

## **STADT ESCHWEILER**

### **2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS 263 - RINGOFENGELÄNDE -**

### **BEGRÜNDUNG**

### **FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG**

## **INHALT DER BEGRÜNDUNG**

### **TEIL A ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

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

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Heutige Situation
- 1.3 Planungsanlass und Ziel
- 1.4 Einfügen des Bebauungsplans in die übergeordneten Planungen
- 1.5 Bebauungsplanverfahren

#### **2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF**

#### **3. PLANUNGSINHALT**

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 3.4 Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten
- 3.5 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- 3.6 Verkehrsflächen
- 3.7 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 3.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 3.9 Örtliche Bauvorschriften

#### **4. KENNZEICHNUNGEN**

#### **5. HINWEISE**

#### **6. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

- 6.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung
- 6.2 Verkehrliche Erschließung
- 6.3 Bodenordnende Maßnahmen

#### **7. UMWELTBELANGE**

- 7.1 Eingriff in Natur und Landschaft
- 7.2 Artenschutz in der Bauleitplanung
- 7.3 Immissionsschutz
- 7.4 Bodenschutz
- 7.5 Entwässerung

#### **8. GUTACHTEN**

#### **9. STÄDTEBAULICHE DATEN**

## 1. VORGABEN ZUR PLANUNG

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans 263 - Ringofengelände - umfasst ein ca. 2,3 ha großes Gebiet im Stadtteil Stich, südwestlich an die Bahntrasse Aachen - Köln angrenzend.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Südosten durch die Abgrenzung zur Straße Ringofen,
- im Nordwesten durch die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 166,
- im Südwesten durch die Abgrenzung zum Florianweg,
- im Nordosten durch die Grenze zum Flurstück des Bahngleises bzw. im weiteren Verlauf durch die Abgrenzung zur Straße Ringofen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.

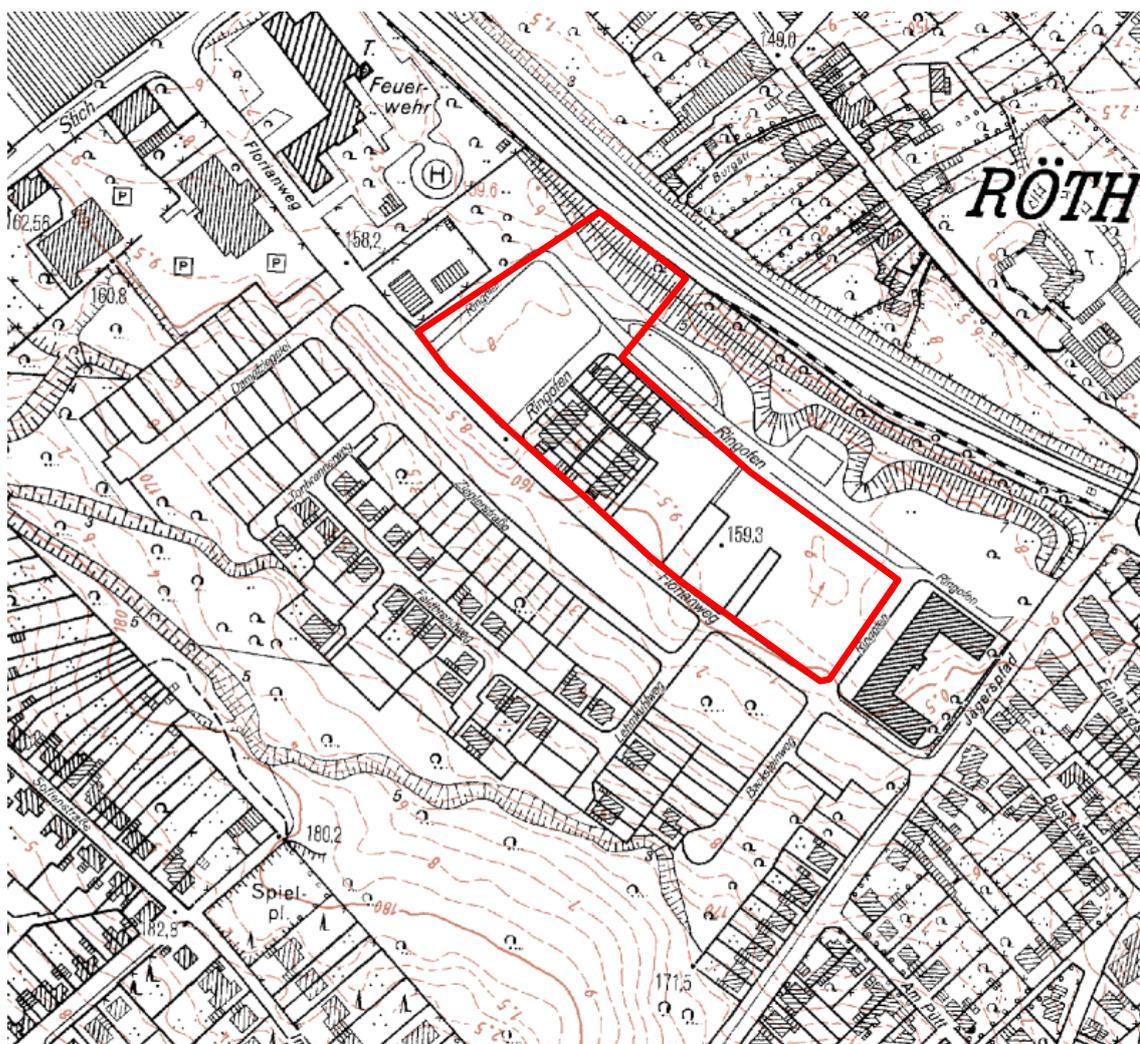


Abb. 1: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans 263 – Ringofengelände –

## 1.2 Heutige Situation

Die Flächen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans 263 - Ringofengelände - sind teilweise bebaut. An dieser Stelle wurden in den vergangenen Jahren u.a. ein Kindergarten und mehrere Reihenhäuser errichtet.

Die im Bebauungsplan 263 festgesetzte Erschließung ist teilweise fertiggestellt; einzelne Stichstraßen bzw. Wohnwege wurden als Provisorium hergestellt.

Im Nordwesten des Geltungsbereichs grenzt die Liegenschaft des Technischen Hilfswerks (THW) an; südöstlich an den Geltungsbereich angrenzend wurde ein Seniorenzentrum errichtet.



Abb. 2: Luftbild [Quelle: inkasPortal, StädteRegion Aachen]

## 1.3 Planungsanlass und Ziel

Aufgrund der Knappheit an Wohnbauflächen im Stadtgebiet ist eine höhere Verdichtung der innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans 263 realisierbaren Bebauung (in Form von Reihenhäusern und Geschosswohnungen) auf den bisher noch unbebauten Teilflächen beabsichtigt.

Da für den kürzlich errichteten Kindergarten ein größeres Raumprogramm erforderlich wurde und zudem dessen Außenspielflächen in nordwestliche Richtung erweitert wurden, kann das dort angrenzende Baufenster nicht mehr vollständig für eine Bebauung genutzt werden. Daher ist es städtebaulich sinnvoll, die überbaubaren Grundstücksflächen in diesem Bereich - unter Einbeziehung eines dort ursprünglich geplanten Wohnwegs - neu festzusetzen.

Zudem wird für eine barrierefreie Zuwegung zu der geplanten Bahnunterführung in Richtung Burgstraße für die Bewältigung des Höhenunterschieds eine längere Wegestrecke benötigt, so dass auch hier die Festsetzungen des Bebauungsplans 263 angepasst werden müssen.

Dies führt zu der Erfordernis einer Änderung der hier rechtskräftigen Bebauungspläne im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans 263.

#### 1.4 Einfügen des Bebauungsplans in die übergeordneten Planungen

##### *Regionalplan*

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen wird der gesamte Bereich als „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ dargestellt.

##### *Landschaftsplan*

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans 263 befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans III der StädteRegion Aachen.

##### *Flächennutzungsplan*

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP 2009) stellt den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans 263 in weiten Teilen als „Wohnbaufläche“ dar.

Der nordöstliche Teilbereich in Richtung der Bahnanlagen ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

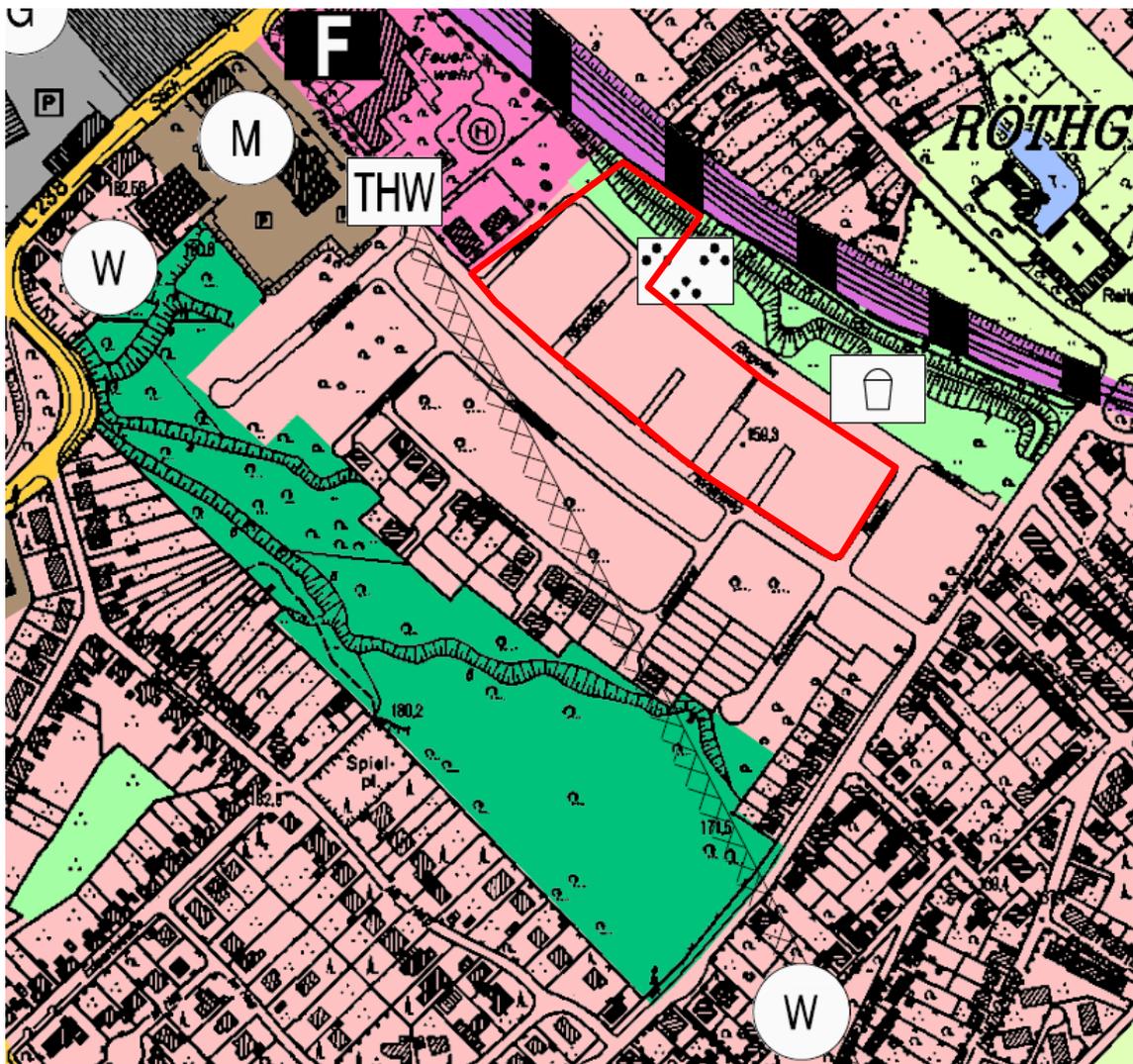


Abb. 3 : Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler

### Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans 263 überlagert Teile der Geltungsbereiche des Bebauungsplans 263 sowie dessen 1. Änderung.

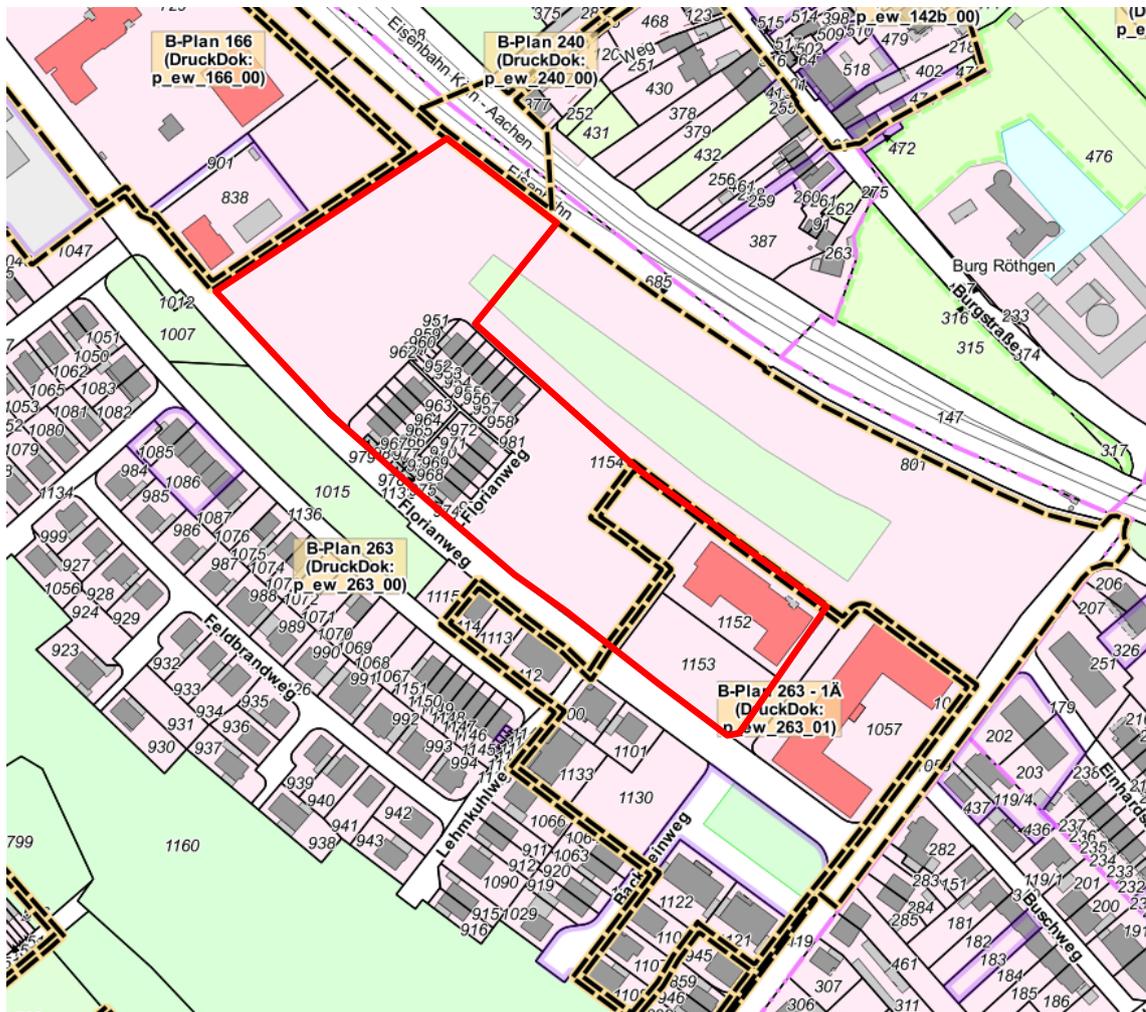


Abb. 4 : Übersicht der Abgrenzung von Geltungsbereichen rechtskräftiger Bebauungspläne

## 1.5 Bebauungsplanverfahren

Die Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Die Änderung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung. Es wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von unter 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Des Weiteren werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes), die einer Anwendung des § 13a BauGB entgegenstehen würden.

Somit sind die Kriterien der Innenentwicklung gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 erfüllt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Da durch das beschleunigte Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt gelten, kann auch der landschaftspflegerische Fachbeitrag entfallen.

## 2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Unter Beibehaltung der im Bebauungsplan 263 bzw. dessen 1. Änderung vorgesehenen Hauptschließung soll die Rechtsgrundlage für die Errichtung von parallel zur Bahntrasse ausgerichteten Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern (auf den bisher noch unbebauten Teilflächen) geschaffen werden.

Zudem ist eine barrierefreie und behindertengerechte Wegeführung als Zuwegung in den geplanten Fußgängertunnel geplant.

### *Kindergarten*

Das Grundstück des bereits errichteten Kindergartens im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs wird als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Die durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche wird an den Bestand angepasst.

### *Mischgebiet*

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes, angrenzend an das Grundstück des Kindergartens, wird mit der Ausweisung eines Mischgebietes die bestehende Festsetzung aus dem Ursprungsplan übernommen. Mit der Zulässigkeit von Wohnen als auch von Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ermöglicht diese Festsetzung somit weiterhin ein breites Nutzungsspektrum im direkten Umfeld des dort benachbarten Kindergartens und Seniorenheims.

### *Allgemeines Wohngebiet*

Entsprechend der Festsetzung aus dem Bebauungsplan 263 bzw. dessen 1. Änderung werden die weiteren Flächen innerhalb des Geltungsbereiches dieser Planänderung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

### *Verkehrsflächen*

Die Umsetzung der oben beschriebenen Planung erfordert in Teilbereichen eine Veränderung der bisher festgesetzten Verkehrsflächen.

Der ursprünglich im westlichen Teil des Geltungsbereiches vorgesehene und im Bebauungsplan 263 als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzte Wohnweg 1 sowie der im zentral Bereich des Geltungsbereiches vorgesehene Wohnweg 4 werden in Zusammenhang mit der Neuausrichtung der dortigen Baufenster nicht weiter benötigt.

Der nahe des geplanten Bahntunnels, parallel zum Florianweg verlaufende Wohnweg 2 wird um mehrere Meter in südliche Richtung verschoben, um dort ausreichend Raum für eine barrierefreie Zuwegung in die Eisenbahnunterführung zu schaffen. Zudem werden über diesen Wohnweg PKW-Stellplätze erschlossen, die ihrerseits den Höhenunterschied zum tiefer gelegenen Gelände in Richtung des Bahntunnels abfangen.

Weitere PKW-Stellplätze sind an der Grundstücksgrenze zum Areal des THW vorgesehen. Diese werden vom Florianweg aus über eine private Zuwegung erschlossen.

Der Wohnweg 3, welcher östlich der bereits vorhandenen Reihenhäuser verläuft, wird verlängert bis auf die Straße Ringofen. Der Wohnweg 5 im östlichen Bereich des Geltungsbereiches, welcher auch als rückwärtige Zuwegung zum Gelände des Kindergartens dient, wird als privates Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Die Straße Ringofen, welche in einem kleinen Teilabschnitt Gegenstand des Geltungsbereiches der 2. Änderung ist, bleibt in Bezug auf deren Lage und Festsetzung unverändert.

Die Freifläche nördlich des THW-Geländes wird als Behelfsparkplatz für die zwischen der Straße Ringofen und Bahntrasse gelenene Festwiese genutzt.



städtebauliche Entwurfsskizze

### **3. PLANUNGSINHALT**

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 und § 6 BauNVO)

##### **WA - Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)**

Orientiert an den bestehenden Ausweisungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 263 bzw. dessen 1. Änderung werden die zur Bebauung mit Reihenhäusern bzw. Mehrfamilienhäusern vorgesehenen Flächen nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zur Sicherung der beabsichtigten kleinteiligen Struktur des Plangebietes wird die Zahl der Wohnungen, welche aus nordöstlicher Richtung über die Straße Ringofen bzw. vom Wohnweg 3 aus nordwestlicher Richtung erschlossen werden, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf maximal zwei Wohnungen je Gebäude begrenzt. Durch diese Festsetzung wird auch sichergestellt, dass die für die Dimensionierung der Straßenverkehrsfläche zugrunde gelegte geringere Verkehrsbelastung nicht überschritten wird.

Die von Süden aus über den Florianweg erschlossenen Gebäude sind für Geschosswohnungsbau vorgesehen, so dass hier keine Begrenzung hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten erfolgt, da hier eine höhere Verdichtung städtebaulich gewollt ist.

##### **MI – Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)**

Eine Teilfläche im südlichen Bereich des Geltungsbereiches, welche unmittelbar an die Fläche des dortigen Kindergartens angrenzt, wird nach § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt.

Aus Richtung Jägerspfad bildet dieses Gebiet, welches zudem an das Seniorenzentrum angrenzt, den Eingang zum Baugebiet Ringofengelände. Hier soll Investoren bzw. Betrieben, die z. B. Produkte und Dienstleistungen rund um das Thema Gesundheit und Pflege anbieten, mit der Ausweisung eines Mischgebietes ein möglichst breiter Spielraum zur Ansiedlung von kleineren gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, eröffnet werden.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 ff. BauNVO)

##### *GRZ*

Die festgesetzten Werte der GRZ halten die Obergrenzen des § 17 BauNVO ein. Im Hinblick auf die relative Nähe zur Eschweiler Innenstadt soll eine angemessene Verdichtung dieses Baugebietes im Zusammenhang mit den weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglicht werden.

##### *Zahl der Vollgeschosse*

Um eine städtebaulich wirksame Raumkante entlang des Florianwegs auszubilden sowie aus Gründen des Schallschutzes zur Bahnanlage wird für die am Florianweg gelegenen Gebäude eine zwingende Zwei- bzw. eine maximale Dreigeschossigkeit festgesetzt.

Im Bereich der Dreigeschossigkeit werden Flachdächer als Dachform im Rahmen örtlicher Bauvorschriften vorgeschrieben.

### *Höhe baulicher Anlagen*

Aus Gründen des Schallschutzes sowie zur Erzielung eines städtebaulich harmonischen Gesamtbildes werden für die in Richtung der Bahntrasse gelegenen Gebäude eine verbindliche Trauf- sowie eine maximale Firsthöhe festgesetzt.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 und § 23 BauNVO)

#### *Geschlossene Bauweise*

Für die innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans 263 gelegenen Baugebiete ist aus Gründen des Schallschutzes gegenüber Bahnlärm eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

#### *Baulinie*

Die öffentliche Grünfläche entlang der Bahnlinie soll durch eine geschlossene Raumkante begrenzt werden. Zur planungsrechtlichen Umsetzung dieser städtebaulichen Zielvorstellung ist es notwendig, in den der Grünfläche gegenüberliegenden Baugebieten sowohl aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen als auch aus Gründen des Immissionsschutzes straßenbegleitend Baulinien festzusetzen.

#### *Baugrenze*

Um einen ausreichenden Spielraum möglicher Gebäudetiefen und -formen anzubieten, werden die überbaubaren Grundstücksflächen im Übrigen ausschließlich durch Baugrenzen umgrenzt. Die gewählten Bautiefen bieten unter Berücksichtigung der jeweiligen Grundstücksverhältnisse einen ausreichenden Spielraum für die individuelle Gestaltung der Baukörper, gewährleisten aber andererseits eine gewisse Homogenität der Baukörperstellung und die Vermeidung gegenseitiger Störungen und Verschattungen.

Innerhalb der mit WA 2Wo festgesetzten Gebiete können Überschreitungen der rückwärtigen Baugrenzen (von der zugehörigen Erschließungsstraße aus gesehen) um max. 3 m gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden für Gebäudeteile, die überwiegend verglast und eingeschossig sind (Wintergärten, Terrassenüberdachungen).

### **3.4 Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Teilfläche im südöstlichen Bereich des Plangebietes, auf der sich der Kindergarten befindet, wird zu dessen planungsrechtlicher Absicherung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt.

### **3.5 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Um die bauliche Nutzung entlang der Erschließungsstraßen zu bündeln und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen möglichst von Versiegelung freizuhalten, sind Garagen, Carports und Stellplätze nur auf den überbaubaren Flächen, in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude oder auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Außerhalb dieser Flächen sind Garagen und Stellplätze unzulässig.

### **3.6 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

#### *Straßenverkehrsflächen*

Die Festsetzung der Verkehrsfläche im Bereich der Straße Ringofen („Planstraße A“) wird aus dem Bebauungsplan 263 bzw. dessen 1. Änderung übernommen.

#### *Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich*

Sämtliche Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans 263 sind als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.

### **3.7 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

wird im weiteren Verfahren ergänzt

### **3.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

wird im weiteren Verfahren ergänzt

### **3.9 Örtliche Bauvorschriften**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 86 BauO NRW)

#### **Dachform in den Bereichen WA III**

In dem Bereich des WA, in dem eine maximale Dreigeschossigkeit festgesetzt ist, sind nur Flachdächer zulässig.

## **4. KENNZEICHNUNGEN**

wird im weiteren Verfahren ergänzt

## **5. HINWEISE**

wird im weiteren Verfahren ergänzt

## **6. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

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

#### *Energieversorgung*

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Erdgas, Fernwärme und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt.

#### *Erneuerbare Energien*

wird im weiteren Verfahren ergänzt

### *Entwässerung*

Gemäß § 44 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 ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, soweit dieses schadlos möglich ist. Für das Plangebiet besteht eine solche Verpflichtung für die noch unbebauten Grundstücke.

### *Niederschlagswasserbeseitigung*

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt auf Basis eines hierzu zu erstellenden Entwässerungskonzeptes.

### *Schmutzwasserbeseitigung*

Das anfallende Schmutzwasser wird in die örtliche Kanalisation eingeleitet.

### *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 sowie der Überlassungspflicht für Abfälle gemäß Gewerbeabfallverordnung und Abfallsatzung der Stadt Eschweiler mit ein. Zur Umsetzung der sich hieraus ergebenden Verpflichtungen stehen ausreichende Flächen innerhalb der Baugebiete zur Verfügung.

### *Löschwasserversorgung*

Der Brandschutz in der Stadt Eschweiler wird durch die ortsansässige Feuerwehr gewährleistet. Die Hauptwache befindet sich in ca. 100 m Entfernung zum Florianweg. Bei der Erschließung des Gebietes wird eine ausreichende Löschwasserversorgung mit entsprechenden Entnahmemöglichkeiten sichergestellt.

## **6.2 Verkehrliche Erschließung**

Die im Bereich des Bebauungsplans 263 bzw. dessen 1. Änderung festgesetzte Haupteerschließungsstraße Florianweg sowie die Straße Ringofen sind vorhanden.

Die bisher überwiegend als Baustraßen hergestellten Stich- bzw. Nebenstraßen ("Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich") werden nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen in den jeweiligen Straßenabschnitten fertiggestellt.

Bereits erstellte Provisorien von Wohnwegen sind zurückzubauen, soweit diese im Rahmen dieser Änderung dieses Bebauungsplans nicht mehr erforderlich sind.

## **6.3 Bodenordnende Maßnahmen**

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

## 7. UMWELTBELANGE

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13 a BauGB aufgestellt. Die zulässige überbaubare Grundfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO liegt 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

Ein Ausgleich hat grundsätzlich in allen Bebauungsplänen – mit Ausnahme der Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB) – zu erfolgen.

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.

### 7.2 Artenschutz in der Bauleitplanung

Artenschutzrechtliche Belange müssen grundsätzlich, so auch bei allen Bauleitplanverfahren (einschließlich der Bebauungspläne zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB und der vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB) und baurechtlichen Genehmigungen berücksichtigt werden. Hierzu wird im weiteren Verfahren eine Artenschutzprüfung (ASP) durchgeführt.

### 7.3 Immissionsschutz

#### *Lärm*

Die Verkehrslärmbelastung des Plangebietes wird im Wesentlichen durch die Emissionen der Bahnstrecke Aachen-Köln geprägt. Die Emissionen durch Straßenverkehrslärm sind im Plangebiet von untergeordneter Bedeutung.

Durch die Sachverständigen Dr. Szymanski & Partner, Stolberg, wurden für das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans 263 die Einwirkungen des Verkehrslärms auf das Plangebiet ermittelt und beurteilt (Gutachten 2013 - 1395).

Im weiteren Verfahren wird eine Überarbeitung dieses Gutachtens in Bezug auf den hier betrachteten Geltungsbereich der 2. Änderung und die hier vorgesehenen Festsetzungen erforderlich.

### 7.4 Bodenschutz

#### Altlasten

wird im weiteren Verfahren ergänzt

#### *Bodenschutzklausel*

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde ins-

besondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen oder Waldflächen erfolgt in diesem Verfahren nicht.

## 7.5 Entwässerung

Hinsichtlich der Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers wird im weiteren Verfahren ein Entwässerungskonzept erstellt.

## 8. GUTACHTEN

Das Erfordernis der zu erstellenden Fachgutachten ergibt sich aus dem weiteren Verfahren, auch in Abhängigkeit der Anregungen aus den Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

## 9. STÄDTEBAULICHE DATEN

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans 263 - Ringofen - umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Flächengröße in qm (ca.- Angaben)	in %
Gemeinbedarf (Kindergarten)	2.364	10 %
Allgemeines Wohngebiet	14.124	61 %
Mischgebiet	1.955	8 %
Straßenverkehrsfläche; öffentliche Parkplatzfläche	1.890	8 %
öffentliche Grünfläche	2.920	13 %
<b>Gesamt</b>	<b>23.250</b>	<b>100 %</b>

Eschweiler, den 28.08.2018

gez. R. Führen