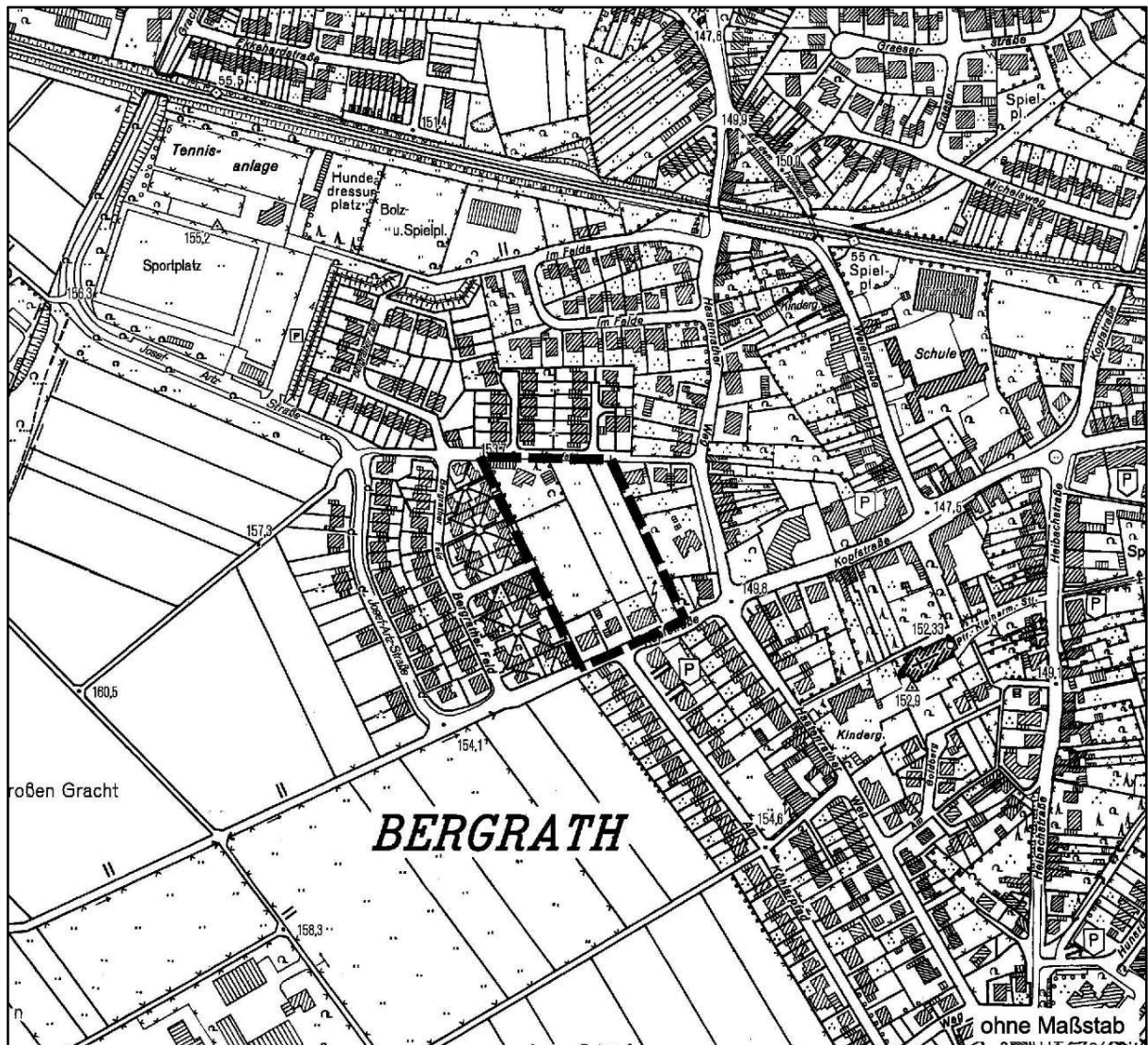




STADT ESCHWEILER

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS 123

– MAARFELD –

BEGRÜNDUNG

SATZUNGSBESCHLUSS

INHALT DER BEGRÜNDUNG**ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

1.	VORGABEN ZUR PLANUNG	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.2	Heutige Situation	4
1.3	Planungsanlass und Ziele.....	6
1.4	Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen.....	6
1.5	Bebauungsplanverfahren.....	7
2.	STÄDTEBAULICHER ENTWURF	7
3.	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN.....	8
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.2	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	9
3.3	Maß der baulichen Nutzung.....	9
3.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	9
3.5	Stellplätze, Garagen und Carports.....	9
3.6	Verkehrliche Erschließung	9
3.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	10
4.	KENNZEICHNUNG.....	10
5.	HINWEISE	10
6.	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	11
6.1	Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung.....	11
6.2	Verkehrsflächen	12
6.3	Bodenordnende Maßnahmen	12
7.	UMWELTBELANGE.....	12
7.1	Immissionsschutz.....	12
7.2	Eingriff in Natur- und Landschaft.....	12
7.3	Artenschutz in der Bauleitplanung	12
8.	STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	13

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**1. VORGABEN ZUR PLANUNG****1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 123/ 2. Änderung - Maarfeld - umfasst ein ca. 1,29 ha großes Gebiet im Ortsteil Bergrath zwischen den Straßen Maarfeld, Bergrather Feld, Kopfstraße und Hastenrather Weg.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch die Straße Maarfeld,
- im Westen durch die Straße Bergrather Feld,
- im Süden durch die Kopfstraße und
- im Osten durch die östliche Flurstücksgrenze der Parzelle Gemarkung Eschweiler, Flur 59 Nr. 32.



Abb. 1: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans 123 – Maarfeld -

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

1.2 Heutige Situation

Die 2. Änderung des Bebauungsplans 123 überplant einen Teilbereich der 1. Änderung. Nach der Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes 123 wurde in der Umgebung des Plangebietes Wohnbebauung, überwiegend als Einfamilienhausbebauung realisiert. Das Gebiet ist inzwischen bis auf eine zentral gelegene rund 8.700 qm große Fläche bebaut. Die 2. Änderung überplant diese Freifläche und schließt die nördlich und südlich daran angrenzenden, bereits bebauten Flächen ein.

Bei der Freifläche handelt es sich im Wesentlichen um eine intensiv genutzte Wiesenfläche ohne Gehölzaufwuchs. An der Straße Bergrather Feld steht z.Zt. eine Zeile mit 6 Fertiggaragen, entlang der Kopfstraße und der Straße Am Maarfeld befinden sich wohnbaulich genutzte Grundstücke mit Hausgärten und Gehölzbeständen. Das Plangebiet weist mit Höhen zwischen 153,7 m über Normalhöhennull (NHN) an der Straße Maarfeld und 149,8 m ü. NHN an der Kopfstraße ein leichtes Gefälle von Nordwest in Richtung Südost auf.

Erschlossen werden die noch unbebauten Flächen im Westen über die Straße Bergrather Feld und im Norden über die Straße Maarfeld. Das Umfeld des Plangebietes ist durch Wohnbebauung in einer zum Teil verdichteten Bauweise geprägt.



Abb. 2: Luftbild © geobasis nrw, Bonn

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr wird durch die südwestlich des Plangebietes an der Heibachstraße gelegene Bushaltestelle Bergrath Schule sichergestellt. Durch die dort verkehrenden ASEAG-Buslinien EW1 und EW3 bestehen umsteigefreie Busverbindungen sowohl in Richtung Eschweiler Bushof als auch nach Hastenrath, Werth und Gressenich.

Bestehender verbindlicher Bauleitplan

Im Bereich des Plangebietes gilt die 1. Änderung des Bebauungsplans 123 – Maarfeld –, die seit dem 01.10.1983 rechtskräftig ist.

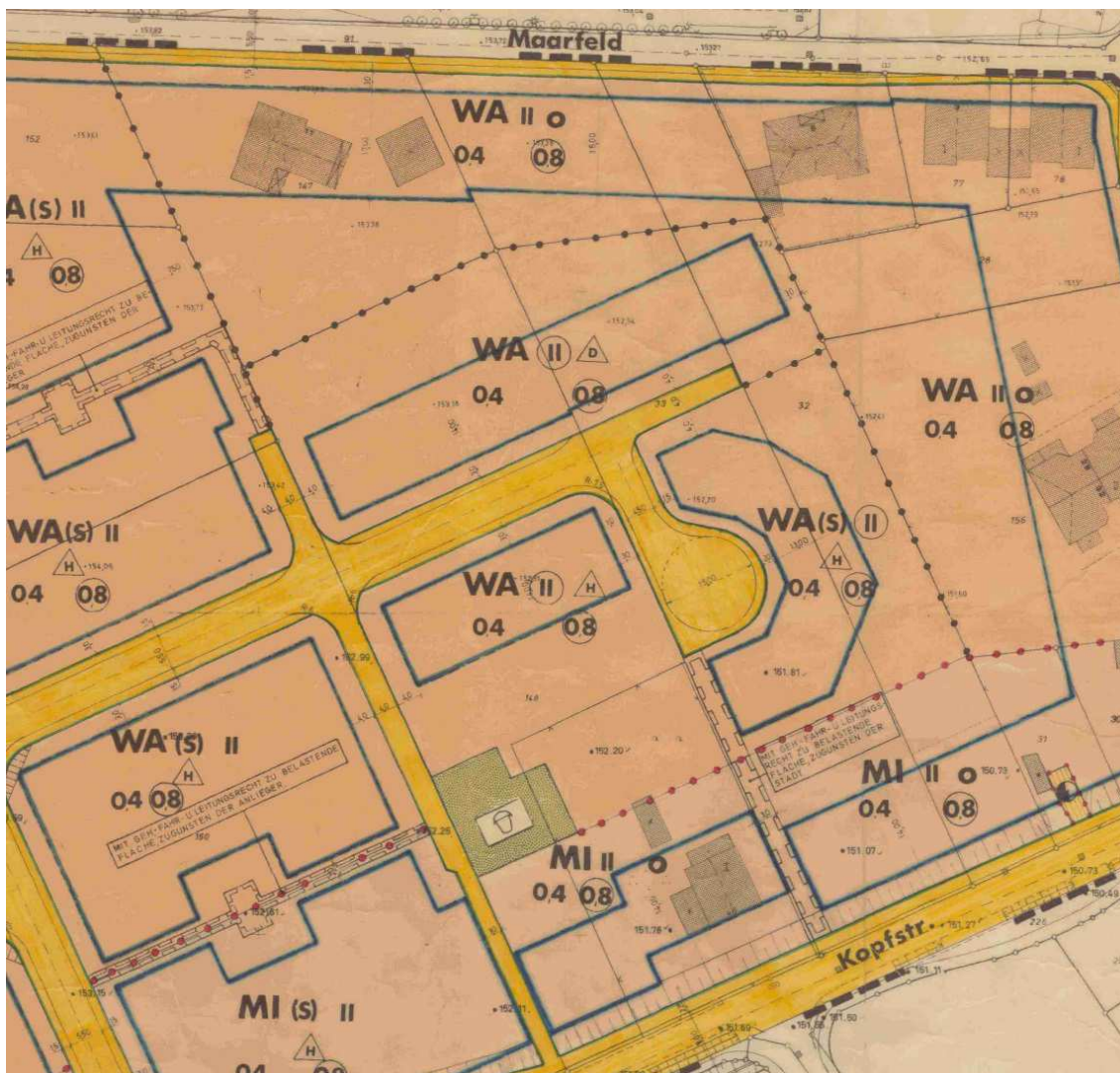


Abb. 3: Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplans 123 - Maarfeld -

Die in der 1. Änderung des Bebauungsplans 123 – Maarfeld – festgesetzte Verkehrsfläche soll von Westen aus in Verlängerung der Straße Bergrather Feld die heute noch unbebaute Fläche erschließen. Diese Planstraße verschwenkt nach ca. 45 m in Richtung Süden und endet dort mit einer Wendeanlage. Ausgehend von der Wendeanlage ist eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Eschweiler zu belastende Fläche in Richtung Kopfstraße festgesetzt.

Entlang der Kopfstraße setzt die 1. Änderung ein Mischgebiet (MI) fest. Im übrigen Plangebiet ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist im gesamten Plangebiet mit 0,4, die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

An der Straße Maarfeld und an der Kopfstraße sind eine offene Bauweise sowie maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Im zentralen Plangebiet ist jedoch neben einer zwingenden Zweigeschossigkeit auch die Errichtung von Hausgruppen bzw. Doppelhäusern vorgeschrieben.

Die entlang der vorhandenen und geplanten Straßen verlaufenden Baufelder haben eine Tiefe zwischen 13,0 m und 17,0 m.

An der Straße Bergrather Feld ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

1.3 Planungsanlass und Ziele

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans 123 - Maarfeld – wird ein Teilbereich der seit dem 01.10.1983 rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans 123 überplant.

Die unter Punkt 1.2 beschriebenen Festsetzungen bestimmen für die heute noch unbebauten Flächen im Geltungsbereich der 2. Änderung eine Bebauung, die in den letzten drei Jahrzehnten in dieser Form nicht umgesetzt werden konnte.

Es besteht das Interesse eines Projektentwicklers an dieser Stelle einen Seniorenwohnpark (seniorengerechte, eingeschossige Wohngebäude) zu errichten. Dieses Vorhaben entspricht aufgrund seiner geringeren Geschossigkeit, den optimierten Straßenverkehrsflächen und den an die zukünftigen Grundstückszuschnitte angepassten überbaubaren Flächen nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans 123 ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der gewünschten Bebauung zu schaffen und somit eine kurzfristige bauliche Nutzung dieses Innenbereiches zu ermöglichen.

Die Nachfrage nach seniorengerechten, barrierefreien Häusern in Eschweiler wird sich auf Grund der demografischen Entwicklung in den nächsten Jahren erhöhen. Daher stellt das Projekt eine sinnvolle Erweiterung des vorhandenen Angebotes dar.

1.4 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen

Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen ist der Planbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler (2009) sind der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans 123 – Maarfeld - sowie die nördlich, westlich und östlich angrenzenden Flächen als Wohnbaufläche dargestellt.

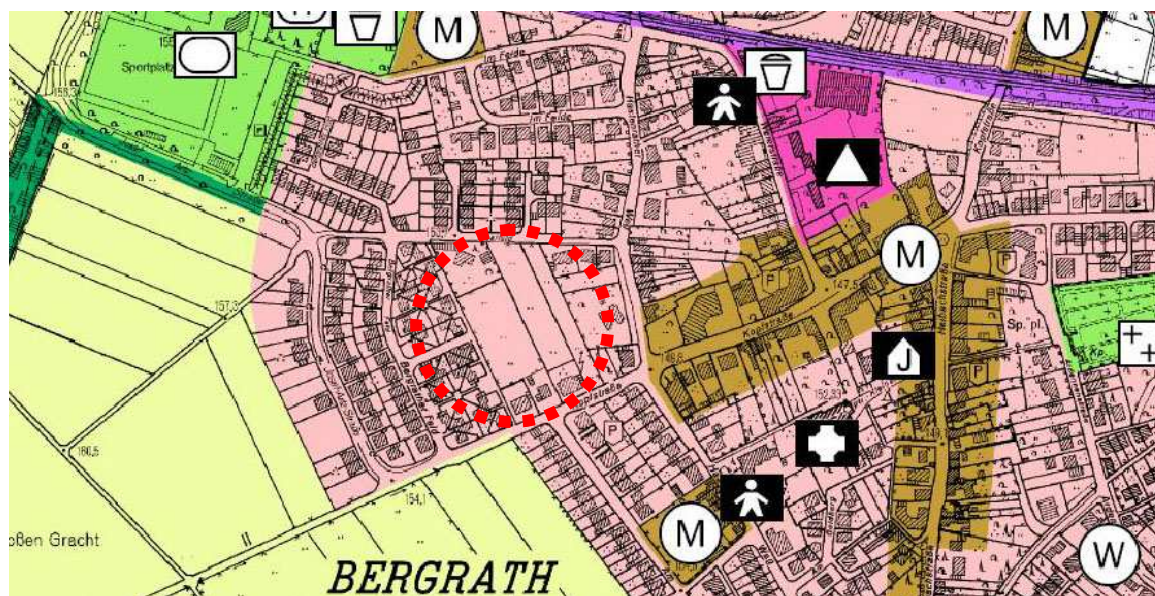


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler (FNP 2009)

1.5 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Zu erwartende Eingriffe gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Die Eingriffsregelung ist daher nicht anzuwenden.

2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Das städtebauliche Konzept greift im Wesentlichen auf das Erschließungssystem der 1. Änderung des Bebauungsplanes 123 - Maarfeld - zurück. Die Veränderungen am Erschließungssystem beschränken sich in der Hauptsache auf die Anpassung der Wendeanlage. Sie orientieren sich an den Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen. Bemessungsfahrzeug für die Wendeanlage ist ein dreiachsiges Müllfahrzeug. Ausgehend von der Wendeanlage wird eine zusätzliche 4,0 m breite Stichstraße in östlicher Richtung vorgesehen, um die vollflächige Grundstückerschließung sicherzustellen. Die Breite der Haupteinfahrt wird beibehalten. Sie ist mit 8,5 m ausreichend bemessen, so dass im Straßenraum auch Besucherparken untergebracht werden kann.



Abb. 5: Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht auf der Freifläche insgesamt 21 Gebäude als eingeschossige Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser vor. Zur individuellen Gestaltung werden die überbaubaren Flächen wie bisher mit Baugrenzen eingefasst und in ihrer Lage der neuen Straßensituation angepasst.

Der Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung umfasst neben dem noch unbebauten Innenbereich auch die angrenzenden Bauflächen im Norden und Süden. Diese sind von der Straße Maarfeld bzw. der Kopfstraße aus erschlossen. Die Mischgebietsfläche entlang der Kopfstraße ist mit Ausnahme eines Grundstückes vollständig bebaut. An der Straße Maarfeld ist östlich des vorhandenen Wohngebäudes Maarfeld Nr. 11 noch zusätzliche Bebauung möglich. Für diese Flächen wird auf Basis des bestehenden Bebauungsplanes (1. Änderung des Bebauungsplans 123) das Planungsrecht gesichert und an aktuelle Gegebenheiten angepasst.

Die im geltenden Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz an der Straße Bergrather Feld wurde bisher nicht umgesetzt. Die grundsätzliche Notwendigkeit einer öffentlichen Grünfläche bzw. eines Kinderspielplatzes im Plangebiet wurde überprüft. Da durch die im näheren Umfeld des Plangebietes vorhandenen Anlagen der Bedarf an Kinderspielplätzen gedeckt wird, entfällt die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung.

3. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

Entsprechend den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes 123 - Maarfeld - wird für die Bauflächen entlang der Kopfstraße die Festsetzung als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO beibehalten.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden innerhalb des Mischgebietes die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Nr. 6 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 7 Tankstellen und
- Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,

ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung, der von Ihnen ausgehenden Störung (Geruch/Lärm) und der zum Teil sehr hohen Flächenansprüche an diesem Standort nicht wünschenswert.

Allgemeines Wohngebiet

Der übrige Bereich wird weiterhin als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO, gegliedert in WA₁ und WA₂ (vgl. Punkt 3.2), festgesetzt.

Die entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen

werden in diesem Baugebiet ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen, ihres großen Freiflächenanspruchs, der von Ihnen ausgehenden Störungen (Geruch, Lärm) und der für diese Nutzungen nicht geeigneten verkehrlichen Erschließung an diesem Standort nicht wünschenswert.

3.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Die Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind gegliedert in WA₁ und WA₂. Im Inneren des Plangebietes, im Gebiet WA₂ - wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei je Einzel-, Doppel- oder Reihenhausbegrenzt, um eine städtebaulich unerwünschte Errichtung von Mehrfamilienhäusern zu verhindern und eine sinnvolle Begrenzung der Dichte für den Innenbereich sicherzustellen.

Entlang der Straße Maarfeld existiert bereits Mehrfamilienhausbebauung, so dass für das dortige WA₁ keine Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen vorgenommen wird.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 ff. BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Festsetzungen der GRZ und GFZ mit Maßfaktoren von 0,4 bzw. 0,8 entsprechen den bisherigen Festsetzungen.

Für das gesamte Gebiet wird eine bis zu zweigeschossige Bebauung zugelassen. Die bisher in Teilbereichen festgesetzte zwingende Zweigeschossigkeit entfällt, um durch mehr Flexibilität in der Planung eine zeitnahe Bebauung des Innenbereiches zu ermöglichen, ohne das bestehende Planungsrecht einzuschränken.

3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für den gesamten Änderungsbereich wird gemäß § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht sowohl der umgebenden Baustruktur als auch der im Gebiet vorhandenen Bebauung. In der offenen Bauweise können entsprechend dem städtebaulichen Konzept sowohl Einzelhäuser, Doppelhäuser als auch Hausgruppen errichtet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Entlang der Straßen Maarfeld und Kopfstraße werden unter Berücksichtigung der bestehenden Festsetzungen und des Bestandes Baufelder in einer Tiefe von 15,0 m bzw. 17,0 m festgesetzt. Die zulässige Bautiefe im innenliegenden, noch unbebauten Planbereich wird, angepasst an heutige Standards, überwiegend mit 14,0 m festgesetzt. Das westlich im Plangebiet gelegene größere zusammenhängende Baufeld ermöglicht ausreichenden Gestaltungsspielraum in Bezug auf die Lage der später dort zu errichtenden einzelnen Baukörper.

3.5 Stellplätze, Garagen und Carports

Um Beeinträchtigungen der rückwärtigen Gartenbereiche zu vermeiden, sind Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der seitlichen Abstandsflächen zu den Gebäuden zulässig. Hierdurch soll u.a. die Versiegelung der Wohngärten vermindert und eine dem Gebietscharakter entsprechende Wohnruhe sichergestellt werden.

3.6 Verkehrliche Erschließung

Straßenverkehrsfläche

Der Innenbereich des Plangebietes soll, ausgehend von der Straße Bergrather Feld, über einen

neuen Erschließungsstich erschlossen werden. Die neue Erschließung wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 8,5 m planungsrechtlich gesichert. Die rd. 75 m lange, nach Süden abknickende Erschließungsstraße endet in einer Wendeanlage, die das Wenden für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug ermöglicht (Wendeanlage gem. RAST 06, Bild 59).

Von der Haupteerschließung aus in Richtung Osten führen zwei 4,0 m breite Stichwege, die die vollflächige Erschließung des Plangebietes sicherstellen.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Fußweg

Ausgehend vom Wendehammer ist in westlicher Richtung ein 3,0 m breiter öffentlicher Fuß- und Bedienweg zur Straße Bergrather Feld geplant, der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt wird.

3.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Der städtebauliche Entwurf sieht südwestlich des Wendehammers eine Doppelhausbebauung vor. Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Erschließung einer solchen Bebauung wird, ausgehend vom Wendehammer, in Richtung Süden eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger und der Anlieger zu belastende Fläche festgesetzt.

4. KENNZEICHNUNG

Humose Böden

Für den südlichen Teil des Plangebietes weist die Bodenkarte des Landes Nordrhein- Westfalen, Blatt L 5102, Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten. Daher wird der entsprechende Bereich in dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

5. HINWEISE

Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmäler bekannt. Konkrete Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodendenkmälern bestehen ebenfalls nicht. Archäologische Bodenfunde können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Im Bebauungsplan wird daher vorsorglich auf die Beachtung der §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmälern) und 16 DSchG NW (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen.

Kampfmittelbeseitigung

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) weist in seiner Stellungnahme zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren darauf hin, dass Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Bereich des Plangebietes liefern.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Artenschutzrechtliche Belange

Eine Stellungnahme zum Artenschutz wurde durch das Planungsbüro H. Schollmeyer aus Geilenkirchen mit Datum vom 29.08.2014 erstellt. Hiernach sind Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, die der Umsetzung des Bebauungsplanes entgegenstehen könnten, derzeit nicht erkennbar, so dass besondere artenschutzrechtliche Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich sind.

Durch Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz sind Rodungsverbote während der Brutzeit gesetzlich vorgegeben (BNatSchG § 39 Abs. 5 Nr. 2 und LG § 64). Zwecks Hervorhebung dieser gesetzlichen Vorgabe wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

6. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Energieversorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Erdgas und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt. Alle Baugrundstücke können über die vorhandenen Straßen Maarfeld und Kopfstraße oder über Planstraßen und -wege an die vorhandenen Versorgungsleitungen in der Straße Bergrather Feld angeschlossen werden.

Entwässerung

Im Rahmen der Erstellung des Entwässerungskonzepts wurde die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes untersucht (IBL Laermann GmbH, Mönchengladbach (15.12.2014)). Auf der Grundlage der im Plangebiet durchgeführten 4 Rammkernsondierungen kommt das beauftragte Büro zu dem Ergebnis, dass aufgrund der im Gebiet angetroffenen Bodenverhältnisse ein oberflächennaher Ausbau von Versickerungsanlagen nicht möglich ist.

Bei zwei Sondierungen wurden in einer Tiefe zwischen 3,3 m und 4,5 m unter Geländeoberkante (GOK) versickerungsfähige Schichten festgestellt. Bei den beiden anderen Ansatzstellen wurden keine versickerungsfähigen Schichten angetroffen.

Aufgrund der großen Tiefenlage der versickerungsfähigen Schichten ist nur eine punktuelle Einleitung von Dach- bzw. Oberflächenwässern in den Untergrund möglich. Dies erfordert die Errichtung von tief eingebundenen Versickerungsanlagen, wie z. B. Schachtversickerungen. Unabhängig von der Frage der Wirtschaftlichkeit erteilt die Untere Wasserbehörde der StädteRegion Aachen erfahrungsgemäß für diese Anlagen nicht die dazu notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnisse.

Somit muss das anfallende Niederschlagswasser der vorhandenen öffentlichen Kanalisation (Mischsystem) zugeführt werden.

Das Plangebiet ist hydraulisch im 2011 aufgestellten Generalentwässerungsplan (GEP) der Stadt Eschweiler mit einer abflusswirksamen Fläche von maximal 4.000 qm berücksichtigt worden. Die Überprüfung der im Plangebiet maximal möglichen Versiegelung durch das Ingenieurbüro Stefan Schädlich (18.02.2015) ergab eine deutliche Erhöhung der abflusswirksamen Fläche. Das Ingenieurbüro kommt in seinem Entwässerungskonzept zu dem Ergebnis, dass die Differenz aus dem berücksichtigten und dem neu hinzukommenden Schmutz- und v. a. Niederschlagswasser (resultierend aus der Erhöhung der abflusswirksamen Fläche) in einem Rückhalteraum gespeichert und anschließend zeitverzögert in das Mischsystem eingeleitet werden muss.

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. Ggf. sind keine Kellergeschosse vorzusehen oder Keller mit wasserdichter Wanne zu planen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Entsorgungsträger sichergestellt. Die Anwohner der schmalen Stichwege müssen am Leerungstag ihre Abfallbehälter bis an den Einmündungsbereich der Haupteerschließung bringen. Den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft und den gesetzlichen Pflichten nach den Rechtsgrundlagen ist zu entsprechen. Dies schließt insbesondere die Beach-

tung der Abfallvermeidung und -trennung mit ein. Zur Umsetzung der sich hieraus ergebenden Verpflichtungen für die Nutzer innerhalb der Baugrundstücke stehen ausreichend Flächen innerhalb der überbaubaren Flächen zur Verfügung.

6.2 Verkehrsflächen

Der Ausbau der Verkehrsflächen im noch unbebauten Innenbereich soll über einen Erschließungsvertrag gesichert werden.

6.3 Bodenordnende Maßnahmen

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

7. UMWELTBELANGE

7.1 Immissionsschutz

Anlagen, die für die geplante Ausweisung eines Mischgebietes und eines Allgemeinen Wohngebietes Immissionskonflikte auslösen könnten, sind im Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

7.2 Eingriff in Natur- und Landschaft

Das Aufstellungsverfahren für die 2. Änderung des Bebauungsplanes 123 erfolgt auf der Grundlage des § 13 a BauGB. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Hier gelten alle infolge der Planung zulässigen Eingriffe als bereits vor der Planung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Derzeit wird der noch nicht baulich genutzte Bereich im Plangebiet als Grünland (Pferde- und Lamahaltung) genutzt. Gehölzbestand befindet sich in den Hausgärten der vorhandenen Bebauung. Dazu zählen Ziergehölze (Nadel- und Laubarten), Obstbäume und Heckenformationen, teils geschnitten, teils freiwachsend. Im Übergangsbereichen von der Weide zu den Gärten bestehen teilweise schmale Krautsäume. Hochwertige Biotopstrukturen sind von der Planung nicht betroffen.

7.3 Artenschutz in der Bauleitplanung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die besonderen artenschutzrechtlichen Vorschriften des BNatSchG zu beachten.

Grundsätzlich verbieten die artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes, der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und der Vogelschutz-Richtlinie neben dem direkten Zugriff (Tötung, Zerstörung von Lebensstätten) auch erhebliche Störungen streng geschützter Tierarten und der europäischen Vogelarten (§ 44 BNatSchG, Art. 12 FFH-Richtlinie und Art. 5 VRL). Ausnahmen können - falls zumutbare Alternativen nicht vorhanden sind - aus zwingenden Gründen des überwiegend öffentlichen Interesses (oder Allgemeinwohls) nur zugelassen werden, wenn die betroffenen Populationen in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen (Art. 16 FFH-RL) oder sich der Erhaltungszustand nicht verschlechtert (§ 44, 45 BNatSchG).

Hinsichtlich der Abwägung, ob streng geschützte, insbesondere in NRW planungsrelevante, Arten von der 2. Änderung des Bebauungsplanes 123 betroffen sein könnten, wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung (Planungsbüro Dipl.-Ing. Harald Schollmeyer, Landschaftsarchitekt AK NW, Geilenkirchen) nach VV-Artenschutz NRW erarbeitet, die durch Kartierungen vor Ort ergänzt wurde.

Im vorliegenden Fall wurden im Wesentlichen die Lebensräume Wiese/Weide, Garten und Gebäude der unmittelbar benachbarten Flächen betrachtet.

Die betrachtete Weidefläche unterliegt einer intensiven Nutzung durch Pferde- und Lama-Haltung. Die Weide liegt inselartig innerhalb dichter Wohnbebauung mit nur noch geringem Bezug zum Ortsrand im Übergang zur offenen Agrarlandschaft an der Westseite von Bergrath. Auf der Fläche selbst befinden sich keine gliedernden und belebenden Elemente, die der Fauna als eigenständiger Lebensraum dienen könnten.

Die Stellungnahme zum Artenschutz ergibt, dass die Verbotstatbestände im Sinne des Artenschutzes nicht berührt werden.

Als präventiver Schutz für die Fauna sind Baufeldräumungen und Beginn der Bauarbeiten vorzugsweise in den Herbst- und Wintermonaten, während der Vegetationsruhe und vermehrungsfreien Zeit, durchzuführen. Die gesetzlich vorgegebenen Rodungsverbote während der Brutzeit sind einzuhalten (BNatSchG § 39 Abs. 5 Nr. 2 und Landschaftsgesetz (LG) § 64). Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsplanurkunde aufgenommen.

8. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 123 - Maarfeld - umfasst eine Fläche von ca. 12.870 qm mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Flächengröße ca.	%
Allgemeine Wohngebiete (WA) davon bereits bebaut bzw. an Maarfeld angrenzend (2.844 qm)	8.957 qm	69,6 %
Mischgebiet (MI) bereits bebaut	2.590 qm	20,1 %
Straßenverkehrsfläche (Innenbereich)	933 qm	7,3 %
Straßenverkehrsfläche Maarfeld	260 qm	2,0 %
Fußweg / Bedienweg	130 qm	1,0 %
gesamt	12.870 qm	100 %

Eschweiler, den 05.05.2015

gez. Schoop