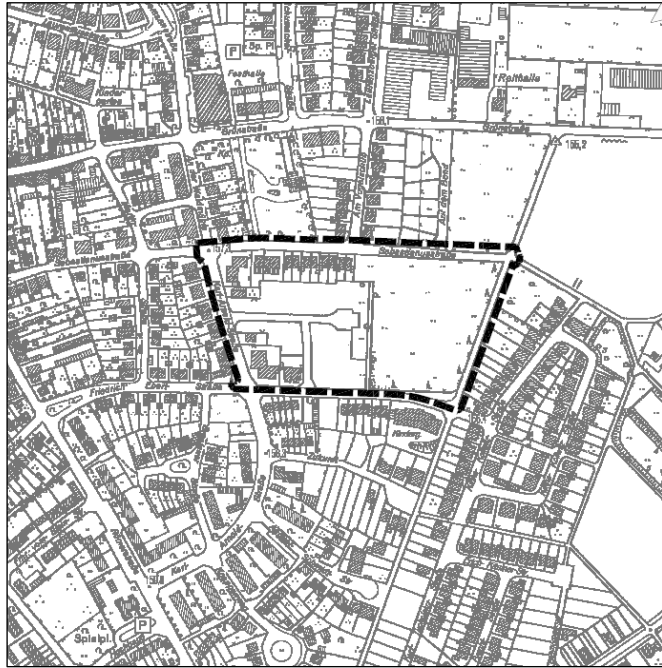


STADT ESCHWEILER

Bebauungsplan 252 - Neue Höfe Dürwiß Sebastianusstraße -

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB



Lage des Plangebietes

Durch den Bebauungsplan 252 – Neue Höfe Dürwiß Sebastianusstraße – wird die Entwicklung eines ca. 4,3 ha großen Wohngebietes im östlichen Randbereich des Eschweiler Ortsteils Dürwiß vorbereitet. Überplant wird der Geltungsbereich der rechtskräftigen 14. Änderung des Bebauungsplans D 5 - Am Steinacker -, die im westlichen Teil Allgemeines Wohngebiet und im östlichen Teil Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz festsetzt (ehemalige Sportplatzanlage Laurenzberg). Es handelt sich um eine innerörtliche Freifläche, die derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist die Deckung des Wohnbedarfs in Dürwiß. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines zukunftsfähigen Wohnquartiers unter besonderer Berücksichtigung von Ressourcenschutz und Nachhaltigkeit.

Neben der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten, Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen werden im Bebauungsplan auch Festsetzungen zu Anpflanzungen im Bereich privater Grundstücke sowie gestalterische Festsetzungen getroffen.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 252 - Neue Höfe Dürwiß Sebastianusstraße - 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 beschrieben, sind die durch die Umsetzung der Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen weitgehend als nicht relevant zu beurteilen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplans 252 - Neue Höfe Dürwiß Sebastianusstraße - wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 22.07.2013 bis 16.08.2013 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgehängt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung unterrichtet. Im weiteren Verfahrensverlauf wurde der Entwurf des Bebauungsplans 252 nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.02.2015 bis zum 24.03.2015 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB beteiligt.

2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Verfahren der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan wurden Stellungnahmen zu umweltbezogenen Themen abgegeben. Die Anregungen betrafen die Sicherung der Zielsetzung des Projektes bzgl. Ressourcenschutz und Nachhaltigkeit. Diese Ziele werden über die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung und der örtlichen Bauvorschriften gesichert, durch die auf energetisch relevante Größen Einfluss genommen und eine angemessen verdichtete bauliche Nutzung vorgeschrieben wird.

2.2 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange äußerten sich bei den umweltbezogenen Themen zu den Punkten bergbauliche Einwirkungen (Bergwerksfelder, Tagebaurand), Baugrund- und Grundwasserverhältnisse, Bodendenkmalpflege, Niederschlagswasserentsorgung, Immissionsschutz, Artenschutz, Eingriff in Natur und Landschaft/ Flächenversiegelung.

Bergbauliche Einwirkungen (Bergwerksfelder, Tagebaurand), Baugrund- und Grundwasserverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich sowohl über einem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld als auch über auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern. Die folgenden relevanten Informationen der zuständigen Behörden wurden als Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Durch das Plangebiet verläuft eine ehemalige Tagebaukante in nord-südlicher Richtung. Ihr Verlauf wurde näherungsweise in den Bebauungsplan eingetragen. Östlich der Kante steht als Baugrund aufgeschütteter Boden an, westlich befindet sich der gewachsene Boden. Im Bereich der Tagebaukante und im Bereich des aufgeschütteten Bodens sind bei der Gründung besondere Maßnahmen und Untersuchungen erforderlich.

Im Plangebiet sind flurnahe Grundwasserstände möglich. In den letzten Jahren traten vermehrt Grundwasserspitzen auf. Zudem liegt das Bebauungsplangebiet im Grenzbereich zu den durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen, so dass Bodenbewegungen durch Grundwasserabsenkung oder -anstieg möglich sind. In einer orientierenden Baugrunduntersuchung wurde u.a. die Grundwassersituation untersucht. Diese ergibt, dass sich östlich der Tagebaugrenze Grundwasserstände einstellen können, die in weiterer Planung zu berücksichtigen sind. Die Ergebnisse der orientierenden Baugrunduntersuchung werden in der Begründung Teil B „Umweltbericht“ behandelt.

Bodendenkmalpflege

Auch wenn es im Plangebiet keine Hinweise auf Bodendenkmäler gibt, können im Bereich des gewachsenen Bodens westlich des ehemaligen Tagebaurandes Bodendenkmäler vorhanden sein. Vorsorglich wurde ein Hinweis hinsichtlich des Verhaltens bei Aufdeckung von archäologischen Bodenfinden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Niederschlagswasserentsorgung

Im Rahmen einer orientierenden Baugrunduntersuchung wurde die Versickerungsfähigkeit untersucht mit dem Ergebnis, dass weder im Bereich der aufgeschütteten Böden noch im Bereich der gewachsenen Böden eine Versickerung empfohlen werden kann. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse dieser Untersuchung wurde eine Entwässerungsstudie erstellt, die die Ableitung der Niederschlagswässer in ein Mischsystem empfiehlt.

Immissionsschutz

Die möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Emittenten nördlich des Plangebietes wurden näher betrachtet, auch im Hinblick auf eventuelle Einschränkungen ihrer Rechte durch die Planung. Die Prüfung ergab, dass kein weiterer Untersuchungsbedarf bestand.

Artenschutz

Zum Bebauungsplanverfahren wurde eine Artenschutzvorprüfung vorgenommen. Diese ergab, dass aus artenschutzfachlicher Sicht bei der Umsetzung des Bebauungsplans keine Bedenken bestehen, wenn entsprechende Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden. Planungsrelevante Arten und europäische Vogelarten sind nicht betroffen. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote kann gem. § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Eingriff in Natur und Landschaft/ Flächenversiegelung

Innerörtliche Flächenentwicklung gehört zu den übergeordneten städtebaulichen Zielen jeder Kommune. Um dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden gerecht werden zu können, gehört ein angemessener Verdichtungsgrad zu den Planungszielen und zum städtebaulichen Gesamtkonzept. Der damit ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft wurde im Zuge der Bearbeitung des landschaftspflegerischen Begleitplanes (LPB) ebenso ermittelt wie der erforderliche Ausgleichsumfang.

Die durch die Planung ermöglichten Eingriffe können nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Das verbleibende Kompensationsdefizit von 86.554 Ökopunkten wird außerhalb des Plangebietes durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen entsprechend LPB kompensiert.

In räumlicher Nähe zum Plangebiet werden wegbegleitende Anpflanzungen von ca. 5,0 m breiten Baumhecken bzw. ca. 3,0 m breiten Baumreihen vorgenommen. Das darüber hinaus verbleibende Defizit von 59.564 wird über Ökokonten abgerechnet.

3. Planungsentscheidung und –alternativen

Planungserfordernis war die Bereitstellung von Wohnbauflächen im Innenbereich. Die Plangebietsfläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Durch die Überplanung des geltenden Bebauungsplanes D 5/ 14. Änderung bzw. durch die Aufstellung des Bebauungsplans 252 wird eine gesamtkonzeptionelle innerörtliche Flächenentwicklung ermöglicht, die dem Bedarf an Wohnbauflächen im Eschweiler Ortsteil Dürwiß gerecht wird.

Alternative Flächen dieser Größenordnung mit vergleichbaren Lagevorteilen stehen im Ortsteil Dürwiß nicht zur Verfügung.

Zur Entwicklung eines hochwertigen Gesamtkonzeptes, auch im Hinblick auf Nachhaltigkeit und Ressourcenschutz, wurde im Vorfeld der Bauleitplanung ein beschränkter städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung wurde ein Siegerentwurf ausgewählt, auf dessen Grundlage der Bebauungsplan hinsichtlich Dichte und Erschließung optimiert wurde. Der beschriebene Entwurfsprozess führte auch im Hinblick auf die Berücksichtigung der Umweltbelange für dieses Plangebiet zu einer idealen Lösung.

Eschweiler, den 25.06.2015

gez. Schoop