

# STADT ESCHWEILER

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan 9 – An Velau –

### Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9 – An Velau – wird ein ca. 1,68 ha großes Gebiet am östlichen Ortseingang von Helrath überplant.

Wesentliches Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Betriebsflächenerweiterung für das südlich des Plangebietes liegende Autohaus und die Errichtung von Wohngebäuden, um den anhaltenden Bedarf an entsprechenden Flächen zu decken. Darüber hinaus sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Dorfgemeinschaftshauses und für den Bau einer Straße geschaffen werden, die u.a. als Entlastung einzelner Straßen im Ortsteil Hehlrath vorgesehen ist. Neben der Festsetzung von Baugebieten mit den Zweckbestimmungen ‚Autowerkstatt‘ und ‚Wohnen‘ werden insbesondere öffentliche und private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen ‚Bedarfsfestplatz/Spielplatz, ‚Regenrückhaltung‘ und ‚Gewässerrandstreifen‘ entlang des Grubenrandbaches festgesetzt. Des Weiteren werden die Straßenverkehrsflächen für eine bedarfsgerechte Straßenverbindung zwischen der Velauer Straße nördlich des Plangebietes und der Straße ‚Auf dem Felde‘ südlich des Plangebietes festgesetzt. Innerhalb der Grünflächen werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern normiert. In den Baugebieten sind insbesondere entlang der Straßenverkehrsflächen Baumpflanzungen vorgesehen.

#### 1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9 - An Velau - wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Diese beinhaltet die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die als Folgen der Planrealisierung zu erwarten sind. Der zusammenfassende Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil B) zum Bebauungsplan. Wie in diesem Umweltbericht zu den untersuchten Schutzgütern dargestellt, ist nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen. Die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag beschriebenen und im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs-, Verringerungs- und Kompensationsmaßnahmen sind entsprechend umzusetzen.

#### 2. Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9 – An Velau – zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 12.01.2017 bis 29.01.2017 ausgehängt. Nach der frühzeitigen Beteiligung wurde das Plangebiet um den Bereich des Bedarfsfestplatzes/Spielplatz und der westlich angrenzenden Verkehrs- und Grünflächen erweitert. Aufgrund der erheblichen Vergrößerung des Geltungsbereiches wurde die frühzeitige Beteiligung in der Zeit vom 16.05.2018 bis 04.06.2018 wiederholt. Im weiteren Verfahrensverlauf wurde der Bebauungsplanentwurf nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.12.2019 bis einschließlich zum 28.01.2020 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB beteiligt. Dabei wurde die Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wie für die Öffentlichkeit wiederholt.

## 2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit äußerte sich bei den umweltbezogenen Themen insbesondere zu den Entwässerungskapazitäten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Der Stadtteil Hehlrath wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird zur Kläranlage Eschweiler, das Niederschlagswasser wird über den Grubenrandbach in den Merzbach abgeleitet.

Der WVER beabsichtigt im Bereich der - Kieswäsche Kinzweiler - Retentionsraum zu schaffen und somit die Gewässerkapazität zu steigern. Eine Einleitung in den Grubenrandbach vor Umsetzung dieser Maßnahmen im Bereich der - Kieswäsche Kinzweiler - wird zugelassen, wenn die Einleitwassermenge soweit gedrosselt wird, dass bei einem HQ 100-Lastfall keine Abflussverschärfung im Grubenrandbach verursacht wird.

Das bestehende Autohaus hat eine genehmigte Einleitmenge, die aufgrund der Maßnahmen des Entwässerungskonzeptes des Bebauungsplanes nicht erhöht wird. Somit tritt durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine Abflussverschärfung ein.

Das Konzept sieht im Einzelnen ein Regenrückhaltebecken für die Flächen - Autowerkstatt- und - Wohnen - vor. Für das Dorfgemeinschaftshaus ist eine Zisterne vorgesehen. Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen kann weiterhin unverändert direkt, über die Schulter, in das Gewässer eingeleitet werden. Bei der sich anschließenden Ausbauplanung der Straße werden die Höhenlagen und das Gefälle berücksichtigt.

## 2.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange äußerten sich bei den umweltbezogenen Themen zu den Punkten Lage verliehener Bergwerksfelder, Grundwasserabsenkungen, Überbauung des Kippenrandes, Kampfmittel, Bodendenkmalpflege, Niederschlagswasserbeseitigung Geruchsmissionen, Lärmmissionen, Verkehrsmmissionen, Anbaubeschränkungszone und Berücksichtigung des Landschaftsplanes.

### *Bergwerksfelder*

Das Plangebiet befindet sich über zweien auf Braunkohle und Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern. Auf einen entsprechenden Hinweis wird jedoch verzichtet, weil sich das Plangebiet im Bereich aufgeschütteter Böden befindet und somit als Fläche gekennzeichnet wird, bei deren Bebauung besondere Sicherungsmaßnahmen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind.

### *Grundwasserabsenkungen*

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Bereich der durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohletagebaus bedingten Grundwasserabsenkungen befindet.

### *Überbauung des Kippenrandes*

Aufgrund der Lage im Bereich aufgeschütteter Böden wird das gesamte Plangebiet als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind. Im westlichen Abschnitt wird zusätzlich eine Fläche gekennzeichnet, in der die ehemalige Abbaukante verlief. In der Kennzeichnung werden entsprechende Anforderungen und Maßnahmen bezüglich einer Überbauung aufgeschütteter Böden bzw. des Kippenrandes aufgeführt.

### *Kampfmittel*

Es liegen Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen und Bombenabwürfe im Bereich des Plangebietes vor. Aufgrund des offenen Tagebaus während des 2. Weltkrieges und der nicht dokumentierten Kampfmittelbeseitigung vor Rekultivierung des Tagebaus sind konkrete Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung vor Baubeginn mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzustimmen.

### *Bodendenkmalpflege*

Untersuchungen zu Bodendenkmälern wurden bisher innerhalb des Plangebietes nicht durchgeführt. Vorsorglich wurde ein Hinweis hinsichtlich des Verhaltens bei Aufdeckung von archäologischen Bodenfunden in den Bebauungsplan aufgenommen.

### *Niederschlagswasserbeseitigung*

Unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse wurde im Rahmen des Verfahrens ein Entwässerungskonzept erstellt und abgestimmt. Nördlich der zukünftigen Autowerkstatt soll ein privates Regenrückhaltebecken angelegt werden, das der Entwässerung der Baugebiete innerhalb des Plangebietes dient. Die geplante Straße kann aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens unmittelbar in den Grubenrandbach entwässern. Das geplante Dorfgemeinschaftshaus erhält einen separaten Zisternenrückhalt mit Überlauf in den Grubenrandbach.

### *Gewässerrandstreifen*

Parallel zur Oberkante des Grubenrandbaches wurde östlich des Baches eine mindestens 3,00 m breite öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Gewässerrandstreifen' festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen wurden die entsprechenden Anforderungen an diese Fläche aufgeführt.

### *Geruchsimmissionen*

Bisherige Hinweise bezüglich des Geruchsimmissionsschutzes werden als textliche Festsetzungen übernommen. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, wurde eine Geruchsimmissionsprognose erstellt. Um sicherzustellen, dass die gefassten Abgase so abgeleitet werden, dass ein Abgastransport mit der freien Luftströmung nach dem Stand der Technik erfolgt, wurde eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen bis zu 3,00 m zugelassen. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der getroffenen Festsetzungen zum Geruchsimmissionsschutz nachzuweisen.

### *Lärmimmissionen*

Die Einwirkungen des Verkehrslärms der L 240 auf das Plangebiet wurden gutachterlich ermittelt und beurteilt. Überschreitungen der maßgeblichen schalltechnischen Orientierungswerte werden im östlichen Teil des Plangebietes erwartet. Im Rahmen der Errichtung der Autowerkstatt sind im Baugenehmigungsverfahren schalltechnische Maßnahmen nachzuweisen.

Die Nutzungen Dorfgemeinschaftshaus und Bolzplatz sind nur ohne Richtwertüberschreitungen möglich, wenn der Bolzplatz nördlich des Dorfgemeinschaftshauses liegt. Die Nutzung des Dorfgemeinschaftshauses muss bei intensiver Musikbeschallung zusätzlich auf einen Zeitraum bis max. 22.00 Uhr beschränkt werden. Dabei ist die Einhaltung der in den textlichen Festsetzungen genannten Bauschalldämmmaße erforderlich. Auf weitergehende bauliche Maßnahmen kann verzichtet werden, wenn sichergestellt wird, dass Nutzungen mit hohem Innenpegel nur in seltenen Fällen stattfinden. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Festsetzungen nachzuweisen.

### *Verkehrsemissionen*

Die Verkehrsemissionen durch Lärm wurden durch die Lärmuntersuchung und durch entsprechende Festsetzungen hinreichend berücksichtigt. Staub und Abgase gehören zu den normalen Erscheinungen von Verkehrsbewegungen und bedürfen keines besonderen Hinweises innerhalb des Bebauungsplanes.

### *Anbaubeschränkungszone*

Auf die Anbaubeschränkungszone wird innerhalb des Bebauungsplanes hingewiesen. Die Grenze der Anbaubeschränkungszone wurde zusätzlich nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

### *Berücksichtigung des Landschaftsplanes*

Der geschützte Landschaftsbestandteil 'Feldgehölz Spielplatz am östlichen Siedlungsrand von Hehlrath' wird berücksichtigt, in dem das Dorfgemeinschaftshaus entsprechend auf dem Grundstück platziert wird. Der ge-

geschützte Landschaftsbestandteil ‚Ufergehölze im Bereich der Böschungen des Grubenrandbaches‘ wird durch weitere Anpflanzungen aufgewertet.

### 3. Planungsentscheidung und –alternativen

Die Planung im Bereich des Bedarfsfestplatzes/Spielplatzes entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Für den südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes wurde im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan geändert.

Aufgrund der Bindung der Betriebsfläche an den Bestand kommt ein Alternativstandort für die Baugebiete nicht in Frage. Die Alternative eines zweiten Betriebsstandortes würde zu unwirtschaftlichen Betriebsabläufen und zu nicht gewünschten zusätzlichen Fahrstrecken führen. Eine komplette Betriebsverlagerung hätte eventuell den Verlust von Arbeitsplätzen im Stadtgebiet Eschweiler zur Folge.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Bedarfsfestplatz/Spielplatz wurden zwei Varianten zur Lage des Dorfgemeinschaftshauses im Süden oder im Norden der heutigen Grünfläche betrachtet. Gemäß Lärmgutachten ist der verkleinerte Spielplatz nördlich des Dorfgemeinschaftshauses schalltechnisch günstiger als südlich. Entsprechend wurden die überbaubaren Flächen für das Dorfgemeinschaftshaus im Süden der heutigen Spielplatzfläche platziert.

Eschweiler, den 13.10.2020

  
R. Führen