

Abb. 1: Auszug aus der DGK 5 mit Geltungsbereich [Quelle: Stadt Eschweiler]

## **STADT ESCHWEILER**

### **26. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS**

**– Hüchelner Straße / Stadionstraße –**

## **BEGRÜNDUNG**

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND  
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG**

## INHALT DER BEGRÜNDUNG

### TEIL A: ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

<b>1</b>	<b>VORGABEN ZUR PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
1.1	Geltungsbereich und heutige Situation .....	3
1.2	Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung .....	3
1.3	Einfügen der Flächennutzungsplanänderung in die übergeordneten Planungen .....	4
<b>2</b>	<b>PLANINHALT .....</b>	<b>9</b>
2.1	Wohnbaufläche (W) .....	9
2.2	Gemischte Baufläche (M) .....	9
<b>3</b>	<b>UMSETZUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG .....</b>	<b>10</b>
3.1	Immissionsschutz .....	10
3.2	Ver- und Entsorgung .....	10
3.3	Verkehrsanbindung .....	11
<b>4</b>	<b>UMWELTBELANGE .....</b>	<b>11</b>
4.1	Umweltprüfung .....	11
4.2	Bodenverhältnisse .....	11
4.3	Hochwasser .....	12
4.4	Eingriffe in Natur und Landschaft .....	12
4.5	Artenschutz in der Bauleitplanung .....	12
<b>5</b>	<b>STÄDTEBAULICHE DATEN.....</b>	<b>13</b>

## 1 VORGABEN ZUR PLANUNG

### 1.1 Geltungsbereich und heutige Situation

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Hüheln der Stadt Eschweiler, in der Gemarkung Weisweiler, Gewann „In den Hühelner Benden“, in Flur 39 und geringfügig Flur 12.

Der Änderungsbereich grenzt südlich an die Kölner Straße (B 264) und östlich an die Wenauer Straße (K 23) an. Die Flächengröße des Plangebietes beträgt ca. 1,2 ha.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Nordwesten durch die Kölner Straße (B 264),
- Im Osten durch die Flurstücksgrenzen 186 und 23 in Flur 12 bis zum Feldweg, dann abknickend nach Südwesten entlang des Feldweges bis ca. dessen Streckenhälfte, dann in südöstlicher Richtung bis zur Hühelner Straße in Höhe der Flurstücksgrenzen von Flst. 187 und Flst. 17,
- im Süden durch die Hühelner Straße und
- im Südwesten durch die Wenauer Straße (K23)

Der größte Teil des Änderungsbereiches stellt Grünland dar und wird als Weidefläche genutzt, die Flächen sind eingezäunt. Ein Teilbereich an der Hühelner Straße (Flst. 17) wird als Freifläche bzw. Lagerfläche zum angrenzenden Grundstück Hühelner Straße 133 (Flst. 187) genutzt.



Abb. 1: Luftbild des Geltungsbereichs [Quelle Luftbild: inkasPortal, StädteRegion Aachen]

### 1.2 Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Infolge steigender Bevölkerungszahlen und des anhaltenden Bedarfs an Wohnungen in Eschweiler sollen weitere Wohnbauflächen im Stadtgebiet realisiert werden. Vorhandene Potentiale im Innenbereich in Form von Baulückenschließungen oder Verdichtungsmaßnahmen reichen nicht aus, um den Wohnbedarf zu decken. Neubaufächen sollen grundsätzlich möglichst als Erweiterungen der bestehenden Siedlungsflächen entwickelt werden, und hierfür ist das Plangebiet gut geeignet. Der Standort in Weisweiler-Hüheln wurde als geeignete Fläche identifiziert, um mit dem Lückenschluss bis zur Wenauer Straße zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Im Flächennutzungsplan ist hierfür bereits eine

Wohnbaufläche westlich der Stadionstraße dargestellt, die einen Teilbereich der geplanten Wohnbauentwicklung beinhaltet.

Über den Bebauungsplan 305 – Hühelner Straße / Stadionstraße – soll das verbindliche Baurecht für das neue Wohngebiet geschaffen werden. Im Detail ist eine Mischung aus preisgünstigem Geschosswohnungsbau und familienfreundlichen Doppelhäusern und Einfamilienhäusern beabsichtigt. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans 305 wurde gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) am 17.12.2020 durch den Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler gefasst, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und TöB wurde im Juli 2021 durchgeführt.

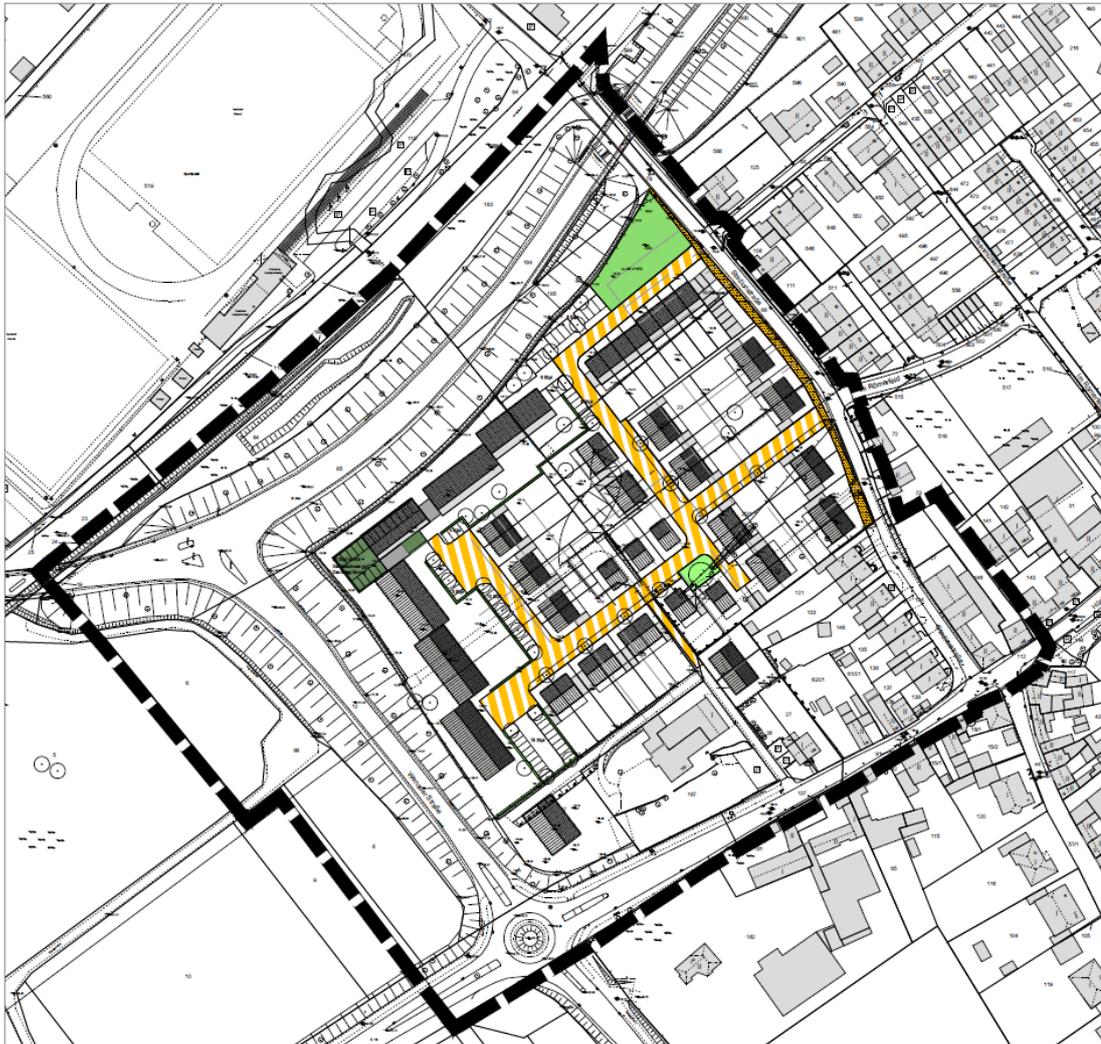


Abb.2 Geltungsbereich und Baukonzept zum Bebauungsplan 305

### 1.3 Einfügen der Flächennutzungsplanänderung in die übergeordneten Planungen

#### *Landesentwicklungsplan*

Der Landesentwicklungsplan (LEP NRW) vom 08.02.2017 kommt aktuell mit den seit dem 06.08.2019 geltenden Änderungen zur Anwendung. Der hier betrachtete Bereich liegt am Rand des „Siedlungsraums“ im Übergang zum „Freiraum“, an dieser Stelle enthält der Freiraum zusätzlich die Darstellung „Grünzug“.



Abb. 3: Auszug aus dem LEP NRW [Quelle: Landesregierung NRW, 2019]

Zu den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans, die für die Planänderung relevant sind, gehören insbesondere:

Das Ziel 2-3 „Siedlungsraum und Freiraum“ unterteilt Gebiete mit „vorrangig Siedlungsfunktionen (Siedlungsraum)“ und „vorrangig Freiraumfunktionen (Freiraum)“. Im Siedlungsraum ist eine Wohnbaufläche grundsätzlich zulässig. Es besteht die Möglichkeit, Bauflächen unmittelbar an den Siedlungsraum anzuschließen. Die geplante Wohnbauentwicklung am Ortsrand wird keine maßgebliche Beeinträchtigung des Freiraums verursachen, weil die Verkehrsstrassen der B 264 und der K23 den zu schützenden Freiraum vom Plangebiet trennen.

Dem Ziel 6.1-1 „Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung“ wird insoweit entsprochen, als durch die Darstellung einer Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan eine bedarfsgerechte, an der Bevölkerungsentwicklung angepasste Wohnbauentwicklung erfolgt.

Das Ziel 6.1-4 „Keine bandartigen Entwicklungen und Splittersiedlungen“ wird erfüllt, indem eine Ortsrandarrondierung ohne bandartige Struktur entwickelt wird und keine Splittersiedlung entsteht.

Der Grundsatz 6.1-6 hat den „Vorrang der Innenentwicklung“ vor der Außenbereichsentwicklung zum Inhalt. Aufgrund des vorhandenen Wohnraumbedarfs ist die Inanspruchnahme einer unbebauten Fläche am Ortsrand erforderlich. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass ein Großteil der geplanten Wohnbaufläche des Bebauungsplans 305 bereits über den Bebauungsplan W 6 (siehe S. 8) planungsrechtlich als Wohngebiet festgesetzt ist.

Grünzüge sind gemäß dem Ziel 7.1-5 vor einer siedlungsräumlichen Inanspruchnahme zu schützen. Die geplante Wohnbaufläche beeinträchtigt den angrenzenden Grünzug nicht, da die Siedlungserweiterung durch die Verkehrsstrassen bereits vom Grünzug getrennt ist und für das Plangebiet die Funktionsfähigkeit des Grünzuges ohnehin nicht mehr gegeben ist und bereits Baurecht durch den Bebauungsplan W 6 besteht.

### *Regionalplan*

Der Regionalplan dient der Konkretisierung der landesplanerischen Zielsetzungen und bildet die Grundlage für die Anpassung der kommunalen Ziele an die Raumordnung und Landesplanung. Als Raumordnungsplan des hier betroffenen Teilraums findet der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, Anwendung.

Das Plangebiet liegt im Regionalplan am Rand des „Allgemeinen Siedlungsbereiches“ (ASB) im Übergang zum „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB), der von den Darstellungen „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ und „Regionale Grünzüge“ überlagert wird.

Im Norden wird die Bundesstraße 264 als „Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr“ und die Bahntrasse als „Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr“ dargestellt.

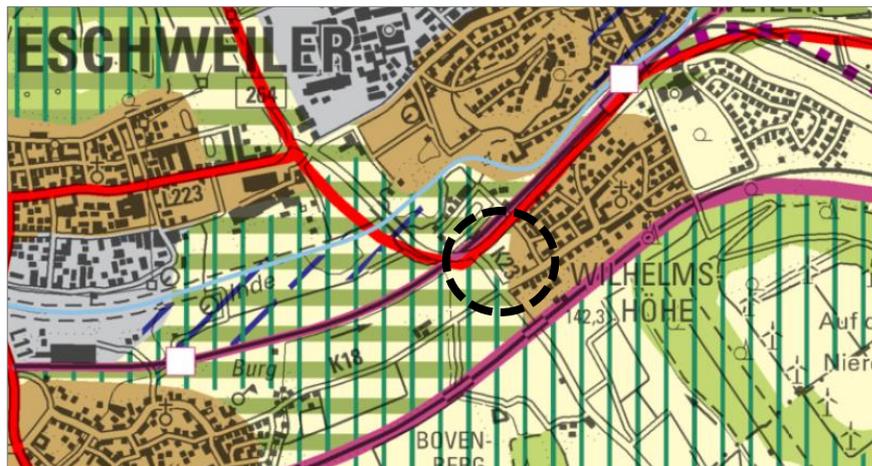


Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan (© Bezirksregierung Köln, Quelle: Geoportal NRW)

Mit der zeichnerischen Darstellung der „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiche“ wird der im LEP dargestellte Freiraum auf der regionalen Planungsebene konkretisiert. Inhaltlich gilt zu einer möglichen Beeinträchtigung des Freiraums das Gleiche, wie im vorigen Abschnitt 1.3 zum „Siedlungsraum und Freiraum“ beschrieben wird: Aufgrund der B 264 und der K 23 sind der Freiraum und ebenfalls der Grünzug bereits vom Plangebiet getrennt. Durch die erhöhte Lage beider Verkehrsstrassen wird die trennende Wirkung zusätzlich verstärkt.

Zu den Zielen im Textteil des Regionalplans, die die hier betrachteten Planungsüberlegungen betreffen, gehören insbesondere:

Gemäß dem Ziel 1 in Kapitel 1 soll sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden auf die als Siedlungsbereiche dargestellten Flächen beschränken.

Das Ziel 2 in Kapitel 1 legt fest, dass neue Bauflächen an vorhandene Siedlungen anzuschließen sind. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen und Baulückenschließungen haben Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Flächen. Die geplante Baufläche schließt an den vorhandenen Siedlungskörper an. Die Wiedernutzbarmachung von Bauflächen und die Innenentwicklung reichen nicht aus, um den Wohnbedarf in Eschweiler decken zu können.

Außerhalb der Siedlungsbereiche dürfen gemäß dem Ziel 3 aus Kapitel 1 „neue Siedlungsansätze und bandartige bauliche Entwicklungen entlang von Verkehrswegen nicht geplant werden“ und keine Splittersiedlungen entstehen. Die Planung sieht eine Entwicklung an zwei Verkehrsstrassen vor, jedoch wird damit keine bandartige Entwicklung und auch keine Splittersiedlung geschaffen.

Dem Zielkomplex aus Kapitel 2.1.1 zum Erhalt landwirtschaftlicher Nutzungen und des Freiraums wird insofern nicht entsprochen, als eine landwirtschaftliche Fläche zur Wohnbaufläche umgenutzt werden soll. Bei der geplanten Wohnbaufläche des Bebauungsplans 305 handelt es sich um eine landwirtschaftliche Fläche am Rand des Siedlungsbereichs, die bauleitplanerisch bereits zum größeren Teil überplant ist und deswegen der Landwirtschaft und dem Freiraum bereits überwiegend entzogen ist.

Grünzüge sind gemäß dem Ziel 1 in Kapitel 2.2.3 gegen die Inanspruchnahme für Siedlungszwecke zu schützen. Die geplante Wohnbaufläche beeinträchtigt den angrenzenden Grünzug nicht, da die Siedlungsraumerweiterung durch die Verkehrsstrassen bereits vom Grünzug abgeschnitten ist und daher für das Plangebiet die Funktionsfähigkeit des Grünzuges ohnehin nicht mehr gegeben ist.

Diese genannten und alle weiteren Ziele und Grundsätze des Regionalplans und auch des Landesentwicklungsplanes werden in der Abfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz NRW durch die Bezirksplanungsbehörde betrachtet und abgewogen. Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch muss die hier betrachtete Flächennutzungsplanänderung an die Ziele der Raumordnung angepasst sein.

### *Landschaftsplan*

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Festsetzungskarte des Landschaftsplans III Eschweiler-Stolberg der StädteRegion Aachen. Für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplans trifft die Festsetzungskarte keine Aussagen.

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) 2.2-5 „Landschaftsschutzgebiet zwischen Eschweiler, Weisweiler, mit Halde Nierchen und Bovenberger Wald“ grenzt an das Plangebiet an, die geplante Wohnbaufläche liegt jedoch nicht im Landschaftsschutzgebiet. Das LSG verfolgt das Entwicklungsziel „Herstellung oder Verbesserung bzw. Sicherstellung der Entwicklungsfähigkeit besonderer Lebensgemeinschaften und Lebensstätten für Tiere und Pflanzen (Entwicklungsziel 6 Biotopentwicklung)“.

Es ist nicht damit zu rechnen, dass die geplante Wohnbauentwicklung größere Auswirkungen auf das benachbarte Landschaftsschutzgebiet hat, denn die Wenauer Straße (K23) in erhöhter Trassenlage trennt den Änderungsbereich des Flächennutzungsplans vom LSG. Die Wenauer Straße (K23) liegt selbst im LSG-Gebiet.

Mögliche Auswirkungen bzw. Wechselbeziehungen können im Detail auf der Ebene des Bebauungsplans geklärt werden.

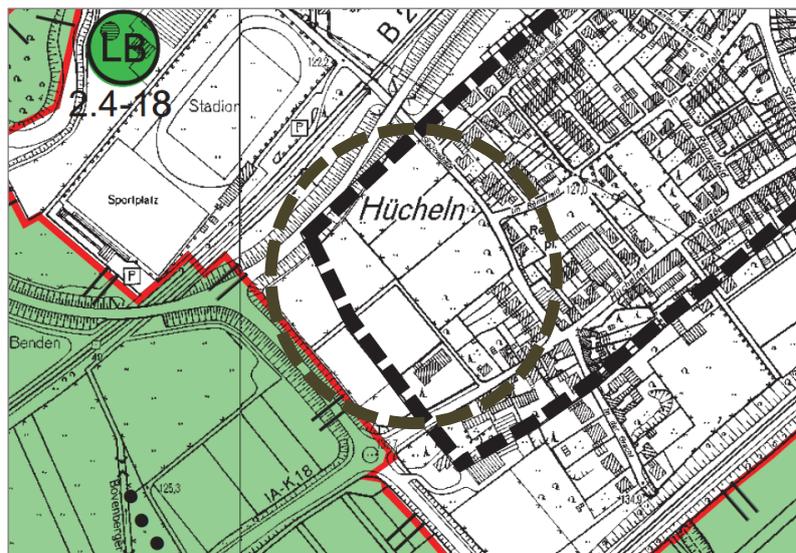


Abb. 5 Auszug aus der Festsetzungskarte des Landschaftsplans III [© StädteRegion Aachen]

Der westliche Teil des Änderungsbereiches wird in der Erhaltungskarte des Landschaftsplans III mit dem Entwicklungsziel „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ dargestellt, in Sinne einer „mit Gehölzen angereicherten Feldflur“. Die geplante Wohnbaufläche widerspricht dem Entwicklungsziel.

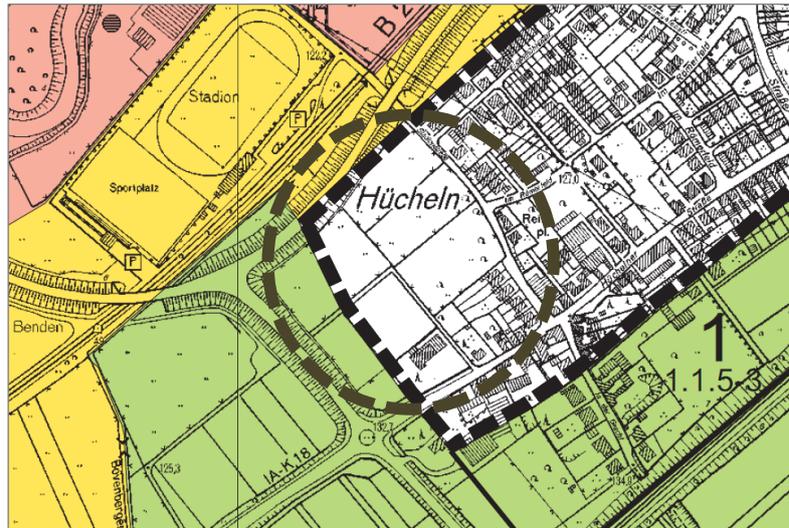


Abb. 6 Auszug aus der Entwicklungskarte des Landschaftsplans III [© StädteRegion Aachen]

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Aussagen des Landschaftsplans ist im weiteren Verfahren zu klären, in Abstimmung mit der für den Landschaftsplan zuständigen StädteRegion Aachen.

### *Bebauungspläne*

Das gesamte Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans W 6 – Eisenmühlenstraße / Römerfeld – rechtskräftig seit dem 27.07.1971, und dessen zweiter Änderung mit Rechtskraft vom 30.12.1978. Der Bebauungsplan setzt im Bereich der 26. Änderung des Flächennutzungsplans überwiegend Fläche für die Landwirtschaft fest. Eine untergeordnete Teilfläche ist im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

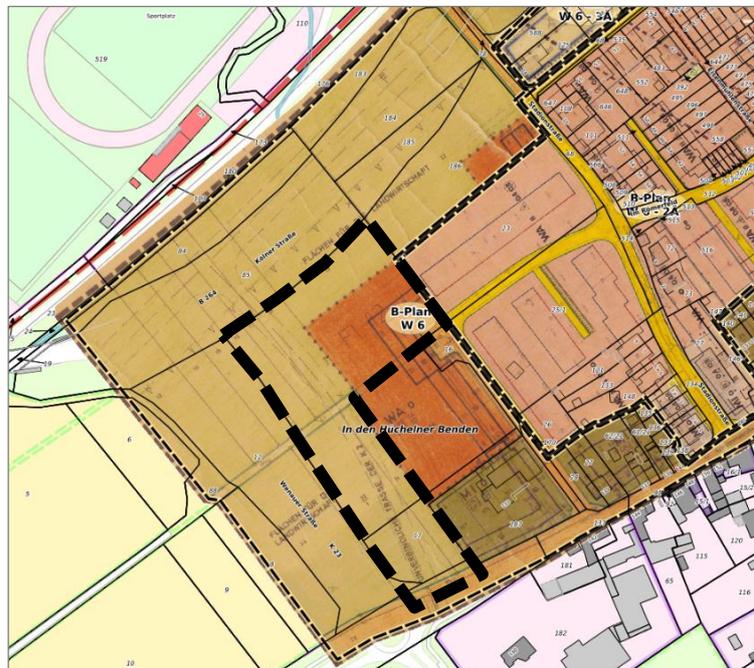


Abb. 7 Auszug aus dem Bebauungsplan W 6 mit 2. Änderung [Quelle: InkasPortal, StädteRegion Aachen]

Diese Fläche des Allgemeinen Wohngebietes ragt in den Bereich der 26. FNP-Änderung hinein, ohne dass sie im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist. Für diese Fläche mit Baurecht wird die FNP-Änderung in eine Wohnbaufläche sozusagen nachgetragen.

Zur Verdeutlichung ist in der folgenden Abbildung in roter Farbe die noch unbebaute Fläche dargestellt, die durch den Bebauungsplan W 6 und dessen zweiter Änderung bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt ist:



Abb. 8 Wohngebietserweiterung gemäß dem Bebauungsplan W6 [Luftbild aus InkasPortal, StädteRegion Aachen]

## 2 PLANINHALT

### 2.1 Wohnbaufläche (W)

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte „Fläche für die Landwirtschaft“, die von der B 264, der K 23 und den im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen umgeben ist, soll als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt werden. Das Ziel ist es, eine planungsrechtliche Voraussetzung zu schaffen, um in diesem Bereich Wohngebäude errichten zu können. Siehe hierzu auch Abschnitt 1.2.

Mit dieser Nutzungsänderung wird die geplante Wohngebietserweiterung gemäß dem Bebauungsplans 305 – Hühelner Straße / Stadionstraße – vollständig im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan 305 ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die zu ändernde Fläche weist eine Größe von ca. 1,0 ha auf. Von dieser Fläche sind knapp 3.000 m<sup>2</sup> bereits durch den Bebauungsplan W 6 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, ohne im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt worden zu sein.

Die Änderung des Flächennutzungsplans hat nicht die Verkehrsanlagen der B 264 und der K 23, einschließlich deren Böschungskörper, zum Gegenstand.

### 2.2 Gemischte Baufläche (M)

Die 26. Flächennutzungsplan-Änderung beinhaltet im südlichen Bereich die Änderung der Darstellung von einer „Fläche für die Landwirtschaft“ in eine „Gemischte Baufläche“ (M).

Der südliche Teilbereich des Plangebietes zur Hühelner Straße (konkret das Flurstück 17) wird als Lagerfläche im Zusammenhang mit dem angrenzenden Baugrundstück Hühelner Straße 133 genutzt, das im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Gemischte Baufläche“ dargestellt wird. Hier besteht keine landwirtschaftliche Nutzung mehr. Mit der Darstellung als „Gemischte Baufläche“ wird

der Flächennutzungsplan an die vorhandene Situation angepasst. Diese Nutzungsart fügt sich darüber hinaus geordnet in die im FNP dargestellte gemischte Baufläche beidseitig der Hühelner Straße ein. Die Größe der gemischten Baufläche beträgt ca. 2.000 m<sup>2</sup>.



Abb. 9 Situation im südlichen Planbereich [Quelle Luftbild und Liegenschaftsdaten: InkasPortal, StädteRegion Aachen]

### 3 UMSETZUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

#### 3.1 Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt an zwei überörtliche Straßen B 264 und die K 23 an. Aus diesem Grund sind Lärmeinträge von diesen Straßen in das Plangebiet vorhanden.

Die FNP-Änderung zielt auf eine Wohnbaufläche ab, für die das Baurecht über den Bebauungsplan 305 – Hühelner Straße / Stadionstraße – geschaffen werden soll. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Machbarkeitsuntersuchung durch das Büro PEUTZ CONSULT GMBH, Düsseldorf, mit Datum vom 09.11.2020 erstellt. Der hier untersuchte Bereich umfasst einen größeren Bereich als die vorliegende FNP-Änderung. Im Gesamtergebnis werden die als kritisch zu wertenden Grenzen zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts im Plangebiet nicht überschritten. Im Nahbereich der Kölner Straße (B 264) liegen die Beurteilungspegel insbesondere durch die Emissionen der Bundesstraße bei bis zu 66 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht. Entlang der Wenauer Straße (K 23) liegen die Beurteilungspegel zwischen 61 dB(A) am Tag und 57 dB(A) in der Nacht. Mit zunehmenden Abstand zur B 264 und K 23 nehmen die Beurteilungspegel in Richtung Stadionstraße und Hühelner Straße ab.

Um gesunde Wohnverhältnisse für das geplante Wohngebiet zu ermöglichen, sind passive Schallschutzmaßnahmen für die geplanten Gebäude zwingend erforderlich. Diese werden im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans 305 ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt.

#### 3.2 Ver- und Entsorgung

Es ist davon auszugehen, dass an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen in der Hühelner Straße und Stadionstraße angeschlossen werden kann. Die Planung der Ver- und Entsorgung sowie die Berücksichtigung vorhandener Versorgungsanlagen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren und – soweit erforderlich – durch entsprechende Festsetzungen zu sichern.

Für die Abwasser-Entsorgung über die städtischen Kanäle und für die Niederschlagswasserbeseitigung muss auf Ebene des Bebauungsplans ein entsprechendes Konzept erstellt werden.

### 3.3 Verkehrsanbindung

Die 26. Änderung des Flächennutzungsplans ist Teil eines geplanten Wohngebiets gemäß dem Bebauungsplan 305. Das geplante Wohngebiet grenzt an die Stadionstraße an, die Anbindung kann ebenfalls über die Hühelner Straße erfolgen. Die Erschließung des Neubaugebietes ist im Bebauungsplan 305 abschließend zu klären, dies ist nicht Gegenstand der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung.

Die nächstgelegene Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) ist „Hühelner Straße“ mit den Buslinien 28 (unter anderem zum Weisweiler Bahnhof) und 52. Diese Haltestelle liegt in einer Entfernung von ca. 400 m zum Plangebiet.

## 4 UMWELTBELANGE

### 4.1 Umweltprüfung

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt, der Umweltbericht wird als Teil B der Begründung übernommen.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### 4.2 Bodenverhältnisse

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3, Untergrundklasse T.

Es liegt ein orientierendes Baugrund- und Versickerungsgutachten der Fa. HYDR.O. GEOLOGEN UND INGENIEURE, Aachen, vom 09.08.2021 vor. Das Plangebiet befindet sich am Rand der Niederrheinischen Bucht, welche durch ein ausgeprägtes tektonisches Bruchsystem mit einer Untergliederung in zahlreiche Bruchschollen charakterisiert ist. Im Bereich des Plangebietes verläuft ein Ausläufer einer damit in Zusammenhang stehenden Störung.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in einem Abstand von ca. 6 km zum Tagebauggebiet. Eine Beeinflussung des Grundwasserstandes durch Sumpfungmaßnahmen ist daher nicht auszuschließen.

Der Bereich wird durch quartäre Ablagerungen (Pleistozän) geprägt. Nach der Hydrologischen Karte von NRW, Blatt 5103 Eschweiler, sind unter einer geringmächtigen (ca. 2 -3 m) Überdeckung aus Löss- oder Auen-/Tallehm die kiesig-sandigen Sedimente der Älteren Talterrasse der Inde anzutreffen.

Laut Bodenkarte 1:50 000 (BK 50) des Geologischen Dienstes NRW liegt im Plangebiet vorwiegend der Bodentyp Kolluvisol vor, der durch „fruchtbare Böden mit hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit“ gekennzeichnet ist, die Bodenwertzahl beträgt 70-90. Im südlichen Bereich des Plangebietes ist Braunerde mit schluffig-lehmigem Sand vorzufinden, die Bodenwertzahl ist hier mit 25-50 geringer.

Der Oberboden weist eine Mächtigkeit von 0,1 m bis 0,4 m auf. Darunter folgt zwischen 0,5 und 1,3 m ein umgelagerter bzw. aufgefüllter Boden, der eine überwiegend fein- bis gemischtkörnige, schluffig-feinsandige und lokal eine grobkörnige Zusammensetzung aufweist. Als dritte Schicht folgt der natürlich gewachsene Boden in Form eines quartären Löss- bzw. Tal-/Auenlehms.

Grundwasser ist bereits in geringer Tiefe ab ca. 1,7 m unter der Geländeoberfläche anzutreffen, dies ist bei Versickerungsanlagen zu berücksichtigen. Die oberflächennahen Bodenschichten sind gering wasser-durchlässig.

Informationen zum Bergbau und zur Bodenbeschaffenheit werden gemäß den Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung ergänzt.

### 4.3 Hochwasser

Das Plangebiet liegt nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet und wurde durch das Hochwasserereignis vom 14./15. Juli 2021 nicht überflutet. Die erhöhte Lage der zur Inde vorgelagerten Kölner Straße (B 264) hat eine abschirmende Wirkung.

In der folgenden Karte wird die Hochwassergefahr mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ<sub>extrem</sub>) gemäß der Hochwassergefahrenkarte für die Inde dargestellt.

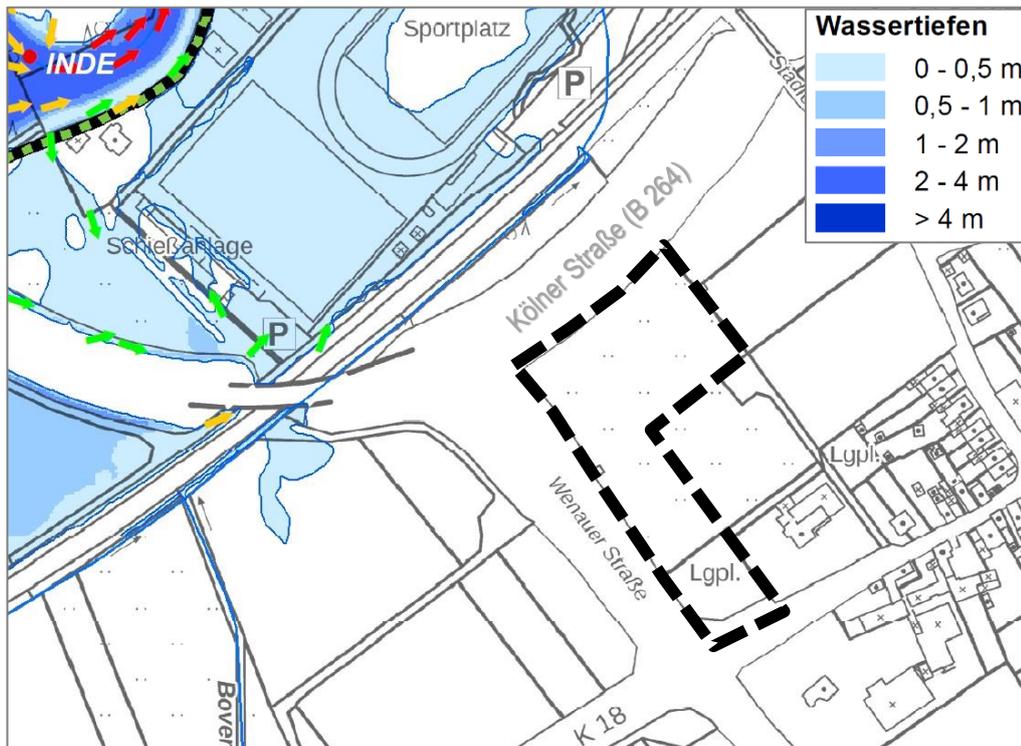


Abb. 10 Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte 2019 ((C) Bezirksregierung Köln)

### 4.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Im Zuge des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens wird die Eingriffs-/Ausgleichsthematik betrachtet.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### 4.5 Artenschutz in der Bauleitplanung

Zur Bewertung der Auswirkungen der Planung wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 305 eine Artenschutzprüfung (ASP) Stufe 1 durch das Büro RASKIN UMWELTPLANUNG UND UMWELTBERATUNG GBR, Aachen, mit Stand vom 01.09.2021 erstellt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die ASP für den Bebauungsplan einen größeren Bereich (bis zur Stadionstraße) untersucht hat als die vorliegende FNP-Änderung umfasst.

Es wurden 28 planungsrelevante Arten identifiziert, davon 25 Vogelarten und 3 Säugetierarten. Mehrere planungsrelevante Arten konnten im Plangebiet beobachtet werden.

Der Bluthänfling und ein Schwarm Stare konnten innerhalb des Plangebietes angetroffen werden, ein Sperber ca. 20 Meter außerhalb des Plangebietes. Darüber hinaus wurden mehrere häufige und un-

gefährdete Vogelarten auf der Parzelle bzw. im direkten Umfeld festgestellt sowie ein Horst, voraussichtlich vom Mäusebussard. Innerhalb der Plangebietsgrenze sind Quartiere von Fledermäusen nicht zu erwarten, in den angrenzenden Gebäuden können Quartiere der Zwergfledermaus nicht ausgeschlossen werden. Fledermäuse werden von der Planung voraussichtlich nicht betroffen sein.

Bluthänfling, Mäusebussard und Star sind im Plangebiet relevante Arten. Die Tötung einzelner Tiere kann nicht ausgeschlossen werden, mit der Baufeldfreimachung können Verluste von Lebensstätten einhergehen. Infolgedessen ist eine vertiefende Art-für-Art-Analyse erforderlich (ASP Stufe II). Ggf. können Vermeidungsmaßnahmen und/oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sein.

## 5 STÄDTEBAULICHE DATEN

Der Änderungsbereich der 26. Änderung des Flächennutzungsplans – Hühelner Straße / Stadionstraße – umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha mit folgender Unterteilung:

<b>Nutzungsart</b>	<b>Rechtswirksame Darstellung ca.</b>	<b>Geplante Darstellung ca.</b>
Fläche für die Landwirtschaft	1,2 ha	0 ha
Wohnbaufläche (W)	0 ha	1,0 ha
Gemischte Baufläche (M)	0 ha	0,2 ha
<b>Gesamt</b>	<b>1,2 ha</b>	<b>1,2 ha</b>

Eschweiler, den 21.10.2021

gez. R. Führen

## TEIL B: UMWELTBERICHT

*(wird im nachfolgenden Verfahrensschritt vorgelegt)*

Innerhalb eines noch zu erstellenden Umweltberichtes werden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im heutigen Zustand auf die jeweiligen Schutzgüter bezogen detailliert dargestellt. Die mit der Planung verbundenen Umweltveränderungen und -auswirkungen werden herausgestellt, um daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen abzuleiten. Innerhalb des Umweltberichtes werden im Rahmen der Entwicklungsprognose anderweitige Planungsmöglichkeiten geprüft.