

STADT ESCHWEILER

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 9 - An Velau -

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 NUTZUNGSART
- 3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
- 3.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
- 3.4 STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN
- 3.5 VERKEHRSFLÄCHEN
- 3.6 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
- 3.7 FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
- 3.8 IMMISSIONSSCHUTZ

4. KENNZEICHNUNG

5. HINWEISE

6. VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

7. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

8. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- 8.1 VER- UND ENTSORGUNG, NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
- 8.2 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG
- 8.3 BODENORDNENDE MAßNAHMEN

9. UMWELTPRÜFUNG

- 9.1 EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT
- 9.2 ARTENSCHUTZ IN DER BAULEITPLANUNG
- 9.3 IMMISSIONSSCHUTZ
- 9.4 BODENSCHUTZ
- 9.5 DENKMALSCHUTZ

10. GUTACHTEN

11. STÄDTEBAULICHE DATEN

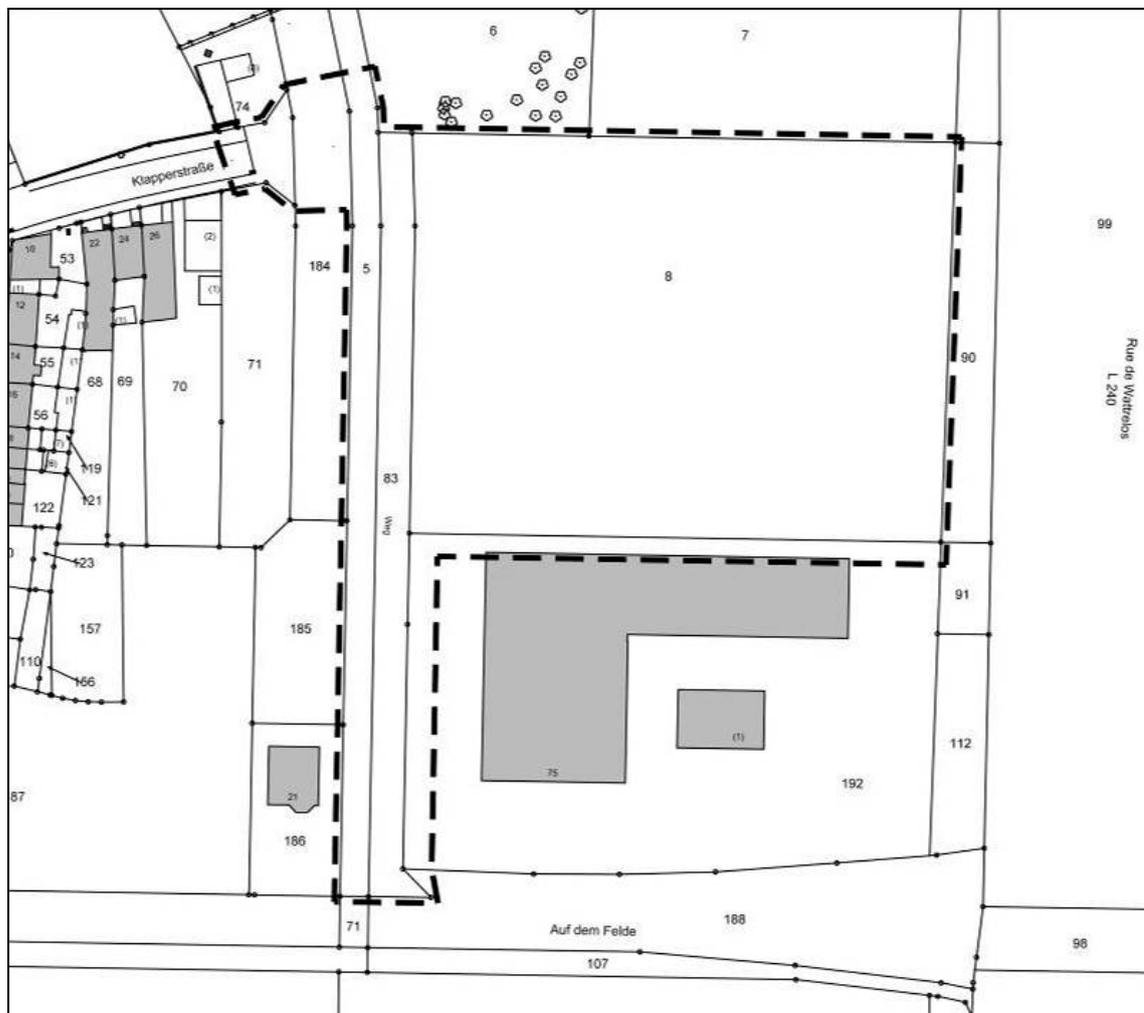
1. VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9 - An Velau - umfasst ein ca. 0,91 ha großes Gebiet am östlichen Ortseingang von Hehlrath.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch einen Spiel- und Bolzplatz sowie eine landwirtschaftlich genutzte Fläche,
- im Nordosten durch die Straßenböschung der Landesstraße L 240 „Rue de Wattrelos“,
- im Südosten und Süden durch die Betriebsfläche des Autohauses sowie im äußersten Süden durch die Verkehrsfläche der Straße „Auf dem Felde“,
- im Westen durch die westliche Flurstücksgrenze des Grubenrandkanales (Gemarkung Kinzweiler, Flur 45, Flurstück 5) und die Verkehrsfläche der „Klapperstraße“.



Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

1.2 Heutige Situation

Bei dem Plangebiet handelt es sich größtenteils um eine unversiegelte, weitgehend als landwirtschaftliche Fläche genutzte Freifläche ohne nennenswerten Gehölzbestand. Hiervon ausgenommen ist lediglich ein ca. 3 m breiter versiegelter Streifen am südlichen Rand des Plangebietes, der Bestandteil der Freifläche des dort bestehenden Autohauses ist. Darüber hinaus verläuft am westlichen Rand des Geltungsbereiches, parallel zum Grubenrandkanal, ein befestigter Wirtschaftsweg der bis zur nördlichen Grenze Hehlraths führt.

Das Plangebiet wird von unterschiedlichen Nutzungsstrukturen umgeben. Unmittelbar südlich des Plangebietes befindet sich das seit 2001 ansässige Autohaus des Investors, das zusammen mit einem weiteren Autohaus südlich der Straße „Auf dem Felde“ die Umgebung des Plangebietes prägt. Östlich verläuft die L 240 auf einem ca. 2 m hohen Damm. Die Böschung zur Plangebietsgrenze ist mit einem ca. 10 m breiten dicht bewachsenen Gehölzstreifen bepflanzt. Nördlich schließt sich – unterbrochen von einem mit Bäumen gesäumten Bolzplatz – die freie Landschaft an. Dabei handelt es sich um Rekultivierungsflächen des ehemaligen Braunkohletagebaus, die überwiegend als landwirtschaftliche Flächen genutzt werden. Jenseits des Grubenrandkanales schließt der Siedlungsbereich von Hehlrath an. Dieser definiert sich als Übergangsbereich mit kleinen, landwirtschaftlich genutzten Weideparzellen und einer dörflich geprägten überwiegend zweigeschossigen Wohnbebauung.

Verkehrstechnisch wird die geplante Erweiterungsfläche des Autohauses, im östlichen Teil des Plangebietes, über das Baugrundstück des südlich gelegenen Autohauses erschlossen. Der westliche Teil des Plangebietes, der für eine Wohnnutzung vorgesehen ist, wird über den vorhandenen Wirtschaftsweg erschlossen, der im südlichen Bereich im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 260 - Östlich Hehlrath - bereits als Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert wurde. Ein Ausbau der Verkehrsfläche, die im Süden an die Straße „Auf dem Felde“ anschließt, erfolgte bislang jedoch nicht. Über die Straße „Auf dem Felde“ ist der Ortsteil Hehlrath an die „Rue de Watrelos“ an das regionale Straßennetz angebunden. Als L 240 stellt sie die Verbindung in Richtung Alsdorf und als L 238 in Richtung Eschweiler sicher.

Das Plangebiet ist über die ca. 500 m entfernte Bushaltestelle „Schwarzwaldstraße“ auf der „Oberstraße“ mit der dort verkehrenden Buslinie 28 ausreichend an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Von hieraus bestehen werktags im Halbstundentakt sowie Sonn- und Feiertags im Stundentakt Verbindungen in Richtung Eschweiler Bushof und nach Alsdorf.

1.3 Planungsanlass und Ziel

Durch den Eigentümer des unmittelbar südlich des Plangebietes bestehenden Autohauses besteht ein Interesse an der kurzfristigen Erweiterung der Betriebsflächen. Die Betriebsflächenerweiterung soll der Erweiterung des Werkstattbereiches u.a. mit einer Lackiererei, Karosseriewerkstatt, Waschhalle und Lagerflächen sowie der Verbesserung der Randbedingungen für die Logistik- und Arbeitsabläufe in dem Autohaus dienen. Eine Vergrößerung von Verkaufs- und Ausstellungsflächen ist damit nicht verbunden. Zusätzlich beabsichtigt der Investor die kurz- bis mittelfristige Errichtung von Wohngebäuden im westlichen Teil des Plangebietes. Mit Schreiben vom 09.05.2015 hat daher der Investor - Auto-Koch GmbH Co. KG, Auf dem Felde 75, 52249 Eschweiler - um Einleitung eines Bauleitplanverfahrens gebeten.

Aus städtebaulicher Sicht ist es sinnvoll, durch die Bereitstellung weiterer gemischt nutzbarer Bauflächen zur Bestandssicherung des Betriebes beizutragen und damit einer möglichen Verlagerung des Betriebsstandortes entgegenzuwirken. Voraussetzung ist jedoch der Nachweis des verträglichen Nebeneinanders von Gewerbe und Wohnen insbesondere hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Belange (Geruch und Lärm). Aus städtebaulichen Gründen bestehen auch keine Bedenken gegen eine maß-

volle Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen. Die Notwendigkeit für die Umnutzung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche in Bauland, ergibt sich aus der an den Standort gebundenen Betriebserweiterung des Autohauses.

Wesentliches Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist daher die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Betriebsflächenerweiterung und die Errichtung von Wohngebäuden. Darüber hinaus sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Straße geschaffen werden, die u.a. als Entlastung für den Straßenverkehr im Ortsteil Hehlrath dienen könnte.

1.4 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen

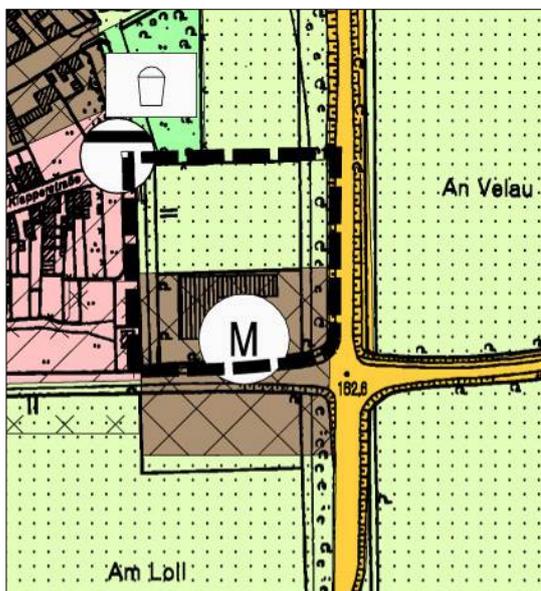
Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen wird der Planbereich als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ mit der Freiraumfunktion „Regionaler Grünzug“ dargestellt. Der westlich angrenzende Ortsteil Hehlrath wird als „Allgemeiner Siedlungsraum“ (ASB) dargestellt.

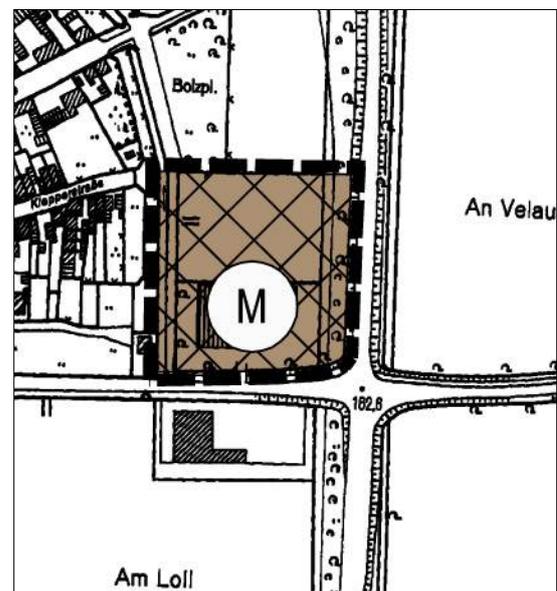
Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Eschweiler von 2009 wird der Großteil der Fläche des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der südwestliche Teil wird als Gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sollen geändert werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Vergrößerung der Baugebietes zu schaffen. Dazu wurde bereits am 22.10.2015 durch den Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler das Verfahren zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes - Östlich Hehlrath - eingeleitet. Die Flächen des Flächennutzungsplanes sollen danach für den Bereich des Plangebietes als Gemischte Bauflächen (M) dargestellt werden. Die Bezirksregierung Köln hat mit Schreiben vom 02.05.2016 im Rahmen der landesplanerischen Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) grundsätzlich die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bestätigt. Hierzu ist es aber erforderlich, die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Aspekte im Vorfeld der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen. Unter Berücksichtigung dieser 13. Änderung des Flächennutzungsplans sind die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9 - An Velau - aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.



Auszug rechtsgültiger Flächennutzungsplan

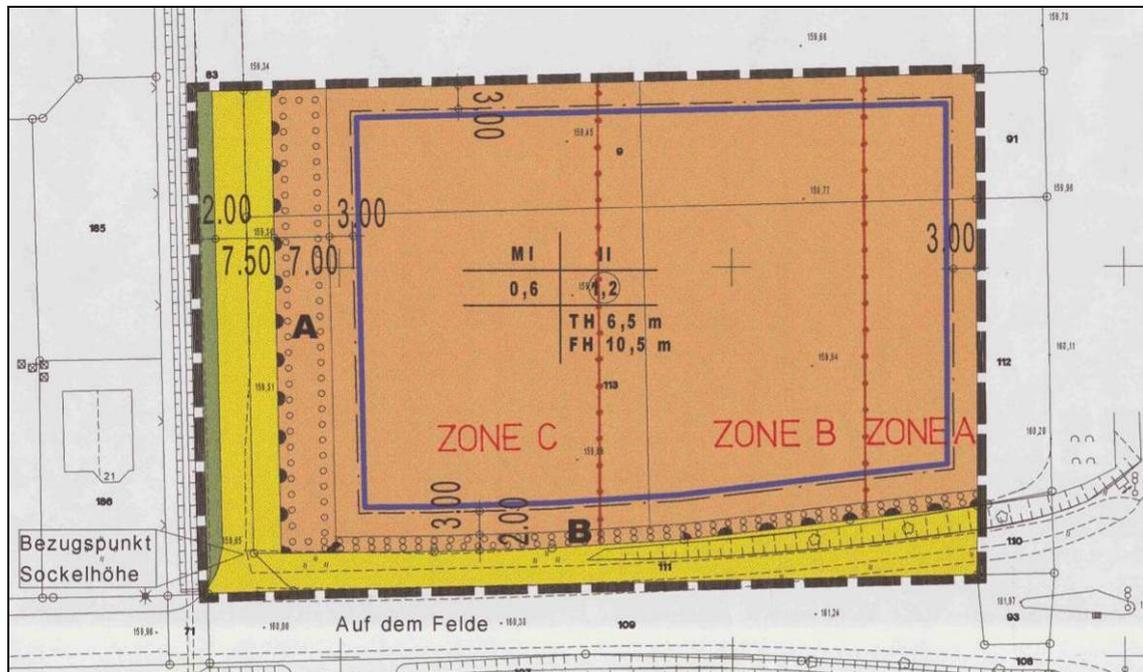


13. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Das Plangebiet liegt in den westlichen Teilbereichen teilweise in den Geltungsbereichen rechtskräftiger Bebauungspläne.

Der im Jahr 2001 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan 260 - Östlich Hehlrath - setzt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Mischgebiet ohne überbaubare Grundstücksflächen, eine Verkehrsfläche, eine Grünfläche und eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern fest.



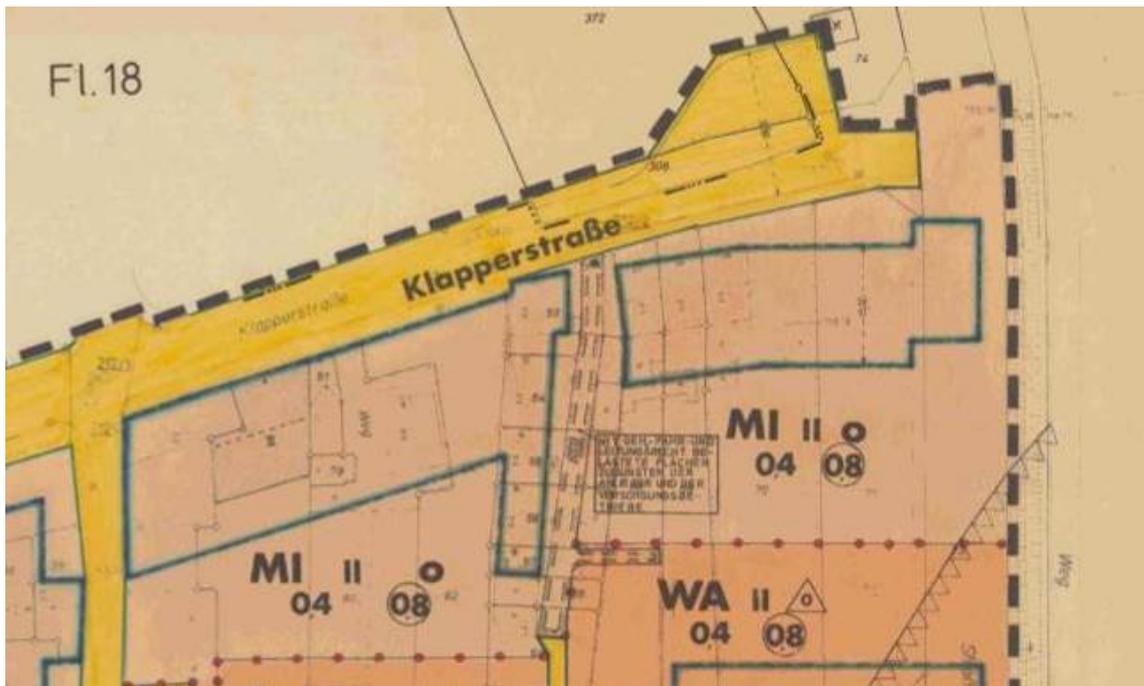
Bebauungsplan 260 - Östlich Hehlrath -

Der Bebauungsplan 190 - K 10n West - aus dem Jahr 1994 setzt im äußersten Nordwesten für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Flächen für die Landwirtschaft fest



Auszug Bebauungsplan 190 - K 10n West -

Der 1984 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan 117 - Auf dem Felde - setzt im äußersten Nordosten für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Mischgebiet fest.



Auszug Bebauungsplan 117 - Auf dem Felde -

Die Inhalte der rechtskräftigen Bebauungspläne stehen der städtebaulich gewünschten Erweiterung des bestehenden Autohauses, der Errichtung einer den heutigen Richtlinien entsprechenden Entlastungsstraße und deren Anbindung an die „Klapperstraße“ entgegen. Mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB des künftigen Bebauungsplanes 291 würden die betreffenden Teilbereiche durch die Überlagerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9 - An Velau - außer Kraft treten.

Landschaftsplan

Der gesamte nördliche Teil des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes VII „Eschweiler / Alsdorf“ der StädteRegion Aachen. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze setzt der Landschaftsplan die Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahme 5.2-9 „Anlage eines Gehölzstreifens mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzgruppe 1 zur Eingrünung der Gewerbeflächen am Südostrand von Hehlrath“ fest. Für den Bereich des Grabens an der westlichen Plangebietsgrenze wird die Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahme 5.2-8 „Anpflanzung von Ufergehölzen der Pflanzgruppe Ufergehölze (Fließgewässer) im Bereich der Böschungen des Grubenrandbaches“ festgesetzt. Unmittelbar östlich des Plangebietes, im Bereich der Böschung der L 240, setzt der Landschaftsplan einen geschützten Landschaftsbestandteil mit der Bezeichnung LB 2.4-24 „Feldgehölz entlang der L 240 östlich Hehlrath“ fest. Unmittelbar nordwestlich des Plangebietes wird ein geschützter Landschaftsbestandteil mit der Bezeichnung LB 2.4-23 „Feldgehölz Spielplatz am östlichen Siedlungsrand von Hehlrath“ festgesetzt.

In der Entwicklungskarte wird für den überwiegenden Teil des Plangebietes das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit natürlichen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ dargestellt.

Gemäß § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz NRW treten bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplanes im Geltungsbereich eines Landschaftsplans widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkraft-Treten des entsprechenden Bebauungsplans außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren nicht widersprochen hat.

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 vorhabenbezogene 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9 bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung (Teil B - Umweltbericht) und wird im weiteren Verfahren erstellt.

2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF



Städtebauliches Konzept

Geplant ist die Erweiterung des Autohauses um ein Werkstattgebäude in dem ein Reiflager, Wasch- und Trockenplätze, eine Autolackiererei und eine Anlage für den Karosseriebau untergebracht werden sollen. Die maximal ca. 10 m hohe Halle soll über einen eingeschossigen Verbindungsbaukörper an das Gebäude des bestehenden Au-

tohauses angebaut werden. Dadurch können alle Nutzungsabläufe funktional innerhalb der Gebäude abgewickelt werden. Zum Lärmschutz der westlich des Plangebietes bereits vorhandenen und im Plangebiet vorgesehenen Wohngebäude soll die Halle in Nord-Süd Richtung als geschlossener Baukörper errichtet werden. Die erforderliche Erschließung der Halle sowie die nutzungsbedingten großflächigen Stellplatzanlagen und Rangierbereiche sollen lärmabgewandt östlich der Halle angeordnet werden.

Im westlichen Teil des Plangebietes ist eine straßenbegleitende zweigeschossige Wohnbebauung geplant. Derzeit ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses oder Reihenhäusern vorgesehen. Städtebaulich vertretbar ist aber auch die Errichtung von Doppelhäusern oder freistehender Einfamilienhäuser. Es wird derzeit davon ausgegangen, dass ca. 12 Wohneinheiten errichtet werden.

Zur städtebaulichen Einbindung der neuen Bauflächen in die Umgebung soll auch die geplante Eingrünung beitragen. Entlang der neuen Straße im Westen ist die Fortführung der bereits im südlichen Teil vorhandenen Baumreihe vorgesehen. Die Eingrünung der gewerblich genutzten Fläche soll durch einen 4 m breiten Gehölzstreifen zur nördlich angrenzenden freien Landschaft und durch einen 8 m breiten Grünstreifen gegenüber den geplanten Wohngebäuden erfolgen.

3. PLANUNGSINHALT

Den planungsrechtlichen Rahmen setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan i.S.v. § 12 Abs. 1 BauGB. Dieser Plan enthält grundlegende Festsetzungen über die zulässige bauliche Nutzung. In diesem Plan werden aus städtebaulichen Gründen Flächen mit einbezogen, die nicht in der Verfügbarkeit des Investors liegen. Hierbei handelt es sich zum einem um den im westlichen Teil gelegenen Wirtschaftsweg (Flurstück 83) und um die Flächen im Nordwesten des Plangebietes (Flurstücke 117 und 184), bis zur Verkehrsfläche der „Klapperstraße“. Die Einbeziehung dieser Flurstücke in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt, damit eine potentielle Entlastungsstraße für den Straßenverkehr im Ortsteil Hehlrath mit Anschluss an die Klapperstraße entsprechend der erforderlichen Mindestbreite errichtet werden kann. Darüber hinaus sollen die Flächen des Grubenrandkanals (Flurstück 5) mit in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden, damit nach dessen Rechtskraft keine Restflächen in den Ursprungsplänen verbleiben.

3.1 Nutzungsart

Für die Bauflächen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes soll abweichend von dem Baugebietskatalog der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im östlichen Teilbereich - Autowerkstatt - und westlichen Teilbereich - Wohnen - festgesetzt werden. Diese Festsetzungen werden auf Grundlage des § 12 Abs. 3 BauGB getroffen, wonach die Gemeinde im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht an die Festsetzungen des § 9 BauGB und nach der auf Grundlage des § 9a BauGB erlassenen Verordnungen gebunden ist. Dementsprechend sind in dem mit - Autowerkstatt - bezeichneten Gebiet ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Autowerkstatt,
- Autolackiererei einschließlich Karosseriebau,
- Lagerräume einschließlich Reifenlager,
- Waschanlage,
- Sozialräume und Büros für Angestellte der Autowerkstatt,
- Stellplätze und Garagen für den durch die Nutzung im Bereich des mit - Autowerkstatt - bezeichneten Gebietes verursachten Bedarf.

Innerhalb des mit - Wohnen - bezeichneten Gebietes sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,

- Gebäude und Räume für freie Berufe,
- Stellplätze und Garagen für den durch die Nutzung im Bereich des mit - Wohnen - bezeichneten Gebietes verursachten Bedarf.

Mit den Festsetzungen zur Nutzungsart wird gewährleistet, dass das Vorhaben entsprechend den detaillierten Planungszielen der Stadt umgesetzt wird und der städtebaulich gewünschte gemischt genutzte Charakter der Bauflächen sichergestellt wird.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll gemäß § 16 ff BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt werden.

Die Festsetzungen der GRZ mit 0,6 und der GFZ mit 1,2 entsprechen den Maßfaktoren der südlich anschließenden Baustruktur und stellen damit eine angemessene Verdichtung im vorhandenen Siedlungsgefüge sicher. Sie entsprechen damit den zulässigen Obergrenzen für Mischgebiete (MI).

Im Plangebiet ist entsprechend der Höhe des bereits errichteten Autohauses eine absolute Gebäudehöhe (GH) von 10,5 m vorgesehen. Für die geplante eingeschossige bauliche Verbindung zwischen dem vorhandenen und dem geplanten Baukörper soll eine absolute Gebäudehöhe (GH) von maximal 7,0 m festgesetzt werden. Damit soll die entstehende Kubatur im Hinblick auf ein angemessenes Ortsbild gegliedert werden.

3.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

Für das gewerblich genutzte Baugebiet wird gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Dadurch wird die gewünschte bauliche Verbindung zwischen dem bestehenden Autohaus und der geplanten Gebäude planungsrechtlich gesichert.

Für den zum Wohnen dienenden Teilbereich wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Damit wird eine flexible Nutzung mit unterschiedlichen Bauformen (freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser Reihenhäuser oder kleinere Mehrfamilienhäuser) ermöglicht. Diese Bauformen entsprechen der westlich anschließenden Siedlungsstruktur im Ortsteil Hehlrath.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Es sind zwei große Baufelder vorgesehen, die eine größtmögliche Flexibilität bei der späteren Errichtung der einzelnen Baukörper ermöglichen.

3.4 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 angemessene Wohnruhe sichergestellt werden.

3.5 Verkehrsflächen

Die geplante Verkehrsfläche soll planungsrechtlich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB gesichert werden. Dies entspricht der für den südlichen Bereich der geplanten Straße im Bebauungsplan 260 - Östlich Hehlrath - bereits getroffenen Festsetzung. Die Verkehrsfläche soll nun aber mit einer Gesamtbreite von 8,0 m festgesetzt werden um den Richtlinien konformen Ausbau sicherstellen zu können. Darüber hinaus sollen Flächen für den potentiellen Anschluss an die „Klapperstraße“ als Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert werden.

3.6 Grünordnerische Festsetzungen

Die vorgesehene Anpflanzung der Bäume entlang der Verkehrsfläche dient neben der gestalterischen Aufwertung auch der Verbesserung des Kleinklimas.

Die Anlage eines Gehölzstreifens zwischen den beiden Baugebieten und an dem Gebietsrand zur freien Landschaft soll zur Verbesserung der optischen Einbindung der neuen gewerblichen Nutzflächen in die Umgebung dienen.

Die bereits im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan 260 für den südlichen Teilbereich zwischen dem Grubenrandkanal und der Verkehrsfläche ausgewiesene Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Verkehrsgrün - soll weiterhin planungsrechtlich gesichert werden. Diese Festsetzung soll auch für den weiteren nördlichen Verlauf vorgesehen werden. Sie dient u.a. dem Schutz der angrenzende Böschung des Grubenrandkanales.

3.7 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Grubenrandkanal soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden. Diese Fläche soll auch der Kompensation des, durch diesen Bebauungsplan verursachten naturschutzrechtlichen Eingriffs dienen.

3.8 Immissionsschutz

Lärm

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm von der unmittelbar angrenzenden L 240 ein. Die Einwirkungen des Verkehrslärms auf das Plangebiet wurden gutachterlich ermittelt und beurteilt. Überschreitungen der maßgeblichen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete sind im östlichen Teil des Plangebietes zu erwarten. Im westlichen Teil des Plangebietes in dem eine Wohnnutzung zugelassen werden soll, werden keine Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte erwartet. Die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen sollen in Form der Lärmpegelbereiche III, IV und V entsprechend der DIN 4109 festgesetzt werden. Durch die Auswahl entsprechender schalldämmender Außenbauteile können so gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei geschlossenen Fenstern sichergestellt werden. Ausnahmen von den vorgenannten Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße für Außenbauteile gemäß DIN 4109, z.B. aufgrund der Eigenabschirmung der Gebäude, ausreichend sind.

Um eine ausreichende Lüftung bei geschlossenen Fenstern sicherstellen zu können, soll festgesetzt werden, dass bei Aufenthaltsräumen und bei Räumen mit Schlaffunktion an den Ostfassaden der Gebäude innerhalb des mit - Wohnen - festgesetzten Gebietes zusätzliche schalldämmte Lüftungssysteme vorzusehen sind. Alternative Nachweise nach dem Stand der Technik sind zulässig.

4. KENNZEICHNUNG

Bergbauliche Störzone

Im Plangebiet sind auf Grund der Baugrundverhältnisse (Überkippung des gewachsenen Bodens um mehrere Meter) besondere Maßnahmen bei der Gründung von baulichen Anlagen erforderlich. Darüber hinaus sind bei Gründungen im aufgeschütteten Boden besondere Untersuchungen hinsichtlich der ausreichenden Tragfähigkeit erforderlich. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren sind die vorgenannten

Gründungsauflagen nachzuweisen. Im Bebauungsplan wird hierauf durch Aufnahme einer entsprechenden Kennzeichnung ausdrücklich hingewiesen.

5. HINWEISE

Bodendenkmalschutz

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 Bodendenkmälen) und 16 DSchG NW (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmälen) hingewiesen.

Grundwasserabsenkungen

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich der durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen liegt. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen bedingten Grundwasseranstieg sind Bodenbewegungen möglich. Die sich hieraus ergebenden Anforderungen an die Errichtung von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen sind zu beachten.

Lärmimmissionsschutz

Ergänzend zu den getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz, sind weitere, verhaltens- oder ausbaubezogene Schallschutzmaßnahmen für die Gebäude im gewerblich genutzten Teil des Plangebietes erforderlich. Es wird daher auf die erforderliche Grundrissgestaltung und die einzuhaltenden Innen- und Schalleistungspegel hingewiesen.

Geruchsmissionsschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Errichtung einer Lackieranlage im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist, dass die in dem Geruchsprognose genannten Eingangsdaten des Geruchsstroms (Lack-Inhaltsstoffe und deren Geruchsstoffkonzentration) nicht überschritten werden.

6. VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

Zum zweiten Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der Vorhaben- und Erschließungsplan der, ausschließlich für die im Eigentum des Investors bzw. in dessen Verfügbarkeit liegende Grundstücke, einen Lageplan umfasst. Daher sind die in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einbezogenen und nicht im Eigentum des Investors stehenden Teilflächen des Wirtschaftsweges (Flurstück 83) und die Flächen im Nordwesten des Plangebietes (Flurstücke 117 und 184) bis zur Verkehrsfläche der „Klapperstraße“ sowie die Flächen des Grubenrandkanals (Flurstück 5) nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) trifft differenziertere und im engeren Sinne projektbezogene Regelungen, die jedoch ebenso verbindlich sind wie diejenigen des begleitend abzuschließenden Durchführungsvertrages und die des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. In dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden daher im weiteren Verfahren u.a. Regelungen zur Gebäudenutzung und -form sowie zur Freiflächengestaltung getroffen.

7. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Zum dritten Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der Durchführungsvertrag. Eine textliche Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan stellt explizit klar, dass nur solche Vorhaben im Rahmen der festgesetzten Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Sollte sich während der Verwirklichung der Planung der Bedarf für kleinere Anpassungen ergeben, z.B. wegen nicht vorhersehbarer technischer oder bauordnungsrechtlicher Anforderungen, könnte der Durchführungsvertrag geändert oder neu abgeschlossen werden.

Mit Abschluss des Durchführungsvertrages verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Realisierung des Vorhabens in einer bestimmten Frist. Darüber hinaus werden in den Durchführungsvertrag auch Regelungen zu Bürgschaften und Übernahme von Planungskosten aufgenommen. Bei Verstoß gegen die Fristen zur Umsetzung des Vorhabens soll die Stadt Eschweiler gemäß § 12 Abs. 6 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben.

Der Entwurf des Durchführungsvertrages wird parallel zur Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erarbeitet und vor Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Eschweiler und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

8. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Energieversorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Erdgas und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt. Die gewerblich genutzten Bauflächen sollen an die vorhandenen Versorgungsleitungen des Autohauses angeschlossen werden.

Entwässerung und 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. Dabei ist zu prüfen, ob ggf. im Bereich der 8 m breiten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine oberirdische Rückhaltung (z.B. in Form einer Mulde) der anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer möglich ist.

8.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der gewerblich genutzten Bauflächen soll über die Freiflächen des südlich anschließenden Autohauses erfolgen, die über eine zentrale Zu- und Abfahrt an die Straße „Auf dem Felde“ angeschlossen sind.

Die geplanten Wohngebäude sollen von der geplanten Verkehrsfläche im westlichen Teil des Plangebietes erschlossen werden. Diese Verkehrsfläche könnte, wie im „Verkehrskonzept Hehlrath“ aufgezeigt, als Entlastung für den Straßenverkehr Hehlraths dienen. Dazu wäre ein Ausbau des vorhandenen Wirtschaftsweges auf eine Gesamtbreite von 8,0 m (Fahrbahn 5,5 m und 2,5 m Gehweg) erforderlich. Eine potentielle Anbindung an die „Klapperstraße“ ist in diesem Zusammenhang im weiteren Verfahren zu prüfen.

8.3 Bodenordnende Maßnahmen

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

9. UMWELTPRÜFUNG

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

9.1 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 teilversiegelten Baugebiete und die neue vollständig versiegelte Erschließungsstraße mit einer Gesamtgröße von ca. 7.500 m², wird ein Eingriff in den noch unbebauten Außenbereich und - in geringfügigem Umfang - in die im rechtskräftigen Bebauungsplan 260 - Östlich Hehlrath - festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorbereitet. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist demnach ein naturschutzrechtlicher Ausgleich für die geplanten Maßnahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9 - An Velau - erforderlich.

Der Eingriff soll durch die Anlage von Gehölzstreifen und die Anpflanzung von Straßenbäumen innerhalb des Plangebietes minimiert werden. Ein Teil des ökologischen Eingriffs soll darüber hinaus über Anpflanzungen entlang des Grubenrandkanals ausgeglichen werden. Darüber hinausgehende Maßnahmen sind auf externen Kompensationsflächen auszugleichen. Der ökologische Ausgleichsbedarf wird im weiteren Verfahren ermittelt.

9.2 Artenschutz in der Bauleitplanung

Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird eine Artenschutzprüfung durchgeführt.

9.3 Immissionsschutz

Lärm

Zur Beurteilung des Verkehrs- und Gewerbelärms wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt.

Demnach sind auf Grund der Verkehrslärmvorbelastung mit Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der städtebaulichen Planung nach DIN 18005 für ein hier anzunehmendes Mischgebiet (MI) von tags 60 dB(A) und nachts von 50 dB(A) ausschließlich im östlich gelegenen gewerblich genutzten Bereich zu rechnen. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind an den betroffenen Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen, die in Form der Lärmpegelbereiche III – V festgesetzt werden sollen, umzusetzen. Für die geplanten Wohngebäude im westlichen Teil des Plangebietes sind lediglich zum Schutz des Nachtschlafes passive Schall-

schutzmaßnahmen, die in Form des Lärmpegelbereiches III festgesetzt werden sollen, erforderlich.

Die von dem geplanten Werkstattgebäude ausgehenden und auf schutzwürdige Nutzungen im Plangebiet und dessen Umgebung einwirkenden Lärmbelastungen sind grundsätzlich geeignet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu stören. Relevant sind hier insbesondere die von der geplanten Lackiererei und den Anlagen für den Karosseriebau ausgehenden Emissionen. In dem erstellten Gutachten wurde nachgewiesen, dass unter Berücksichtigung der Vorgaben zum Lärmschutz, die insgesamt über Regelungen im Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. im Durchführungsvertrag umgesetzt werden müssen, mit keine Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungs- und Immissionswerte zu rechnen ist. Zu diesen Maßnahmen gehören:

- Die Errichtung der Werkhalle mit einer geschlossenen Westfassade,
- Die Einhaltung von festgelegten Taktmaximalpegeln und mittleren Innenpegeln,
- Die Einhaltung des Mindestabstandes technischer Anlagen von mindestens 30 m Entfernung zu dem Gebiet in dem Wohngebäude geplant sind sowie der Begrenzung der maximalen Schalleistungspegel.

Geruch

Die von der geplanten Lackiererei ausgehenden und auf schutzwürdige Nutzungen im Plangebiet und dessen Umgebung einwirkenden Geruchsbelastungen sind ebenfalls grundsätzlich geeignet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu stören. Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde daher eine Geruchsprognose auf Grundlage der Geruchsimmissions-Richtlinie NRW (GIRL) erstellt. Die Berechnungen zeigen, dass sowohl auf die bestehenden Wohnnutzungen in der Umgebung als auch auf die geplanten Wohngebäude im westlichen Teil des Plangebietes durch den Betrieb der Lackiererei keine unzulässigen Geruchszusatzbelastungen einwirken werden. Der maßgebliche Irrelevanzwert für Geruch von 0,02 wird auf allen Beurteilungsflächen eingehalten. Voraussetzung hierfür ist die Einhaltung der in dem Gutachten angenommenen Eingangsdaten des Geruchsstroms (Lackierinhaltsstoffe und deren Geruchskonzentration). Diese Vorgaben sind über Regelungen im Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. im Durchführungsvertrag sicherzustellen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen zum Schutz vor Lärm- und Geruchsimmissionen können im Plangebiet und dessen Umgebung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

9.4 Bodenschutz

Altlasten oder sonstige Böden mit schädlichen Verunreinigungen sind im Plangebiet nicht bekannt und werden auch nicht vermutet.

9.5 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.

10. GUTACHTEN

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden bisher folgende Gutachten erstellt:

- „Prognose der Immissionsschutzbelastungssituation resultierend aus den Emissionen einer geplanten Lackieranlage der Auto-Koch GmbH & Co. KG, Auf dem Felde 75, 52249 Eschweiler“, ANECO, 15. November, 2016
- „Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Erweiterung der Auto Koch GmbH & Co. KG am Standort Auf dem Felde 75 in Eschweiler“, ACCON, 08. November 2016

11. STÄDTEBAULICHE DATEN

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9 - An Velau - um fasst eine Fläche von ca. 0,91 ha mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Flächengröße ca.	In %
Vorhabengrundstück	0,67 ha	74 %
davon - Wohnen -	0,22 ha	24 %
davon - Autohaus -	0,45 ha	50 %
Verkehrsfläche	0,16 ha	17 %
Grünfläche - Verkehrsgrün -	0,02 ha	2 %
Maßnahmen zum Schutz	0,06 ha	7 %
gesamt	0,91 ha	100 %

Eschweiler, den 17.11.2016

gez. Schoop