STADT ESCHWEILER

Bebauungsplan 275
- Ackerstraße -

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs.4 Baugesetzbuch

Durch den Bebauungsplan 275 - Ackerstraße - wird unmittelbar nördlich des Ortsteils Kinzweiler ein derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzter Bereich überplant. Wesentliches Ziel der Stadt Eschweiler ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise zur abschließenden Arrondierung des nördlichen Siedlungsrandes des Ortsteils Kinzweiler. Die ausgewiesenen Bauflächen sollen insbesondere der Deckung des kurz- bis mittelfristigen Wohnbedarfs dienen. Darüber hinaus werden in dem östlichen Teil des Plangebietes Freiflächen für spätere Kompensationsmaßnahmen gesichert.
Die Notwendigkeit für die Umnutzung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche in Bauland, ergibt sich aus der großen Nachfrage nach Baugrundstücken im Ortsteil Kinzweiler. Diese Nachfrage kann durch vorrangig zu betrachtende Maßnahmen der Innenentwicklung z.B. durch Reaktivierung von Brachflächen und Nachverdichtungen im Ortsteil Kinzweiler nicht gedeckt werden. U.a. aufgrund des unmittelbaren Anschlusses an den bebauten Siedlungsbereich ist das Plangebiet für Wohnzwecke geeignet.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 275 - Ackerstraße - wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen dieser Bauleitplanung beinhaltet. Der zusammenfassende Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil B) zum Bebauungsplan. Wie in diesem Umweltbericht zu den untersuchten Schutzgütern beschrieben, sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen weitgehend als nicht relevant zu beurteilen.

Lediglich hinsichtlich der Schutzgüter „Natur und Landschaft“ werden geringfügige nachteilige Umweltauswirkungen erwartet, die jedoch durch Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können. Anhaltpunkte für artenschutzrechtliche Einschränkungen oder sonstige Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetz, die der Umsetzung des Bebauungsplanes 275
- Ackerstraße - entgegenstehen könnten, sind derzeit nicht erkennbar.
Untersuchungen zu Lärmbelastungen wurden mit dem Ergebnis durchgeführt, dass gesunde Wohnverhältnisse, unter Berücksichtigung der Umsetzung passive Lärmschutzmaßnahmen, gewährleistet sind.
Die Erholungsfunktion des Feldweges, der vom Ortsrand in den freien Landschaftsraum führt, wird innerhalb des Plangebietes gemindert, weil hier künftig nur noch einseitig Grünflächen angrenzen werden. Durch Anlage von neuen Bepflanzungen am Ortsrand soll der Erlebniswert der Landschaft insgesamt aber gesteigert werden.
Im südlichen Teil des Plangebietes sind Böden vorhanden, die humoses Bodenmaterial enthalten. Daher wird der entsprechende Bereich in dem Bebauungsplan als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.
Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler. Da in der Umgebung des Plangebietes zahlreiche Fundstellen aus frühzeitlicher Besiedlung bekannt sind, wurde eine Erstbegehung zur Beurteilung der Auswirkungen auf Kulturgüter durchgeführt. Hinweisende Indizien auf Bodendenkmäler wur-

den dabei nicht gefunden. Auf Grund der Ergebnisse sind daher weitergehende Prospektionen im Rahmen der planungsrechtlichen Verfahren nicht erforderlich. Da archäologische Bodenfunde jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können, wurde vorsorglich ein Hinweis hinsichtlich des Verhaltens bei Aufdeckung von Bodendenkmälern in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 28.04.2014 - 09.05.2014 statt. Während dieser Frist wurden von der Öffentlichkeit zwei Stellungnahmen zu umweltbezogenen Themen vorgebracht. Dabei wurden Anregungen zur Erschließung, zur Freiraumgestaltung und zur Lärmbelastung vorgebracht, die - soweit planungsrechtlich relevant - in der Überarbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden. Den Anregungen zum städtebaulichen Konzept und zur Wirtschaftlichkeit sowie Nachhaltigkeit der vorgegebenen Haustypologien, die insbesondere eine höhere Verdichtung und eine Reduzierung der Ortsrandeingrünung vorschlagen, wurden nicht gefolgt. Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Verdichtung würden dem städtebaulichen Konzept zur maßvollen, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angemessenen Bauweise wiedersprechen.
Die Behörden äußerten sich bei den umweltbezogenen Themen zu den Punkten Bodenschutz / bergbauliche Einwirkungen / Einwirkungen tektonische Störzone, Verkehr / Gewerbe / Immissionsschutz, Entwässerung / Gewässerschutz / Niederschlagswasserbeseitigung, Eingriffsbilanzierung / Landschaftsschutz / Schutz landwirtschaftlicher Flächen und Bodendenkmalschutz. Die Anregungen wurden - soweit planungsrechtlich relevant - u.a. im Rahmen der Bearbeitung der Gutachten berücksichtigt und in die Planung bzw. die Begründung eingearbeitet.
Im Zuge der Bearbeitung des landschaftspflegerischen Fachbeitrags mit integrierter Artenschutzvorprüfung wurde der erforderliche Ausgleichsumfang ermittelt. Die Ausgleichsmaßnahmen werden vollständig innerhalb des Plangebietes auf den für die Ortsrandeingrünung vorgesehenen Flächen durchgeführt. Die Umsetzung der Maßnahmen wird über Regelungen in einem Erschließungsvertrag sichergestellt.
Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes wurde festgestellt, dass in einem kleinen Teilbereich im äußersten Nordosten des Plangebietes passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm der K 10 erforderlich sind. Durch die nordwestlich gelegene Hofstelle sind bei zulässiger Betriebsweise keine Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes zu erwarten. Dies ergibt sich aus den bereits derzeit einzuhaltenden Immissionsrichtwerten an den vorhandenen näher gelegenen Wohngebäuden. Die Geräuschimmissionen der nördlich gelegenen Deponie Alsdorf - Warden sowie dem östlich gelegenen Logistikzentrum sind bei immissonsschutzrechtlich konformer Betriebsweise ebenfalls als unbedenklich einzustufen. Diese Betriebe werden bereits heute durch deutlich näher gelegene Flächen mit vorhandenen bzw. zulässigen schutzbedürftigen Nutzungen immissionsschutzrechtlich dimensioniert. Da es sich bei der westlich gelegenen Hofstelle um einen Ackerbaubetrieb handelt, sind relevante Geruchsbelastungen im Plangebiet nicht zu erwarten.
Entsprechend der Anregungen wird im Bebauungsplan vorsorglich darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Grenzbereich zu den durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen liegt. Die sich hieraus ergebenden Anforderungen an die Errichtung von baulichen Anlagen sind zu beachten.
Im Rahmen des Verfahrens wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Demnach sollen die unverschmutzten Niederschlagswässer der zu versiegelnden Wohnstraßen und Dachflächen, zusammen mit dem von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einfließenden Niederschlagswasser, über ein System von begrünten Bodenmulden/Rinnen im östlichen Teil des Plangebietes vor Ort dem Merzbach zugeführt werden. Ggf. ist eine Regenwasserbehandlung der auf den Verkehrsflächen anfallenden Flächen auf Grund der Verkehrsbelastung erforderlich. Dies ist im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung mit der Unteren Wasserbehörde (UWB) abzustimmen. Im Rahmen der Erarbeitung des Entwässerungskonzeptes wurde eine Berechnung zur Hochwassersituation im Unterlauf des Merzbaches zwischen dem Plangebiet und dem Hochwasserrückhaltebeckens (HRB) Warden durchgeführt.

Demnach ist durch die Zuleitung der Niederschlagswässer aus dem Plangebiet mit keiner signifikanten Verschärfung der Hochwassersituation zu rechnen. Auf eine gedrosselte Einleitung der Niederschlagswässer kann daher verzichtet werden.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplanentwurf nebst Begründung in der Zeit vom 27.10.2014 - 28.11.2014 öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist wurden von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen zu umweltbezogenen Themen abgegeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange äußerten sich bei den umweltbezogenen Themen zu den Punkten Bodenschutz / Einwirkungen tektonische Störzone, Schutz landwirtschaftlicher Flächen, Bodendenkmalschutz und Entwässerung / Grundwasserschutz.
Alle Bauflächen innerhalb des Plangebietes liegen außerhalb der tektonischen Störzone, so dass negative Auswirkungen durch die Störzone nicht zu erwarten sind.
Der Anregung zum Schutz der landwirtschaftlichen Flächen wurde durch die Anlage eines 5 m breiten Saumstreifens entsprochen.
Auf Grund der Topographie des Geländes kann ggf. drückendes Wasser auf die geplanten Gebäude einwirken. Dann wären ggf. besondere Baumaßnahmen am Gebäude (Verzicht auf einen Keller oder Errichtung einer wasserdichten Wanne) zu berücksichtigen. Dies ist im Rahmen der einzelnen Bauvorhaben zu prüfen. Vorsorglich wird hierauf im Bebauungsplan hingewiesen.

3. Begründung der Entwurfsauswahl (nach erfolgter Abwägung) aus den Alternativen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 275 - Ackerstraße - wird eine Siedlungserweiterung am Ortsrand von Kinzweiler ermöglicht.
Im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes wurden mehrere alternative Erschließungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes geprüft, von denen die nun ausgewählte als wirtschaftlich und städtebaulich am besten geeignete hervorgegangen ist. Alternativ zum Geltungsbereich wäre eine Bebauung ausschließlich in einem grundstückstiefen Streifen entlang der Ackerstraße denkbar. Mit den dadurch geschaffenen Baugrundstücken könnte jedoch nicht der kurz- und mittelfristige Bedarf an Wohneinheiten im Ortsteil Kinzweiler gedeckt werden.
Als alternativer Standort einer Siedlungserweiterung in Kinzweiler würde sich auch die Fläche östlich der ehemaligen Straßenbahntrasse anbieten. Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die verkehrstechnische und stadttechnische Erschließung dieser Fläche wäre jedoch mit einem höheren wirtschaftlichen Aufwand verbunden.