

Stadt Eschweiler

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan 296 – Merzbrücker Straße / Am Golfplatz -

1. PLANUNGSANLASS / ZIEL DER BAULEITPLANUNG

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets östlich der Merzbrücker Straße als Entwicklungsfläche für St. Jöris. Eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich soll durch angemessene Gestaltung des Dorfrandes mit Ortsrandeingrünung und notwendigen Ausgleichsmaßnahmen gegenüber der heutigen Situation am Ortsrand mit einer nicht dorftypischen Neubebauung, unmittelbar angrenzend an die Ackerflächen, zu einer städtebaulichen Verbesserung führen.

Ein privater Investor beabsichtigt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine aufgelockerte Wohnbebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern zu errichten.

Die Notwendigkeit für die Umnutzung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche in Bauland ergibt sich aus der Nachfrage nach Baugrundstücken im Ortsteil St. Jöris. Diese Nachfrage kann durch vorrangig zu betrachtende Maßnahmen der Innenentwicklung, z. B. durch Reaktivierung von Brachflächen und Nachverdichtungen im Ortsteil St. Jöris, nicht gedeckt werden. Aufgrund des unmittelbaren Anschlusses an den bebauten Siedlungsbereich und der für ländlich geprägte Gebiete angemessenen Anbindung an die Innenstadt von Eschweiler durch den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist das Gebiet für Wohnzwecke geeignet. Darüber hinaus zeichnet sich der Standort durch seine unmittelbare Nähe zu Freiräumen und Freizeiteinrichtungen, die für die Naherholung genutzt werden können, aus. Ebenso befindet sich innerhalb des Ortsteils St. Jöris mit dem städtischen Kindergarten eine Einrichtung für Kinder, die eine Grundversorgung sicherstellt.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Einklang mit den übergeordneten Planungen zu gewährleisten.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern in offener Bauweise zur abschließenden Arrondierung des südöstlichen Siedlungsrandes des Ortsteils St. Jöris.

Die ausgewiesenen Bauflächen sollen insbesondere der Deckung des Wohnbedarfs dienen. Dabei werden die Voraussetzungen für die Errichtung einer an den heutigen Wohnbedürfnissen orientierten Einfamilienhausbebauung unter Berücksichtigung ökologischer Belange geschaffen. Dazu gehört auch die Schaffung der städtebaulichen Rahmenbedingungen u. a. auch für die Solarenergienutzung. Dies wird durch die gewählte Baustruktur mit einer Orientierung der Baukörper bzw. deren Dachflächen überwiegend nach Süden ermöglicht.

Neben einer südlich geplanten Fläche für die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser werden darüber hinaus im östlichen und südlichen Teil des Gebiets Freiflächen für Kompensationsmaßnahmen gesichert.

2. VERFAHRENSABLAUF

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 296 wurde durch den Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler am 21.09.2017 gefasst. In der darauf folgenden Sitzung am 19.10.2017 wurde die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt der Stadt Eschweiler am 25. Oktober 2017.

Frühzeitige Beteiligung

Der Planentwurf wurde in der Zeit vom 06.11.2017 bis zum 17.11.2017 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rathaus der Stadt Eschweiler ausgehängt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 27.10.2017 über die Aufstellung des Bebauungsplans unterrichtet und um Äußerung zum Planentwurf und seiner Begründung gebeten. Ihnen wurde eine Frist zur Stellungnahme bis zum 08.12.2017 gesetzt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden bebauungsplanrelevante Stellungnahmen und Hinweise aus der Öffentlichkeit insbesondere zu den folgenden Themen geäußert:

- Vermeidung von Lärmimmissionen zum Wohngebiet durch die früh morgens auch an Sonn- und Feiertagen durchgeführten Pflegemaßnahmen auf dem benachbarten Golfplatz durch Schallschutzmaßnahmen (Vorschlag: bepflanzter Lärmschutzwall durch Aushub der Erschließungsmaßnahmen)
- mögliche Verwendung von Oberflächenwasser des Baugebietes auf der Golfanlage
- Wertminderung von Grundstücken, deren Bebauung zu nah aneinander liegen

Die Anregung zu den Lärmimmissionen und daraus resultierenden Schallschutzmaßnahmen wurden nicht berücksichtigt. Von Anfang April bis Ende September wird der Golfplatz täglich von 6:30 bis 16:00 Uhr gepflegt, manchmal auch schon ab 5:00 Uhr und im Winterhalbjahr von 8:00 bis 15:30 Uhr. Aufgrund der Pflegezeiten und der Intensität kann eine Störung der zukünftigen Anwohner ausgeschlossen werden.

Ebenfalls wurde die Anregung, das Oberflächenwasser des Baugebietes auf dem Golfplatz zu verwenden, nicht berücksichtigt, da die Niederschlagswasserbeseitigung des Plangebietes jahreszeitenunabhängig über ein Versickerungsbecken im Süden des Plangebietes erfolgt.

Bezüglich der Wertminderung von Grundstücken wurde der Entwurf zum Bebauungsplan 296 geändert. Die betroffenen nordwestlich gelegenen Grundstücke wurden gedreht und werden zukünftig Garten an Garten grenzen.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen insgesamt 14 Stellungnahmen ein, davon sechs mit bebauungsplanrelevanten Themen.

Wesentliche Bedenken äußerte das LVR – Amt für Bodendenkmalpflege. Es ist davon auszugehen, dass sich im Plangebiet bedeutende Bodendenkmalsubstanz erhalten hat, die bei Realisierung der Planung zwangsläufig beeinträchtigt bzw. zerstört würde. Es musste – bevor das Planverfahren weitergeführt wurde – eine Ermittlung und Konkretisie-

rung der archäologischen Situation mittels Sachverhaltsermittlung durchgeführt werden. In den, in der Stellungnahme beschriebenen Flächen ist zumal mit erhaltenswerter archäologischer Substanz zu rechnen, die die Bebauungsmöglichkeiten aufgrund denkmalrechtlicher Vorschriften nachträglich einschränken könnte. Bevor diese Sachverhaltsermittlung durchgeführt werden konnte, musste jedoch eine Testsondierung der gesamten Fläche bezüglich Kampfmittel durchgeführt werden. Diese Sondierung ergab Hinweise auf die eventuelle Existenz von Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln. Die überwiegende Fläche des Geltungsbereiches wurde auf Grund von Störfaktoren im Erdreich geräumt. Erst dann konnte eine archäologische Sachverhaltsermittlung durchgeführt werden. Als Ergebnisse konnten im südlichen Plangebiet neben einigen jungsteinzeitlichen Schwarzerdebefunden, die auf Rodungsaktivitäten zur Ackerlandgewinnung hindeuten, auch eisenzeitliche Siedlungsreste (Späteisenzeit, ca. 500 v. Chr. bis Zeitenwende) dokumentiert werden. Innerhalb der Sondagen wurden nur vereinzelt Befunde vollständig untersucht, sodass der größte Teil der Befunde noch erhalten ist. Auf Grundlage dieser Ergebnisse wurde eine Konfliktfläche festgelegt innerhalb derer archäologische Befunde zu erwarten sind. Im Bebauungsplan wurden daraufhin textlich für den Bereich einschränkende Festsetzungen getroffen. Diese Stellungnahmen wurden berücksichtigt und in der folgenden Planfassung aufgenommen.

Weitere Bedenken äußerte die StädteRegion Aachen und der Wasserverband Eifel-Rur bezüglich der Entwässerung. Beide fordern – auch in Abstimmung mit der Stadt Eschweiler – eine detailliertes Entwässerungskonzept, welches bis zur Offenlage des Bebauungsplanes zu erarbeiten ist. Diese Stellungnahmen wurden berücksichtigt und in der folgenden Planfassung aufgenommen.

Darüber hinaus gab die StädteRegion zu bedenken, dass im Plangebiet sehr schutzwürdige, fruchtbare Böden vorhanden sind, die dauerhaft durch Bebauung versiegelt werden. Daher ist u. a. eine bodenkundliche Baubegleitung erforderlich, deren Ergebnisse in einem Abschlussbericht der StädteRegion Aachen, Umweltamt vorzulegen sind. Im Bebauungsplan erfolgt ein Hinweis auf die erforderliche bodenkundliche Baubegleitung im Rahmen der Erschließungsplanung. Zusätzlich sind Vermeidungs- Minderungsmaßnahmen aufzunehmen. Um die Beeinträchtigungen des Bodens zu minimieren wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans auf eine möglichst flächensparende Erschließungsplanung geachtet. Die nicht überbaubaren Bereiche der Wohnbaugrundstücke müssen gärtnerisch gestaltet werden. Im Übrigen wurden die grundsätzlichen Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes mit Hilfe der Systematik und Methoden der Umweltverträglichkeitsprüfung und Landschaftspflegerischer Begleitplanung in das Bauleitplanverfahren eingebracht.

Von Seiten des Straßenbaulastträgers Straßen.NRW würden dann grundsätzlich keine Bedenken geäußert, wenn durch den bereits unfallauffälligen Knoten L 223/ Merzbrücker Straße eine Ertüchtigung zu Lasten der Stadt Eschweiler erfolgt. Die Anregung wurde begründet zurückgewiesen: Auf Nachfrage bei der Polizei ist dieser genannte Knotenpunkt, der 1 km vom Plangebiet entfernt ist, kein Unfallschwerpunkt. Die Unfalllage war aus polizeilicher Sicht unauffällig. Auch traten durch die A 4 und die L 223 keine Lärmimmissionen bezogen auf das Gebiet aufgrund der o.g. Entfernung auf. Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase etc.) entsprechen bei Weitem nicht den in § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB genannten Belange.

Ein Träger – Telekom – äußerte Hinweise zur Berücksichtigung und Beachtung im Rahmen der Ausführung bei Umsetzung der Planung und wünscht im Weiteren an der Planung beteiligt zu werden.

Offenlage

Der Offenlagebeschluss zum Bebauungsplan 296 wurde durch den Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler am 05.03.2020 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses sowie zur Offenlage erfolgte am 11.03.2020.

Der Planentwurf zum Bebauungsplan 296 hat gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.03.2020 bis einschließlich 24.04.2020 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.03.2020 über die Offenlage benachrichtigt.

Im Rahmen der Offenlage sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Im Rahmen der Offenlage sind insgesamt 11 Stellungnahmen von Behörden eingegangen, davon zwei bebauungsplanrelevante Stellungnahmen.

Von Seiten des Straßenbulasträgers Straßen.NRW wurden die Bedenken aus der frühzeitigen Beteiligung wiederholt. Von daher wurde diese Stellungnahme begründet zurückgewiesen.

Die StädteRegion bat um die Aufnahme weiterer Hinweise zum Gewässerschutz. Ansonsten bestünden keine Bedenken. Der Hinweis zur ökologischen Baubegleitung war bereits in den Bebauungsplan aufgenommen.

Mit der Vorlage des Entwässerungskonzeptes hatten sowohl die Untere Wasserbehörde als auch der Wasserverband Eifel-Rur (WVER) keine Bedenken im Rahmen der Offenlage.

3. BEURTEILUNG DER UMWELTBELANGE

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan 296 - Merzbrücker Straße / Am Golfplatz - werden die zum Verfahrenszeitpunkt bekannten sowie prognostizierten Auswirkungen der Planung beschrieben und bewertet.

Planungsziel ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets östlich der Merzbrücker Straße als Entwicklungsfläche für St. Jöris. Eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich soll durch angemessene Gestaltung des Dorfrandes mit Ortsrandeingrünung und notwendigen Ausgleichsmaßnahmen gegenüber der heutigen Situation am Ortsrand mit einer nicht dorftypischen Neubebauung, unmittelbar angrenzend an die Ackerflächen, zu einer städtebaulichen Verbesserung führen.

Das in dem Erschließungsgebiet anfallende häusliche Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser über separate Schmutzwasserkanäle abgeleitet. Das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Verkehrsflächen kann aufgrund von ausreichend durchlässigen Bodenschichten im Erschließungsgebiet selbst zentral versickert werden. Im südlichen Bereich des Gebiets wird daher eine Versickerungsanlage zur Entwässerung der unbelasteten Niederschlagswasser aus dem Gebiet errichtet.

Im Bebauungsplan werden Kompensationsmaßnahmen in Form der Festsetzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ausgewiesen.

Der Großteil des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans I Herzogenrath - Würselen im ungeschützten Außenbereich.

Südwestlich des Plangebietes beginnt in einem Abstand von etwa 60 m das Landschaftsschutzgebiet Grünland- und Waldbereich östlich der A44, nördlich der A4, südlich St. Jöris.

Durch den Bebauungsplan wird eine weitgehende Überprägung des Gebietes ermöglicht. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zum Verlust von rund 33.700 m² intensiv genutzter Ackerfläche und rund 420 m² Wiesenfläche. Der Eingriff kann zum Teil innerhalb des Bereiches ausglichener werden. Das verbleibende ökologische Defizit in Höhe von - 59.587 Ökologische Werteinheiten ÖW wird über das Ökokonto der Stadt Eschweiler kompensiert.

Bei Umsetzung des Bebauungsplans ist mit keinen Verstößen gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG zu rechnen. Vermeidungs-, Minderungs- und / oder CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich. Der Charakter des Siedlungsrandbereichs / des Landschaftsbildes bleibt weitgehend erhalten.

Der Bebauungsplan ermöglicht für rund 18.240 m² innerhalb des Plangebietes die Veränderung und Neuversiegelung von Bodenfläche. Um den Eingriff zu mindern, sind verschiedene Vermeidungs- Verminderungs- und Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen. U.a. ist im Zuge der Erschließung eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) durchzuführen.

4. ABWÄGUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die Notwendigkeit für die Umnutzung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche in Bauland ergibt sich aus der Nachfrage nach Baugrundstücken im Ortsteil St. Jöris. Diese Nachfrage kann durch vorrangig zu betrachtende Maßnahmen der Innenentwicklung, z.B. durch Reaktivierung von Brachflächen und Nachverdichtungen im Ortsteil St. Jöris, nicht gedeckt werden. Ebenfalls scheiden alternative Erschließungsformen aus, da die Möglichkeit der Ein- / Ausfahrt auf den Bereich der Merzbrücker Straße beschränkt ist, der im Bebauungsplans K 132 - Burgbusch -, rechtskräftig seit 16.12.1982 freigehalten wurde.

5. ABSCHLUSS DES VERFAHRENS

Der Rat der Stadt Eschweiler hat in seiner Sitzung am 09.09.2020 über die in der Gesamtheit eingegangenen Stellungnahmen aus den verschiedenen Beteiligungsstufen beraten und den Bebauungsplan 296 – Merzbrücker Straße / Am Golfplatz – als Satzung beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung ist der Bebauungsplan seit dem 09.10.2020 rechtskräftig.

Eschweiler, im Oktober 2020


gez. Rita Führen