlichen Grünfläche befindliche Transportmulde ein. Die Einleitung des Regenwassers in den geplanten Regenwasserkanal in der Stadionstraße erfolgt im nördlichen Bereich des Baugebiets und wird gegen Rückstau aus dem Regenwasserkanal gesichert.

Schmutzwasser der privaten Grundstücke wird getrennt vom Niederschlagswasser über separate Schmutzwasserkanäle geleitet und über ein Schmutzwasserhebwerk in den vorhandenen städtischen Mischwasserkanal im Kreuzungsbereich der Stadionstraße/Eisenmühlenstraße eingeleitet.

#### *Abfallentsorgung*

Die Abfallentsorgung wird durch den Entsorgungsträger sichergestellt.

## **6.2 Boden, Bergbau, Altlasten,**

### *Bergbau*

Im Bereich des Plangebietes ist kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert, so dass nicht mit bergbaulichen Einwirkungen zu rechnen ist. Im Umfeld des Plangebiets sind Pingenzüge verzeichnet, die auf tagesnahe altbergbauliche Tätigkeiten hindeuten. Auf Grund dieser Hinweise kann daher nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auch im Plangebiet widerrechtlicher Bergbau durch Dritte oder Bergbau vor der Anlegung von zeichnerischen Unterlagen (sog. Uraltbergbau) umgegangen sein könnte, der als potenziell tagesbruchauslösend anzusehen wäre.

Es wird empfohlen, im Plangebiet auf altbergbauliche Hinweise zu achten. Beim Aushub von Baugruben sollte zudem auf die Beschaffenheit des Untergrunds geachtet werden. Werden dabei eine Lagerstätte (z.B. Braun- oder Steinkohlenflöz) oder Auflockerungen angetroffen, die möglicherweise durch geringfügige bergbauliche Tätigkeiten entstanden sind, empfiehlt sich eine Baugrunduntersuchung. In diesen Fällen sollte ein Sachverständiger eingeschaltet werden.

Das Plangebiet befindet sich im durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlebergbaus Inden beeinflussten Bereichs, wodurch es zu Bodenbewegungen und in Bereichen mit inhomogenem Untergrund auch zu ungleichmäßigen Bewegungsbeträgen kommen kann.

## **6.3 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird über die Stadionstraße und die Hüchelner Straße erschlossen. Beide Straßen sind als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und befinden sich im Eigentum der Stadt.

Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen erfolgen in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern.

Die im Geltungsbereich liegenden Abschnitte der Kölner Straße (B 264) und der Wenauer Straße (K 23) sind in Planfeststellungsverfahren der Straßenbaubehörden umgesetzt worden und werden als Öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Veränderungen sind nicht vorgesehen.

#### **6.4 Bodenordnende Maßnahmen**

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

### **7 UMWELTBELANGE**

#### **7.1 Eingriffe in Natur und Landschaft**

Das Büro iSA Ingenieure für Städtebau und Architektur wurde mit der Erstellung des Umweltberichts und Landschaftspflegerischen Begleitplans beauftragt. Ergebnisse werden zur Offenlage des Bebauungsplans vorliegen.

#### **7.2 Artenschutz**

Im Rahmen von Bebauungsplänen oder Vorhabengenehmigungen sind für planungsrelevante Arten die in § 44 (1) BNatSchG formulierten Zugriffsverbote (Tötungsverbot, Störungsverbot, Schutz der Lebensstätte und Schutz der Pflanzenarten) zu beachten. Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde sowohl eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I als auch eine der Stufe II beauftragt. Erstere wurde im September 2021 durch das Büro raskin aus Aachen erstellt und zweite ebenfalls durch das Büro im Juli 2022 vorgelegt. Für die Versorgungsfläche im westlichen Bereich des Plangebiets wurde durch das Büro raskin im Rahmen eine ergänzende ASP II erstellt und im Oktober 2023 vorgelegt.

Aus der artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe I ist zu entnehmen, dass der Ausschluss von Brutvorkommen von planungsrelevanten Vogelarten (Bluthänfling, Mäusebussard, Star, Rebhuhn, Schwarzkehlchen) nicht möglich ist. Dieses Ergebnis gab den Anlass zusätzlich eine artenschutzrechtliche Prüfung Stufe II durchzuführen, um eine Bestandserfassung der potenziell im Plangebiet und Umfeld vorkommenden Arten durchzuführen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II kam zu dem Ergebnis, dass sich artenschutzrechtliche Konflikte nach § 44 Abs. 1 und Abs. 5 BNatSchG bei Realisierung des Vorhabens unter Beachtung einer Vermeidungsmaßnahme ausschließen lassen. Im Rahmen der Ergänzung der ASP II für die Versorgungsfläche wurde eine Betroffenheit des Schwarzkehlchens festgestellt. Während der Bauphase besteht im Bereich des Wendehammers und des angrenzenden Wegesaums das Risiko der Tötung oder Verletzung von Einzelindividuen (Gelege, Nestlinge) des Schwarzkehlchens. Um das Eintreten eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, Tötungsverbot) zu vermeiden, ist ein Zeitmanagement bei der Baustelleneinrichtung vorzusehen.

Während der Bauphase ist mit einer temporären Vergrämung des Schwarzkehlchens aus dem Baufeld und seiner unmittelbaren Umgebung zu rechnen. Aufgrund des linienhaften Charakters des Schwarzkehlchenreviers ist jedoch davon auszugehen, dass für die Phase der Bauarbeiten geeignetes Ausweichhabitat zur Verfügung steht, zumal das Schwarzkehlchen jährlich ein neues Nest innerhalb seiner Reviergrenzen anlegt. Darüber hinaus ist das Schwarzkehlchen landesweit ungefährdet und befindet sich in der atlantischen Region von NRW in einem günstigen Erhaltungszustand. Eine erhebliche Störung mit einer negativen Auswirkung auf die lokale Population (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, Störungsverbot) ist auf dieser Grundlage bei Umsetzung des Planvorhabens nicht zu besorgen.

Durch die Errichtung der geplanten PV-Anlage wird ein Intensivacker überplant. Der Bereich (insg. etwa 3.100 m<sup>2</sup>) wird durch die PV-Module zu einem Großteil überschirmt, die Fläche unter den Modulen wird jedoch extensiv als Grünland bewirtschaftet (Beweidung oder Mahd). Da Extensivgrünland für das Schwarzkehlchen eine weitaus höhere Eignung aufweist als intensiv bewirtschaftete Ackerflächen ist davon auszugehen, dass die Fläche der PV-Anlage nach Beendigung der Bauarbeiten trotz der Überplanung weiterhin für das Schwarzkehlchen nutzbar bleibt und eine gleichwertige Habitatfunktion erfüllt. Dies ist durch ein geeignetes Pflegekonzept dauerhaft sicherzustellen. Auf dieser Grundlage bleibt die ökologische Funktion des Schwarzkehlchenreviers im räumlichen Zusammenhang auch weiterhin erfüllt. Der Verbotstatbestand der Beschädigung oder Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, Beschädigungsverbot) wird nicht ausgelöst.

Aufgrund der einmaligen Sichtung als Überflieger wurde das Rebhuhn im Fachbeitrag zur ASP II als Nahrungsgast im Untersuchungsgebiet eingestuft. Eine Brut innerhalb der an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Ackerflächen ist möglich. Die Umwandlung von Intensivacker in eine PV-Anlage mit Extensivgrünland wird die Habitatqualität für das Rebhuhn im Umfeld seines potenziellen Bruthabitates nicht herabsetzen und im Vergleich zum Ist-Zustand eher eine Habitatbereicherung darstellen.

Die für das Schwarzkehlchen konzipierten Vermeidungsmaßnahmen sind weiterhin auch für das Rebhuhn wirksam. Das Rebhuhn ist demnach nicht durch das Planvorhaben betroffen.

Die Baufeldfreimachung und die Baustelleneinrichtung müssen in die Zeit außerhalb der Brutperiode gelegt werden. Es ergibt sich ein Zeitfenster von Mitte August bis Mitte März, unter dessen Einhaltung eine Tötung von Nestlingen aller potenziell vorkommenden Brutvogelarten auszuschließen ist. Im Idealfall wird unverzüglich nach der Baustelleneinrichtung mit den Bauarbeiten begonnen. Sollte auf die Baustelleneinrichtung eine zeitliche Verzögerung bis zum Beginn der Bauarbeiten folgen, so ist das Baufeld durch regelmäßige Bodenbearbeitung als Schwarzbrache vorzuhalten, um die Ansiedlung von Schwarzkehlchen, Rebhuhn und anderen europäischen Vogelarten auf ggf. entstehenden attraktiven Brachflächen vorsorglich zu vermeiden.

Unter den geplanten PV-Modulen und in den Randbereichen der Anlage wird für das Schwarzkehlchen Extensivgrünland mit angepasstem Mahd- / Beweidungszeitpunkt entwickelt.

## **8 ALTERNATIVEN**

Vorhandene Potentiale im Innenbereich in Form von Baulückenschließungen oder Verdichtungsmaßnahmen reichen nicht aus, um den Wohnbedarf der Stadt Eschweiler zu decken. Neubaufächen sollen grundsätzlich möglichst als Erweiterungen der bestehenden Siedlungsflächen entwickelt werden, und hierfür ist das Plangebiet gut geeignet. Der Standort in Weisweiler-Hücheln wurde als geeignete Fläche identifiziert, um mit dem Lückenschluss bis zur Wenauner Straße zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Im Flächennutzungsplan ist hierfür bereits eine Wohnbaufläche westlich der Stadionstraße dargestellt, die einen Teilbereich der geplanten Wohnbauentwicklung beinhaltet. Somit stellt die Planungsmöglichkeit die am besten geeignete Lösung dar, um den Bedarf an Wohnraum zu decken.

## 9 STÄDTEBAULICHE DATEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 305 – Hühelner Straße/ Stadionstraße - umfasst eine Fläche von ca.7,3 ha mit folgender Unterteilung:

<b>Nutzungsart</b>	<b>Flächengröße in m<sup>2</sup> (ca.- Angaben)</b>	<b>in %</b>
Allgemeines Wohngebiet	22.421	31%
Mischgebiet	8.397	12%
Straßenverkehrsflächen	32.172	44%
Fläche für die Landwirtschaft	2.361	3%
Fläche für Ver- und Entsorgung	3.118	4%
Private Grünfläche	1.103	1,5%
Öffentliche Grünflächen	211	0,5%
Retentionsflächen	2.539	3%
Flächen für die Wasserwirtschaft	698	1%
<b>Gesamt</b>	<b>73.020</b>	<b>100%</b>

## 10 ÜBERSICHT DER ZUGRUNDE LIEGENDEN GUTACHTEN

- Fachbeitrag zum Artenschutz (ASP Stufe I) für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 305 - Hühelner Straße / Stadionstraße - in Weisweiler- Hüheln (Eschweiler), erstellt durch das Büro raskin, Stand 01.09.2021
- Fachbeitrag zum Artenschutz (ASP Stufe II) für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 305 - Hühelner Straße / Stadionstraße - in Weisweiler- Hüheln (Eschweiler), erstellt durch das Büro raskin, Stand 27.07.2022
- Ergänzung zum Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung (ASP Stufe II) für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 305 „Hühelner Straße / Stadionstraße“ in Weisweiler-Hüheln (Eschweiler), erstellt durch das Büro raskin, Stand 24.10.2023
- Abschlussbericht zur archäologischen Sachverhaltsermittlung, erstellt durch archäologie.de, Stand Juni 2024
- Baugrund- und Versickerungsgutachten, erstellt durch das Büro HYDR.O. GEOLOGEN UND INGENIEURE, Stand 09.08.2021
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren in den Hühelner Benden Nr. 305 in Eschweiler, Peutz Consult GmbH, Stand 19.11.2025

Eschweiler, den 13.01.2026

gez. Ulrike Zingler