

## **STADT ESCHWEILER**

### **BEBAUUNGSPLAN 291 - Auf der Heide West-**

## **BEGRÜNDUNG**

**TEIL A**

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG**

## **INHALT DER BEGRÜNDUNG**

### **TEIL A ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

#### **1. VORGABEN ZUR PLANUNG**

- 1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
- 1.2 HEUTIGE SITUATION
- 1.3 PLANUNGSANLASS UND ZIEL
- 1.4 EINFÜGEN DES BEBAUUNGSPLANES IN DIE ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN
- 1.5 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

#### **2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF**

#### **3. PLANUNGSINHALT**

- 3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- 3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
- 3.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
- 3.4 BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN
- 3.5 STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN
- 3.6 VERKEHRSFLÄCHEN
- 3.7 GRÜNFLÄCHEN
- 3.8 FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
- 3.9 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

#### **4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

#### **5. HINWEISE**

#### **6. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

- 6.1 VER- UND ENTSORGUNG, NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
- 6.2 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG
- 6.3 BODENORDNENDE MAßNAHMEN

#### **7. UMWELTPRÜFUNG**

- 7.1 EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT
- 7.2 ARTENSCHUTZ IN DER BAULEITPLANUNG
- 7.3 IMMISSIONSSCHUTZ
- 7.4 BODENSCHUTZ
- 7.5 DENKMALSCHUTZ

#### **8. GUTACHTEN**

#### **9. STÄDTEBAULICHE DATEN**

## 1. VORGABEN ZUR PLANUNG

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 291 umfasst ein ca. 3,56 ha großes Gebiet östlich der Straße „Weißer Weg“ und nördlich sowie westlich der Straße „Auf der Heide“ am südlichen Siedlungsrand der Ortsteile Weisweiler-Hücheln und -Wilhelmshöhe.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch die Freiflächen der ehemaligen Ziegeleigruben Wilhelmshöhe,
- im Nordosten durch die Hausgärten der Wohnbebauung an der Straße „Auf der Heide“ und im Osten durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Straße „Auf der Heide“,
- im Süden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Straße „Auf der Heide“,
- im Westen durch die Verkehrsfläche der Straße „Weißer Weg“.



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

### 1.2 Heutige Situation

Bei den Straßenflächen innerhalb des Plangebietes handelt es sich um die versiegelten Erschließungsflächen der Straßen „Auf der Heide“ und „Weißer Weg“. Im östlichen Teil des Plangebietes befinden sich Wohnbaugrundstücke, auf denen freistehende Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser errichtet wurden, sowie ein Garagenhof. Die Vorgärten sind durch Zufahrten und Wege teilversiegelt. Die Hausgärten werden durch Hecken begrenzt und stellen sich ansonsten als strukturarme Rasenflächen dar. Ein nennenswerter Baumbestand ist hier nicht vorhanden. Die Flächen im westlichen Teil des Plangebietes besitzen eine erheblich höhere ökologische Wertigkeit. Es handelt sich um Teile des sehr strukturreichen, renaturierten Geländes der ehemaligen Ziegeleigruben Wilhelmshöhe. Im nordwestlichen Teil dieser Fläche befindet sich ein Ge-

wässer in der Talsohle der ehemaligen Grube. Im Bereich der angrenzenden Böschungen sind alle Sukzessionsstadien von offenen Sandfluren bis zu jungem Wald vorhanden. Der bewaldete Bereich endet an der oberen südlichen Böschungskante. Zwischen der Böschung und der Straße „Auf der Heide“ sind die Flächen durch eine Freifläche sowie einen zum Teil lückenhaften Gehölzbestand unmittelbar bis zur Straßenverkehrsfläche geprägt.

Der Bereich der Straße „Auf der Heide“ und ein ca. 35-40 m breiter Streifen im westlichen Teil sowie der gesamte östliche Bereich ist mit Geländehöhen zwischen 149-150 m ü. NHN im Westen sowie 150-151 m ü. NHN im Osten als relativ eben zu bezeichnen. Das Gelände fällt in diesem Bereich leicht in Richtung Nordwesten ab. Daran anschließend verläuft die Oberkante der Grube mit Geländehöhen zwischen 148 und 149 m ü. NHN. Die Böschungen sind bis zu 15 m breit, so dass entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze nur noch Geländehöhen um 133 m ü. NHN erreicht werden.

Das Umfeld des Plangebietes ist einerseits durch die nördlich und südlich anschließenden und mit dichtem Gehölz bestandenen Freiflächen der ehemaligen Ziegeleigruben und der Halde Nierchen sowie die unmittelbar südlich anschließenden Kleingartenflächen entlang der Bahnstrecke Aachen-Köln geprägt. Andererseits prägen die bebauten Siedlungsflächen der sich westlich und östlich erstreckenden Ortsteile Wilhelmshöhe und Hüheln das Umfeld. Die überwiegend von Wohngebäuden geprägte Baustruktur wird durch ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser und dreigeschossige Mehrfamilienhäuser gebildet.

Das Plangebiet wird von der Straße „Auf der Heide“ erschlossen. Über diese Straße und die am westlichen Gebietsrand angrenzende Straße „Weißer Weg“ wird in ca. 500 m Entfernung die Kölner Straße (B 264) erreicht und damit der Anschluss an das innerstädtische sowie regionale Verkehrsnetz geschaffen.

Über die unmittelbar nordwestlich und nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Haltestellen „Wilhelmshöhe“ und „Hermann-Löns-Straße“ mit der dort werktags im Halbstundentakt und am Wochenende im Stundentakt verkehrenden Buslinie 28 ist das Plangebiet an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Der Haltepunkt der Euregiobahn kann von dort in wenigen Fahrminuten und die Innenstadt von Eschweiler in ca. 20 Minuten Fahrzeit umsteigefrei erreicht werden. In geringer Entfernung südlich des Plangebietes liegt der Freiraum rund um die Halde Nierchen, der mit Fußwegen durchzogen ist und der der Bevölkerung mit den dort vorhandenen Spiel- und Aufenthaltsbereichen als Naherholungsraum dient.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie das Angebot gastronomischer Einrichtungen kann im Umkreis von ca. 500 m sowohl in dem Nahversorger an der Kölner Straße als auch in einzelnen Betriebsstätten im westlichen angrenzenden Ortsteil gedeckt werden. In ca. 500 m Entfernung befindet sich eine Förderschule und in ca. 1,5 km Entfernung die Gemeinschaftsgrundschule Weisweiler. Ein Kindergarten befindet sich bei der Katholischen Kirche St. Baptist an der Wilhelmstraße in ca. 500 m Entfernung zum Plangebiet.

### **1.3 Planungsanlass und Ziel**

Es besteht seitens des Eigentümers der Flächen der Ziegeleigruben das Interesse den erschlossenen Streifen entlang der Straße „Auf der Heide“ als Bauland zu veräußern. Hierzu wurde von dem Eigentümer am 09.10.2015 ein Antrag auf Abschluss eines städtebaulichen Vertrages und die Einleitung der erforderlichen Bauleitplanverfahren gestellt. Auf Grund des mittlerweile erfolgten Rückbaus der ehemals in Ost-West-Richtung durch das Plangebiet verlaufenden Hochspannungsleitung, besteht seitens der Stadt Eschweiler ebenfalls ein Interesse an der städtebaulichen Neuordnung einzelner Grundstücke im Plangebiet.

Aus städtebaulichen Gründen bestehen, unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange, keine Bedenken gegen eine maßvolle bauliche Nutzung am äußeren Rand der ökologisch wertvollen Flächen der ehemaligen Ziegeleigrube. Bei dem Vor-

haben handelt es sich nicht um eine Innentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB. Auf Grund des unmittelbaren Anschlusses an die Siedlungsbereiche der Ortsteile Wilhelmshöhe und Hüheln, der bestehenden verkehrlichen Erschließung, der relativ guten Anbindung an den ÖPNV, der Nähe zu Nahversorgern und sozialen Einrichtungen sowie der umgebenden hohen Freiraumqualitäten sind die Flächen im Plangebiet aber sehr gut für Wohnzwecke geeignet.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden. Diese können mit dazu beitragen die vorhandene kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Baugrundstücken in den Ortsteilen Weisweiler-Wilhelmshöhe und -Hüheln zu decken. Die Orientierung der Baufelder schafft die städtebaulichen Rahmenbedingungen sowohl für eine passive als auch aktive Solarenergienutzung. Dies wird durch die gewählte Baustruktur mit einer Orientierung der Baukörper bzw. deren Dachflächen nach Südosten und Südwesten ermöglicht.

#### **1.4 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen**

##### *Regionalplan*

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen ist das Gebiet des Ortsteiles Hüheln als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an diesen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB). Genauso wie für den gesamten bebauten Siedlungsbereich des Ortsteiles Wilhelmshöhe, werden diese Flächen als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt. Besondere Freiraumfunktionen oder zweckgebundene Freiraumnutzungen werden für diesen Bereich jedoch nicht dargestellt. Die südlich angrenzende Eisenbahntrasse wird als „Schienenweg“ dargestellt.

##### *Flächennutzungsplan*

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler wird der östliche Teil des Plangebietes als Wohnbauflächen dargestellt. Der südwestliche Teil des Plangebietes wird als Grünflächen und der unmittelbar nördlich daran anschließende Teil als Wald dargestellt. Als Trennung zwischen diesen beiden Flächen dient eine in West-Ost-Richtung verlaufende oberirdische Hauptversorgungsleitung.

Nachrichtlich in den rechtswirksamen Flächennutzungsplan übernommen wurde der Geschützte Landschaftsbestandteil (LB) 2.4 - 30 „Ziegeleigruben Wilhelmshöhe“ aus dem Landschaftsplan III „Eschweiler - Stolberg“ der StädteRegion Aachen. Er überlagert einen Großteil des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans für den südwestlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollen geändert werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Arrondierung des Wohngebietes zu schaffen. Dazu wird im Parallelverfahren die 15. Änderung des Flächennutzungsplans – „Auf der Heide“ West - durchgeführt. Die Flächen des Plangebietes sollen danach für den Bereich in dem eine Bebauung vorgesehen ist als Wohnbauflächen dargestellt werden. Die nachrichtliche Übernahme des geschützten Landschaftsbestandteiles (LB) soll im Bereich der neu dargestellten Wohnbauflächen entfallen. Darüber hinaus soll die Darstellung der oberirdischen Hauptversorgungsleitung gestrichen werden, da die ehemals vorhandene Stromleitung bereits zurückgebaut wurde und kein Bedarf für eine neue Stromtrasse besteht.

##### *Bestehende verbindliche Bauleitpläne*

Ein Großteil des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 234 - Auf der Heide - aus dem Jahr 1998. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 291 - Auf der Heide West - Allgemeine Wohngebiete, private Grünflächen, Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von

Boden, Natur und Landschaft sowie Verkehrsflächen fest. Die Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplanes stehen der städtebaulich gewünschten Arrondierung der Wohnbaugrundstücke teilweise entgegen. Mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB des künftigen Bebauungsplanes 291 würden die betreffenden Teilbereiche des Bebauungsplan 234 außer Kraft treten.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete liegen teilweise im geschützten Landschaftsbestandteil (LB), das im Landschaftsplan III „Esweiler - Stolberg“ der StädteRegion festgesetzt wurde. Gemäß § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen treten widersprechende Darstellungen des Landschaftsplanes nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zurück.

## 1.5 Bebauungsplanverfahren

Die Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10. 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert wurde.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB aufgestellt. Demzufolge wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan 291 bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung (Teil B – Umweltbericht).

## 2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

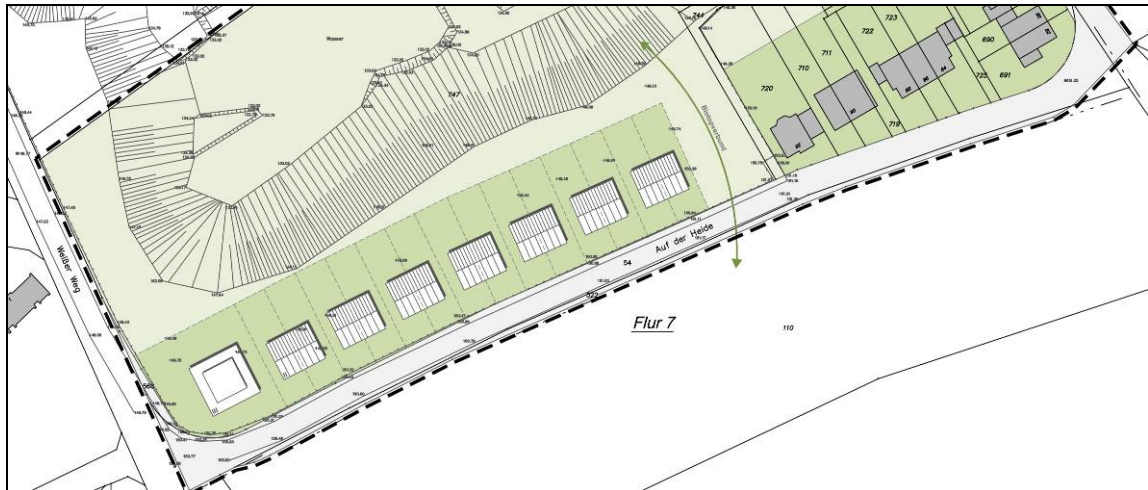
Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden städtebauliche Varianten mit verschiedenen Baustrukturen entwickelt. In allen Varianten wird eine mindestens 20 m breite Grünschneise zwischen der Bestandsbebauung im Osten und den neuen Wohngebäuden im Westen berücksichtigt, die als verbindender Biotopkorridor zwischen dem geschützten Landschaftsbestandteil (LB) der Ziegeleigruben Wilhelmshöhe und dem Landschaftsschutzgebiet (L) rund um die Halde Nierchen dienen soll.

In der Variante 1 wird eine straßenbegleitende Bebauung mit 14 Doppelhaushälften und einem dreigeschossigen Mehrfamilienhaus als städtebaulicher Akzent (mit 3-5 Wohneinheiten) am höchsten Punkt des Weißen Weges vorgeschlagen. Die Variante 2 sieht eine verdichtete Einfamilienhausstruktur vor, deren kurze Reihenhauszeilen (je 3-5 Einheiten und insgesamt 21 Reiheneinheiten) in konsequenter Südwest-Orientierung, rechtwinklig zur Straße „Auf der Heide“ angeordnet sind. Am westlichen Ende des Baufeldes wird wiederum ein Mehrfamilienhaus (mit 3-5 Wohneinheiten) als städtebaulicher Akzent vorgeschlagen. Die Stellplätze und Carports sollen parallel zur Straße „Auf der Heide“ angeordnet werden.

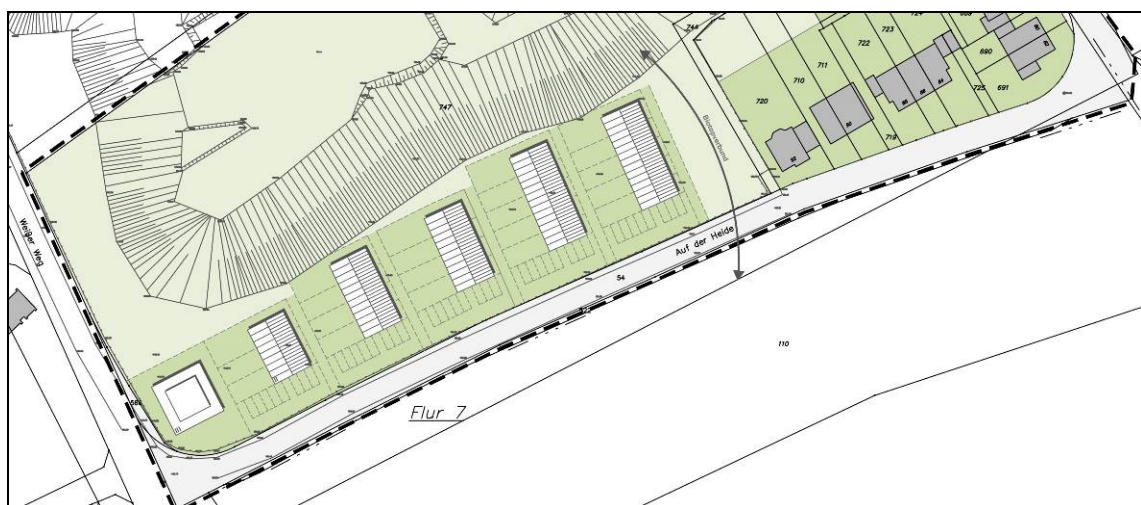
Das Büro „Landschaft!“ hat im Juli 2016 zu den beiden Varianten eine Ersteinschätzung aus landschaftspflegerischer und artenschutzrechtlicher Sicht abgegeben. Grundsätzlich wird die Lage der Biotopverbundtrasse zwischen der Alt- und der Neubebauung als günstig angesehen. Die Variante 1 wird auf Grund der geringsten Flächenversiegelung und des geringsten Störungsgrades hinsichtlich der Beeinträchtigung der nördlich anschließenden Biotopfläche als die Variante mit den geringsten negativen Auswirkungen auf die Natur- und Landschaft bewertet. Bei der Variante 2 ist neben einem höheren Kompensationserfordernis auch die Gefährdung der Biotopfläche auf Grund der Freiflächen- und Fußwegeorientierung und des halböffentlichen Charakters der zur Biotopfläche gerichteten Räume als negativ zu bewerten.

Da sich die Baustruktur der ersten Variante am homogensten in die Umgebung einfügt und zudem am wirtschaftlichsten zu erschließen ist und auch unter Berücksichtigung der landschaftspflegerischen und artenschutzrechtlichen Aspekte am besten geeignet ist, soll Variante 1 als Grundlage des Bebauungsplanes dienen.

Im östlichen Teil des Plangebietes sollen die vorhandenen Baustrukturen planungsrechtlich gesichert werden. Im Bereich des Garagenhofes, der auf Grund der dort bisher verlaufenden Hochspannungsleitung nicht mit Wohngebäuden bebaut werden konnte, soll nun eine Einfamilienhausbebauung ermöglicht werden.



Variante 1



Variante 2

### 3. PLANUNGSINHALT

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Die direkte bauliche Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnnutzung geprägt. Daher soll innerhalb des Plangebietes, wie bereits im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan 234, gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

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“ sollen in diesem Baugebiet ausgeschlossen werden. Diese Nutzungen sind aufgrund ihres großen Freiflächenanspruchs, der von Ihnen ausgehenden Störungen (Geruch, Lärm) und der für diese Nutzungen nicht geeigneten verkehrlichen Erschlie-

ßung, an diesem Standort nicht wünschenswert. Für diese Nutzungen steht im Stadtgebiet von Eschweiler eine ausreichende Anzahl an Flächen zur Verfügung.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung soll gemäß § 16 ff BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt werden. Im Plangebiet ist entsprechend der bereits errichteten Wohngebäude im östlichen Teil des Plangebietes eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Daher soll für den überwiegenden Teil des Plangebietes auch planungsrechtlich eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt werden. Um im Bereich der bestehenden und geplanten Einfamilienhäuser die Errichtung von gartenseitig orientierten Wohnraumerweiterungen im Erdgeschoss zu ermöglichen, wird eine zusätzliche 2,0 m tiefe überbaubare Fläche für maximal eingeschossige Baukörper festgesetzt. Im äußersten Westen des Plangebietes, gegenüber der dreigeschossigen Bestandsbebauung, ist die Errichtung eines höheren Gebäudes als städtebauliches Merkzeichen denkbar. Dementsprechend soll für das betreffende Baufeld eine Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen zugelassen werden.

Die Festsetzungen der GRZ mit 0,4 und der GFZ mit den, in Abhängigkeit von der Anzahl der Vollgeschosse vorgesehenen Maßfaktoren 0,8 bzw. 1,2 entsprechen den Maßfaktoren der umgebenden Baustruktur und stellen damit eine angemessene Verdichtung im vorhandenen Siedlungsgefüge sicher.

Für den bereits weitgehend bebauten östlichen Teil des Plangebietes wurden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung aus dem Bebauungsplan 234 übernommen.

### **3.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen**

Innerhalb des Plangebietes soll gemäß § 22 BauNVO überwiegend eine abweichende Bauweise mit der Zulässigkeit von Einzel-, Doppel- sowie Reihenhäusern mit maximal drei Reihenhauseinheiten festgesetzt werden. Dies entspricht der teilweise bereits im Plangebiet und in der direkten Umgebung vorhandenen Baustruktur der Wohngebäude und sichert die städtebauliche Zielsetzung zur Errichtung einer offenen, durchgrünten Bebauung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen gemäß § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt werden. Da eine Aufteilung der Grundstücke noch nicht vorliegt, sollen soweit möglich größere zusammenhängende Baufelder ausgewiesen werden, die einen ausreichenden Gestaltungsspielraum in Bezug auf die Lage der später zu errichtenden einzelnen Baukörper innerhalb der Baufelder ermöglichen.

### **3.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen**

Innerhalb des Plangebietes soll, wie bereits im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan 234, gemäß § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohnungen je Einzelhaus, Doppelhaushälfte bzw. Reihenhauseinheit begrenzt werden. Somit wird u.a. die städtebaulich unerwünschte Errichtung von Mehrfamilienhäusern im überwiegenden Teil des Planbereiches verhindert und damit eine der umgebenden Siedlungsstruktur entsprechende sinnvolle Begrenzung der Besiedlungsdichte sichergestellt. Diese Festsetzung dient auch dem städtebaulichen Ziel der Schaffung einer einheitlichen Struktur des Gebietes in Bezug auf die Wohnform.

Lediglich im äußersten Westen des Plangebietes, gegenüber der dreigeschossigen Bestandsbebauung, ist die Errichtung eines kleinen gebietsverträglichen Mehrfamilienhauses als städtebauliches Merkzeichen denkbar. Daher wird in diesem Bereich auf eine Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten verzichtet.



### **3.5 Stellplätze, Carports und Garagen**

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

### **3.6 Verkehrsflächen**

Die Verkehrsflächen der Straßen „Auf der Heide“ und „Weißer Weg“ sollen entsprechend der vorhandenen Parzellen und den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 234 weiterhin planungsrechtlich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB gesichert werden. In dieser Fläche kann die teilweise noch erforderliche Errichtung eines Bürgersteiges entlang der nördlichen Seite der Straßenverkehrsfläche „Auf der Heide“ erfolgen.

### **3.7 Grünflächen**

Die bereits im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan 234 für einen Teilbereich des Geltungsbereiches ausgewiesene private Grünfläche soll, mit Ausnahme einer ca. 2.000 m<sup>2</sup> großen Teilfläche, weiterhin als private Grünfläche festgesetzt werden. Die bisher geltende Zweckbestimmung „naturnahe Gestaltung“ entspricht in Teilbereichen nicht mehr der mittlerweile tatsächlich ausgeübten Nutzung als Hausgärten. Daher soll die Zweckbestimmung in „Schutzgrün“ geändert werden. Die im weiteren Verfahren in Abstimmung mit den Umweltämtern der Stadt und der Städteregion festzusetzende Freiraumqualität der Grünfläche soll einen angemessenen Übergang zwischen den Wohnbaugrundstücken und der angrenzenden strukturreichen Sukzessionsfläche sowie deren Schutz sicherstellen. Die vorgenannte Festsetzung soll auch für einen ca. 10 m breiten Streifen gelten, der an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches an die dort anschließenden Hausgärten der Wohnbaugrundstücke „Auf der Heide“ Hausnr. 48 - 56 angrenzt und im rechtskräftigen Bebauungsplan als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt ist. Teilflächen dieses Streifens wurden ebenfalls bereits in die angrenzende Hausgartennutzung mit einbezogen.

### **3.8 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Etwa die Hälfte des Plangebietes soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden. Diese Flächen umfassen einen Großteil der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen strukturreichen Sukzessionsflächen. Diese Flächenfestsetzung wurde bereits in dem rechtskräftigen Bebauungsplan 234 vorgenommen. Diese Flächen sollen auch der Kompensation der, durch diesen Bebauungsplan verursachten naturschutzrechtlichen Eingriffe dienen. Ob dies aufgrund der bereits bestehenden hohen ökologischen Wertigkeit der Sukzessionsfläche möglich ist soll im weiteren Verfahren geprüft werden.

### **3.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Zur Vermeidung von Störungen der Biotopfläche soll entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze der neuen Wohnbaugrundstücke ein 5 m breiter dicht bepflanzter Gehölzstreifen angelegt werden. Dieser soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern planungsrechtlich gesichert werden.

#### **4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

##### *Geschützter Landschaftsbestandteil (LB)*

Im Landschaftsplan III „Eschweiler - Stolberg“ der StädteRegion Aachen ist für einen Großteil der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Geschützter Landschaftsbestandteil (LB) 2.4 - 30 „Ziegeleigruben Wilhelmshöhe“ festgesetzt, der die Abbaubereiche der ehemaligen Ziegeleigruben umfasst. Es handelt sich um ein sehr strukturreiches Gelände mit Wasserflächen. Die Verbote der Schutzverordnung sind zu beachten. Der Geschützte Landschaftsbestandteil (LB) wird im Bereich der Grünflächen und der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nachrichtlich übernommen.

#### **5. HINWEISE**

##### *Bodendenkmalschutz*

Es wird darauf hingewiesen, dass unabhängig von einer Eintragung der Bodendenkmäler in die Denkmalliste die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW zu beachten sind. Wird bei Bodeneingriffen ein Bodendenkmal entdeckt, haben die zur Anzeige Verpflichteten das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Fundmeldungen sind umgehend an die Untere Denkmalbehörde der Stadt Eschweiler oder das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu richten.

##### *Bergbau*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Einwirkungsbereich des ehemaligen tagesnahen Bergbaus. Es handelt sich hierbei um den potenziellen Einwirkungsbereich von Flöz Breitgang, welches in Ost-West-Richtung innerhalb der geplanten Wohnbauflächen verläuft. Gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB werden die Flächen unter denen der Bergbau umgeht im weiteren Verfahren gekennzeichnet.

Die detaillierten Maßnahmen werden im Rahmen des weiteren Verfahrens untersucht und festgelegt.

#### **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. Die bereits bebauten Wohnbaugrundstücke im östlichen Teil des Plangebietes sind bereits an die vorhandenen Versorgungsleitungen angeschlossen.

###### *Entwässerung / Niederschlagswasserbeseitigung*

Die Entsorgung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer ist im weiteren Verfahren zu prüfen. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept ist im Rahmen des weiteren Verfahrens zu erstellen.

##### **6.2 Verkehrliche Erschließung**

Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bereits von den angrenzenden und ausgebauten Verkehrsflächen der Straße „Auf der Heide“ erschlossen. Im Bereich des neuen Baufeldes ist zudem ein Bürgersteig entlang der nördlichen

Seite der Straßenverkehrsfläche „Auf der Heide“ herzustellen, damit eine sichere fußläufige Erschließung der einzelnen Baugrundstücke gewährleistet werden kann. Die festgesetzte Verkehrsfläche ist mit einer Breite von ca. 10 m für einen Ausbau ausreichend dimensioniert.

### **6.3 Bodenordnende Maßnahmen**

Zur Realisierung der Vorhaben im Plangebiet sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich, da die neu zu entwickelnden Baugrundstücke im Eigentum eines Investors sind. Weitere bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff. BauGB behält sich die Stadt ggf. vor.

## **7. UMWELTPRÜFUNG**

Zu dem Bebauungsplan wird im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird im Umweltbericht (Teil B der Begründung) dargestellt. Dieser wird im weiteren Verfahren erstellt.

### **7.1 Eingriff in Natur und Landschaft**

Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Ein Ausgleich der Eingriffe hat in allen Bebauungsplänen - mit Ausnahme der Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB) - zu erfolgen.

Durch die neuen Baufelder parallel zur Straße „Auf der Heide“, mit einer Gesamtgröße von ca. 6.000 m<sup>2</sup>, wird ein Eingriff in die im rechtskräftigen Bebauungsplan 234 - Auf der Heide - festgesetzten Grünflächen sowie Flächen zum Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorbereitet. Die hier eingetragene Private Grünfläche dient dem Bebauungsplan 234 als Kompensationsfläche. Gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist demnach ein naturschutzrechtlicher Ausgleich zur Kompensationsfläche der vorhandenen Bebauung des Bebauungsplanes 234 - Auf der Heide - sowie für die geplanten Maßnahmen des Bebauungsplanes 291 - Auf der Heide West - erforderlich.

Im weiteren Verfahren muss geprüft werden, ob dieser Verlust ggf. durch zusätzliche Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen innerhalb der im Plangebiet liegenden Sukzessionsfläche, die bereits als geschützter Landschaftsbestandteil (LB) nachrichtlich übernommen wurde, zumindest teilweise ausgeglichen werden kann. Der, im Vergleich zum Bebauungsplan 234 - Auf der Heide -, darüber hinaus verbleibende Eingriff ist im Verhältnis 1:1 über externe Kompensationsflächen auszugleichen.

### **7.2 Artenschutz in der Bauleitplanung**

Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird eine Artenschutzprüfung durchgeführt.

### **7.3 Immissionsschutz**

#### *Lärm*

Das Plangebiet ist durch Schienenverkehrslärm der in ca. 30 m südlich der Straße „Auf der Heide“ verlaufenden Eisenbahnstrecke Aachen – Köln vorbelastet. Die Eisenbahnstrecke befindet sich im Bereich des Plangebietes ca. 5 m unterhalb der Geländehöhe der Straße „Auf der Heide“. Trotz dieser, hinsichtlich der Lärmausbreitung günstigen

Tieflage der Trasse ist mit einer Überschreitung der Orientierungswerte der städtebaulichen Planung nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiet (WA) zu rechnen. Im weiteren Verfahren ist daher durch schallimmissionstechnische Untersuchungen zu prüfen und zu beurteilen ob und welche aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen sind.

Sonstige relevante Lärmquellen im Umfeld, die auf das Plangebiet einwirken könnten, sind derzeit nicht bekannt.

#### 7.4 Bodenschutz

Im Westen des Plangebietes tangiert die Altlasten(verdachts)fläche 5103/124 das Plangebiet. Es handelt sich hierbei um die randlichen Ausläufer einer teilweise verfüllten ehemaligen Ziegeleigrube. Im Weiteren ist hier mit der StädteRegion Aachen abzuklären, ob bzw. in welchem Umfang Bodenuntersuchungen durchgeführt werden müssen.

#### 7.5 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler. 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.

### 8. GUTACHTEN

Bisher wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes noch keine Gutachten erstellt. Jedoch wurde eine „Ersteinschätzung aus landschaftspflegerischer und artenschutzrechtlicher Sicht“, Büro „Landschaft!“, Aachen, Juli 2016 abgegeben.

### 9. STÄDTEBAULICHE DATEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 291 - Auf der Heide West - umfasst eine Fläche von ca. 3,56 ha mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Flächengröße ca.	%
Allgemeine Wohngebiete (WA)	1,16 ha	32,6 %
Verkehrsflächen	0,39 ha	11,0 %
Umgrenzung von Schutzgebieten / Geschützter Landschaftsbestandteil	2,01 ha	56,4 %
davon Maßnahmen zum Schutz	1,75 ha	49,2 %
davon Private Grünfläche	0,25 ha	7,2 %
gesamt	3,56 ha	100 %

Eschweiler, den 25.10.2016  
gez. Schoop