

## STADT ESCHWEILER

### Bebauungsplan 292 - Schillerstraße/Gasthausstraße -

#### ABSCHLUSSBEGRÜNDUNG

*Rot und kursiv gekennzeichnete Textpassagen  
wurden nach der Offenlage redaktionell ergänzt.*

## **INHALT DER BEGRÜNDUNG**

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

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Heutige Situation
- 1.3 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen
- 1.4 Bestehende Bebauungspläne
- 1.5 Planverfahren

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

- 2.1 Anlass und Ziel der Planung
- 2.2 Städtebauliches Konzept

### **3. PLANINHALTE**

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten
- 3.4 Bauweise
- 3.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 3.6 Flächen für den ruhenden Verkehr

### **4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **5. HINWEISE**

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

- 6.1 Verkehrliche Erschließung
- 6.2 Niederschlagswasserbeseitigung, Ver- und Entsorgung

### **7. UMWELTBELANGE**

- 7.1 Eingriff in Natur und Landschaft
- 7.2 Immissionsschutz
- 7.3 Artenschutz
- 7.4 Boden- und Wasserschutz

### **8. GUTACHTEN**

### **9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE**

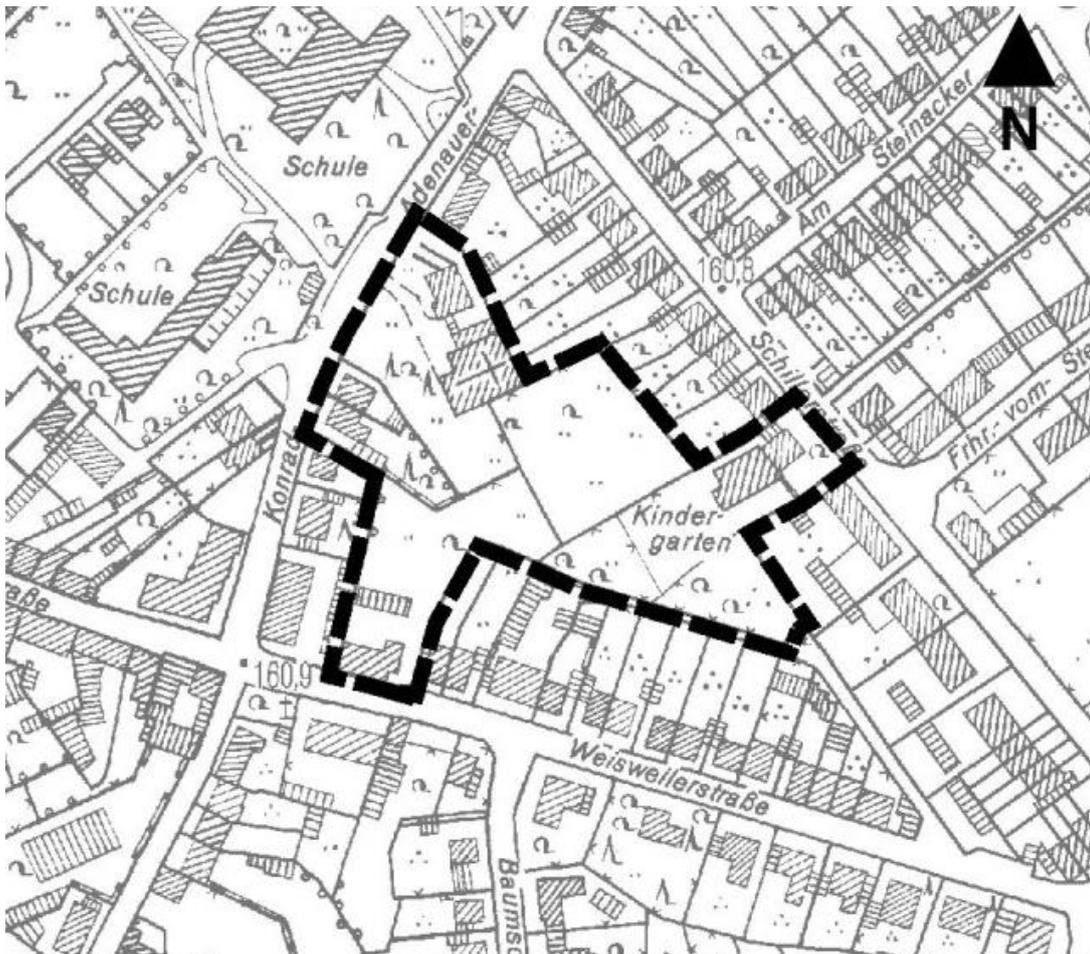
## 1. VORGABEN ZUR PLANUNG

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. **1,3 ha** große Planbereich liegt zwischen der Schillerstraße und der Gasthausstraße im Zentrum von Dürwiß. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das bisherige Kindergartengrundstück Gemarkung Dürwiß, Flur 15, Flurstück 61, das nordwestlich angrenzende Flurstück 975 und die südwestlich angrenzenden Flurstücke 279 und 283. Des Weiteren werden das Flurstück 548 (Kreuzkirche), die Flurstücke 972 und 973 (Konrad-Adenauer-Straße 37 und 39) und die Grundstücke der Doppelhaushälften Gasthausstraße 39 und 39a in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Nordosten durch die östliche Grenze des Kirchengrundstücks, die Hausgärten der Gebäude an der Schillerstraße sowie den Grundstücksgrenzen des ehemaligen Kindergartens,
- im Süden durch die Gasthaus- sowie Weisweilerstraße und den Weg entlang der Hausgärten der vorhandenen Wohnbebauung der Gasthaus- und Weisweilerstraße,
- im Westen durch die Konrad-Adenauer-Straße und die Hausgärten der vorhandenen Wohnbebauung der Konrad-Adenauer-Straße.



Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab M 1:500 zu entnehmen.

## 1.2 Heutige Situation

Innerhalb des Plangebietes befinden sich heute zwei bauliche Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke: Im mittleren Abschnitt der Schillerstraße liegt der eingeschossige Kindergarten ‚Villa Regenbogen‘ mit einer Grundstücksfläche von insgesamt ca. 3.500 m<sup>2</sup>. Der Bereich der Konrad-Adenauer-Straße ist Standort des Gemeindezentrums und der Kreuzkirche, die mit einer pultdachartigen gefalteten Dachform im rückwärtigen Teil des Flurstückes 548 liegt. Der südwestliche Teil dieses Grundstücks ist bis heute unbebaut geblieben. Der gesamte Innenbereich ist über das Flurstück 283 zwischen den Häusern Gasthausstraße 39a und 41 an die Gasthausstraße angebunden. Die bisher baulich nicht genutzten Flurstücke 283 und 975 stellen sich heute als Wiesenflächen dar.

Auf dem Grundstück des Kindergartens stehen mehrere erhaltenswerte großkronige Laubbäume. Des Weiteren befinden sich hier zwei Baumgruppen mit Birken. Auf dem Kirchengrundstück stehen insgesamt drei großkronige Laubbäume und eine Fichtengruppe entlang der westlichen Plangebietsgrenze.

Bei der an den Bebauungsplan angrenzenden Bestandsbebauung an der Schillerstraße, Konrad-Adenauer-Straße und Gasthausstraße handelt es sich vorrangig um zweigeschossige und traufständige Doppelhäuser und Hausgruppen, vereinzelt auch eingeschossige Einzelhäuser in offener Bauweise. Entlang der östlichen Schillerstraße stehen traufständige dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Garagenanlagen auf den rückwärtigen Grundstücksanteilen.

Alle Hauptgebäude in der Umgebung bis auf das Kirchengebäude weisen Satteldächer mit unterschiedlichen Dachneigungen auf. Im Bereich der Weisweilerstraße 23 a führt ein schmaler Stichweg in den Blockinnenbereich, über den mehrere Garagenanlagen im rückwärtigen Bereich der Bestandsgrundstücke an der Weisweilerstraße erschlossen werden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes kann durch die angrenzenden Straßen gewährleistet werden. Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird durch die auf der Freiherr-vom-Stein-Straße verkehrenden ASEAG-Buslinien 6 und EW2 mit der Bushaltestelle "Dürwiß" zurzeit ausreichend sichergestellt. Damit bestehen umsteigefreie Busverbindungen in Richtung Eschweiler Bushof und Nothberg bzw. nach Neu-Lohn und Aldenhoven.

## 1.3 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen

### Regionalplan Region Aachen, Stand 2014

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

### Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler, Stand 2009

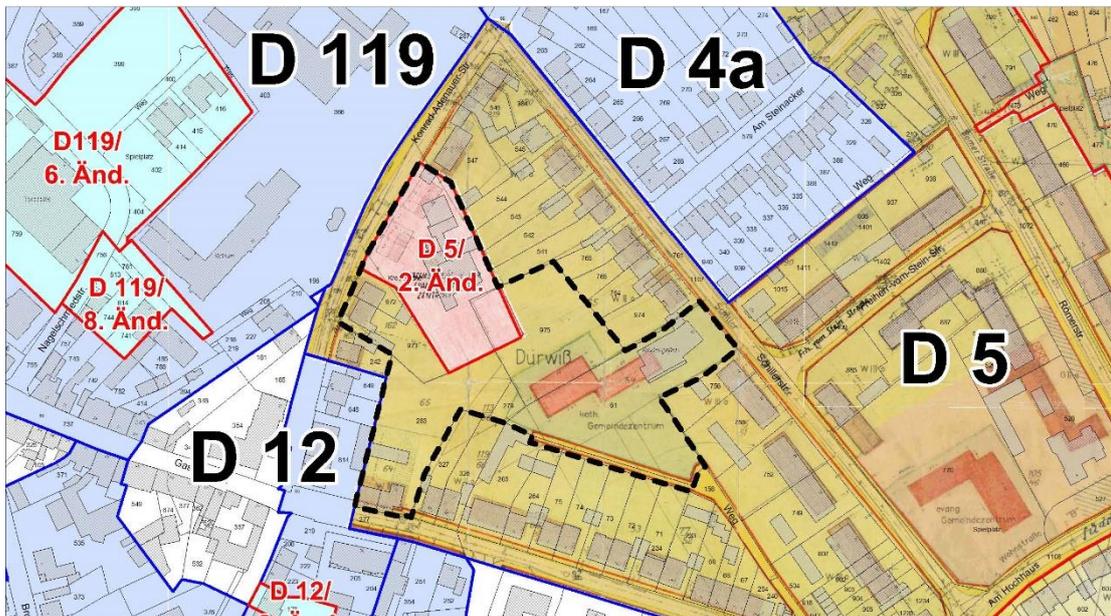
Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Eschweiler stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbauflächen dar. Zusätzlich werden der Kindergarten, die Kirche und ein Jugendzentrum mit einem taktischen Zeichen gekennzeichnet.

Das Plangebiet ist umgeben von Wohnbauflächen, lediglich nordwestlich des Plangebietes schließt sich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule an.

#### Landschaftsplan/Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes. Durch das Plangebiet werden keine FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete und geschützte Biotope tangiert.

### 1.4 Bestehende Bebauungspläne



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 292 ist heute Bestandteil des Durchführungsplanes Nr. 5 - Römerstraße -, der entlang der umgebenden Straßen Wohnbebauung als Straßenrandbebauung mit vorgegebenen Flucht- und Baulinien vorsieht. Für das Kindergartengrundstück sind eine öffentliche Grünfläche, ein öffentliches Gebäude/Gemeinschaftsbau mit der Zweckbestimmung kath. Gemeindezentrum sowie Fluchtlinien festgesetzt. Das heutige Kirchengrundstück und der westliche Eckbereich des Flurstückes 975 liegen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Durchführungsplanes Nr. 5 - Römerstraße/Am Steinacker -, der dort eine Vorbehaltsfläche für ein evangelisches Gemeindezentrum festsetzt.

### 1.5 Planverfahren

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Flächen nutzbar gemacht, die teilweise bebaut sind und die im Geltungsbereich bestehender Durchführungspläne liegen. Somit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Voraussetzung ist, dass die im § 13a BauGB genannten Grenzwerte und Kriterien eingehalten werden. Dies ist aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der angestrebten Nutzung der Fall. Somit können die Umweltprüfung, der Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung entfallen.

Da durch das beschleunigte Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt gelten, kann auch der landschaftspflegerische Fachbeitrag entfallen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens kann der FNP gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst werden.

Ergänzend zum Bebauungsplan soll mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB abgeschlossen werden. Über diesen Vertrag soll gesichert werden, dass Verpflichtungen, die sich im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ergeben, vom Vorhabenträger übernommen werden.

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

### **2.1 Anlass und Ziel der Planung**

Mit der Aufgabe der Kindergartennutzung im Zentrum von Dürwiß besteht die Möglichkeit, diese Fläche und die westlich angrenzenden Flurstücke zu überplanen und den gesamten Blockinnenbereich einer standortgerechten und hochwertigen Nutzung zuzuführen. Entsprechend den Zielen bezüglich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist die Stadt Eschweiler bestrebt, vorrangig Flächen innerhalb des bebauten Zusammenhangs als Wohngebiete zu entwickeln. Entsprechend soll der Bereich des Plangebiets als Standort eines neuen Wohngebietes ausgewiesen werden. Bei den Flächen handelt es sich um eine ruhige Wohnlage, welche günstig zum Nahversorgungszentrum von Dürwiß an der Jülicher Straße und zur nordwestlich angrenzenden Schule bzw. Kindergarten liegen. Somit wird mit diesem Plangebiet u.a. die Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen unterstützt.

### **2.2 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept basiert auf zwei Anbindungen an die umgebenden Straßenverkehrsflächen, die im Zentrum über einen Fuß- und Radweg miteinander verknüpft werden.

Die südliche Anbindung erfolgt über eine ca. 110 m lange Stichstraße, die über die vorhandene Lücke zwischen den Häusern Nr. 39a und 41 an die Gasthausstraße anbindet. Die Stichstraße wird in einer leichten Krümmung in die Tiefe des Plangebietes geführt und mit einer Wendeanlage für 3-achsige Müllfahrzeuge abgeschlossen. Diese Straße wird auf einer Länge von ca. 20 m mit einer Breite von 5,50 m, ansonsten mit einer Breite von mindestens 6,00 m ausgebildet und soll im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden.

Die nordöstliche Anbindung ist im Bereich des heutigen Kindergartengrundstücks an die Schillerstraße vorgesehen. Die Anbindung wird mit einer Länge von ca. 60 m entlang der nordwestlichen Grenze des Flurstückes 61 geführt und knickt mit einem rechten Winkel in Richtung einer Stellplatz- und Garagenanlage ab, die im südöstlichen Eckbereich des Plangebietes platziert werden soll. Zwischen den beiden Anbindungen ist im Zentrum ein ca. 12 m langer Fuß- und Radweg vorgesehen. Die nordöstliche Anbindung sowie der Fuß- und Radweg sind als private Erschließungsflächen geplant.

Die geplante Bebauung orientiert sich bezüglich ihrer Kubatur jeweils an der Bestandsbebauung im Bereich der Straßeneinmündungen. Entlang der südlichen An-

bindung ist eine offene Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen vorgesehen. Die Bebauung kann sowohl mit Satteldach als auch mit Flachdach realisiert werden.

Gemäß städtebaulichem Konzept können hier acht Doppelhaushälften und vier Einzelhäuser realisiert werden. Die Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs erfolgt generell auf den einzelnen Grundstücken. Im Bereich der Stichstraße sollen mind. vier öffentliche Parkplätze für Besucher angeordnet werden.

Über die nordöstliche Anbindung von der Schillerstraße werden insgesamt drei Gebäude erschlossen, die in einem gleichmäßigen Abstand zur Erschließung angeordnet werden. Das 1. Gebäude orientiert sich bezüglich Lage, Geschossigkeit und Firstrichtung an der bestehenden Straßenrandbebauung an der Schillerstraße und kann maximal dreigeschossig ausgebildet werden. Im Erdgeschoss ist hier eine Tagespflegeeinrichtung vorgesehen. Die beiden rückwärtigen Gebäude weisen jeweils zwei Vollgeschosse mit Satteldach und einer Firstrichtung entsprechend der Bebauung an der Schillerstraße auf. Insgesamt können in den drei Baukörpern ca. 20 Wohneinheiten realisiert werden. Der ruhende Verkehr soll in einer Garagen- und Stellplatzanlage im südöstlichen Eckbereich des Plangebietes untergebracht werden. Auf dem heutigen Kirchengrundstück kann unmittelbar an der Konrad-Adenauer-Straße ein weiteres zweigeschossiges Mehrfamilienhaus realisiert werden.

Da in 200 m Entfernung zum Plangebiet an der Kreuzung Schillerstraße/Am Hochhaus ein Kinderspielplatz in ausreichender Größe vorhanden ist, ergibt sich keine Notwendigkeit, aufgrund der zusätzlichen Wohneinheiten einen weiteren Kinderspielplatz anzulegen. Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Kleinkindspielflächen für Mehrfamilienhäuser sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf den Grundstücken nachzuweisen.

### **3. PLANINHALTE**

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

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, an diesem Standort Wohnraum im Zuge der Innenentwicklung auszubauen, soll das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, um mögliche Nutzungskonflikte zu vermeiden und um den angestrebten Gebietscharakter sicherzustellen. Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO bleiben zulässig.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung soll gemäß § 16 ff BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen oder Gebäudehöhen bestimmt werden. Im Plangebiet ist entsprechend der umgebenden Wohngebäude eine überwiegend zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Lediglich für das Baufeld straßenbegleitend zur Schillerstraße sollen entsprechend der angrenzenden Bebauung maximal drei Vollgeschosse mit entsprechenden Trauf- und Firsthöhen festgesetzt werden.

Die Trauf- und Firsthöhen werden in Abhängigkeit von der festgesetzten maximalen Zahl der Vollgeschosse definiert und gelten für zwei- bzw. dreigeschossige Gebäude mit Satteldach. Für zweigeschossige Flachdachbauten sowie für eingeschossige An-

bauten wird zusätzlich eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Staffelgeschosse werden aufgrund der max. Gebäudehöhe nicht ermöglicht. Die Höhenfestsetzungen beziehen sich jeweils auf die Höhe der Oberkante der angrenzenden endausgebauten Verkehrsflächen, gemessen jeweils mittig an der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist gemäß textlicher Festsetzungen jeweils die höher gelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend.

Das Hauptgebäude der Kreuzkirche auf dem Flurstück 548 wird von diesen Höhenfestsetzungen aufgrund seiner städtebaulichen Sonderstellung und seiner daraus resultierenden heutigen besonderen Dachform ausgenommen. Die Höhenbegrenzung ergibt sich hier aus den einzuhaltenden Abstandflächen.

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

### **3.3 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten**

Für den Bereich des WA 1 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte begrenzt. Damit soll im Bereich des WA 1 die Entwicklung von Mehrfamilienhäusern verhindert werden. Diese Festsetzung dient dem städtebaulichen Ziel der Schaffung einer einheitlichen Struktur des Gebietes in Bezug auf die Wohnformen. Darüber hinaus trägt die Festsetzung zur Begrenzung der Besiedlungsdichte und damit auch der Begrenzung der Verkehrserzeugung bei.

### **3.4 Bauweise**

Innerhalb des Plangebietes soll gemäß § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt werden. Die offene Bauweise wird innerhalb des WA 1 auf Einzel- und Doppelhäuser, innerhalb der WA 2 und 3 auf Einzelhäuser beschränkt. Dies entspricht der bereits im Plangebiet und in der direkten Umgebung vorhandenen Baustruktur der Wohngebäude und sichert die städtebauliche Zielsetzung zur Errichtung einer offenen durchgrüneten Bebauung.

### **3.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen gemäß § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt werden. Dabei werden die überbaubaren Flächen insbesondere innerhalb des WA 1 als zusammenhängende Baufelder straßenbegleitend gemäß dem städtebaulichen Konzept festgesetzt.

Die Baufelder weisen vorrangig eine Tiefe von 14 m auf und ermöglichen damit eine flexible Gestaltung der Grundrisse. Im Bereich der südlichen Erschließungsstraße werden die überbaubaren Flächen in einem Abstand von 3 m zu den Verkehrsflächen angeordnet. Im Bereich der nördlichen Erschließungsstraße grenzen die beiden nordöstlichen Baufelder unmittelbar an die Verkehrsfläche. Diese Notwendigkeit ergibt sich für das nordöstliche Baufenster aus der ansonsten geringen Gebäudebreite zur Schillerstraße. Die Lage des mittleren Baufensters resultiert aus der Notwendigkeit, nicht in den Wurzelbereich der südöstlich stehenden erhaltenswerten Baumbestände einzugreifen.

Da es sich bei der angrenzenden Straßenverkehrsfläche um eine private Verkehrsfläche handelt, können die Abstandflächen der angrenzenden Gebäude die gesamte Breite der Verkehrsfläche in Anspruch nehmen.

### **3.6 Flächen für den ruhenden Verkehr**

Zur Unterstützung der Durchgrünung und zur Gewährleistung der Wohnruhe sollen überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Garagen in den rückwärtigen Grundstücksflächen möglichst ausgeschlossen werden. Deshalb sind Stellplätze und Garagen vorrangig innerhalb der überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandflächen zulässig. Abweichend von dieser Festsetzung werden zusätzlich einzelne Flächen für Stellplätze und Garagen definiert. Damit sollen innerhalb des WA 1 nicht nutzbare Restflächen zwischen Garagenflächen und Grundstücksgrenzen vermieden oder im WA 4 bereits bestehende Garagenanlagen normiert werden. Innerhalb des WA 2 wird eine größere zusammenhängende Stellplatz- und Garagenanlage festgesetzt, in der die notwendigen Stellplätze für das WA 2 und für das WA 3 nachgewiesen werden können. Dabei handelt es sich um eine Stellplatzanlage, die ausschließlich den Bewohnern der zukünftigen Bebauung innerhalb des WA 2 und des WA 3 dient. Somit ist von Parkplätzen an Wohnanlagen auszugehen, bei denen gemäß der Rechtsprechung Spitzenpegel, die durch das Türeenschlagen verursacht werden, nicht zu berücksichtigen sind. Prognosen zur Frequentierung der Stellplätze sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich, weil nicht absehbar ist, wie viele Wohneinheiten innerhalb des WA 2 und des WA 3 tatsächlich realisiert werden. Aufgrund des nicht feststehenden Bedarfs an Stellplätzen ist der Nachweis eines eventuell notwendigen Lärmschutzes in Form einer Lärmschutzwand, einer geschlossenen Garagenzeile oder einer entsprechenden Fahrbahnausführung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Festgesetzte Flächen für Stellplätze und Garagen gelten gemäß Planlegende generell für überdachte und nicht überdachte Stellplätze.

## **4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Die örtlichen Bauvorschriften dienen dem Ziel, Verunstaltungen im städtebaulichen Maßstab zu minimieren und ein homogenes Erscheinungsbild zu schaffen. Zur Schaffung einer einheitlichen Dachform innerhalb des Plangebietes werden entsprechend der bestehenden Umgebungsbebauung für Gebäude mit maximal zwei und drei Vollgeschossen nur Satteldächer zugelassen. Die hier möglichen Dachaufbauten werden insbesondere in ihrer Trauflänge und ihrer maximalen Breite eingeschränkt, um die Dominanz des Satteldaches zu unterstützen. Innerhalb des WA 1 und somit im inneren Bereich des Plangebietes wird zusätzlich eine Flachdachbebauung zugelassen. Voraussetzung für die Zulässigkeit ist, dass deren Gebäudehöhen die maximale Traufhöhe einer Satteldachbebauung nicht überschreitet. Auf diese Weise ordnet sich die Flachdachbebauung optisch der in der Umgebung vorherrschenden Satteldachbebauung unter.

Für eingeschossige Nebengebäude oder Anbauten ist aufgrund der untergeordneten Funktion eine Flachdachbebauung zulässig. Das Hauptgebäude der Kreuzkirche wird aufgrund der städtebaulichen Sonderstellung von diesen Bauvorschriften ausgenommen.

Für Einfriedungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist die Satzung über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen in der Stadt Eschweiler anzuwenden.

## 5. HINWEISE

Es wird auf die gesetzlichen Vorgaben hingewiesen, dass beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde die Untere Denkmalbehörde der Stadt Eschweiler oder das Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren ist. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet von Grundwasserabsenkungen betroffen ist, die aus den Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohletagebaus resultieren. Die Grundwasserabsenkungen können noch über einen längeren Zeitraum anhalten. Nach Beendigung der Sumpfungsmaßnahmen sei ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Dadurch sind Bodenbewegungen möglich, die zu Schäden an der Tagesoberfläche führen können.

Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Deswegen wird eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel empfohlen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

*Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass der Anschluss von Hausdrainagen an den Kanal unzulässig ist und dass eine thermische Nutzung des Erdreichs oder des Grundwassers durch entsprechende Anlagen einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde bedarf.*

*Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Jungbaumbestand im Bereich des ehemaligen Kindergartens um Ersatzpflanzungen nach der Baumschutzsatzung handelt. Zum Schutz der Vögel sowie der Sommerquartiere von Fledermäusen dürfen Bäume in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht entfernt werden.*

## 6. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

### 6.1 Verkehrliche Erschließung

Die Baugrundstücke des WA 1 werden über eine ca. 110 m lange Stichstraße erschlossen, die zwischen den Häusern Nr. 39a und 41 an die Gasthausstraße anbindet. Diese Stichstraße wird mit einer Wendeanlage für 3-achsige Müllfahrzeuge abgeschlossen. Die Straße wird auf einer Länge von 20 m auf einer Breite von 5,50 m festgesetzt, ansonsten beträgt die Breite mindestens 6,00 m. Die Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Innerhalb dieser Verkehrsfläche können aufgrund der festgesetzten Straßenbreiten mindestens vier öffentliche Parkplätze unter Berücksichtigung der zukünftigen Grundstückszufahrten vorgesehen werden.

Die Baugrundstücke des WA 2 werden über eine ca. 60 m lange Stichstraße erschlossen, die in die Schillerstraße mündet. Diese Stichstraße endet an einer Fläche für Stellplätze und Garagen für die Baugrundstücke der WA 2 und WA 3. Die Straße

weist im östlichen Teilbereich eine Breite von 4,50 m, ansonsten eine Breite von 5,00 m auf. Diese Straße wird als private Erschließungsfläche festgesetzt. Die beiden vorgenannten Erschließungsflächen werden mit einem 2,00 m breiten ebenfalls privaten Fuß- und Radweg verbunden.

Die Flächen des südlichen Bestandsgrundstückes des WA 1 und die Flächen der WA 3 und WA 4 werden über die bestehenden angrenzenden Straßen erschlossen.

## **6.2 Niederschlagswasserbeseitigung, Ver- und Entsorgung**

Ca. 7.005 m<sup>2</sup> entsprechend ca. 57 % der Grundstücke des Plangebietes sind bereits heute bebaut. Die entsprechenden Grundstücke sind über Kanäle an die unmittelbar angrenzenden Bestandsstraßen angebunden. Für die verbleibenden bisher unbebauten Grundstücke ist gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW das Niederschlagswasser einem ortsnahen Gewässer zuzuführen oder zu versickern. Da kein ortsnahes Gewässer vorhanden ist, entfällt die Einleitungsmöglichkeit. Eine Versickerung ist gemäß der Geodaten des Landes NRW nur bedingt möglich. Aufgrund der Heterogenität des Untergrundes ist eine Niederschlagswasserbeseitigung über Versickerungsanlagen nicht empfehlenswert. Gemäß dem Entwässerungskonzept des Büros Achten und Jansen GmbH, Aachen, Februar 2018 soll das Niederschlagswasser über die Schillerstraße dem Regenüberlaufbecken (RÜB) Nord zugeleitet werden. Gemäß dem Netznachweis und der hydraulischen Berechnung sind entsprechende Kapazitäten vorhanden, weil der Bedarf des Plangebietes bereits im Gesamtnetz berücksichtigt wurde. Eine unterirdische Rückhalteanlage innerhalb des Plangebietes ist somit nicht erforderlich.

Das anfallende Schmutzwasser soll der öffentlichen Kanalisation in den unmittelbar angrenzenden Straßen zugeführt werden. Die Leitungsführung bezüglich Energieversorgung, Gas, Telekommunikation etc. erfolgt über die entsprechenden Leitungen im Bereich der angrenzenden Straßen.

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 ein.

## **7. UMWELTBELANGE**

Der Bebauungsplan 292 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Die zulässige überbaubare Grundfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO beträgt ca. 4.450 m<sup>2</sup> und liegt damit erheblich unter dem Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup>. Daher kann von der Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages ist ebenfalls nicht erforderlich.

Die Notwendigkeit, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach den allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und sachgerecht gegeneinander abzuwägen, bleibt hiervon allerdings unberührt.

## 7.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Durch das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und sind somit nicht auszugleichen.

Die geplanten Baufenster werden derart platziert, dass der großkronige erhaltenswerte Baumbestand so weit wie möglich erhalten werden kann. Insgesamt befinden sich innerhalb des Plangebietes 32 ältere bis alte Bäume, die unter die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Eschweiler (Baumschutzsatzung vom 14.03.2008) fallen. Von diesen Bäumen wurden sieben aufgrund ihrer Qualität zum Erhalt festgesetzt und somit im Bestand gesichert. Weitere Bäume geringerer Qualität stehen außerhalb der Baufenster und können bei entsprechenden Schutzmaßnahmen ebenfalls erhalten werden. Sofern im Zuge der Baumaßnahmen Bäume, die unter die städtische Baumschutzsatzung fallen, entfernt werden, ist eine entsprechende Ersatzbepflanzung vorzunehmen.

Auf den Grundstücken des heutigen Kindergartens und der Evangelischen Kirche (Flurstück 61, Flur 15 und Flurstück 548, Flur 4, beide Gemarkung Dürwiß) stehen heute Jungbäume, die im Rahmen der Baumschutzsatzung als Ersatz für entfernte Bäume angepflanzt wurden. Diese Jungbäume sind gemäß Baumschutzsatzung unabhängig vom jeweiligen Stammumfang bereits geschützt. Die Entfernung dieser Bäume bedarf ebenfalls einer Fällgenehmigung und einer entsprechenden Ersatzbepflanzung.

## 7.2 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Innenbereich eines großen Wohnblocks. Aufgrund der getrennten Erschließung und der geringen Anzahl von Wohneinheiten ist nicht davon auszugehen, dass die Bestandsbebauung durch die Zunahme des Verkehrsaufkommens bezüglich Lärmimmissionen beeinträchtigt wird. Bei der im Osten des Plangebietes vorgesehenen Stellplatzanlage handelt es sich um eine Anlage, die ausschließlich den Bewohnern der zukünftigen Bebauung innerhalb des WA 2 und des WA 3 dient. Somit ist von Parkplätzen an Wohnanlagen auszugehen, bei denen gemäß der Rechtsprechung Spitzenpegel, die durch das Türenschielen verursacht werden, nicht zu berücksichtigen sind. Prognosen zur Frequentierung der Stellplätze sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich, weil nicht absehbar ist, wie viele Wohneinheiten innerhalb des WA 2 und des WA 3 tatsächlich realisiert werden. Aufgrund des nicht feststehenden Bedarfs an Stellplätzen ist der Nachweis eines eventuell notwendigen Lärmschutzes in Form einer Lärmschutzwand, einer geschlossenen Garagenzeile oder einer entsprechenden Fahrbahnausführung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

## 7.3 Artenschutz

Im Rahmen der Vorprüfung der Artenschutzbelange (Stufe I) durch das Büro für Umweltplanung Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg, Juni 2017 wurde für alle planungsrelevanten Tierarten die Erwartung begründet, dass sie nicht von der Planung betroffen sind. Nach Angaben des zuständigen Landesamtes (LANUV) sind im Bereich der zu Grund zu legenden topographischen Karte TK 5103, 4. Quadrant insgesamt Vorkommen

von 25 geschützten und planungsrelevanten Tierarten bekannt. Zusätzlich wurde geprüft, ob ein Vorkommen weiterer Fledermausarten plausibel sein könnte. Da dies bei der Zwergfledermaus nicht ausgeschlossen werden kann, ist hier eine weitere Prüfung im Rahmen der Abrissgenehmigung vorzunehmen. Da Zwergfledermäuse gelegentlich auch in Bäumen vorkommen, wurde im Bestand nach möglichen Quartieren gesucht. Letztlich weist nur eine Hainbuche Höhlungen auf, deren Eignung für Fledermäuse jedoch zweifelhaft ist. Der Gutachter hält es für hinreichend, wenn im Rahmen der Fällgenehmigung der Zeitpunkt der Fällung entsprechend beschränkt wird. *Daher wird auch in der Planurkunde darauf hingewiesen, dass Bäume in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht entfernt werden dürfen.*

#### 7.4 Boden- und Wasserschutz

Für das gesamte Plangebiet sind keine Altlasten oder sonstige Böden mit schädlichen Verunreinigungen bekannt und werden auch nicht vermutet.

Die Geodaten des Landes NRW weisen im gesamten Plangebiet Böden mit typischen Parabraunerden aus schluffigem Lehm über lehmigem Schluff aus. Eine Versickerung des Niederschlagswassers wird als bedingt möglich eingestuft. Gemäß dem Entwässerungskonzept des Büros Achten und Jansen GmbH, Aachen Februar 2018 soll das Niederschlagswasser über die Schillerstraße dem RÜB-Nord zugeleitet werden. Gemäß dem Netznachweis und der hydraulischen Berechnung sind entsprechende Kapazitäten vorhanden, weil der Bedarf des Plangebietes bereits im Gesamtnetz berücksichtigt wurde.

Das Plangebiet liegt über auf Braunkohle und Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern. Auch heute noch einwirkungsrelevante tages- / oberflächennahe Steinkohlenbergbau ist im Bereich des Plangebietes nicht dokumentiert.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen im Rahmen des Braunkohletagebaus liegt. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

*Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass der Anschluss von Hausdrainagen an den Kanal unzulässig ist und dass eine thermische Nutzung des Erdreichs oder des Grundwassers durch entsprechende Anlagen einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde bedarf.*

### 8. GUTACHTEN

Folgende Gutachten liegen dem Verfahren zugrunde:

- Vorprüfung der Artenschutzbelange (Stufe I) zum Bebauungsplan 292 - Schillerstraße/Gasthausstraße - Stadt Eschweiler, Büro für Umweltplanung Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg, Juni 2017
- Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan 292 - Schillerstraße/Gasthausstraße -, Büros Achten und Jansen GmbH, Aachen, Februar 2018

## 9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Der Bebauungsplan 292 – Schillerstraße/Gasthausstraße – umfasst eine Fläche von folgender Unterteilung:

<b>Nutzungsart</b>	<b>Fläche</b>	<b>Flächenanteil</b>
Allgemeine Wohngebiete	11.569 m <sup>2</sup>	90 %
Straßenverkehrsfläche	1.292 m <sup>2</sup>	10 %
davon öffentlich	447 m <sup>2</sup>	3 %
davon privat	845 m <sup>2</sup>	7 %
<b>Gesamtsumme Plangebiet</b>	<b>12.861 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

Im Plangebiet können ca. 38 zusätzliche Wohneinheiten errichtet werden.

Eschweiler, den 29.05.2018

gez. Schoop