



## **STADT ESCHWEILER**

### **BEBAUUNGSPLAN 296 - Merzbrücker Straße / Am Golfplatz -**

**Begründung zum Vorentwurf**

## **INHALT DER BEGRÜNDUNG**

### **TEIL A: ZIELE; ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

#### **1 Ausgangssituation**

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Heutige Situation
- 1.3 Übergeordnete Planung

#### **2. Ziel und Zweck der Planung**

- 2.1 Anlass der Planung
- 2.2 Planungskonzept

#### **3. Planungsinhalte**

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Überbaubare Fläche
- 3.4 Bauweise
- 3.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
- 3.6 Beschränkung der Zahl der Wohnungen
- 3.7 Verkehrsflächen
- 3.8 Grünflächen
- 3.9 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- 3.10 Örtliche Bauvorschriften

#### **4. Erschließung**

- 4.1 Verkehrserschließung
- 4.2 Ver- und Entsorgung

#### **5. Umweltbelange**

- 5.1 Eingriff in Natur und Landschaft
- 5.2 Artenschutz in der Bauleitplanung

#### **6. Kennzeichnung und sonstige Hinweise**

#### **7. Städtebauliche Kennwerte**

## TEIL A: ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 1 AUSGANGSSITUATION

#### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 296 - Merzbrücker Straße / Am Golfplatz - umfasst ein ca. 3,63 ha großes Gebiet unmittelbar südöstlich der Ortslage St.Jöris in der Gemarkung Kinzweiler, Flur 32, Flurstücke 38, 39 und 62. Er ist im Süden und im Osten begrenzt durch die außerhalb des eigentlichen Wohngebiets gelegenen Wirtschaftswege Flur 32, Flurstück 13 (Süd) und Flur 30, Flurstücke 48 (tw.) und 49.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden und Westen durch die unmittelbar anschließende vorhandene Wohnbebauung, die über die westlich und nördlich gelegene Merzbrücker Straße erschlossen ist,
- im Osten durch den Golfplatz des Golfclubs Haus Kambach Eschweiler-Kinzweiler,
- im Süden durch landwirtschaftliche Flächen.



Abb. 1: Plangebiet und Umgebung, Liegenschaftskarte  
Quelle: Amtliche Liegenschaftskarte, Stadt Eschweiler

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem Gestaltungsplan und dem Vorentwurf zum Bebauungsplan zu entnehmen.

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 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. S. 2080) geändert worden ist.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB aufgestellt. Demzufolge wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, die in einem Umweltbericht als Teil B der Begründung zusammengefasst wird.

## 1.2 Heutige Situation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine unversiegelte, landwirtschaftlich intensiv genutzte Freifläche ohne Gehölzbestände. Das Gelände innerhalb des Plangebietes ist nahezu eben.

Unmittelbar östlich grenzt die 18-Loch-Golfanlage des Golfclubs Haus Kambach Eschweiler-Kinzweiler an, der sich auf einer Größe von über 65 ha seit über 20 Jahren westlich des Hauses Kambach in Kinzweiler befindet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Westen von der Merzbrücker Straße erschlossen. Die Zufahrt ist bereits ausparzelliert und dem Flurstück 62 zugeordnet. Über die Merzbrücker Straße wird in ca. 1 km die Landesstraße L 223 "Aachener Straße" erreicht, somit ist ein direkter Anschluss an das regionale Verkehrsnetz vorhanden.

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets liegt die Haltestelle „St. Jöris Am Klosterweiher“. Über diese Haltestelle ist das Plangebiet mit der werktags sowie am Wochenende im Stundentakt verkehrenden Buslinie EW4, bzw. dem sonn- und feiertags im Stundentakt verkehrenden Anruf-Linientaxi (ALT-Angebot) an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Der Hauptbahnhof Eschweiler kann so in ca. 25 Minuten Fahrzeit erreicht werden. Etwa 15 Gehminuten entfernt liegt der Bahnhof Eschweiler - St. Jöris der Euregiobahn. Über den Schienenverkehrsanschluss sind die angrenzenden Städte Stolberg, Aachen und Düren gut zu erreichen.



Abb. 2: Unmittelbares Plangebiet und Umgebung, Luftbild  
Quelle: ©Geobasisdaten NRW, www.tim-online.de, eigene Bearbeitung

Das Umfeld des Plangebietes ist weitgehend durch die südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Freiflächen mit einer überwiegend ebenen Topographie geprägt. Westlich und nördlich schließt an das Plangebiet die Wohnbebauung von St. Jöris mit freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern an. Aufgrund der gewachsenen Lage des Ortsteils kann von einem leicht heterogenen und durchgrünerten Siedlungscharakter gesprochen werden. Hierzu tragen u.a. die größeren Grünflächen um das Zisterzienserinnenkloster sowie der Merzbach mit dem Klosterweiher im Ortskern bei. An der Merzbrücker Straße befindet sich der städtische Kindergarten St. Georg der BKJ. Unmittelbar an den Bahnhof Eschweiler St. Jöris grenzt die Rasenspielfläche mit Sportheim des SV 1919 St. Jöris an.

### 1.3 Übergeordnete Planung

#### *Regionalplan*

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wie auch St. Jöris insgesamt, als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) überlagert mit der Freiraumfunktion Regionaler Grünzug dargestellt. Da St. Jöris nicht als Siedlungsbereich dargestellt ist, sind zusätzliche Bauflächen nur in dem für die Eigenentwicklung des Ortsteils notwendigen Umfang möglich.

Der Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

### *Flächennutzungsplan*

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler ist durch die 6. Änderung des Flächennutzungsplans (seit 2013 wirksam) der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt. Die beabsichtigte Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ entspricht der Darstellung im FNP. Die Planung ist daher den Darstellungen des Flächennutzungsplans angepasst.

### *Bestehende verbindliche Bauleitpläne*

Das Plangebiet beinhaltet Teile des Bebauungsplans K 132 - Burgbusch -, rechtskräftig seit 16.12.1982. Es handelt sich hier um die Einfahrt in das jetzige Plangebiet, die bereits im Rahmen des damaligen Bebauungsplans als Zufahrt zum Flurstück parzelliert und als „von der Bebauung freizuhalten Flächen“ festgesetzt wurde.

Diese Fläche wird im Bebauungsplan 296 in seinen Flurstücksgrenzen als Verkehrsfläche festgesetzt. Der Bebauungsplan K 132 - Burgbusch - wird mit Satzungsbeschluss des Bebauungsplans 296 - Merzbrücker Straße / Am Golfplatz - für diesen Teilbereich aufgehoben.

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

### **2.1 Anlass der Planung**

Planungsziel ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets östlich der Merzbrücker Straße als Entwicklungsfläche für St. Jöris. Eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich soll durch angemessene Gestaltung des Dorfrandes mit Ortsrandeingrünung und notwendigen Ausgleichsmaßnahmen gegenüber der heutigen Situation am Ortsrand mit einer nicht dorftypischen Neubebauung, unmittelbar angrenzend an die Ackerflächen, zu einer städtebaulichen Verbesserung führen.

Ein privater Investor beabsichtigt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine aufgelockerte Wohnbebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern zu errichten.

Aus städtebaulichen Gründen bestehen keine Bedenken gegen eine maßvolle bauliche Nutzung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche. Die Notwendigkeit für die Umnutzung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche in Bauland ergibt sich aus der Nachfrage nach Baugrundstücken im Ortsteil St. Jöris. Diese Nachfrage kann durch vorrangig zu betrachtende Maßnahmen der Innenentwicklung, z.B. durch Reaktivierung von Brachflächen und Nachverdichtungen im Ortsteil St. Jöris, nicht gedeckt werden. Aufgrund des unmittelbaren Anschlusses an den bebauten Siedlungsbereich und der für ländlich geprägte Gebiete angemessenen Anbindung an die Innenstadt von Eschweiler durch den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist das Plangebiet für Wohnzwecke geeignet. Darüber hinaus zeichnet sich der Standort durch seine unmittelbare Nähe zu Freiräumen und Freizeiteinrichtungen, die für die Naherholung genutzt werden können, aus. Ebenso befindet sich innerhalb des Ortsteils St. Jöris mit dem städtischen Kindergarten eine Einrichtung für Kinder, die eine Grundversorgung sicherstellt.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Einklang mit den übergeordneten Planungen zu gewährleisten.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern in offener Bauweise zur abschließenden Arrondierung des südöstlichen Siedlungsrandes des Ortsteils St. Jöris.

Die ausgewiesenen Bauflächen sollen insbesondere der Deckung des Wohnbedarfs dienen. Dabei werden die Voraussetzungen für die Errichtung einer an den heutigen Wohnbedürfnissen orientierten Einfamilienhausbebauung unter Berücksichtigung ökologischer Belange geschaffen. Dazu gehört auch die Schaffung der städtebaulichen Rahmenbedingungen sowohl für passive als auch aktive Solarenergienutzung. Dies wird durch die gewählte Baustruktur mit einer Orientierung der Baukörper bzw. deren Dachflächen überwiegend nach Süden ermöglicht.

Darüber hinaus werden im östlichen und südlichen Teil des Plangebiets Freiflächen für spätere Kompensationsmaßnahmen gesichert.

## **2.2 Planungskonzept**

### **Bebauungskonzept**

Gemäß den oben genannten Vorgaben wurde nach Prüfung von Erschließungs- und Bebauungskonzepten folgender städtebaulicher Entwurf entwickelt. Dabei soll innerhalb des Plangebiets ein hochwertiges Wohnquartier mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern geschaffen werden. Es wird eine attraktive und maßvolle städtebauliche Struktur im Plangebiet unter Einhaltung des dörflichen Charakters entlang einer Ringschließung östlich der Merzbrücker Straße entstehen.

Der zugrundeliegende städtebauliche Entwurf (Stand: 19.09.2017) sieht insgesamt 59 Baugrundstücke vor, hiervon 25 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser und 34 Grundstücke für Doppelhaushälften. Im östlichen Bereich des Plangebiets sind im späteren Bebauungsplan nach jetzigem Planungsstand zusätzlich Reihenhäuser in offener Bauweise (je max. 3 Einheiten) zulässig.

Die Baugrundstücke für Doppelhaushälften sind im Wesentlichen im südlichen sowie im westlichen Bereich des Plangebiets angeordnet. Die übrigen Bereiche sind in diesem städtebaulichen Entwurf überwiegend für Einfamilienhäuser vorgesehen.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße bei den Einfamilienhäusern beträgt 550 qm, bei Doppelhaushälften 350 qm. In den äußeren Bereichen sind die Grundstücke etwa 30,0 m, im zentralen Bereich des Plangebiets ca. 40,0 m tief. Die geplante Bebauung mit vergleichsweise großen Grundstücksflächen gewährleistet dadurch eine intensive Durchgrünung des Gebietes mit einem hohen Anteil nicht versiegelter Flächen. Die gewählte aufgelockerte Baustruktur stellt darüber hinaus die städtebaulich erwünschte Verzahnung von bebautem Siedlungsbereich mit der umgebenden freien Landschaft sicher.

Jedes Wohnhaus, ob Einfamilien- oder Doppelhaus hat eine Garage mit einer Zufahrt, so dass auf dem Grundstück zwei Stellplätze gewährleistet sind. Gleiches gilt für die im Bebauungsplan im östlichen Bereich zulässigen Reihenhäuser, die nicht im städtebaulichen Entwurf dargestellt sind. Im Übrigen sind die überwiegenden Wohngebäude in diesem Entwurf in einem 5,00 m Abstand von der jeweiligen anliegenden Verkehrsfläche angeordnet. An der östlichen Erschließung jedoch ist aus Abstandsgründen u.a.

zur Grünfläche und zum Golfplatz grundsätzlich nur ein drei-Meter-Abstand zwischen Verkehrsfläche und Wohnbebauung gewählt worden. Diese Wohngebäude sind als einzige nur durch eine öffentliche Grünfläche vom rückwärtigen Bereich des Golfplatzes getrennt.

Zu beachten ist, dass dieser städtebauliche Entwurf ein Bebauungsvorschlag ist. Er kann jedoch im Weiteren als Grundlage für die Vermarktung und für den Tiefbau dienen.

In der folgenden Bebauungsplanung werden keine Grundstücksgrenzen, sondern Baugrenzen festgesetzt mit der für das gesamte Plangebiet allgemein geltenden offenen Bauweise, überwiegend eingeschränkt auf Einzel- und Doppelhäuser (ED). Lediglich im östlichen Bereich wird aufgrund der Zulassung von Reihenhäusern keine Einschränkung zur offenen Bauweise erfolgen. Je nach Anzahl von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern werden durch den Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 46 bis max. 70 Gebäude geschaffen.

Entlang der Merzbrücker Straße im Westen wie auch im Norden herrscht eine heterogene, gewachsene, dörfliche Baustruktur. Der Übergang zur freien Landschaft endet abrupt ohne landschaftsgliedernde Elemente. Im Plangebiet besteht daher die Chance, im Übergang zwischen dem gewachsenen Siedlungsgefüge St. Jöris und den südlichen, freien, ausgeräumten und intensiv genutzten Ackerflächen ein hochwertiges Wohngebiet zu entwickeln. Im Übergang zur freien Landschaft werden im Süden und im Osten bewachsene Grünflächen als Ortsrandeingrünung geschaffen.

Im Plangebiet ist eine einheitliche eingeschossige Bebauung einschl. ausbaubaren Dächern geplant. Planungsrechtlich sind Traufhöhen (TH) von maximal 4,5 m und Firsthöhen bis zu ca. 9,5 m vorgesehen (vgl. hierzu auch Kap. 3.2). Dies sichert eine dem Ortsrand entsprechende homogene Siedlungsentwicklung und eine angemessene Höhenentwicklung zu den nördlich und westlich umgebenden Wohngebäuden.

### **Grün- und Freiflächenkonzept**

Im Bereich des südlichen Rings entwickelt sich die äußere Baureihe, die an eine rd. 15 m breite sowohl attraktiv gestaltete als auch ökologische hochwertige öffentliche Grünfläche grenzt. Diese im Süden zur freien Landschaft ausgerichtete Grünfläche als Ortsrandeingrünung wird im Rahmen der Bauleitplanung gemäß den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan als Kompensationsfläche für den baulichen Eingriff dienen. Gleiches gilt für die öffentlichen Grünflächen zwischen östlicher Bebauung und Golfplatzanlage. Auch hier werden ansprechend gestaltete, mit standortgerechten Gehölzen bepflanzte Freiflächen entstehen, die für den Ausgleich des baulichen Eingriffs angerechnet werden können. In Konkretisierung der Aussagen aus der 6. Änderung des Flächennutzungsplans, dass im Bebauungsplan durch konkrete Maßnahmen die Gefährdung / Belästigung durch den Golfplatzbetrieb auszuschließen ist, soll im Bereich der östlichen Grenze des Geltungsbereichs zum Golfplatz hin ein ausreichend hoher Ballfangzaun errichtet werden. So wird gewährleistet, dass keine Golfbälle vom Golfplatz in das geplante Wohngebiet gelangen können.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes wird ein Spielplatz für Kinder der künftigen Bewohner errichtet. Entsprechende, geeignete Spielgeräte werden in der Detailplanung zur Ausgestaltung des Spielplatzes in Abstimmung mit der Abteilung für Freiraum und Grünordnung der Stadt Eschweiler ausgewählt.

### **3. PLANUNGSINHALTE**

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

Die bauliche Umgebung des Plangebiets ist durch Wohnnutzung geprägt. Daher werden innerhalb des Plangebiets gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

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“ werden in diesem Baugebiet ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind aufgrund ihres großen Freiflächenanspruchs, der von Ihnen ausgehenden Störungen (Geruch, Lärm) und der für diese Nutzungen nicht geeigneten verkehrlichen Erschließung, 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 wird gemäß § 16 ff BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Im Plangebiet ist entsprechend des westlich und nördlich anschließenden Bestandes eine überwiegend eingeschossige Bebauung vorgesehen. Planungsrechtlich ist eine für den Ortsrand verträgliche Höhenentwicklung durch die Festsetzung sowohl einer Traufhöhe (TH) von maximal 4,5 m und einer Firsthöhe (FH) von maximal 8,5 m (bei Pultdächern) und 9,5 m (bei Satteldächern) zu sichern. Dies gewährleistet eine dem Ortsrand entsprechende homogene Siedlungsentwicklung und eine angemessene Höhenentwicklung zu den umgebenden Wohngebäuden.

Die Festsetzungen der GRZ und GFZ mit Maßfaktoren von jeweils 0,4 entsprechen den Maßfaktoren der umgebenden Baustruktur und stellen damit eine angemessene Verdichtung im vorhandenen Siedlungsgefüge sicher.

Im nordwestlichen Bereich werden eine Zweigeschossigkeit und eine GFZ von max. 0,8 festgesetzt. In diesem Bereich sollen zur Entwicklung einer Vielfalt in der Gebäudegestaltung lediglich Flächdächer zugelassen werden. Hier beträgt die maximale Gebäudehöhe (GHmax.) 6,5 m, da zusätzlich zum zweiten Geschoss ein Staffelgeschoss im Bebauungsplan ausgeschlossen wird.

#### **3.3 Überbaubare Fläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Da eine Aufteilung der Grundstücke noch nicht vorliegt, werden soweit möglich größere zusammenhängende Baufelder ausgewiesen, die einen ausreichenden Gestaltungsspielraum in Bezug auf die Lage der später zu errichtenden einzelnen Baukörper innerhalb der Baufelder ermöglichen. Die Baufenster sind im Bebauungsplan als Baugrenzen mit einer Tiefe von 16,0 m und einem Abstand von

3,0 m zur jeweiligen Verkehrsfläche festgesetzt. Folgende Bebauungsvarianten sind daher möglich:

- 3,0 m Vorgarten; 13,0 m Gebäude, 3,0 m Terrasse (Überdachung möglich)
- 5,0 m Vorgarten (z. B. mit einem zusätzlichen Stellplatz); 13,0 m Gebäude, 3,0 m Terrasse (ohne Überdachung).

### **3.4 Bauweise**

Innerhalb des Plangebiets wird gemäß § 22 BauNVO eine offene Bauweise mit der überwiegenden Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Dies entspricht der westlich und nördlich umgebenden Baustruktur der Wohngebäude und sichert die städtebauliche Zielsetzung zur Errichtung einer offenen, durchgrüneten Bebauung. Lediglich im östlichen Bereich des Plangebiets sind zusätzlich Reihenhäuser zur Gewährleistung eines differenzierten Wohnungsangebots für verschiedene Nutzergruppen zulässig.

### **3.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

Um Beeinträchtigungen der rückwärtigen Gartenbereiche zu vermeiden, werden Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Hierdurch wird u.a. die Versiegelung der Wohngärten vermindert und eine dem Gebietscharakter entsprechende Wohnruhe sichergestellt.

Zusätzlich ist je Grundstück ein Senkrecht-Stellplatz außerhalb der überbaubaren Flächen ab Straßenbegrenzungslinie (Vorgarten) zulässig. Dieser Stauraum sichert die Stellplatzfläche im Plangebiet und gewährleistet einen reibungslosen Verkehrsablauf. Um die Versiegelung auf den Flächen so gering wie möglich zu halten, ist diese max. 2,5 m x 5,00 m große Fläche in Rasengittersteinen oder Schotterrasen herzustellen.

### **3.6 Beschränkung der Zahl der Wohnungen**

Innerhalb des Plangebietes werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohnungen je Einzel- bzw. Doppelhaushälfte begrenzt. Somit wird u.a. die städtebaulich unerwünschte Errichtung von Mehrfamilienhäusern 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.

### **3.7 Verkehrsflächen**

Das Plangebiet wird in Form einer Ringerschließung angebunden (vgl. zu den Details der Erschließung Kap. 4.1). Diese Erschließungsstraßen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Innerhalb der neuen Erschließungsflächen sind insgesamt bis zu 38 öffentliche Stellplätze möglich. Damit wird für die insgesamt geplanten ca. 46 bis max. 70 Wohneinheiten eine ausreichende Anzahl öffentlicher Stellplätze zur Verfügung gestellt.

Da das Plangebiet nur über eine Straße an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen wird, ist bei einem Unfall im Einmündungsbereich zur Merzbrücker Straße eine Notzufahrt erforderlich. Diese führt am Kinderspielplatz aus dem Plangebiet auf den südlich gelegenen Wirtschaftsweg. Eine Ertüchtigung dieses südlichen, aber auch des östlichen Wirtschaftsweges im Plangebiet ist nicht erforderlich.

### **3.8 Grünflächen**

Die im Osten und Süden geplanten Grünflächen schaffen als Ortsrandeingrünung einen angemessenen Übergang zwischen dem bebauten Siedlungsbereich und der freien Landschaft. Die Flächen werden teilweise mit Gehölzen bepflanzt. Planungsrechtlich werden die Flächen als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Ortsrandeingrünung‘ gesichert und dienen für die Kompensationsmaßnahmen der baulichen Eingriffe.

Aufgrund dieser Nutzung wird für die beiden oben genannten Grünflächen im Bebauungsplan eine überlagernde Festsetzung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen.

### **3.9 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

Im Bebauungsplan werden in den südlich und östlich gelegenen Grünflächen im weiteren Verfahren Kompensationsmaßnahmen in Form von Maßnahmen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Hierfür wird bis zur Offenlage ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit einer detaillierten Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erarbeitet.

### **3.10 Örtliche Bauvorschriften**

Aufgrund § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) werden Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 BauO NRW als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit der Übernahme der Gestaltungsvorschriften wird das Ziel verfolgt, den städtebaulichen Entwurf der geplanten Bebauung mit den Festsetzungen der äußeren Form der Baukörper weiterzuführen und den zukünftigen Bauwilligen eine Sicherheit für den gestalterischen Rahmen ihres direkten Umfeldes zu geben. Die Festsetzungen werden auf das Maß zur Erreichung der beabsichtigten Ziele beschränkt, damit den Eigentümern der Bebauung ein Freiraum für die Gestaltung offen bleibt.

Im Einzelnen werden im Bebauungsplan festgesetzt:

- Als Dachform sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nur beidseitig gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 38° bis 42° zulässig.

- Im Bereich der östlichen Zeile (nicht an den Ost-West-Haupterschließungsachsen) sind zusätzlich zum Satteldach gegeneinander versetzte beidseitig gleich geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° zulässig. Der Versatz zwischen den Pultdächern darf eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.
- Im Bereich des nordwestlichen Baufeldes (nicht an den Ost-West-Haupterschließungsachsen) sind nur Flachdächer zulässig.
- Die maximale Traufhöhe beträgt 4,5m
- Die maximale Firsthöhe beträgt für das Satteldach 10,5 m und für das Pultdach 9,5 m.
- Die maximale Höhe der Attika beim Flachdach beträgt 6,5 m.
- Dachaufbauten sind nur auf den Satteldächern zulässig und hier nur als Schleppgaube mit einer maximalen Gesamtbreite der Hälfte der dazugehörigen Traufe.
- Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- Die Firstrichtung verläuft parallel zum Erschließungsweg.
- Zur Dacheindeckung sind nur anthrazit bis graue Ziegel zulässig; glasierte Ziegel nicht zulässig.
- Fassadenfarbe: für Verblender: rot bis rotbraun, für Putz: hellgrau bis weiß, Kombination mit Holz möglich
- Einheitliche Gestaltung bei Doppel- bzw. Reihenhäusern

## **4. ERSCHLIEßUNG**

### **4.1 Verkehrserschließung**

Das Wohngebiet wird erschlossen über eine bestehende Zufahrt von der Merzbrücker Straße, die im Bebauungsplan K 132 - Burgbusch - gesichert ist, vgl. Kap. 1.3. Diese Zufahrt hat eine Breite von 8,50 m und erschließt heute schon die Ackerfläche.

Vorgesehen ist, diese Zufahrt mit einem beidseitigen Gehweg im Trennsystem bis zum Beginn des zentralen Plangebiets zu errichten, so dass der beidseitige Gehweg an den vorhandenen südlichen und nördlichen Gehweg der Merzbrücker Straße anschließt.

Zu Beginn des zentralen Plangebietes (vgl. Abb. 3) ist aus Gründen der Verkehrsberuhigung und zur Kenntlichmachung eines, für ein Wohnquartier typischen Mischprinzips eine 5,00 m lange Aufpflasterung geplant. Ab hier werden daher die Planstraßen in allen Bereichen des Plangebiets als Mischflächen (höhengleicher Ausbau) in bituminöser Bauweise errichtet.



Abb. 3: Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan 296, Merzbrücker Straße / Am Golfplatz

Quelle: Planungsgruppe MWM, Stand: 19.09.2017 nach Vorlagen von Entwürfen der Mallmann Projekt GmbH und der Stadt Eschweiler

Das Plangebiet ist über eine Ringstraße erschlossen. Die nördlichen sowie die südlichen Teile der Erschließung von West nach Ost verfügen in ihrer Gesamtbreite über 7,7 m (Mischverkehrsfläche inkl. Parkstreifen, 7,5 m zzgl. Puffer für gewachsene Pkw-Breiten). Sie sind von zwei Seiten durch Baugrundstücke erschlossen. Zur Erschließung der äußeren nordwestlichen und nordöstlichen Baugrundstücke sind ca. 20 - 25 m lange öffentliche Stichwege in einer Breite von 5,0 m geplant. Der östliche Stichweg führt als 2,5 m breiter Fußweg durch die öffentliche Grünfläche auf den östlich gelegenen Wirtschaftsweg, damit die Bewohner des Gebietes auf kurzem Wege eine Verbindung in die freie Landschaft haben. Ähnliches gilt für die südöstlich gelegene 3,5 m breite Notzufahrt, die normalerweise ebenfalls als Fußweg in den Außenbereich führt. Beide Fußwege (Notzufahrt) sollen im Rahmen der Realisierung mit Pollern versehen werden, so dass gewährleistet ist, dass, besonders für die südlich gelegene Notzufahrt, nur in Notfällen motorisierter Verkehr abfließen kann.

Der westliche und östliche Teil der Ringstraße sind lediglich einseitig durch Baugrundstücke erschlossen, im Westen auf der westlichen, im Osten auf der östlichen Seite. Auf der jeweils anderen Seite der insgesamt 6,00 m breiten Verkehrsfläche sind zusätzlich Besucherparkplätze angeordnet. Es ist vorgesehen, sowohl westlich als auch östlich jeweils ca. 12 Parkplätze in Senkrechtaufstellung und ca. 7 Parkplätze in Längsaufstellung anzuordnen.

Zur Vermeidung von Staus an der einzigen Ausfahrt aus dem Plangebiet auf die Merzbrücker Straße wird von der südlichen Planstraße auf den südlich gelegenen Wirtschaftsweg die bereits genannte Notzufahrt (vgl. oben) in einer Breite von 3,5 m unmittelbar westlich des neu zu errichtenden Spielplatzes angelegt.

Die beiden Wirtschaftswege im Geltungsbereich müssen nicht ertüchtigt werden.

## 4.2 Ver- und Entsorgung

### *Energieversorgung*

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Erdgas und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt. Alle Baugrundstücke können über die neuen Erschließungsstraßen an die vorhandenen Versorgungsleitungen in der „Merzbrücker Straße“ angeschlossen werden.

### *Schmutzwasser / Entwässerung / Niederschlagswasser*

Der Stadt Eschweiler liegt zum Stand der Aufstellung des Bebauungsplanes 296 - Merzbrücker Straße / Am Golfplatz - eine aktuelle Einschätzung des Wasserverband Eifel-Rur (WVER) zu den Erweiterungsflächen in St. Jöris vor. Diese besagt, dass zur Zeit durch den WVER das hydrologische Modell des Merzbaches zwecks Erstellung eines M7-Nachweises überarbeitet wird. Die Zeitschiene ist Dezember 2017. Das Modell wird laut Aussage des WVER früher fertig sein, so dass er schätzungsweise Ende Oktober eine Aussage machen kann.

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich auf der westlichen Seite der Merzbrücker Straße der Merzbach selbst bzw. direkt südlich der Ortslage Eschweiler-St. Jöris das Hochwasserrückhaltebecken (HRB) des WVER.

Durch die somit mögliche ortsnahe Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in ein Gewässer sind die Voraussetzungen zur Berücksichtigung des MURL-Runderlasses „Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a des Landeswassergesetzes“ (LWG) vom 18.05.1998 grundsätzlich gegeben, so dass einer Befreiung von den Regelungen des § 44 LWG neu (ehem. § 51a LWG alt) durch die Genehmigungsbehörden nicht zugestimmt wird.

Demzufolge wird voraussichtlich im Rahmen des zu erstellenden Entwässerungskonzepts die Entwässerung für das Plangebiet als klassisches Trennsystem geplant. Hierbei soll die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Merzbach bzw. in das HRB erfolgen. Hiervon separat erfolgt die Einleitung des anfallenden häuslichen Schmutzwassers in den städtischen Mischwasserkanal in der Merzbrücker Straße.

Letztendlich kann hierzu jedoch erst nach Vorliegen der Ergebnisse des hydrogeologischen Modells des Merzbaches (M7-Nachweis) eine sichere Aussage gemacht werden. Erst dann wird das Entwässerungskonzept fertig gestellt werden können, welches zur Offenlage des Bebauungsplanes vorliegt.

## **5. UMWELTBELANGE**

### **5.1 Eingriff in Natur und Landschaft**

Bis zur Offenlage wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit einer detaillierten Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erarbeitet.

### **5.2 Artenschutz in der Bauleitplanung**

Bedingt durch die Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29.7.2009 (am 1.3.2010 in Kraft) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden.

Die Artenschutzprüfung Stufe I kam zu dem Ergebnis, dass folgende Arten als planungsrelevant gelten und einer vertiefenden Prüfung der Stufe II unterzogen werden. Das tatsächliche Vorkommen geschützter Lebensstätten dieser folgenden Arten im Plangebiet wurde daraufhin untersucht.

*Rebhuhn, Kiebitz, Feldlerche*

Durch die vertiefenden Untersuchungen konnten keine planungsrelevanten Arten im Eingriffsgebiet und daran angrenzend festgestellt werden. Das Plangebiet wurde 2017 intensiv genutzt und war mit Rüben bestellt.

Da im Zuge der Umsetzung des Planes keine Gehölze gerodet werden, sind keine weiteren Vermeidungs-, Minderungs- und CEF-Maßnahmen umzusetzen. Das Vorhaben wird nicht gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen.

## **6. KENNZEICHNUNG UND SONSTIGE HINWEISE**

Kennzeichnungen und sonstige Hinweise werden in Wesentlichen im Zuge der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Zuge der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wird bereits ein Hinweis aufgenommen:

*Humose Böden*

In einem Teil des Plangebietes weist die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L 5102, Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten. Daher wird der entsprechende Bereich im späteren Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

**7. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE**

Teilfläche	Fläche in qm	Anteil
<b>Fläche Geltungsbereich gesamt</b>	<b>36.254 qm</b>	<b>100%</b>
Allgemeines Wohngebiet - Nettobauland	24.486 qm	67,5%
öffentliche Grünflächen	4.936 qm	13,6%
	<i>einschl. Spielplatz</i>	
<i>davon: Spielplatz</i>	1.349	
Verkehrsflächen	4.690 qm	12,9%
	<i>einschl. Parken</i>	
<i>davon: Notzufahrt</i>	158 qm	
Wirtschaftswege	2.142 qm	5,9%

Eschweiler, den