

STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 298

- WESTLICH VÖCKELSBERG -

BEGRÜNDUNG

TEIL A

[Begründung Teil B – Umweltbericht - wird im nachfolgenden Verfahrensschritt vorgelegt.]

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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 und § 6 BauNVO)
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)
- 3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 und § 23 BauNVO)
- 3.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 3.5 Öffentliche Grünflächen
- 3.6 Flächen für die Landwirtschaft
- 3.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 3.8 Örtliche Bauvorschriften

4. KENNZEICHNUNGEN

5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

6. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

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

7. UMWELTPRÜFUNG

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

8. GUTACHTEN

9. STÄDTEBAULICHE DATEN

Der Umweltbericht bildet als Teil B einen gesonderten Teil der Begründung.

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Eschweiler Innenstadt, im Stadtteil „Am Vöckelsberg“, zwischen Königsberger Straße und der Bundesautobahn A4. Es umfasst eine Fläche von ca. 4,1 ha.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch die Bundesautobahn A4,
- im Westen und im Nordosten durch landwirtschaftliche Flächen,
- im Osten durch Waldflächen
- und im Süden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung Königsberger Straße.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches wird der Planzeichnung des Bebauungsplans im Maßstab 1:500 zu entnehmen sein.

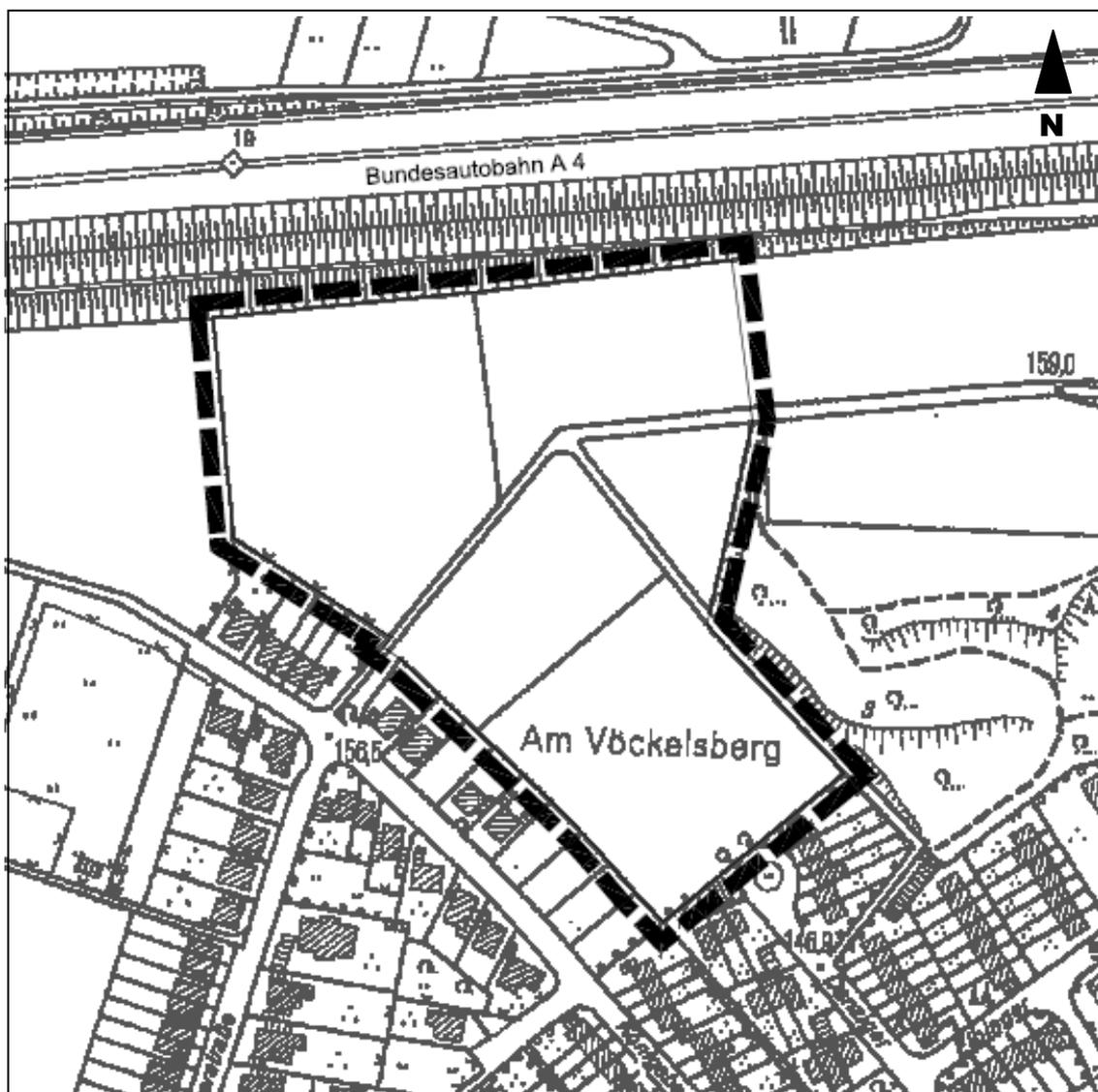


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans 298 – Westlich Vöckelsberg –

1.2 Heutige Situation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen, die durch städtische Wegeparzellen gekreuzt werden.

Das Gelände steigt von Osten nach Westen, von etwa 148 bis zu etwa 155 ü Normalhöhe Null (NHN) um etwa 7,00 m an. Im Süden befindet sich eine Wallanlage, die in der Vergangenheit die Bebauung an der Danziger Straße vor anfallenden Oberflächenwässern schützen sollte.

Verkehrstechnisch ist das Plangebiet von Südwesten über die Königsberger Straße erschlossen. Entwässerungstechnisch wird es an die südöstlich gelegene Danziger Straße angeschlossen.

Die umgebende Bebauung des Plangebietes besteht überwiegend aus Wohnhäusern in zweigeschossiger Bauweise.

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch eine Bushaltestelle an der Königsberger Straße gesichert. Die Haltestelle „Vöckelsberg“ liegt ca. 100 m bis max. 200 m von der künftigen Wohnbebauung entfernt.



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

1.3 Planungsanlass und Ziel

Infolge steigender Bevölkerungszahlen und des anhaltenden Bedarfes an Wohnbaugrundstücken in Eschweiler sollen weitere Wohnbauflächen im Stadtgebiet entwickelt werden. Am innenstadtnahen Standort „Westlich Vöckelsberg“ nördlich der Königsberger Straße soll ein ökologisch hochwertiges Faktor X-Wohnquartier mit ressourcenoptimierter, energetisch durchdachter und nachhaltiger Bebauung entstehen.

1.4 Einfügen des Bebauungsplans in die übergeordneten Planungen

Regionalplan, Stand 2003

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen wird der südliche Bereich des Plangebietes als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ und der nördliche Bereich als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“, überlagert durch eine Signatur für einen regionalen Grünzug dargestellt.



Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen

Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 298 befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans III der StädteRegion Aachen.

Für die südliche Fläche ist das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit natürlichen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ (1.2.1-2 *Teilfläche zwischen Eschweiler und Eschweiler-Weisweiler*), für die nördliche Fläche das Entwicklungsziel 5 „Ausstattung der Landschaft für Zwecke des Immissionsschutzes oder zur Verbesserung des Klimas“ (1.5.2 *Schutzpflanzung entlang der BAB 4 zwischen Kippe Distelrath und Umspannwerk*) festgesetzt.

Entlang der bestehenden Wegeparzellen sind Gehölzstreifen zur Abschirmung der Siedlung von der Autobahn festgesetzt.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet 2.2-1 Kippe Distelrath befindet sich östlich des Plangebietes.

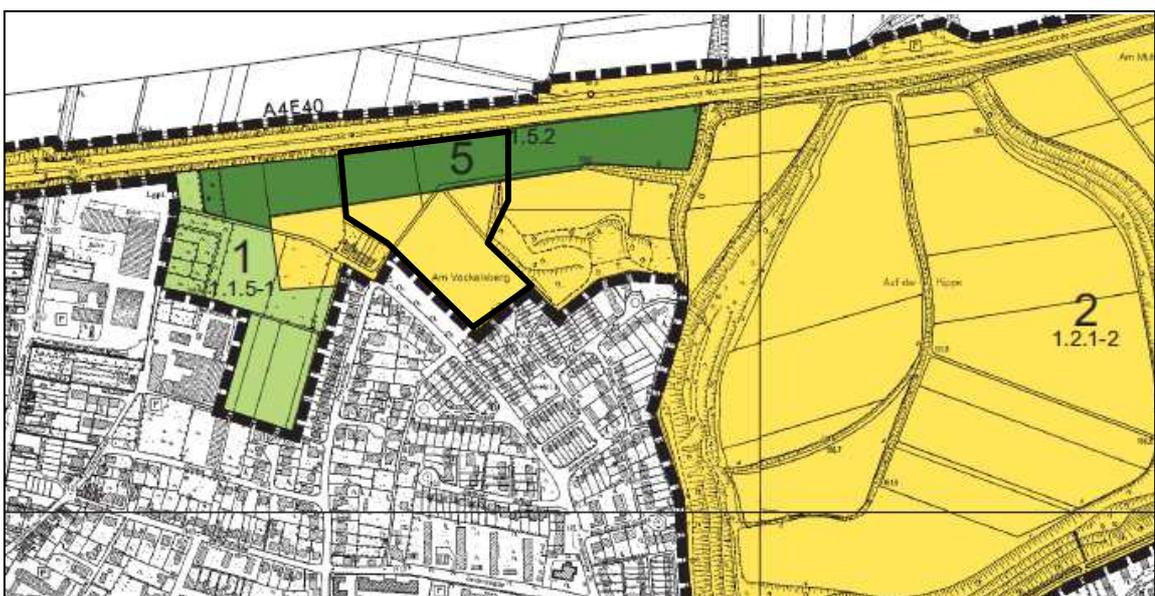


Abb. 4.1: Auszug aus dem Landschaftsplan III „Eschweiler – Stolberg“ der StädteRegion Aachen, Entwicklungskarte



Abb. 4.2: Auszug aus dem Landschaftsplan III „Eschweiler – Stolberg“ der StädteRegion Aachen, Festsetzungskarte

Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler, Stand 2009

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP 2009) stellt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 298 im Süden eine „Wohnbaufläche“ und im Norden eine „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Im Südosten ist ein Hochwasserrückhaltebecken HRB dargestellt, entlang der nördlichen Plangebietsgrenze südlich der Bundesautobahn A 4 wurde der Verlauf von unterirdischen Leitungen nachrichtlich in den FNP übernommen.

Gemäß Begründung zum FNP 2009 ist das vorhandene Hochwasserrückhaltebecken als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses „Am Vöckelsberg (HRB)“ dargestellt. In der Örtlichkeit befindet sich an der Stelle ein Wall, der die Anlieger der Danziger Straße vor Außengebietswasser von den nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen schützt.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

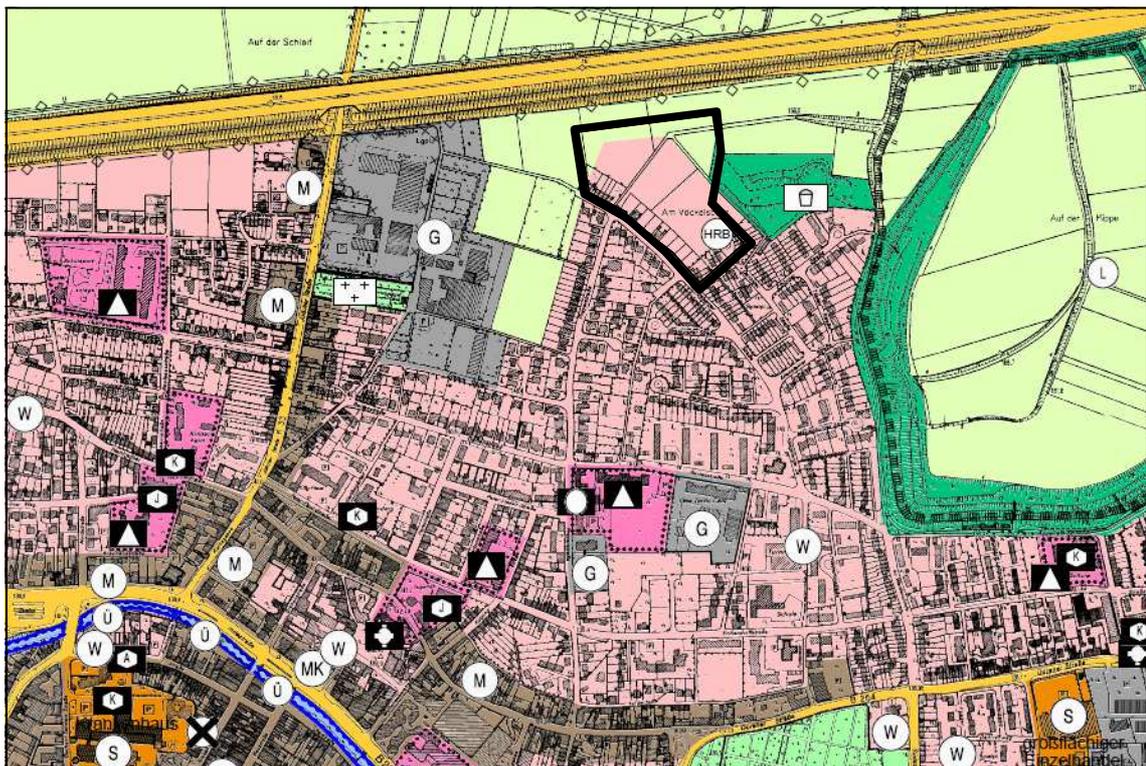


Abb. 5 : Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler

Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Aktuell existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan in diesem Gebiet.

Südwestlich grenzt die 3. Änderung des Bebauungsplans 72 - Langen Fuhr -, südlich die 1. Änderung des Bebauungsplans 62 - Verlängerte Preyerstraße - und südöstlich die 3. Änderung des Bebauungsplans 8+9 - Vöckelsberg - an. Diese Bebauungspläne setzen für die an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke Allgemeine bzw. Reine Wohngebiete mit II-geschossiger Bebauung fest.

1.5 Bebauungsplanverfahren

Die Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Der Aufstellungsbeschluss für den BP 298 – Westlich Vöckelsberg – und der Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit werden dem Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 20. September 2018 zur Entscheidung vorgelegt.

2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Stadt Eschweiler und der RWE Power AG. Seitens der Eigentümer besteht ein großes Interesse an einer langfristigen, nachhaltigen Stadtentwicklung.

In Zusammenarbeit mit der Entwicklungsgesellschaft indeland GmbH verfolgen die Eigentümer das Ziel, ein ökologisch hochwertiges Wohnquartier mit energetisch durchdachter, nachhaltiger Bebauung in Innenstadtnähe zu entwickeln. Besonderes Kennzeichen dieser Siedlung wird sein, dass über den gesamten Lebenszyklus deutlich weniger Ressourcen (natürliche Rohstoffe, Material und Energie) verbraucht werden als bei vergleichbaren Wohngebieten. Der Lebenszyklus beginnt mit der Erschließung des Wohngebietes und umfasst den Bau der Gebäude, deren Betrieb sowie einen eventuellen Abriss einschließlich möglichem Recycling.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein solches ökologisch hochwertiges Wohnquartier an diesem geeigneten, innenstadtnahem Standort zu schaffen. Im Rahmen der durch § 9 BauGB vorgegebenen Möglichkeiten, soll der Bebauungsplan dabei städtebauliche Grundlagen für die Errichtung eines vorbildlichen Wohnquartiers unter Berücksichtigung des ressourceneffizienten Bauens und Wohnens berücksichtigen.

Die ausgewiesenen Bauflächen dienen insbesondere der Deckung des kurz- bis mittelfristigen Wohnbedarfs in Eschweiler. Der Bebauungsplan eröffnet die Möglichkeit, hier ein breites Spektrum an zukunftsfähigen Wohnformen zu entwickeln. Geplant sind Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser.

Nutzungskonzept

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt aus Richtung Südwesten von der Königsberger Straße aus. In Verlängerung der Preyerstraße verläuft die HAUPTERSCHLIEßUNG zunächst im Bereich des vorhandenen Wirtschaftsweges und wird dann in Richtung Südosten geführt, wo sie als Platzanlage endet. Von dieser HAUPTERSCHLIEßUNG aus werden die nord- bis nordöstlich gelegenen Bereiche über Stichstraßen erschlossen, um überwiegend eine der Autobahn abgewandte Ausrichtung der Freiflächen der Gebäude in Richtung Süden zu erzielen.

Bestehende Fußwegeverbindungen werden erhalten bzw. ausgebaut, so dass eine fußläufige Anbindung des Gebietes und der umliegenden Bebauung an die freie Landschaft gewährleistet ist.

Ruhender Verkehr

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs der Bewohner sind auf den einzelnen Einzel- bzw. Doppelhausgrundstücken Garagen sowie vor der Garage jeweils ein weiterer Stellplatz vorgesehen. Den Mehrfamilienhäusern wird je Wohneinheit ein PKW-Stellplatz entlang der nördlichen Stichstraßen zugeordnet.

Ca. 20 öffentliche Parkstände sind straßenbegleitend entlang der Haupteinfahrtsstraße angeordnet.

Bebauungs- und Nutzungskonzept

Hinsichtlich der geplanten Bebauung erfolgt eine Zweiteilung des Gebietes.

Im nördlichen Teil, dessen Erschließung über eine Stichstraße erfolgt, sind vier Mehrfamilienhäuser in offener, zweigeschossiger Bauweise vorgesehen. Die Anordnung dieser Gebäudekörper sowie möglicher Nebenanlagen erfolgt rund um einen Wohnhof. Die Gebäude wirken gleichzeitig als Lärmschutz für die südlich angrenzenden Bereiche.

Im südlichen Teil sind Einzel- und Doppelhäuser in II-geschossiger Bauweise vorgesehen. Um im Hinblick auf Himmelsrichtung, Lage zur Autobahn und Topographie eine bestmögliche Ausrichtung zu erlangen, sind diese überwiegend südöstlich bzw. südwestlich der Erschließungsstraßen oder –wege angeordnet.

Aus stadtgestalterischen, klimatischen und entwässerungstechnischen Gründen sollen nur Gebäude mit Flachdächern mit extensiver Begrünung zugelassen werden. Grundsätzlich verbessern Gründächer das Klima, filtern Schadstoffe aus und sparen Energie bei der Heizung und unterstützen den ökologischen Anspruch, mit dem das Projekt umgesetzt werden soll. Speziell im Hinblick auf die stark abfallende Topographie der Flächen attraktivieren begrünte Flachdächer auch die stadtgestalterische Qualität der Siedlung. Hauptgrund für die Festsetzung im Plangebiet „Westlich Vöckelsberg“ ist jedoch die positive Auswirkung von Gründächern auf den Wasserhaushalt. Aufgrund der begrenzten Kapazitäten des vorhandenen Mischwasserkanals, in den die Niederschlagswässer des Wohngebietes eingeleitet werden, ist der dortige Versiegelungsgrad bestmöglich zu reduzieren. Gründächer ermöglichen eine Reduzierung der Einleitmenge im Verhältnis zu sonstigen Dachausführungen um bis zu 30 %. Niederschläge werden zeitverzögert und abzüglich Verdunstungsmenge in das Kanalsystem eingeleitete werden. Die Stadtentwässerung kann entlastet und die Hochwassergefahr gemindert werden.

In dieser Konzeption können 13 Einzelhäuser mit je max. 2 Wohneinheiten (WE), 18 Doppelhaushälften mit je max. 2 WE und 4 Mehrfamilienhäuser mit je max. 8 WE realisiert werden.

Hochwasserschutz

Aufgrund der Topographie fallen im Plangebiet große Mengen an Niederschlagswässern/Außenwässern an. Zur Aufnahme dieser Wässer und zum Schutz des Gebietes vor Hochwasser sollen im Norden ein Entwässerungsgraben und im Nord-Osten eine Flutmulde ausgebildet werden.

Grünkonzept

Um diese Flächen zu sichern und gleichzeitig den mit der Realisierung des Wohngebietes verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft vollständig innerhalb des Plangebietes ausgleichen zu können, wird der gesamte Bereich zwischen den zu entwickelnden Wohnbauflächen und der Autobahn in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen. Die dort vorgesehenen Ausgleichspflanzungen dienen gleichzeitig als Schutzpflanzungen. Die geplante Eingrünung des Plangebietes verbessert das Klima und ggf. die Akzeptanz der Autobahnnahe bei den zukünftigen Bewohnern. Sie entspricht den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit einer konkreten Eingriffs-, Ausgleichsbilanz erstellt.

Zur Gliederung im Bereich der Stellplätze und Parkstände sowie entlang der Fußwegeverbindungen ist die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen. Die geplanten Grünanlagen entlang der Fußwegeverbindungen steigern den Wohnwert des gesamten Gebietes und stellen eine attraktive Verbindung in die angrenzende offene Landschaft dar.

Unmittelbar an der östlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine Waldfläche, zu der u.a. aus Sicherheitsgründen ein 20,00 m breiter Abstand zu den Wohnbauflächen vorgesehen ist. Die Waldfläche kann

als öffentliche Grünfläche genutzt werden. Innerhalb dieser Fläche liegt auch der tiefste Punkt des Plangebietes.



Abb. 6 : Städtebaulicher Entwurf

3. PLANUNGSINHALT

3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 und § 6 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Bauflächen im inneren Bereich des Plangebietes werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Ziel der Planung ist, aufgrund des hohen Bedarfs an Wohnraum innenstadtnahen Wohnbauflächen zu schaffen.

Die geringe Größe des Plangebietes, die Dimensionierung der Erschließung des Standortes sowie die begrenzt Anzahl öffentlicher Stellplätze ist maßgebend für den vorgesehenen Ausschluss der gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

Insgesamt stehen für die ausgeschlossenen Nutzungen ausreichend Flächen innerhalb des Stadtgebietes zur Verfügung, so dass ein Ausschluss im Plangebiet vertretbar ist.

3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 ff. BauNVO durch die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Gebäudehöhen bestimmt werden.

GRZ/GFZ

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wird mit 0,3 festgesetzt. Die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wird durch eine textliche Festsetzung auf 0,4 begrenzt.

Grund für diese, die zulässigen Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete unterschreitenden Festsetzungen ist, dass die Baufläche im Generalentwässerungsplan Eschweiler nur mit einem Befestigungsgrad von 40 % berücksichtigt ist. Durch die Beschränkung der GRZ soll sichergestellt werden, dass dieser Befestigungsgrad nicht überschritten und das städtische Kanalnetz nicht überlastet wird.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird an dieser Stelle entsprechend im Hinblick auf die dort vorgesehenen Zweigeschossigkeit mit 0,6 festgesetzt.

- Weitere Angaben werden im Laufe des Verfahrens ergänzt

Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse für alle geplanten Gebäude im Geltungsbereich wird zwingend mit 2 festgesetzt. Dies entspricht der Höhe der an Königsberger Straße und Danziger Straße gelegenen Bebauung. Zudem sorgt diese Festsetzung für eine homogene Struktur der Baukörper innerhalb des Plangebietes.

- Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sowie weitere Angaben werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 und § 23 BauNVO)

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine offene Bauweise festgesetzt. Hierdurch wird die maximal zulässige Gebäudelänge auf 50 m begrenzt. Aufgrund der an ein aufgelockertes Wohngebiet angrenzenden Ortsrandlage des Plangebietes wäre eine geschlossene Bebauung städtebaulich hier nicht verträglich.

- Weitere Angaben werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

3.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Es erfolgt eine Erschließung von der Königsberger Straße aus in Verlängerung der Preyerstraße. Die Haupteerschließung wird in südöstlicher Richtung fortgeführt und endet in einer Wendeanlage, die für 3-achsige Müllfahrzeuge geeignet ist.

Im gesamten Gebiet sind Mischverkehrsflächen vorgesehen. Die Haupteerschließungsstraße wird in 8,50 m Breite und die Stichstraßen werden je nach Anzahl der angeschlossenen Wohneinheiten in 6,0 m bzw. 4,50 m Breite ausgeführt.

3.5 Öffentliche Grünflächen

Die nordöstliche Eingrünung der Wohngebietsflächen, auch im Bereich des erforderlichen Waldabstandes, soll als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.

- Weitere Angaben werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

3.6 Flächen für die Landwirtschaft

- Weitere Angaben werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

3.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Weitere Angaben werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

3.8 Örtliche Bauvorschriften

Im gesamten Plangebiet sind für die Gebäude Flachdächer mit extensiver Begrünung festgesetzt. Ein Flachdach ist ein Dach mit einer Neigung von max. 10 %.

Durch die Ausführung von Gründächern kann die Direktabflussmenge der Niederschlagswässer je nach Ausführung um 30 - 50 % reduziert werden. Vor diesem Hintergrund und im Hinblick auf die ökologischen, klimatischen und gestalterischen Vorteile von Gründächern werden im gesamten Plangebiet Flachdächer mit extensiver Begrünung festgesetzt. Dies bekräftigt auch die Ansprüche, die sich aus der dem Projekt übergeordneten Zielsetzung der Nachhaltigkeit ergeben.

4. KENNZEICHNUNGEN

Vom Nordwest bis Südost wird das Plangebiet durchkreuzt durch einen Bereich, für den humose Böden ausgewiesen sind.

- Weitere Angaben werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Unmittelbar südlich entlang der Bundesautobahn verläuft eine Fernleitung.

- Weitere Angaben werden im Laufe des Verfahrens 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. Alle Baugrundstücke sollen über die neuen Erschließungsstraßen angeschlossen werden.

Entwässerung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Mischwassernetz in der Danziger Straße.

Niederschlagswasserbeseitigung

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 unbebauten Grundstücke.

Die Durchführung von Sickerversuchen und Untergrunduntersuchungen des Ingenieurbüros Dr. Tillmanns & Partner GmbH, Bergheim hat ergeben, dass im Bereich des Plangebietes aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Bodens eine Versickerung nicht zu empfehlen ist. Auch existiert kein ortsnaher Vorfluter, in den die Niederschlagswässer eingeleitet werden können.

Der Generalentwässerungsplan der Stadt Eschweiler berücksichtigt die Entwässerung einer versiegelten Fläche von 9.200 qm. Um diesen Wert nicht zu überschreiten und dadurch die Kapazitäten des städti-

schen Entwässerungssystem nicht zu überlasten, ist die Versiegelung der Grundstücke durch entsprechende Festsetzungen zu beschränken.

Vom Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH, Aachen, wurde im März 2018 ein Entwässerungskonzept erstellt, welches u.a. zu dem Ergebnis kommt, dass im Plangebiet notwendige Rückhaltevolumen geschaffen werden müssen. Darüber hinaus nennt das Gutachten die Ausführung von Gründachaufbauten als sinnvolle Maßnahme zur generellen Abflussvermeidung. Mit Gründächern reduziert sich die Abflussmenge im Verhältnis zu einem konventionell befestigten Dach um mindestens 50%. Demzufolge werden Gründächer im Bebauungsplan festgesetzt, um die besonderen Anforderungen an die Beseitigung von Niederschlagswässern im Plangebiet gerecht zu werden.

- Wird im weiteren Verfahren mit dem Entwässerungskonzept ergänzt.

Hochwasserschutz

Aufgrund der besonderen Topographie im und rund um das Plangebiet ist zusätzlich, insbesondere im Falle von Starkregenereignissen, mit großen Mengen von Außenwässern zu rechnen. Der Tiefpunkt des Geländes liegt im Osten des Plangebietes. Dort wurde in der Vergangenheit ein Wall errichtet, der die Bebauung der angrenzenden Danziger Straße vor Hochwasser schützt. Zur Optimierung der Grundstücksausnutzung soll der Wall künftig entfallen. Dies soll durch ein gesamtheitliches Entwässerungskonzept, welches zur Überflutungsvorsorge auch Rückhalte- und Ableitmöglichkeiten außerhalb der WA-Flächen vorsieht (Entwässerungsgraben, Flutmulde), ermöglicht 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 sowie der Überlassungspflicht für Abfälle gemäß Gewerbeabfallverordnung und Abfallsatzung der Stadt Eschweiler mit ein.

Löschwasserversorgung

Der Brandschutz in der Stadt Eschweiler wird durch die ortsansässige Feuerwehr gewährleistet.

6.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die bestehende Königsberger Straße gegeben. Innerhalb des Plangebiets wird eine innere Erschließung errichtet.

6.3 Bodenordnende Maßnahmen

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

7. UMWELTPRÜFUNG

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

7.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

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

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans 298 – Westlich Vöckelsberg – wird im weiteren Verfahren ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, in dem die möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden sollen. Ausgleichsmaßnahmen sollen vollständig innerhalb des Plangebietes erfolgen.

7.2 Artenschutz in der Bauleitplanung

Artenschutzrechtliche Belange müssen grundsätzlich, so auch bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungen berücksichtigt werden. Hierzu wird eine Artenschutzvorprüfung (ASP) durchgeführt.

7.3 Immissionsschutz

Lärm

Das Plangebiet ist teilweise durch Verkehrslärm der nördlich angrenzenden Bundesautobahn A4 vorbelastet. Diesbezüglich wurde im Juli 2017 von der Firma ACCON Köln GmbH ein Gutachten erstellt. Dieses kommt unter Berücksichtigung des 7,0 m hohen Lärmschutzwalles südlich der Autobahn zu dem Ergebnis, dass bei freier Schallausbreitung überwiegend Lärmpegel zu erwarten sind, die die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet sowohl tagsüber als auch nachts überschreiten.

Aufgrund der ermittelten Lärmbelastung des innerhalb des Plangebietes liegenden geplanten Allgemeinen Wohngebietes ist passiver Schallschutz an den Neubauten erforderlich. Dies ist durch entsprechende Festsetzungen der Bereiche, in denen bauliche Maßnahmen zu passiven Schallschutz notwendig sind, zu sichern.

- Die konkreten Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

7.4 Bodenschutz

Altlasten

Innerhalb des Plangebietes ist derzeit keine Altlastenfläche bekannt. Östlich angrenzend befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche, die im Altlastenkataster der StädteRegion Aachen unter der Katasternummer 5103/0041 geführt wird.

- weitere Angaben werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Bodenschutzklausel

Die Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB fordert u. a. einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, sowie eine Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Leitziel des Bodenschutzes ist es, die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer ungestörten, naturraumspezifischen, biotischen und abiotischen Vielfalt zu erhalten.

8. GUTACHTEN

Folgende Gutachten wurden in Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens bereits erstellt, ihre ersten Ergebnisse in der Entwurfsplanung bereits berücksichtigt:

- Orientierende Bodenuntersuchung „BP 298 Vöckelsberg in Eschweiler, - Durchführung von Sickerversuchen und Untergrunduntersuchungen -“, Ingenieurbüro Dr. Tillmanns & Partner GmbH, Bergheim, Januar 2018,

- „Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan 298 *Westlich Vöckelsberg* Stadt Eschweiler – Stadtbezirk Innenstadt“, Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH, Aachen, Juni 2018,
- „Untersuchung der zu erwartenden Geräuschmissionen in einem potenziellen Plangebiet in Eschweiler *Am Vöckelsberg...*“, ACCON GmbH, Köln Juli 2017.

Das Erfordernis evtl. weiterer zu erstellenden bzw. die Überarbeitung der vorliegenden 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 des Bebauungsplans 298 - Westlich Vöckelsberg - umfasst eine Fläche von ca. 4,13 ha mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Flächengröße in qm (ca.- Angaben)	in %
Allgemeines Wohngebiet	17.200	42 %
Straßenverkehrsfläche; öffentliche Parkplatzfläche	3.700	9 %
Sonstige Grün- und Freiflächen	20.400	49 %
Gesamt	41.300	100 %

Eschweiler, den 29.08.2018

gez. R. Führen