



**Sitzungsvorlage**

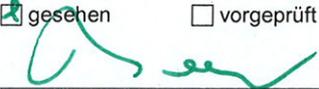
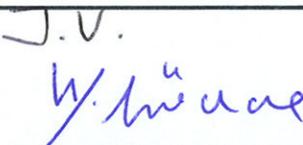
Datum: 22.01.2013

| Beratungsfolge      |                                     |            | Sitzungsdatum | TOP |
|---------------------|-------------------------------------|------------|---------------|-----|
| 1. Beschlussfassung | Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss | öffentlich | 31.01.2013    |     |
| 2.                  |                                     |            |               |     |
| 3.                  |                                     |            |               |     |
| 4.                  |                                     |            |               |     |

**Aufhebung des Bebauungsplans D 7 - Gasthausstraße -  
hier: Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden  
sowie Beschluss der öffentlichen Auslegung**

Beschlussentwurf:

- I. Die Stellungnahme der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 1).
- II. Zum Verfahren der Aufhebung des Bebauungsplans D 7 - Gasthausstraße – einschließlich der 1., 2., 3. und 4. Änderung (Anlage 4) mit Begründung (Anlage 5) wird die öffentliche Auslegung beschlossen.

|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| A 14 - Rechnungsprüfungsamt<br><input checked="" type="checkbox"/> gesehen <input type="checkbox"/> vorgeprüft<br> |  | Unterschriften<br>J.V.<br>   |  |
| 1   | 2  | 3  | 4  |
| <input type="checkbox"/> zugestimmt<br><input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen<br><input type="checkbox"/> abgelehnt<br><input type="checkbox"/> zurückgestellt                                | <input type="checkbox"/> zugestimmt<br><input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen<br><input type="checkbox"/> abgelehnt<br><input type="checkbox"/> zurückgestellt | <input type="checkbox"/> zugestimmt<br><input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen<br><input type="checkbox"/> abgelehnt<br><input type="checkbox"/> zurückgestellt | <input type="checkbox"/> zugestimmt<br><input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen<br><input type="checkbox"/> abgelehnt<br><input type="checkbox"/> zurückgestellt |
| <b>Abstimmungsergebnis</b>  | <b>Abstimmungsergebnis</b>   | <b>Abstimmungsergebnis</b>   | <b>Abstimmungsergebnis</b>   |
| <input type="checkbox"/> einstimmig<br><input type="checkbox"/> ja  | <input type="checkbox"/> einstimmig<br><input type="checkbox"/> ja   | <input type="checkbox"/> einstimmig<br><input type="checkbox"/> ja   | <input type="checkbox"/> einstimmig<br><input type="checkbox"/> ja   |
| <input type="checkbox"/> nein   | <input type="checkbox"/> nein  | <input type="checkbox"/> nein  | <input type="checkbox"/> nein  |
| <input type="checkbox"/> Enthaltung   | <input type="checkbox"/> Enthaltung  | <input type="checkbox"/> Enthaltung  | <input type="checkbox"/> Enthaltung  |

## **Sachverhalt**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dem Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans D 7 - Gasthausstraße - wurde in der Zeit vom 21.11.-02.12.2011 durchgeführt. Es sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen. Die Behörden wurden von der Planung unterrichtet. Die Stellungnahme der Verwaltung zu der Stellungnahme der Behörden ist als Anlage 1, die Stellungnahme der Behörden, die Bedenken und Anregungen bzw. Hinweise beinhaltet, ist als Anlage 6 beigefügt.

Für einen bereits 1969 rechtsverbindlich überplanten Teilbereich des ursprünglichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans D 7 wird zurzeit im Zusammenhang mit der Einzelhandelsansiedlung am südlichen Ortsrand von Dürwiß das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans D 13 - Bonhoefferstraße – durchgeführt.

Die Verwaltung empfiehlt, zum Verfahren der Aufhebung des Bebauungsplans D 7 - Gasthausstraße - die öffentliche Auslegung zu beschließen.

## **Haushaltsrechtliche Betrachtung**

Das Bauleitplanverfahren ist haushaltsrechtlich nicht relevant.

## **Anlagen**

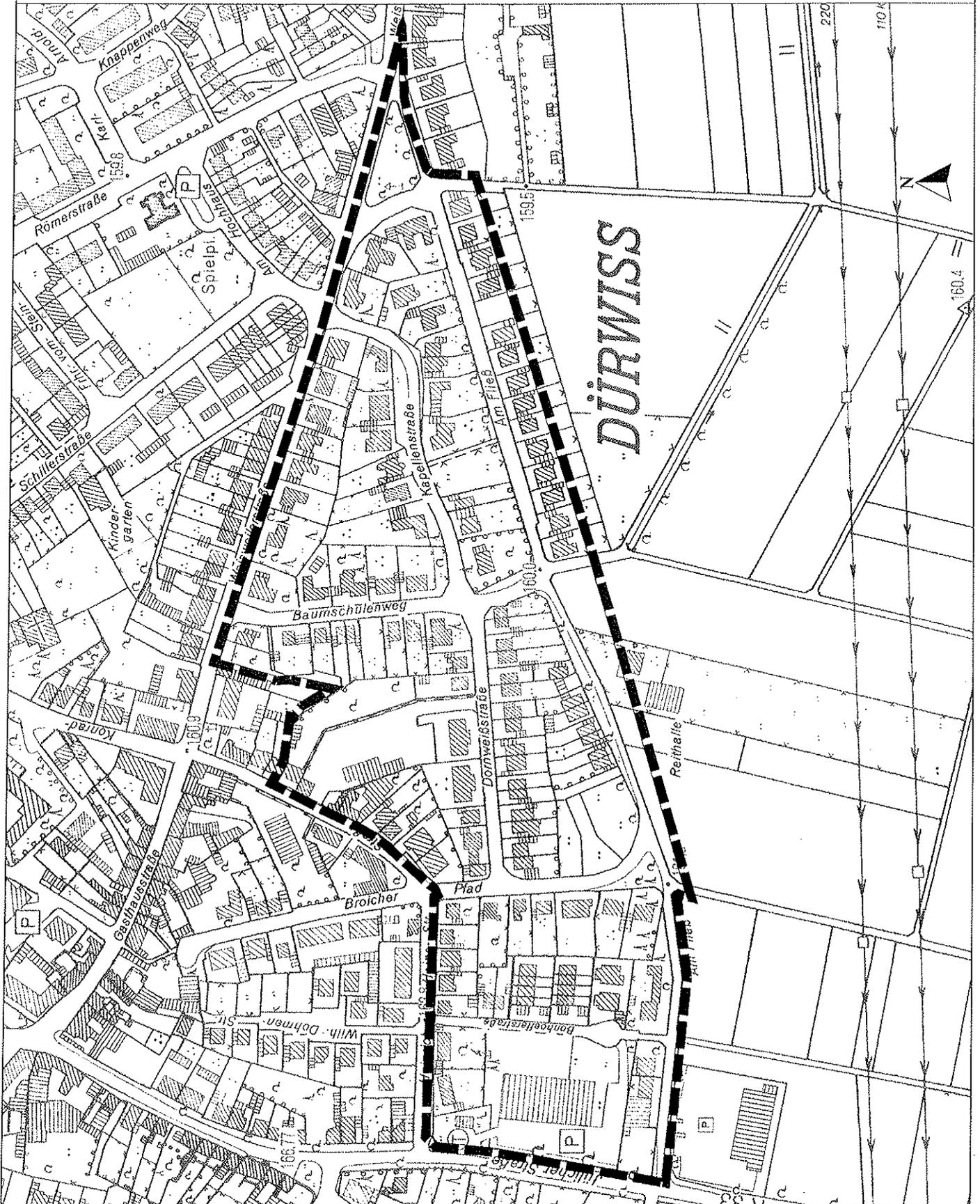
1. Stellungnahme der Verwaltung zu der Stellungnahme der Behörden
2. Übersicht über den Geltungsbereich des Bebauungsplans D 7
3. Bebauungsplan D 7 - Gasthausstraße –
4. Plan zur Aufhebung des Bebauungsplans
5. Begründung zur Planaufhebung einschließlich Umweltbericht
6. Stellungnahme der Behörden

# Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden

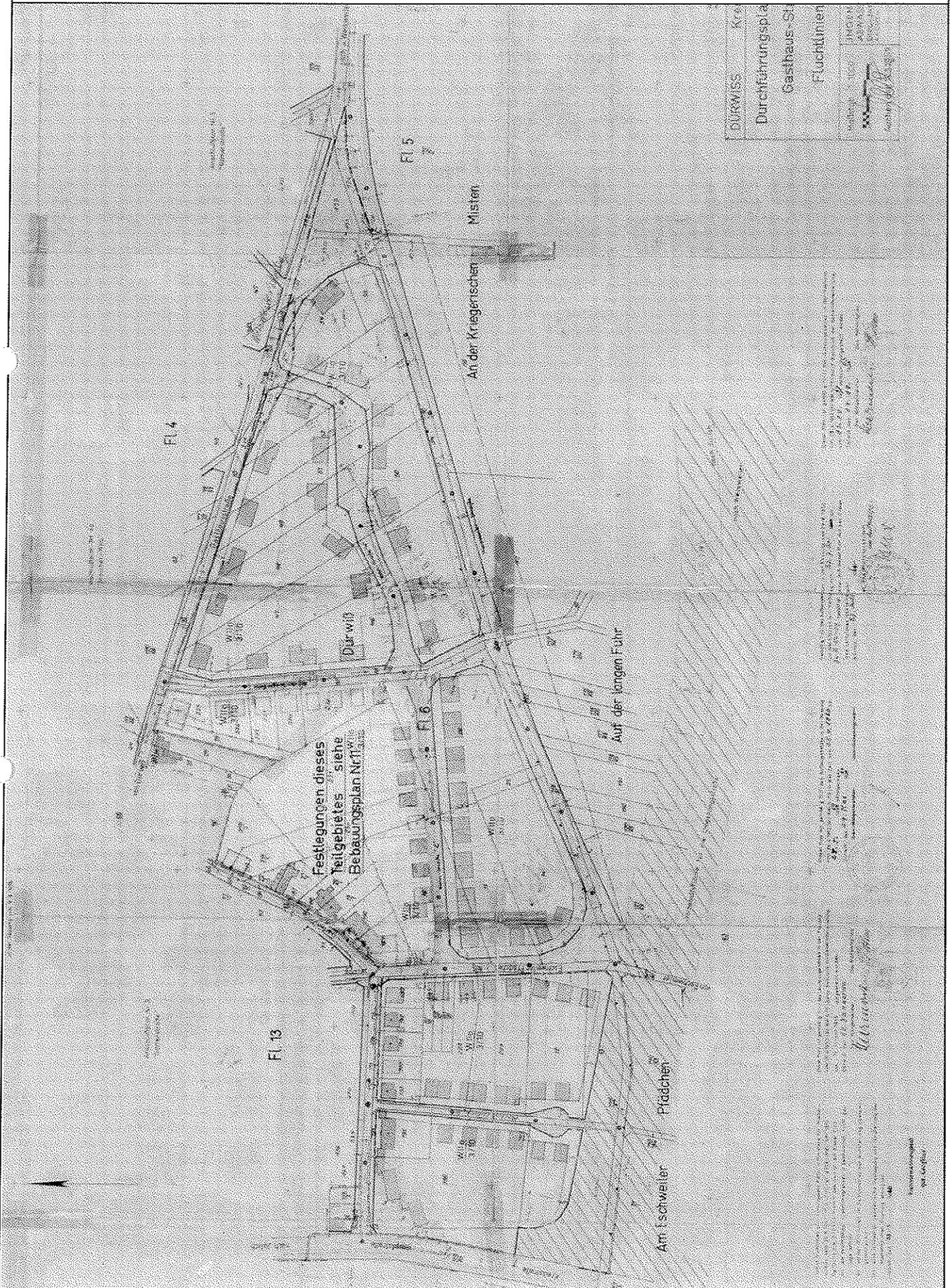
## ANLAGE 1

| Nr. | Behörde  | Inhalt der Stellungnahme   | Stellungnahme der Verwaltung  | Beschlussvorschlag                            |
|-----|--|--|---|---|
| 1   | <b>Handwerkskammer Aachen</b><br>Schreiben eingegangen<br>14.12.2011 | Auf einen Steinmetzbetrieb in dem bereits früher überplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird hingewiesen. Dieser besitze trotz des Heranrückens von Wohnbau und Verbrauchermärkten uneingeschränkten Bestandsschutz. | Der Steinmetzbetrieb befindet sich nördlich der Straße Am Fließ, an der Ecke Jülicher Straße. Für den Bereich gilt der Bebauungsplan D 13 – Martin Luther Straße (jetzt Bonhoefer Straße) – vom 13.12.1969 mit der Festsetzung Mischgebiet (MI). Die Aufhebung des Bebauungsplans D 7 führt hier nicht zu einer Änderung des geltenden Planungsrechts. Im D 7 war das Grundstück des Steinmetzbetriebs im Übrigen als „Vorbehaltsfläche für die Umgehungsstraße nach Weisweiler“ eingetragen. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |

# Aufhebung des Bebauungsplanes D 7 - Gasthausstraße - Geltungsbereich



# Bebauungsplan D 7 - Gasthausstraße -



# Bebauungsplan D 7 - Gasthausstraße -

## STADT ESCHWEILER AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS D 7 - GASTHAUSSTRASSE -

**STADT ESCHWEILER**  
AUFHEBUNG  
DES BEBAUUNGSPLANS D 7  
- GASTHAUSSTRASSE -

M. 1:1000    Blatt 4/8



**Alle Festsetzungen des  
Bebauungsplanes D7 - Gasthausstraße  
einschließlich der 1., 2., 3. und 4.  
Änderung sind aufgehoben.**

Par. 15

**LEGENDE**

|  |  |
|--|--|
|  | Grenze des aufgehobenen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes D 7 |
|  | Festsetzungsbereich für den Bebauungsplan D 7                    |

**STADT ESCHWEILER**

Abgeschlossen (Baujahr) ...

Plan ...

Das Gebiet ist gemäß § 1 (1) Nr. 1 des Baugesetzbuches ...

... als ...

Das Gebiet ist gemäß § 1 (1) Nr. 2 des Baugesetzbuches ...

... als ...

Das Gebiet ist gemäß § 1 (1) Nr. 3 des Baugesetzbuches ...

... als ...

Das Gebiet ist gemäß § 1 (1) Nr. 4 des Baugesetzbuches ...

... als ...

Das Gebiet ist gemäß § 1 (1) Nr. 1 des Baugesetzbuches ...

... als ...

Das Gebiet ist gemäß § 1 (1) Nr. 2 des Baugesetzbuches ...

... als ...

Das Gebiet ist gemäß § 1 (1) Nr. 3 des Baugesetzbuches ...

... als ...

Das Gebiet ist gemäß § 1 (1) Nr. 4 des Baugesetzbuches ...

... als ...

**STADT ESCHWEILER**

**AUFHEBUNG  
DES BEBAUUNGSPLANS D 7  
- GASTHAUSSTRASSE -**

BEGRÜNDUNG

TEILE A UND B

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

## **INHALT DER BEGRÜNDUNG**

### **TEIL A**

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

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Situation
- 1.3 Einordnung des Plangebietes in die übergeordneten Planungen

#### **2. ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFBEBUNG**

#### **3. PLANINHALT/ AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG**

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 3.4 Garagen, Carports und Stellplätze
- 3.5 Verkehrsflächen
- 3.6 Öffentliche Grünflächen
- 3.7 Private Grünflächen
- 3.8 Baugestaltung

#### **4. HINWEISE**

#### **5. UMWELTBELANGE**

- 5.1 Umweltprüfung
- 5.2 Immissionsschutz

## **1. VORGABEN ZUR PLANUNG**

### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet in der Gemarkung Dürwiß, Flur 6 und 15, umfasst den gesamten Geltungsbereich des übergeleiteten Durchführungsplans Nr. 7 - Gasthausstraße – der ehemaligen Gemeinde Dürwiß vom 20.10.1960 einschließlich der 1., 2., 3. und 4. Änderung. Das ca. 12,3 ha große Plangebiet wird im Norden durch die Heinrich-Heine-Straße und die Weisweilerstraße, im Westen durch die Jülicher Straße und im Süden durch den südlichen Siedlungsrand Dürwiß begrenzt.

### **1.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Situation**

Das Plangebiet am südlichen Ortsrand von Dürwiß ist fast ausschließlich durch Wohnbebauung geprägt. Unmittelbar an der Jülicher Straße befinden sich eine Tankstelle, ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit Getränkemarkt sowie ein Steinmetzbetrieb.

Ziel des Durchführungsplans Nr. 7 war die Entwicklung umfangreicher Wohnbauflächen südlich der damaligen Gasthausstraße (heute Weisweilerstraße) mit einer Einzel- und Doppelhausbebauung und zugehöriger Erschließung. Die Festsetzung als Wohngebiet (W), 2geschossig (II), in offener Bauweise (o) und mit 3/10 bebaubarer Grundstücksfläche gemäß der BPV 50 (Baupolizeiverordnung für den gesamten Regierungsbezirk Aachen mit Ausnahme des Stadtkreises Aachen vom 01.08.1940 in der Fassung vom 08.08.1950) galt einheitlich für das gesamte Plangebiet.

Für den Bebauungsplan D 7 - Gasthausstraße – wurden bis 1972 insgesamt 4 Planänderungen durchgeführt, die auch Gegenstand der Planaufhebung sind. Der Bebauungsplan wurde in Teilbereichen durch die Bebauungspläne D 11 - Gasthausstraße –, D 12 – Konrad-Adenauer-Straße –, D 13 – Bonhoefferstraße –, D 14 – Weisweilerstraße –, 224 – An der Kriegerischen Misten – und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4 – Am Eschweiler Pfädchen – einschließlich verschiedener Änderungen überlagert.

Derzeit weiterhin gültig ist der Bebauungsplan D 7 - Gasthausstraße – einschließlich der 4. Änderung in dem Teilbereich zwischen Weisweilerstraße, Am Fließ, Broicher Pfad, Dornweißstraße und Baumschulenweg.

Dieser Bereich ist ausschließlich durch ein- und zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser geprägt.

### **1.3 Einordnung des Plangebietes in die übergeordneten Planungen**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler entsprechend der vorhandenen Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt.

## **2. ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFHEBUNG**

Das Plangebiet ist schon seit langem fast vollständig bebaut. Es hat sich überwiegend homogen entwickelt mit z. T. sehr einheitlicher Struktur und nur noch wenigen Baulücken. Ein Planungserfordernis ist daher nicht mehr gegeben. Eine Beurteilung auf der Grundlage des § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) (Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung) entspricht dem städtebaulichen Ziel.

Bei dem Bebauungsplan D 7 handelt es sich um einen als Bebauungsplan übergeleiteten Durchführungsplan aus der Zeit vor Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes als Vorgänger des BauGB und der BauNVO, dessen Festsetzungen der zur damaligen Zeit üblichen Bauweise entsprachen und heute oft nur schwierig umsetzbar sind.

In den durch andere Bebauungspläne überlagerten Bereichen des Bebauungsplans D 7 soll die Aufhebung ein Wiederaufleben überholter Festsetzungen im Falle einer Unwirksamkeit der überlagerten Bebauungspläne verhindern.

## **3. PLANINHALT/ AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG**

Die Aufhebung des Bebauungsplans einschließlich der 1., 2., 3. und 4. Änderung führt ggf. zu einer Änderung der planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlagen bei der Zulassung von Bauvorhaben im Vergleich zu dem bisher geltenden Planungsrecht. Dies betrifft ausschließlich den heute rechtsverbindlichen Teil des Bebauungsplans D 7. Für die durch andere rechtsverbindliche Bebauungspläne überlagerten Teilbereiche ergibt sich für das geltende Planungsrecht keine Veränderung. Diese werden daher nicht weiter betrachtet.

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet soll weiterhin dem Wohnen dienen. Der vorhandene Gebietscharakter soll erhalten bleiben. Dies ist bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB sichergestellt.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Der Baublock zwischen Weisweilerstraße, Kapellenstraße und Baumschulenweg ist durchgängig mit meist niedrigen, 1geschossigen Einzelhäusern bebaut. Hier wird nach einer Aufhebung des Bebauungsplans abweichend von dem bisher geltenden Planungsrecht nur eine 1geschossige Bebauung zulässig sein. Dies entspricht auch dem städtebaulichen Ziel in diesem Bereich. Der Charakter des Gebietes kann so gewahrt bleiben, große Unterschiede in der Höhenentwicklung der Gebäude können vermieden werden. Für die übrigen Bereiche ergibt sich zur Geschosshöhe keine Änderung.

Die Grundflächenzahl (GRZ), bisher 0,3, und die Geschossflächenzahl (GFZ), bisher nicht festgesetzt, sind im Rahmen des § 34 BauGB weniger relevant und für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens in der Regel nicht ausschlaggebend.

### **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Der Baublock zwischen Weisweilerstraße, Kapellenstraße und Baumschulenweg ist durchgängig durch Einzelhäuser, der Baublock zwischen Dornweißstraße, Baumschulenweg, Am Fließ und Broicher Pfad durch Doppelhäuser geprägt. Nach dem Bebauungsplan D 7 in der offenen Bauweise ebenfalls zulässige Hausgruppen bis zu 40 m Länge wurden nicht realisiert. Die nach Aufhebung des Bebauungsplans zulässige Bauweise orientiert sich an dem im Plangebiet vorhandenen Bestand.

Die nach dem geltenden Bebauungsplan auf der Grundlage der BPV 50 zulässige Bautiefe der „Vordergebäude“ von 11 m ist im Gebäudebestand häufig überschritten. Im Rahmen der Einfügung, auf der Grundlage des § 34 BauGB, ergibt sich daher für die zulässige überbaubare Grundstücksfläche künftig ein größerer Spielraum. Die Baufluchten der Gebäude sind in Übereinstimmung mit dem geltenden Bebauungsplan durch die vorhandene Bebauung eindeutig definiert.

### **3.4 Garagen, Carports und Stellplätze**

Garagen, Carports und Stellplätze sind weiterhin entsprechend der vorhandenen Bebauung zulässig.

### **3.5 Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Plangebietes ist vollständig vorhanden. Die Abrechnung der Erschließungsbeiträge ist abgeschlossen. Eine Bereinigung der Grundstücksgrenzen in Bereichen mit vom Bebauungsplan abweichendem Straßenausbau kann im Rahmen der Planaufhebung erfolgen.

### **3.6 Öffentliche Grünflächen**

Die im Bereich der Kapellenstraße bisher ergänzend zum Straßenraum festgesetzte öffentliche Grünfläche kann nach Aufhebung des Bebauungsplans den privaten Vorgärten zugeordnet werden.

### **3.7 Private Grünflächen**

Im Bebauungsplan D 7 sind die Vorgärten zwischen Straße und Bauflucht der Gebäude als private Grünfläche festgesetzt. Die gärtnerische Gestaltung sowie der Verzicht auf Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen im Vorgartenbereich sind auch im Rahmen des § 34 BauGB städtebauliches Ziel.

### **3.8 Baugestaltung**

Da es sich bei dem Bebauungsplan D 7 - Gasthausstraße – um einen Durchführungsplan „Fluchtlinien“ handelt, sind Gestaltungsvorschriften über die Regelungen der BPV 50 hinaus nicht betroffen. Diese entfallen durch die Aufhebung des Bebauungsplans.

#### **4. HINWEISE**

Die im Bebauungsplan D 7 am südlichen Rand sowie außerhalb des Plangebietes enthaltene Darstellung einer Vorbehaltsfläche der Umgehungsstraße L 238 in Richtung Weisweiler und Jülich entfällt.

#### **5. UMWELTBELANGE**

##### **5.1 Umweltprüfung**

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Auswirkungen auf die Umweltbelange sowie Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB bzw. § 18 BNatSchG sind durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

##### **5.2 Immissionsschutz**

Da die vorhandene Nutzung dem bisher festgesetzten Baugebiet entspricht, bleibt der Schutzanspruch gegenüber möglichen Immissionen unverändert.

Eschweiler, den 21.01.2013

  
Blasberg

## **INHALT DER BEGRÜNDUNG**

### **TEIL B: UMWELTBERICHT**

#### **1. EINLEITUNG**

- 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans
- 1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und die Art der Berücksichtigung der Ziele
  - 1.2.1 Regionalplan
  - 1.2.2 Flächennutzungsplan
  - 1.2.3 Bebauungsplan
  - 1.2.4 Landschaftsplan
  - 1.2.5 NATURA 2000
  - 1.2.6 Biotopkataster LANUV
  - 1.2.7 Eingriffsregelung
  - 1.2.8 Bodenschutz
  - 1.2.9 Niederschlagswasserbeseitigung
  - 1.2.10 Lärmschutz

#### **2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN**

- 2.1 Kurzcharakterisierung des Untersuchungsraumes
- 2.2 Beschreibung der Bestandssituation
  - 2.2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
  - 2.2.2 Schutzgut Boden
  - 2.2.3 Schutzgut Wasser
  - 2.2.4 Schutzgut Klima/Luft
  - 2.2.5 Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild
  - 2.2.6 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
  - 2.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
- 2.3 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung
- 2.4 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung
- 2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- 2.6 Erneuerbare Energien
- 2.7 Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien
- 2.8 Planungsalternativen

#### **3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG**

- 3.1 Verwendete Verfahren und Probleme bei der Erstellung der Angaben
- 3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung
- 3.3 Zusammenfassung

## 1. EINLEITUNG

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplanes D 7 – Gasthausstraße - wurde zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Darin werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung beschränkt sich dabei auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand, allgemein anerkannten Prüfmethode sowie Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplanes angemessenerweise verlangt werden kann. Die Ergebnisse der für die Aufhebung des Bebauungsplanes vorliegenden umweltrelevanten Unterlagen wurden hierbei berücksichtigt. Die Beschreibung und Bewertung der geprüften Umweltbelange erfolgt in dem vorliegenden Umweltbericht.

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Aufhebung des Bebauungsplanes

Bei dem Bebauungsplan D 7 handelt es sich um einen als Bebauungsplan übergeleiteten Durchführungsplan aus der Zeit vor Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes als Vorgänger des BauGB und der BauNVO, dessen Festsetzungen der zur damaligen Zeit üblichen Bauweise entsprachen und heute oft nur schwierig umsetzbar sind.

Das Plangebiet ist schon seit langem fast vollständig bebaut. Es hat sich überwiegend homogen entwickelt mit z. T. sehr einheitlicher Struktur und nur noch wenigen Baulücken. Ein Planungserfordernis ist daher nicht mehr gegeben. Eine Beurteilung auf der Grundlage des § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) (Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung) entspricht dem städtebaulichen Ziel. Der Bebauungsplan wurde in verschiedenen Teilbereichen bereits überplant. Die Umweltprüfung beschränkt sich auf den derzeit rechtsverbindlichen Teil des Bebauungsplans.

### 1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und die Art der Berücksichtigung der Ziele

#### 1.2.1 Regionalplan

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

#### 1.2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame FNP 2009 stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dar.

#### 1.2.3 Bebauungsplan

Das Planverfahren betrifft den Geltungsbereich des übergeleiteten Durchführungsplans Nr. 7 - Gasthausstraße – der ehemaligen Gemeinde Dürwiß vom 20.10.1960. Der heute noch rechtsverbindliche Teil des Plangebietes D 7 zwischen Weisweilerstraße, Am Fließ, Broicher Pfad, Dornweißstraße und Baumschulenweg ist als Wohngebiet (W), 2geschossig (II), in offener Bauweise (o) und mit 3/10 bebaubarer Grundstücksfläche mit zugehöriger Erschließung festgesetzt. Ein schmaler Geländestreifen am südlichen Rand wird als landwirtschaftliche Fläche beibehalten.

#### 1.2.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes. Südlich schließt sich mit einer geringfügigen Überschneidung der Geltungsbereich des im Aufstellungsverfahren befindlichen Landschaftsplanes VII -Eschweiler/Aisdorf- (Aufstellungsbeschluss 16.12.2010, öffentliche Auslegung des Entwurfes 30.05. - 29.06.2012, Beschlussfassung 13.12.2012) mit den im Planentwurf vorgesehenen Entwicklungszielen 2 (Anreicherung) bzw. 7 (Temporäre Erhaltung) an. Am südlichen Rand des Plangebietes D 7, südlich der Straße Am Fließ ist als Entwicklungsmaßnahme 5.2-16 ein Gehölzstreifen mit Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung des dortigen Landwirtschaftsbetriebes festgesetzt.

### 1.2.5 NATURA 2000

Sowohl innerhalb des Plangebietes als auch in einem Umkreis von 2 km sind keine FFH (Fauna-Flora-Habitat)- oder Vogelschutzgebiete gemäß den EU-Richtlinien 79/409/EWG gemeldet.

### 1.2.6 Biotopkataster Landesamt für Natur, Umwelt- und Verbraucherschutz NRW (LANUV)

Das Biotopkataster des LANUV weist im engeren Umfeld des Plangebietes keine schützenswerten Biotope auf.

### 1.2.7 Eingriffsregelung

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 18 BNatSchG zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

### 1.2.8 Bodenschutz

Die Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB fordert u. a. einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, sowie eine Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Leitziel des Bodenschutzes ist es, die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer ungestörten, naturraumspezifischen, biotischen und abiotischen Vielfalt zu erhalten.

### 1.2.9 Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW wird für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, gefordert, dass das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert, versickelt oder einem ortsnahen Oberflächengewässer zugeführt wird.

### 1.2.10 Lärmschutz

Zu den Aufgaben der Bauleitplanung gehört die am Grundgedanken des vorbeugenden Immissionsschutzes (§1 BauGB) orientierte Ordnung der baulichen Nutzungen. Diese soll so erfolgen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (§ 50 Bundesimmissionsschutzgesetz). Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ enthält als Zielvorstellung schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung.

## **2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt auf Grundlage der Auswertung der schutzgutbezogenen Daten aus vorliegenden Grundlagenkarten und fachbezogenen Hinweisen. Dabei werden für jedes Schutzgut die voraussichtlichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung (Aufhebung des Bebauungsplans), die Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung (Beibehaltung des Bebauungsplans) sowie ggf. geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen dargestellt.

### **2.1 Kurzcharakterisierung des Untersuchungsraumes**

Das Plangebiet liegt am Rande der Großlandschaft Niederrheinische Bucht und hier in der naturräumlichen Haupteinheit Jülicher Börde (Aldenhovener Lössplatte). Die nährstoffreichen Lössböden der Region werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das Landschaftsbild wird durch großflächige Ackernutzung und ein flachwelliges Relief charakterisiert. Das Plangebiet selbst stellt einen mit Einfamilienhäusern locker bebauten Siedlungsbereich dar. Südlich der Straße Am Fließ ist ein schmaler landwirtschaftlich genutzter Geländestreifen (Ackerfläche) mit Teilflächen einer Hofstelle Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Topographie im Bereich des Plangebietes spiegelt die charakteristische Bördelandschaft wider. Das Plangebiet selbst liegt bei einer Höhe von rund 160 m über NN.

Die durchschnittlichen Jahresniederschlagsmengen liegen für die Region bei 750 bis 800 mm.

Die potenzielle natürliche Vegetation auf den nährstoffreichen Lössböden wäre nach Trautmann (1991) der Maiglöckchen-Perlgras-Buchenwald der Niederrheinischen Bucht.

## 2.2 Beschreibung der Bestandssituation

### 2.2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist durch lockere Bebauung mit relativ großen Grundstückszuschnitten und daher auch großzügigen Garten- und Freiflächen mit zum Teil auch heimischem Gehölzbestand gekennzeichnet. Entlang der Straße „Am Fließ“ befindet sich eine landschaftsbildprägende Baumreihe aus ca. 60jährigen Hybridpappeln. Aufgrund der vorhandenen Gehölz- und Grünstrukturen und der Lage im Übergangsbereich zur freien Landschaft finden typische garten- und siedlungsbewohnende Vögel und Kleinsäuger geeignete Lebensräume. Im stadtökologischen Beitrag zum Stadtentwicklungskonzept Eschweiler 2002 wird Teilen des Plangebietes daher eine mittlere ökologische Bedeutung zugeordnet.

#### Artenschutz

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG (§ 62 LG NRW) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Für das Plangebiet werden in der Landschaftsinformationssammlung (LINFOS) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) keine Vorkommen besonders geschützter Arten nach BArtSchV oder streng geschützter Arten nach den FFH-RL und der Vogelschutzrichtlinie geführt. Eine weitergehende Artenschutzprüfung gemäß VV-Artenschutz (Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- und Zulassungsverfahren) wird daher nicht durchgeführt.

### 2.2.2 Schutzgut Boden

In der Bördelandschaft sind großflächig ertragreiche Parabraunerden und Kolluvien mit ausgeglichenem Wasser- und Stoffhaushalt verbreitet. Das Plangebiet weist als locker bebauter Wohnsiedlungsbereich einen geringeren bis mittleren Versiegelungsgrad auf. In einem schmalen Ackerstreifen am südlichen Rand des Plangebietes sind die natürlichen Funktionen des Bodens als Lebensraum für Tiere sowie als Filter, Puffer und Speicher von Niederschlagswasser erhalten. Altlasten oder sonstige Schadstoffbelastungen des Bodens sind für das Plangebiet nicht bekannt.

### 2.2.3 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Dürwißer Fließ verläuft unmittelbar südöstlich des Plangebietes.

Im stadtökologischen Beitrag zum Stadtentwicklungskonzept Eschweiler 2002 werden für das Stadtgebiet unterschiedliche Grundwasserlandschaften beschrieben und hinsichtlich der Ergiebigkeit der Grundwasservorkommen sowie im Hinblick auf die Empfindlichkeit gegenüber möglichen Schadstoffeinträgen charakterisiert. Für das Plangebiet werden sehr ergiebige Grundwasservorkommen und eine gute Filterwirkung des Bodens angegeben.

Wassergewinnungsanlagen mit den entsprechenden Schutzzonen sind im Bereich des Plangebietes sowie im Umfeld nicht vorhanden.

### 2.2.4 Schutzgut Luft und Klima

Im stadtökologischen Beitrag zum Stadtentwicklungskonzept Eschweiler 2002 werden u. a. auch die potentiellen Klimafunktionen der Flächen innerhalb des Stadtgebietes aufgrund der vorhandenen Biotop-/Nutzungstypen in Verbindung mit Versiegelungsgrad und Relief ermittelt. Der Bereich, in dem das Plangebiet liegt, wird der Klimafunktion „Klima locker bebauter Siedlungsberei-

che und Siedlungsrandbereiche“ zugeordnet. Lufttemperatur, Feuchte und Windgeschwindigkeit innerhalb des Tagesverlaufes sind hier gegenüber dem Freiland nur schwach modifiziert.

#### 2.2.5 Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

Naturräumlich zählt das Plangebiet zur relativ ebenen Aldenhovener Lössplatte, einem Ausläufer der Jülicher Börde. Das Plangebiet ist durch eine moderne Einfamilienhausbebauung, überwiegend aus den 1960er bis ca. 1990er Jahren, mit Vorgärten und z. T. größeren Hausgärten geprägt. Entlang der Straße Am Fließ definiert eine dichte Pappelreihe vor den Hausgrundstücken den Ortsrand.

#### 2.2.6 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Das Wohngebiet befindet sich in einem Abstand von ca. 400 m zur BAB A 4. Im Zuge des 6-streifigen Ausbaus der Autobahn wurden hier Lärmschutzanlagen errichtet. Eine Belastung durch Lärm und Luftschadstoffe ist in gewissem Umfang auch durch die umliegenden Erschließungsstraßen des Wohngebietes gegeben.

#### 2.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmäler vorhanden. Die Existenz von Bodendenkmälern bzw. archäologischen Fundstellen ist nicht bekannt. Ein Auffinden von Bodendenkmälern ist jedoch nicht ausgeschlossen.

### 2.3 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Die Umsetzung der Planung (Aufhebung des Bebauungsplans) führt bezogen auf alle Schutzgüter nicht zu einer Veränderung der Bestandssituation. Es werden keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan möglichen Eingriffe gelten bereits als ausgeglichen. Die zukünftig innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB zu beurteilenden Baumaßnahmen gelten nicht als Eingriffe in Natur und Landschaft. Ein aufgrund des größeren Spielraums bei der überbaubaren Grundstücksfläche nach Aufhebung des Bebauungsplans möglicherweise geringfügig höherer Versiegelungsgrad ist auch aufgrund geänderter Berechnungsvorschriften nicht bezifferbar und für die Beurteilung der Umweltauswirkungen nicht relevant.

### 2.4 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Auch die Nichtdurchführung der Planung (Beibehaltung des Bebauungsplans) führt bezogen auf alle Schutzgüter nicht zu einer Veränderung der Bestandssituation.

### 2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Da keine Auswirkungen zu erwarten sind, sind auch keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich erforderlich.

### 2.6 Erneuerbare Energien

Eine Steuerungsmöglichkeit hinsichtlich des Einsatzes erneuerbarer Energien ist für das vorhandene Baugebiet im Rahmen der Bauleitplanung nicht gegeben. Die Nutzung erneuerbarer Energien wird weder durch den Bebauungsplan noch bei einer Planaufhebung eingeschränkt.

### 2.7 Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien

Unter dem Aspekt Wechselwirkungen und kumulative Wirkungen sind funktionale und/oder strukturelle Beziehungen zwischen und innerhalb von Umweltfaktoren bzw. Ökosystemen zu verstehen.

Da die Umsetzung der Planung (Aufhebung des Bebauungsplans) bezogen auf alle Schutzgüter nicht zu einer Veränderung der Bestandssituation führt sind auch keine Veränderungen hinsichtlich der Wechselwirkung der einzelnen Umweltfaktoren untereinander zu erwarten.

## **2.8 Planungsalternativen**

Als Alternative zur Aufhebung des Bebauungsplans wäre eine Planänderung bzw. Neuplanung denkbar. Die Änderung oder Aufstellung eines neuen Bebauungsplans ist jedoch städtebaulich nicht erforderlich und kommt daher gemäß § 1 Abs. 3 BauGB nicht in Betracht.

## **3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG**

### **3.1 Verwendete Verfahren und Probleme bei der Erstellung der Angaben**

Bei der Erstellung der Angaben zeigten sich keine Probleme. Zur Beurteilung der Umweltbelange wurde auf folgende Informationsquellen zurückgegriffen:

- Städtökologischer Beitrag zum Stadtentwicklungskonzept Eschweiler, Dez. 2002;
- Landschaftsinformationssammlung (LINFOS) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) NRW

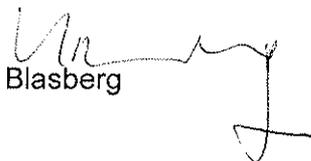
### **3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung**

Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich, da durch die Aufhebung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

### **3.3 Zusammenfassung**

Die Umweltprüfung dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die als Folge der Planrealisierung zu erwarten sind. In diesem Fall entspricht die Bestandssituation des vorhandenen Baugebietes der Zielsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Aufhebung des Bebauungsplans) ist identisch mit der Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Beibehaltung des Bebauungsplans). Erhebliche Umweltauswirkungen durch die Aufhebung des Bebauungsplans D 7 – Gasthausstraße - sind daher nicht gegeben.

Eschweiler, 21.01.2013

  
Blasberg

## **Stellungnahme der Behörden**

# Das Handwerk

U 14.12.11

Handwerk und Verbraucherschutz  
1.12.2011

52062 Aachen, Sandkaulbach 21  
52086 Aachen, Postfach 500234  
Internet: [www.hwk-aachen.de](http://www.hwk-aachen.de)  
E-Mail: [ulrich.gorny@hwk-aachen.de](mailto:ulrich.gorny@hwk-aachen.de)

Handwerkskammer Aachen – Sandkaulbach 21 – 52062 Aachen

Stadt Eschweiler  
z. H. Frau Blasberg  
Postfach 1328  
52233 Eschweiler

Stadt Eschweiler  
Eing.: 14. Dez. 2011

Abteilung: Betriebstechnik  
Ansprechpartner: Herr Gorny  
Telefon: 0241 471-177  
Telefax: 0241 471-131  
Unser Zeichen: II / 10 Go/Lg  
Ihre Nachricht vom: 01.12.2011  
Ihr Zeichen: 610.22.10-D7  
Datum:



## Aufhebung des Bebauungsplans D 7 - Gasthausstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Blasberg,

Im ehemaligen Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Steinmetzbetrieb (Am Fließ 1 - 3)- Dieser besitzt trotz heranrückender Wohnbebauung (und Verbrauchermärkte) uneingeschränkten Bestandsschutz.

Freundliche Grüße  
Handwerkskammer Aachen  
i. A.

Dipl.-Ing. Ulrich Gorny



Reg.-Nr.: Q1 0109082

Aachener Bank  
BLZ 390 601 80  
Konto 320 403 022  
BIC GENODED1AAC  
IBAN DE41 3906 0180 0320 4030 22

Sparkasse Aachen  
BLZ 390 500 00  
Konto 141  
SWIFT-BIC AACSD33  
IBAN DE30 3905 0000 0000 0001 41

Postbank  
BLZ 370 100 50  
Konto 41 330 504  
BIC PBNKDEFF  
IBAN DE03 3701 0050 0041 3305 04

USt.-IdNr. DE 229 646 663

Handwerkskammer Aachen

