

## STADT ESCHWEILER

### 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 110 - WYNANDSGÄSSCHEN -

### BEGRÜNDUNG

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

## **INHALT DER BEGRÜNDUNG**

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

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

### **2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF**

### **3. STÄDTEBAULICHE FESTSETZUNGEN**

- 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 Garagen, Carports und Stellplätze
- 3.6 Verkehrliche Erschließung

### **4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 86 BauO NRW)**

### **5. KENNZEICHNUNG**

### **6. HINWEISE**

### **7. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

- 7.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung
- 7.2 Bodenordnende Maßnahmen

### **8. UMWELTBELANGE**

- 8.1 Immissionsschutz
- 8.2 Eingriff in Natur und Landschaft
- 8.3 Artenschutz in der Bauleitplanung

### **9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE**

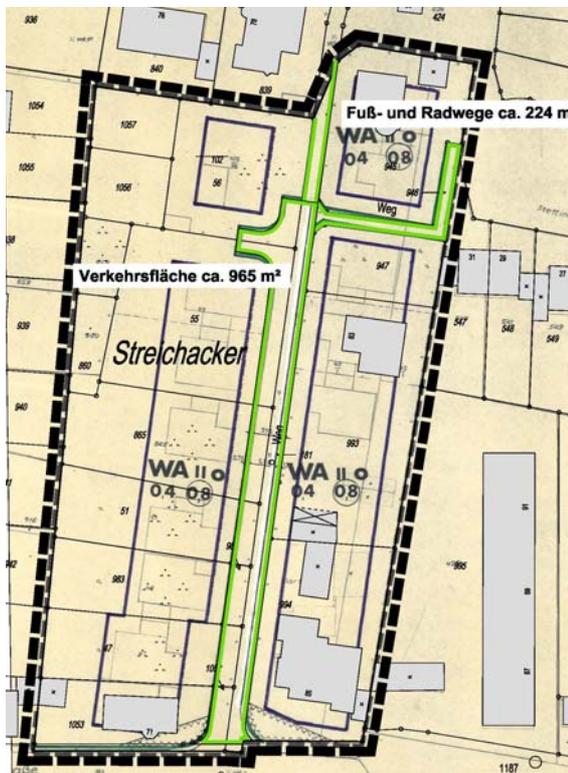
## 1. VORGABEN ZUR PLANUNG

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nördlich der Gartenstraße und östlich der Preyerstraße. Der eindeutige Verlauf der Plangrenzen ergibt sich aus den kartographischen Unterlagen.

### 1.2 Heutige Situation

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes entspricht dem Geltungsbereich des seit dem 31.10.1981 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 110 – Wynandsgässchen –.



Die im Bebauungsplan 110 festgesetzte innere Erschließung des Plangebietes hat eine Breite von 7,75 m und nimmt (ausschließlich der Fuß- und Radwege) eine Fläche von ca. 965 m<sup>2</sup> ein. Die östlich und westlich der Planstraße gelegenen durch Baugrenzen bestimmten Baufenster haben eine Tiefe von 18 m bzw. 15 m auf einem Grundstück mit geringerer Tiefe im Bereich des Wendehammers. Der Bebauungsplan 110 setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit einer offenen, maximal II-geschossigen Bauweise fest. Neben der Geschossigkeit wird im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 bestimmt.

Nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes 110 wurden im Bereich des Wynandsgässchens einige Grundstücke bebaut. Da jedoch nicht alle Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes an einer weiteren Umsetzung des Bebauungsplans interessiert sind, war es bis heute nicht möglich, die für den Bau der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche notwendigen Flächen zu erwerben und das Plangebiet zu erschließen.

### 1.3 Planungsanlass und Ziel

Um einerseits die Erschließung des Plangebietes grundsätzlich zu ermöglichen und andererseits die Herstellungskosten zu verringern, äußerten mehrere Eigentümer im Plangebiet den Wunsch, die Breite der festgesetzten Straßenverkehrsfläche zu reduzieren und die Lage geringfügig zu verändern. Im Hinblick auf ihre verkehrliche Bedeutung und unter der Prämisse einer ökonomischen und ökologischen Baulandausnutzung soll diesem Wunsch entsprochen werden.

Aufgrund des seit 1981 bestehenden Bebauungsplanes und vor allem wegen der in jüngster Zeit regen Nachfrage hat die Stadt Eschweiler ein begründetes Interesse, auf diesen innenstadtnahen Grundstücken eine Bebauung zu ermöglichen.

## 1.4 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler stellt für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 110 - Wynandsgässchen – Wohnbaufläche dar.

## 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 des geplanten Erschließungsstichs Wynandsgässchen eine Randbebauung mit freistehenden, maximal zweigeschossigen Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern vor. Je nach Anzahl von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplans 110 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 11 bis 14 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.

Die Verkehrsfläche wurde um ca. 125 m<sup>2</sup> reduziert. Sie liegt auf dem vorhandenen Wirtschaftsweg. Dieser städtische Weg wird ausschließlich zu Las-

ten einiger westlich angrenzender Grundstücke erweitert. Die Länge der Stichstraße beträgt ca. 135 m.

Die geplante Verkehrsfläche endet in einer Wendeanlage, die für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug dimensioniert ist. Die Erschließungsfläche soll im Mischprinzip ausgebaut werden, um den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen von Kraftfahrzeugen und Fußgängern gleichberechtigt Rechnung zu tragen.

Zur individuellen Gestaltung werden die überbaubaren Flächen wie bisher mit Baugrenzen eingefasst und in ihrer Lage der neuen Straßensituation angepasst. In Verbindung mit einer Gesamttiefe der überbaubaren Fläche von 15 m bzw. 12 m wird hierdurch ein ausreichender Freiraum für die rückwärtigen Grundstücksbereiche gesichert.

### **3. STÄDTEBAULICHE FESTSETZUNGEN**

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

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

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

Die entsprechend § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden in diesem Baugebiet ausgeschlossen, d. h. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. 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**

Im Allgemeinen Wohngebiet werden die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 und die maximale Zahl der Vollgeschosse mit II festgesetzt. Diese Werte orientieren sich am Bestand und entsprechen den Obergrenzen der BauNVO.

GRZ und GFZ dürfen aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die im § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) nicht überschritten werden. Wasserdurchlässig befestigte Flächen und Anlagen zur Sammlung und Nutzung von Regenwasser werden nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet.

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

Für das im Südosten des Plangebietes liegende, von der Gartenstraße aus erschlossene Mehrfamilienhaus wird gemäß § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Im übrigen Plangebiet wird die Zulässigkeit auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Die Beschränkung entspricht der nördlich und westlich angrenzenden Baustruktur der Wohngebäude und sichert für die durch den Straßenstich erschlossenen Bauflächen die städtebauliche Zielsetzung, hier eine offene, durchgrünte Bebauung zu errichten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 (1) und (3) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Da eine Aufteilung der Grundstücke noch nicht vorliegt; wer-

den entlang des neuen Erschließungsstiches größere zusammenhängende Baufelder ausgewiesen, die einen ausreichenden Gestaltungsspielraum in Bezug auf die Lage der später zu errichtenden einzelnen Baukörper innerhalb der Baufelder ermöglichen.

Die gewählten Bautiefen von 15 m bzw. 12 m 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.

Bei der Überplanung des Gebäudebestandes werden die Baufenster weitestgehend bestandsorientiert festgesetzt.

### **3.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen**

Für die durch den neuen Straßenstich erschlossenen Bauflächen wird gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohnungen je Einzel- bzw. Doppelhaus begrenzt. Somit wird in Verbindung mit den oben genannten Nutzungseinschränkungen sichergestellt, dass die bei der Dimensionierung der Planstraße zugrunde gelegte geringe Verkehrsbelastung nicht überschritten wird.

### **3.5 Garagen, Carports und Stellplätze**

Um Beeinträchtigungen der rückwärtigen Gartenbereiche zu vermeiden, sind Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen, in den seitlichen Abstandsflächen zu den Gebäuden oder auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Hierdurch wird u.a. die Versiegelung der Wohngärten vermindert und eine dem Gebietscharakter entsprechende Wohnruhe sichergestellt.

### **3.6 Verkehrliche Erschließung**

#### Straßenverkehrsfläche

Die geplanten Baugrundstücke werden über die Gartenstraße und von dem von der Gartenstraße aus ins Plangebiet führenden neuen Erschließungsstich erschlossen. Die im Geltungsbereich der 1. Änderung liegende Teilfläche der Gartenstraße wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

#### Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Die interne Erschließung des Baugebietes erfolgt über den als Mischverkehrsfläche auszubauenden Straßenstich Wynandsgässchen. Dieser wird als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich" mit einer Breite von 5,5 m bzw. ca. 3,5 m (entsprechend der Breite des vorhandenen Weges) planungsrechtlich gesichert. Die Erschließung endet nach ca. 135 m mit einem einseitigen Wendehammer. Die Wendefläche ist für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug ausreichend groß dimensioniert.

#### ÖPNV/SPNV

Das Plangebiet wird durch die Linie 52 des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) im Halbstundentakt (werktags) bedient. Die Linie 52 verbindet das Plangebiet mit dem Eschweiler Stadtzentrum und der Stadt Aachen.

Die Anbindung an den schienengebundenen Personennahverkehr (SPNV) ist nur mit einem Buslinienwechsel (am Bushof Eschweiler) gegeben. Hier führen die oftmals längeren Wartezeiten bei der Verknüpfung von Bus- und Bahnverkehr dazu, dass der ÖPNV/SPNV den motorisierten Individualverkehr nicht merklich ersetzen kann. Die gu-

te Anbindung Eschweilers an Autobahnen und Landesstraßen unterstützt diese Entwicklung.

#### Fuß- und Radwegeverbindungen

Für viele Bewohner der Stettiner Straße und weiterer Straßen im Gebiet Vöckelsberg sind die vorhandene Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Königsberger Straße und dem Wynandsgässchen sowie die zukünftige Verbindung der Stettiner Straße und dem Wynandsgässchen als kurze Verbindung in die Innenstadt, zur Schule oder Haltestelle des ÖPNV von großer Bedeutung.

Um bessere Verbindungen für den nicht motorisierten Verkehr innerhalb des Siedlungsgebietes zu schaffen, werden die Stichstraßen über Fuß- und Radwege miteinander verbunden.

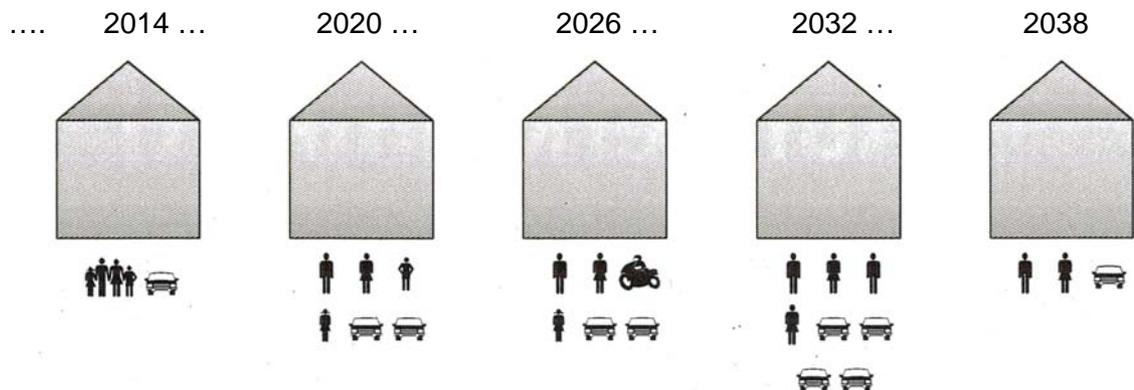
## 4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 86 BauO NRW)

### Stellplatzverpflichtung

Um Nachteile für die Entwicklung, den Fluss und die Sicherheit des Verkehrs im Geltungsbereich der 1. Änderung sowie Gefahren für die städtebauliche Entwicklung des Gebietes abzuwenden, ist der Erlass einer örtlichen Bauvorschrift zur Errichtung notwendiger Stellplätze erforderlich.

Bisher kann nur die Errichtung eines Stellplatzes pro Wohneinheit auf den privaten Grundstücksflächen gefordert werden. Werden jedoch trotz des nachweislich höheren Bedarfs zukünftig auf den Grundstücken zu wenige Stellplätze errichtet, wird sich ein Teil des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Raum und somit zwangsläufig in die benachbarten Wohnquartiere verlagern. Aufgrund der sehr geringen Straßenbreite im Plangebiet können für die max. 28 neuen Wohneinheiten nur etwa 5 Parkplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche zur Verfügung gestellt werden.

Berücksichtigt man neben der Pkw-Quote<sup>1</sup> von zurzeit 499 in der Stadt Eschweiler auch eine für derartige Neubaugebiete charakteristische Altersstruktur, bedeutet dies, dass zukünftig im Plangebiet durchschnittlich etwa ein Auto pro Einwohner über 18 Jahre zugelassen sein wird. Die nachfolgende Abbildung zeigt hier eine für die hier geplante Wohnform (Einfamilienhausgebiet) typische Entwicklung des Stellplatzbedarfs:



Grundsätzlich darf die Nutzung eines Grundstücks jedoch nicht dazu führen, dass sich die daraus ergebenden Verpflichtungen zur Errichtung von notwendigen Stellplätzen

<sup>1</sup> Pkw-Quote = Anzahl der Pkw je 1.000 Einwohner: In Eschweiler sind auf durchschnittlich drei Einwohner älter als 18 Jahre 2 Autos zugelassen. Berücksichtigt man die erfahrungsgemäß deutlich geringere Pkw-Quote von Einwohnern über 67 Jahre (Bevölkerungsanteil in Eschweiler ca. 19 %), nähert sich der rechnerische Wert in Neubaugebieten mit Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung fast dem Verhältnis 1 Auto pro Einwohner über 18 Jahre.

auf die Allgemeinheit abgewälzt werden. Dieser Aussage liegt die im Grundgesetz verankerte Sozialpflichtigkeit des Eigentums zugrunde. Dies bedeutet, dass der Gebrauch des Eigentums dem Gemeinwohl nicht zuwiderlaufen soll<sup>2</sup>.

Die Anzahl der Stellplätze für Wohnungen im Plangebiet soll sich daher nach der örtlichen Bauvorschrift richten, die Teil der textlichen Festsetzungen ist.

#### Einfriedungen

Durch die Festsetzung zu Einfriedungen soll auf dem ehemaligen Gärtneriegelände Wynands ein stärker durchgrüntes Wohngebiet entstehen. Die Beschränkung von Einfriedungen in Form von Laubhecken, auch in Verbindung mit einem transparenten Zaun, soll zu wertvollen Grünstrukturen und einem einheitlichen und qualitätvollen Siedlungsbild führen.

Bei der Verwendung eines Zaunes ist die Hecke in der Höhe des Zaunes zu halten.

## **5. KENNZEICHNUNG**

#### Humose Böden

Für den nördlichen 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) Nr.1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

## **6. HINWEISE**

#### Denkmalschutz

In den 30er Jahren des 20. Jahrhunderts wurden im Süden des Plangebietes, auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei Wynands, neben einem eisenzeitlichen Urnengrab zwei römische Graburnen sowie mehrere eisenzeitliche Scherben entdeckt. In der Regel handelt es sich bei eisenzeitlichen und römischen Bestattungen um größere Begräbnisplätze, in deren Nähe Siedlungen gelegen haben. Es ist daher nicht auszuschließen, dass sich im Plangebiet noch weitere Gräber erhalten haben.

Der folgende Hinweis wird in die 1. Änderung des Bebauungsplans 110 aufgenommen:

Bei Ausschachtungsarbeiten ist eine archäologische Begleitung erforderlich. Bodeneingriffe dürfen nur unter archäologischer Fachaufsicht und Weisung des LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland durchgeführt werden. Eine Abstimmung mit dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland ist mindestens 8 Wochen vor Baubeginn erforderlich.

#### Kampfmittel

Es ist 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 die 1. Änderung des Bebauungsplans 110 aufgenommen.

---

<sup>2</sup> Art. 14 (2) Grundgesetz: Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.

## Bergbau

In der 1. Änderung des Bebauungsplans 110 wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet als Verbreitungsgebiet miozäner Braunkohlenflöze – Hauptflözgruppe mit Flöz Morken an der Basis – ausgewiesen wird. Dies ist einer von der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW beauftragten bergbaulichen Stellungnahme (hier: Steinkohlenfremde Abbaubereiche im Untersuchungsgebiet vom 20.11.2003) zu entnehmen. Vor der Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, diese Unterlagen einzusehen. Die Einsichtnahme ist schriftlich bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW zu beantragen.

## 7. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

### 7.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

#### Energieversorgung

Die Versorgung mit Strom, Erdgas und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt. Alle Baugrundstücke können über die Planstraße an die vorhandenen Versorgungsleitungen in der Gartenstraße angeschlossen werden.

#### Entwässerung

Die anfallenden häuslichen Schmutzwässer der geplanten Gebäude werden über einen neu zu errichtenden Kanal innerhalb der Planstraße 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 ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Voraussetzung für die Versickerung ist eine hinreichende Durchlässigkeit des Bodens. Für ein dem Plangebiet benachbartes Grundstück wurden bereits im Mai 2013 die Möglichkeiten für eine betriebssichere und gezielte Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser geprüft. Hier wurden zur Erkundung der Bodenschichtung und der Wasserführung des Bodens zwei Rammkernbohrungen abgeteufelt, deren Ergebnisse in der nachfolgenden Tabelle dargestellt sind.

Schicht-Nr.	Bezeichnung	Dicke (m)	Schicht bis (m) unter Flur
1	Umgelagerter Oberboden/	0,3 und 0,4	0,3 und 0,4
	künstliche Anschüttung	1,9	2,3
2	Lößlehm	0,4 und 1,7	3,4 und 4,3
3	Sande der Hochterrasse	4,0*	8,0*

\* nach amtl. geologischen Unterlagen

Unter dem Oberboden folgt in den o. a. Tiefen gewachsener "Lehm"-Boden. Der Lößlehm ist mit einem charakteristischen Durchlässigkeitsbeiwert von  $k \leq 1 \cdot 10^{-7}$  m/s nur sehr gering bis halb durchlässig und verhält sich bei stärkerer Wasserzufuhr, die sein eigenes natürliches Schluckvermögen übersteigt, kurzfristig wie ein Wasserstauer.

Daher kann auch im Plangebiet davon ausgegangen werden, dass eine betriebssichere Versickerung in den Untergrund über die belebte Oberbodenschicht aufgrund des zu

geringen Durchlässigkeitsbeiwerts grundsätzlich nicht erfolgen kann. Die Ergebnisse des Nachbargeländes werden zurzeit jedoch noch durch gezielte Baugrunderkundungen im Plangebiet überprüft.

Nach dem Ergebnis der Versickerungsversuche auf dem Nachbargelände und der Prüfung der Kornverteilung kann eine Versickerung von Niederschlagswasser prinzipiell innerhalb der Schicht 3 erfolgen.

Aufgrund der großen Tiefenlage der für die Versickerung geeigneten Schicht 3 ist die Errichtung von tief eingebundenen Versickerungsanlagen, wie z. B. Schachtversickerungen, erforderlich. Die Untere Wasserbehörde der StädteRegion Aachen erteilt jedoch erfahrungsgemäß keine hierzu notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnisse.

Der verhältnismäßig hohe technische und finanzielle Aufwand, insgesamt nur mäßige hydrogeologische Bedingungen sowie die nicht zu erwartenden wasserrechtlichen Genehmigungen stehen somit der Errichtung von dezentralen, tief eingebundenen Versickerungsanlagen im Plangebiet entgegen.

Die ortsnahe Einleitung in ein Gewässer ist nicht möglich.

Eine Einleitung der anfallenden Niederschlagswässer in den Mischwasserkanal Grabenstraße ist auf Grund der hydraulischen Gegebenheiten nur beschränkt möglich. Zurzeit werden hydraulische Variantenbetrachtungen zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erstellt.

#### 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.

## **7.2 Bodenordnende Maßnahmen**

Die Stadt behält sich ggf. bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff. BauGB vor.

## **8. UMWELTBELANGE**

### **8.1 Immissionsschutz**

Anlagen, die für die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes Immissionskonflikte auslösen könnten, sind im Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

### **8.2 Eingriff in Natur und Landschaft**

Das Aufstellungsverfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplanes 110 erfolgt auf der Grundlage des § 13 a BauGB. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Hier gelten alle infolge der Planung zulässigen Eingriffe als bereits vor der Planung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

### 8.3 Artenschutz in der Bauleitplanung

Artenschutzrechtliche Belange müssen bei allen Bauleitplanverfahren (auch bei Bebauungsplänen zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB und bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB) und baurechtlichen Genehmigungen berücksichtigt werden. Hierfür ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen dreistufigen Prüfverfahren unterzogen wird. Der Prüfumfang der ASP beschränkt sich auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

In der ersten Stufe der Artenschutzprüfung wurde durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, wurden verfügbare Informationen zum betroffenen Artenspektrum eingeholt.

Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG (§ 62 LG NRW) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Plangebiet sind auch keine Vorkommen besonders geschützter Arten nach BArtSchV oder streng geschützter Arten nach den FFH-RL und Vogelschutzrichtlinie bekannt. Die vorhandenen Biotop-/Nutzungsstrukturen geben keinen Anlass, Rückschlüsse auf das Vorhandensein planungsrelevanter Arten zu treffen. Im Fachinformationssystem LINFOS der LANUV wie auch bei der biologischen Station liegen ebenfalls keine Hinweise über das Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet vor.

Eine weitergehende Artenschutzprüfung gemäß VV-Artenschutz (Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- und Zulassungsverfahren) wurde daher nicht durchgeführt.

## 9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Nutzungsart	Flächengröße ca.	%
Allgemeines Wohngebiet	9.800 m <sup>2</sup>	90,7 %
Straßenverkehrsfläche (Verkehrsberuhigter Bereich)	840 m <sup>2</sup>	7,8 %
Straßenverkehrsfläche (Fuß- und Radweg)	160 m <sup>2</sup>	1,5 %
<b>Gesamt</b>	<b>10.800 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

Eschweiler, den .... .05.2014

.....