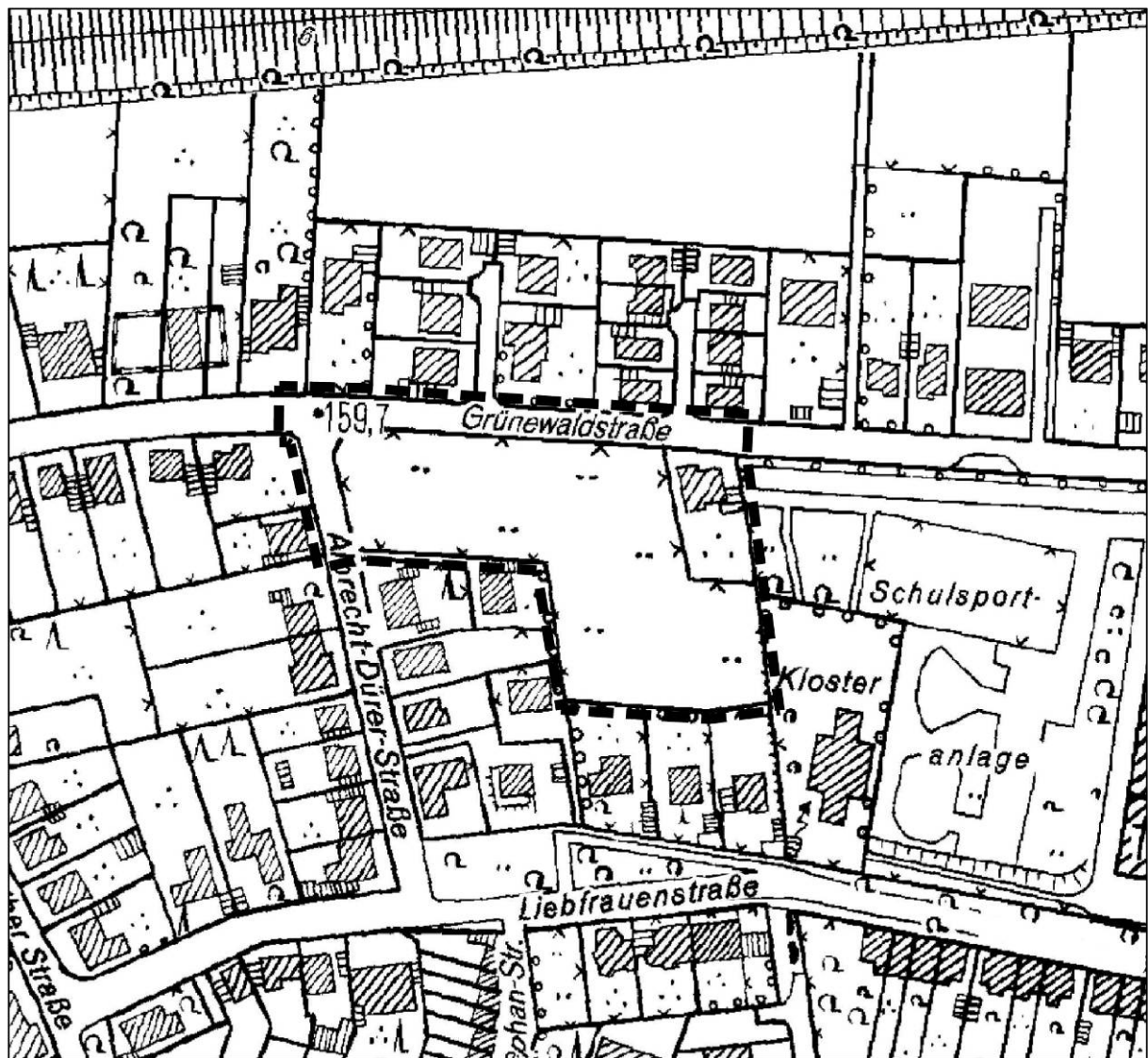


Begründung zum Bebauungsplanentwurf 198 – Südlich Grünewaldstraße -



STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 198 - Südlich Grünwaldstraße -

BEGRÜNDUNG

SATZUNGSBESCHLUSS

INHALT DER BEGRÜNDUNG

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

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

2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

3. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

- 3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- 3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
- 3.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
- 3.4 BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN
- 3.5 STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN
- 3.6 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
- 3.7 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG
- 3.8 IMMISSIONSSCHUTZ

4. KENNZEICHNUNG

5. HINWEISE

6. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

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

7. UMWELTBELANGE

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

8. GUTACHTEN

9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 198 – Grünewaldstraße – umfasst ein ca. 0,85 ha großes Gebiet südlich der Bundesautobahn A 4 und nördlich der Innenstadt.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch die nördliche Straßengrenze der Grünewaldstraße
- im Osten durch die Freiflächen und Sportanlagen der Liebfrauenschule
- im Süden und Südwesten durch die Hausgärten der Wohnbebauung an der Liebfrauenstraße und der Albrecht-Dürer-Straße
- im Westen durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Albrecht-Dürer-Straße.



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

1.2 Heutige Situation

Bei dem Plangebiet handelt es sich, mit Ausnahme der versiegelten Straßenverkehrsflächen, weitgehend um gehölzfreies Intensivgrünland. Hiervon ausgenommen ist das ca. 880 m² große Grundstück im Nordosten des Plangebietes. Hier befindet sich ein Wohngebäude mit angelegtem Hausgarten, der von Gehölzstrukturen begrenzt wird. Das Plangebiet wird im Osten und Süden durch Bäume und Sträucher, die sich überwiegend auf den angrenzenden Grundstücken befinden, eingegrünt. Das Gelände innerhalb des Plangebietes ist mit Höhen zwischen 158,5 und 160 m über Normalhöhen-null (NHN) fast eben.

Verkehrstechnisch ist das Plangebiet von der Grünewaldstraße und der Albrecht-Dürer-Straße aus erschlossen. Über die Reuleauxstraße und Liebfrauenstraße wird im weiteren Verlauf in ca. 300 bis 350 m Entfernung die Hauptverkehrsachse Jülicher Straße (K 33) erreicht.

Das Plangebiet ist über die in ca. 500 m Entfernung liegende Haltestelle Liebfrauenstraße auf der Jülicher Straße (K 33) mit werktags mindestens im Halbstundentakt sowie sonn- und feiertags im Stundentakt verkehrenden Buslinien und den in ca. 750 m Entfernung gelegenen Bushof als zentrale Umsteigehaltestelle an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Der Nahverkehrsplan 2003 – 2007 für die StädteRegion Aachen weist 400 m als Grenzwert für die zumutbare Erreichbarkeit der Haltestellen in entsprechenden Ortslagen aus. Demnach ist das Plangebiet nicht ausreichend durch den ÖPNV erschlossen.

Das Umfeld des Plangebietes ist im Norden, Süden und Westen durch eine Wohnsiedlung mit ein- und zweigeschossigen freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern in offener Bauweise geprägt. Dadurch ergibt sich ein homogener und durchgrünter Siedlungscharakter. Lediglich das unmittelbar östlich des Plangebietes anschließende Areal des Gymnasiums Liebfrauenschule nimmt mit seinem großvolumigen Baukörper und den umgebenden Frei- und Sportanlagen eine Sonderstellung ein.

1.3 Planungsanlass und Ziele

Es besteht seitens der Eigentümerin der innerhalb des Plangebietes liegenden unbebauten Grundstücke ein Interesse an der kurz- bis mittelfristigen Veräußerung von Baugrundstücken für die Errichtung von Einfamilienhäusern.

Aus städtebaulichen Gründen bestehen keine Bedenken gegen eine maßvolle bauliche Nutzung der als Intensivgrünland genutzten Flächen im Innenbereich. Aufgrund der integrierten Lage im bebauten Siedlungsbereich, des unmittelbar angrenzenden Gymnasiums Liebfrauenschule, der sozialen Einrichtungen an der Reuleauxstraße, der Einkaufsmöglichkeiten an der ca. 350 m entfernt liegenden Jülicher Straße (K 33) und der Nähe zu der in ca. 700 m Entfernung beginnenden und fußläufig zu erreichenden Innenstadt von Eschweiler mit einem umfangreichen Angebot an Dienstleistungen und Einkaufsmöglichkeiten ist das Plangebiet für Wohnnutzungen besonders geeignet.

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

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern auf einer Fläche im Innenbereich, umgeben von einer Einfamilienhaussiedlung. Geplant ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise.

Die ausgewiesenen Bauflächen sollen insbesondere der Deckung des kurz- bis mittelfristigen 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 Solar-

energienutzung. Dies wird durch die gewählte Baustruktur mit einer Orientierung der Baukörper bzw. deren Dachflächen überwiegend nach Süden und Westen ermöglicht.

1.4 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen

Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen ist der Planbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die nördlich in ca. 110 m Entfernung zum Plangebiet verlaufende Bundesautobahn A 4 wird als Fläche für den vorwiegend großräumigen Verkehr dargestellt.

Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler werden der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die nördlich, südlich und westlich angrenzenden Flächen als Wohnbauflächen dargestellt. Unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend wird das Grundstück der Liebfrauenschule als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt. Die nördlich in ca. 110 m Entfernung zum Plangebiet verlaufende Bundesautobahn A 4 wird als Fläche für den überörtliche Verkehr dargestellt.

Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne.

1.5 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" aufgestellt.

Gemäß § 13 a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt. Zu erwartende Eingriffe gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Die Eingriffsregelung ist daher nicht anzuwenden.

2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Das städtebauliche Konzept sieht entlang der Grünewaldstraße und der Albrecht-Dürer-Straße eine Straßenrandbebauung mit freistehenden zweigeschossigen Einfamilienhäusern und Doppelhäusern vor. Darüber hinaus wird von der Grünewaldstraße aus, über einen 4,5 m breiten und ca. 30 m langen Erschließungsstich das innere Plangebiet erschlossen. Die geplante Verkehrsfläche öffnet sich als Anger und endet in einer Platzfläche, von der die Baugrundstücke erschlossen werden sollen. Die Erschließungsfläche soll im Mischprinzip ausgebaut werden um den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen von Kraftfahrzeugen und Fußgängern gleichberechtigt Rechnung zu tragen. Ein Baugrundstück wird von der Albrecht-Dürer-Straße aus, entsprechend der vorhandenen südlich angrenzenden Baustrukturen, erschlossen.

Die gewählte Baustruktur ermöglicht überwiegend die Errichtung von Wohngebäuden mit einer aus energetischen Gesichtspunkten günstigen südlichen bzw. westlichen Ausrichtung. Die Nord- Süd orientierten Baukörper an der Grünewaldstraße können darüber hinaus mit lärmoptimierten Grundrissen errichtet werden und somit der Lärmvorbelastung durch den Straßenverkehrslärm der nördlich gelegenen Bundesautobahn A4 gerecht werden.

Je nach Anzahl von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern werden durch den Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 12 bis 16 Gebäuden geschaffen.

Die geplante Bebauung mit vergleichsweise großen Grundstücksflächen gewährleistet eine intensive Durchgrünung des Gebietes mit einem hohen Anteil nicht versiegelter Flächen. Die Ausrichtung der Freiflächen der geplanten Gebäude schafft dabei einen harmonischen Übergang zu den angrenzenden Hausgärten.



Städtebauliches Konzept

3. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die bauliche Umgebung des Plangebietes ist mit Ausnahme der östlich anschließenden Schule durch Wohnnutzung geprägt. Daher wird innerhalb des Plangebietes gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die entsprechend § 4 (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.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 ff BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Entlang der Grünwaldstraße und Albrecht-Dürer-Straße

ist entsprechend des umgebenden Bestandes eine bis zu zweigeschossige Bebauung mit einer Gebäudehöhe (GH) von maximal 9,5 m vorgesehen. Im inneren Plangebiet wird für die planungsrechtlich ebenfalls höchstzulässige Zweigeschossigkeit jedoch mit maximal 7,5 m eine niedrigere Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Dadurch kann u.a. sichergestellt werden, dass das zweite Vollgeschoss nur als Dachgeschoss ausgebaut wird oder, bei einem Flachdachgebäude, ein zusätzliches Dachgeschoss verhindert wird. Um im inneren Plangebiet die Errichtung von gartenseitig orientierten Wohnraumerweiterungen im Erdgeschoss zu ermöglichen, wird dort, wo es unter Berücksichtigung nachbarschützender Belange vertretbar ist, eine zusätzliche 1,5 bzw. 2,0 m tiefe überbaubare Fläche für maximal eingeschossige Baukörper mit einer Gebäudehöhe (GH) von maximal 4,5 m festgesetzt. Durch die Beschränkungen wird eine angemessene Höhenentwicklung zu den unmittelbar angrenzenden Gebäuden gewährleistet.

Die Festsetzungen der GRZ und GFZ mit Maßfaktoren von 0,4 bzw. 0,8 entsprechen der umgebenden Baustruktur sowie den Obergrenzen gemäß §17 BauNVO. Sie stellen damit eine angemessene Verdichtung im vorhandenen Siedlungsgefüge sicher.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Plangebietes wird gemäß § 22 BauNVO eine offene Bauweise mit der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Dies entspricht der umgebenden Baustruktur der Wohngebäude und sichert die städtebauliche Zielsetzung zur Errichtung einer offenen, durchgrünten Bebauung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 (1) und (3) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Da eine Aufteilung der Grundstücke noch nicht vorliegt; werden entlang der Grünewaldstraße und entlang des neuen Erschließungsstiches zwei größere zusammenhängende Baufelder ausgewiesen, die einen ausreichenden Gestaltungsspielraum in Bezug auf die Lage der später zu errichtenden einzelnen Baukörper innerhalb der Baufelder ermöglichen. Für die beiden im Blockinnenbereich und an der Albrecht-Dürer-Straße geplanten Gebäude tragen eng umgrenzte Baufelder zur Verhinderung unangemessen großer Baukörper bei. Das im Plangebiet bereits vorhandene Wohngebäude wird mit der Festsetzung einer überbaubaren Fläche gesichert, die in ihrer Ausdehnung weitestgehend dem Bestand entspricht.

3.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Innerhalb des Plangebietes wird gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohnungen je Einzel- bzw. Doppelhaus 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.

3.5 Stellplätze, Carports und Garagen

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

Die Festsetzung stellt sicher, dass die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze auf den Baugrundstücken untergebracht werden können.

3.6 Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb der zentralen platzartigen Aufweitung der Verkehrsfläche dient die Anpflanzung eines großkronigen Laubbaumes neben der gestalterischen Aufwertung des Wohnumfeldes auch der Verbesserung des Kleinklimas. Die Maßnahme wird gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt.

3.7 Verkehrliche Erschließung

Die geplanten Baugrundstücke werden über die Albrecht-Dürer-Straße, die Grünewaldstraße und den von der Grünewaldstraße ins Plangebiet führenden neuen Erschließungsstich erschlossen. Die neue Erschließung wird als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich" mit einer Breite von 4,5 m planungsrechtlich gesichert. Die Erschließung endet nach ca. 30 m in einem Platzbereich, in dem die Anlage einer Wendefläche für ein dreiachsiges Müllfahrzeug möglich ist.

Für die Besucher werden innerhalb des Erschließungsstiches drei Stellplätze errichtet. Damit wird für die von dieser Straße aus erschlossenen Wohneinheiten eine ausreichende Anzahl öffentlicher Stellplätze zur Verfügung gestellt.

3.8 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm von der in ca. 110 m Entfernung nördlich verlaufenden Bundesautobahn A 4 ein. Durch die ACCON Köln GmbH wurden die Einwirkungen des Verkehrslärms auf das Plangebiet ermittelt und beurteilt. Auf Grund der prognostizierten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sollen im Plangebiet Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden. Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand oder -wall) sind wegen der stadträumlich integrierten Lage nicht sinnvoll, so dass passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese werden in Form des Lärmpegelbereiches III entsprechend der DIN 4109 festgesetzt. Durch die Auswahl entsprechender schalldämmender Außenbauteile können so gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei geschlossenen Fenstern sichergestellt werden.

Um eine ausreichende Lüftung von Schlafräumen nachts bei geschlossenen Fenstern sicherstellen zu können, wird festgesetzt, dass Schlafräume, die ausschließlich Fenster in Fassaden im Lärmpegelbereich III aufweisen, mit integrierten schalldämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet oder fensterunabhängige Lüftungssysteme installiert werden. Alternative Nachweise nach dem Stand der Technik sind zulässig.

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.

4. KENNZEICHNUNG

Humose Böden

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

5. HINWEISE

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.

Kampfmittel

Laut den historischen Unterlagen gibt es im Plangebiet Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen während des 2. Weltkrieges. Daher wurde das Plangebiet auf das Vorhandensein von Kampfmitteln untersucht, wobei die Testsondierungen Hinweise auf die mögliche Existenz von Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln ergaben. Kampfmittel wurden jedoch bei der Räumung der unbebauten Flächen nicht gefunden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

6. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Energieversorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Erdgas und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt. Alle Baugrundstücke können über die neue Erschließungsstraße oder unmittelbar an die vorhandenen Versorgungsleitungen in der Albrecht-Dürer-Straße bzw. der Grünewaldstraße angeschlossen werden.

Entwässerung

Die anfallenden häuslichen Schmutzwässer der geplanten Gebäude werden entweder direkt über die in der Albrecht-Dürer-Straße und Grünewaldstraße verlaufenden Kanäle bzw. über den neu zu errichtenden Kanal innerhalb der Planstraße und im weiteren Verlauf über die vorhandene Kanaltrasse in der Grünewaldstraße der Kläranlage zugeleitet.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG NW) besteht für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt, oder an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden, die Verpflichtung, das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten. Für das Plangebiet besteht daher eine solche Verpflichtung.

Aufgrund dessen wurden im Plangebiet die oberflächennahen Bodenschichten hinsichtlich ihrer Eignung für die Versickerung von unbelasteten Niederschlagswässern durch das Geotechnische Büro Prof. Dr.-Ing. Düllmann GmbH untersucht. Die oberste Bodenschicht wird bis zu einer Tiefe von 2,9 bis 4,2 m unter der Geländeoberkante

(GOK) durch Löss bzw. Lösslehm gebildet. Diese Schicht besitzt nach Erfahrungswerten einen Durchlässigkeitswert von $k \leq 1 \cdot 10^{-6}$ m/s. Unterhalb des Lösslehms schließt bis zur maximalen Untersuchungstiefe von 5 bis 7 m toniger Kies der Talterrasse der Inde an. In einem Versickerungsversuch wurde ein Durchlässigkeitswert von $k = 5 \cdot 10^{-8}$ m/s ermittelt. Damit liegen die Durchlässigkeiten deutlich unterhalb des in dem DWA – Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (2005)" empfohlenen Minimalwertes von $k = 1 \cdot 10^{-6}$ m/s. Eine schadlose Versickerung der unbelasteten Niederschlagswässer ist daher auf Grund der ungünstigen geologischen/hydrogeologischen Untergrundsituation innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Stattdessen soll das Niederschlagswasser über die in den angrenzenden Straßen verlaufenden Kanaltrassen entsorgt werden.

Hierzu wurde von dem Büro Schmelzer untersucht, ob die anfallenden Niederschlagswässer im Plangebiet ohne Rückhaltemaßnahmen an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen werden können. Die Berechnungen ergaben, dass sich das vorhandene Überstauvolumen durch den Anschluss der Flächen innerhalb des Plangebietes mehr als geringfügig erhöht. Daher sind eine Drosselung des Abflusses und die Schaffung eines Regenrückhalterumes für die Baugrundstücke, die nicht unmittelbar von der Grünewaldstraße aus erschlossen werden, erforderlich. Dieses Rückhaltevolumen kann als Stauraumkanal in der neuen Erschließungsstraße angelegt werden.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Entsorgungsträger sichergestellt. Den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft und den gesetzlichen Pflichten nach den Rechtsgrundlagen ist zu entsprechen. Dies schließt insbesondere die Beachtung der Abfallvermeidung und –trennung mit ein. Zur Umsetzung der sich hieraus ergebenden Verpflichtungen für die Nutzer innerhalb der Baugrundstücke stehen ausreichend Flächen innerhalb der überbaubaren Flächen zur Verfügung.

6.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung wird durch die Grundstückseigentümerin durchgeführt. Der Ausbau der geplanten "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich" wird über einen Erschließungsvertrag gesichert.

6.3 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff. BauGB behält sich die Stadt ggf. vor.

7. UMWELTBELANGE

7.1 Natur und Landschaft

Derzeit wird das Plangebiet als Intensivgrünland genutzt. Bäume und Sträucher befinden sich nur an den Gebietsrändern, überwiegend außerhalb des Plangebietes. Hier-von ausgenommen ist das ca. 880 m² große Grundstück im Nordosten des Plangebietes. Hier befindet sich ein Wohngebäude mit angelegtem Hausgarten, der von Gehölzstrukturen begrenzt wird. Hochwertige Biotopstrukturen sind von der Planung nicht betroffen. Somit sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten.

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan 198 erfolgt auf Grundlage des § 13 a BauGB. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die zu

erwartenden Eingriffe gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

7.2 Artenschutz in der Bauleitplanung

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG (Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009, BGBl. I, S. 2542) vorhanden. Im Vorfeld der Planungen wurde eine Artenschutzvorprüfung durch die RWE Power Aktiengesellschaft – Naturschutz + Landschaftsplanung durchgeführt, um die Vereinbarkeit der geplanten Nutzungen mit den gesetzlichen Regelungen zum Artenschutz zu klären. Dabei wurde geprüft, ob die im heranzuziehenden Messtischblatt "5103 Eschweiler" gelisteten planungsrelevanten Arten von der Planung betroffen sind. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der planungsrelevanten Fledermausarten Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus ist aufgrund der geplanten Nutzungsänderung nicht zu erwarten, da sich im Umfeld weitere unbebaute Flächen und Gehölzstrukturen befinden, die von den genannten Arten als Nahrungsraum aufgesucht werden können. Ebenso ist aufgrund der fehlenden charakteristischen Lebensräume für die planungsrelevanten Säugetierarten Haselmaus sowie Europäischer Biber sowie die planungsrelevanten Amphibienarten Kreuzkröte und Springfrosch eine artenschutzrechtliche Betroffenheit auszuschließen. Für verschiedene planungsrelevante Vogelarten ist ein Vorkommen im Bereich des Plangebietes denkbar, obwohl die Wahrscheinlichkeit durch die bereits bestehende anthropogene Vorprägung des Umfeldes gemindert ist. Im Übrigen sind im Umfeld des Plangebietes ausreichend unbebaute Flächen, die als Nahrungsraum geeignet sind, vorhanden.

Sonstige Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, die der Umsetzung des Bebauungsplanes 198 entgegenstehen könnten, sind derzeit nicht erkennbar, besondere artenschutzrechtliche Maßnahmen werden im Rahmen der Umsetzung der Bauleitplanung demnach nicht erforderlich.

7.3 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Die im Dezember 2007 vom Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein – Westfalen veröffentlichte Umgebungslärmkartierung stellt für den Planbereich eine Lärmbelastung des Plangebietes durch Verkehrslärm dar. Die ermittelten Nachtpegel (L_{Night}) liegen zwischen 50 und 55 dB(A) und der Tagespegel (L_{DEN}) zwischen 60 und 65 dB(A). Die vorgenannten Werte stellen gemittelte Schalldruckpegel über den gesamten 24-stündigen Tag (L_{DEN}) bzw. die achtstündige Nachtzeit (L_{Night}) dar.

Aufgrund der Vorbelastungen wurden, unter Berücksichtigung der errichteten Lärmschutzanlagen entlang der erweiterten Bundesautobahn A 4, die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet durch die ACCON Köln GmbH beurteilt. Danach liegen die Beurteilungspegel tags überwiegend zwischen 55 und 60 dB(A). Wobei im westlichen Teil unmittelbar an der Grünewaldstraße die höchsten Beurteilungspegel mit 60 dB(A) erreicht werden. Nachts liegen die Beurteilungspegel zwischen 50 und 55 dB(A). Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden demzufolge im gesamten Plangebiet tags um bis zu 5 dB(A) und nachts um bis zu 10 dB(A) überschritten. Die südlich orientierten Fassaden weisen durch die Eigenabschirmung der Gebäude immer eine um ca. 5 bis 8 dB(A) geringere Belastung auf. In den Außenwohnbereichen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 weitestgehend unterschritten. Lediglich am östlichen und westlichen Rand des Plangebietes werden nach Bebauung des Plangebietes maximale

Werte von 57 dB(A) erwartet, die aber immer noch eine mit der Eigenart des Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung erfüllen.

Aufgrund der beschriebenen Überschreitungen der Orientierungswerte sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die im Bebauungsplan in Form von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 festgesetzt werden. Im Plangebiet sind die Anforderungen des Lärmpegelbereiches III zu erfüllen. Durch die Auswahl entsprechend schalldämmender Außenbauteile können so im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden.

Für Schlafräume sind aufgrund der hohen nächtlichen Belastung Fenster mit integrierten schallgedämmten Lüftungen vorzusehen. Alternativ ist die Installation von fensterunabhängigen Lüftungssystemen möglich, um die anzustrebende Belüftung der Räume sicherzustellen.

Sport- und Freizeitlärm

Östlich des Plangebietes grenzen die Freiflächen und Sportanlagen der Liebfrauenschule an. Der Sportplatz wird, mit Ausnahme der Nutzung durch eine Gruppe des Kinderheimes einmal wöchentlich nachmittags, ausschließlich für den Schulsport bzw. innerhalb der Schulzeit als Pausenfläche durch die Schüler genutzt.

Die ebenfalls durch die ACCON GmbH durchgeführte Maximalbetrachtung zu den Geräuschen aus der Nutzung des Schulgeländes zeigt, dass der maßgebliche Richtwert der 18. BImSchV (Bundesimmissionsschutzverordnung) von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete (WA) eingehalten wird. In der Regel sind innerhalb des Plangebietes deutlich geringere Geräuschemissionen zu erwarten, da während des Sportunterrichtes selten eine Auslastung des Sportplatzes sowie eine Geräuschkulisse wie in den Schulpausenzeiten erreicht wird.

Durch die einmal jährlich stattfindenden Bundesjugendspiele können ggf. etwas höhere Beurteilungspegel erreicht werden. Es kann jedoch ausgeschlossen werden, dass die für seltene Ereignisse geltenden erhöhten Richtwerte überschritten werden.

Schallschutzmaßnahmen aufgrund des Sport- und Freizeitlärms sind daher nicht erforderlich.

7.4 Bodenschutz

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

8. GUTACHTEN

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Gutachten erstellt:

- "Baugebiet Grünewaldstraße/Ecke Albrecht-Dürer-Str. - Untersuchung der oberflächennahen Bodenschichten bezüglich der Versickerung von Niederschlagswässern", Geotechnisches Büro Prof. Dr.-Ing. H.Düllmann GmbH, Aachen, 03.04.2013
- "Bebauungsplan Nr. 198 – Bebauung südlich Grünewaldstraße – Machbarkeitsstudie Entwässerung" Schmelzer, Die Ingenieure, Eschweiler, 30.07.2013
- "Gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschsituation im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 198 'Südlich Grünewaldstraße' der Stadt Eschweiler" ACCON, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Köln, 31.05.2013
- Bebauungsplan Nr. 198 Südlich Grünewaldstraße – Artenschutzvorprüfung, RWE Power Aktiengesellschaft – Naturschutz+Landschaftsplanung, Köln, 07.11.2012

9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 198 – Südlich Grünewaldstraße – umfasst eine Fläche von ca. 0,85 ha mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Flächengröße ca.	%
Allgemeine Wohngebiete (WA)	6.455 m ²	76 %
Straßenverkehrsfläche	2.085 m ²	24 %
- Straßenverkehrsfläche	- 1.540 m ²	- 18 %
- Verkehrsberuhigter Bereich	- 545 m ²	- 6 %
gesamt	8.540 m ²	100 %

Eschweiler, den 10.03.2014

gez. Schoop

.....