



STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 105 - SÜDLICH RODELBERG -

BEGRÜNDUNG

Teil A und Teil B

SATZUNG

INHALT DER BEGRÜNDUNG**TEIL A: ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

1.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Heutige Situation	3
1.3	Planungsanlass und Ziel	5
1.4	Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen	5
2	STÄDTEBAULICHER ENTWURF	6
3	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	8
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.3	Beschränkungen der Zahl der Wohnungen	8
3.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
3.5	Stellung baulicher Anlagen	9
3.6	Carports, Garagen und Stellplätze	9
3.7	Verkehrsflächen.....	10
3.8	Grünordnerische Festsetzungen	10
3.9	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.....	10
3.10	Immissionsschutz	11
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	12
5	HINWEISE	13
6	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	14
6.1	Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung	14
6.2	Abfallentsorgung.....	15
6.3	Verkehrliche Erschließung.....	15
6.4	Bodenordnende Maßnahmen	16
7	UMWELTBELANGE	16
7.1	Natur und Landschaft	16
7.2	Artenschutz in der Bauleitplanung	17
7.3	Altlasten.....	17
8	STÄDTEBAULICHE DATEN.....	17

1 VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 105 - Südlich Rodelberg - umfasst ein ca. 4.680 qm großes Grundstück am südlichen Rand des Ortsteils Dürwiß. Die Einbeziehung weiterer Grundstücke in das Plangebiet ist nicht erforderlich, da für die angrenzenden bereits bebauten Grundstücke kein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf besteht.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Osten zum einem durch die „Jülicher Straße“ (K 33) und zum anderem durch ein gewerblich genutztes Gebäude,
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Freiflächen,
- im Westen durch einen außerhalb des Plangebietes liegenden Wirtschaftsweg, an den wiederum landwirtschaftliche Flächen angrenzen,
- im Norden zum einem durch die Hausgärten der Bebauung entlang der Straße „Am Rodelberg“ und zum anderem durch die Freiflächen sowie die Betriebsstätten des gewerblichen Betriebs an der „Jülicher Straße“.



Abb. 1: Stadtgrundkarte Eschweiler, Auszug, Stand: März 2018, Quelle: Stadt Eschweiler

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

1.2 Heutige Situation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ehemaliges Gärtnergelände, das nach unterschiedlicher Zwischennutzung derzeit überwiegend als Hausgarten genutzt wird. Neben den zum Teil mit Obstbäumen und Nadelgehölzen bestandenen Freiflächen und Gartenwegen befinden sich einzelne bauliche Anlagen auf dem Gelände. Hierbei handelt es sich um einen ehemaligen asphaltierten

Tennisplatz im südwestlichen Teil des Plangebietes, der mittlerweile nicht mehr genutzt wird, um ein eingeschossiges Nebengebäude an der westlichen Grundstücksgrenze sowie um zwei Garagen an der nordöstlichen Grundstücksgrenze. Diese Garagen sind über einen befestigten Weg von dem westlich des Plangebietes angrenzenden Wirtschaftsweg aus erschlossen, der wiederum an die Straße „Am Rodelberg“ angebunden ist. Über die „Jülicher Straße“ (K 33) besteht eine sehr gute Anbindung an das innerstädtische Verkehrsnetz.

Das Plangebiet ist über die in ca. 50 m Entfernung liegende Haltestelle „Am Rodelberg“ auf der „Jülicher Straße“ mit den werktags mindestens im Halbstundentakt sowie Sonn- und Feiertags im Stundentakt verkehrenden Buslinien EW2, EW5 und 6 gut an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen und entsprechend mit dem Stadtzentrum und dem Zentrum von Dürwiß verbunden.

Das Gelände innerhalb des Plangebietes ist mit Höhen zwischen 161,5 und 162,7 m ü. NHN relativ eben und fällt gleichmäßig von Nordwesten nach Südosten ab. Parallel zur südlichen und östlichen Grundstücksgrenze befindet sich innerhalb des Plangebietes ein ca. 8 bis 10 m breiter und ca. 1 m hoher mit Bäumen und Sträuchern begrünter Wall. Die Eingrünung setzt sich an der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze fort. Insgesamt stellt die starke Begrünung eine angemessene Ortsrandeingrünung zu den anschließenden Freiflächen dar.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes, unmittelbar an der „Jülicher Straße“ (K 33) und nur von dieser aus erreichbar, befinden sich Reste einer Grünanlage mit zwei Bänken und einem roten Sandsteinkreuz. Die Grünanlage ist nur noch rudimentär vorhanden, ungepflegt und wird aufgrund der fehlenden Attraktivität kaum genutzt. Das Kreuz aus den 1950er Jahren soll nach Aussage des Eigentümers vor der Umsetzung der Planung - in Abstimmung mit dem Eschweiler Geschichtsverein - einen neuen Standort erhalten. Das Wegekreuz ist kein Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.

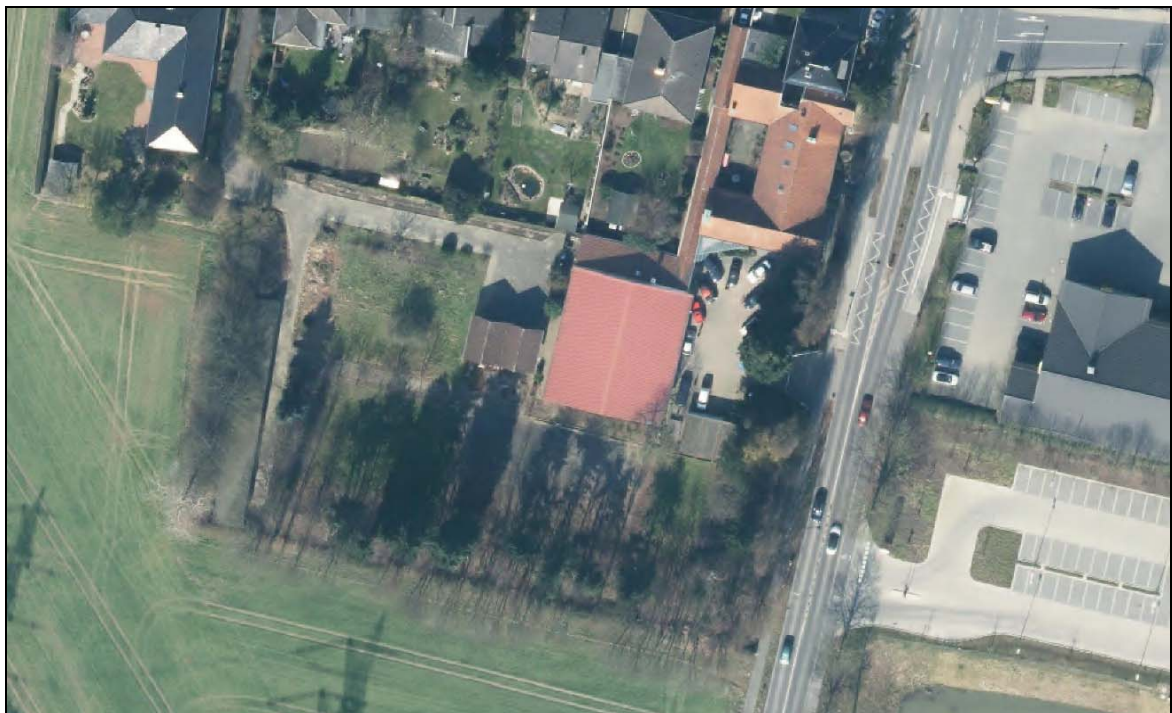


Abb. 2: Unmittelbares Plangebiet und Umgebung, Luftbild, Quelle: © Land NRW (2018)

Nördlich ist das direkte Umfeld des Plangebietes überwiegend durch die Hausgärten der meist eingeschossigen Wohnbebauung entlang der Straße „Am Rodelberg“ geprägt. Dieser Bereich bildet

insgesamt eine homogene Siedlungsstruktur. Baulich dominierend ist jedoch die unmittelbar nordöstlich an das Plangebiet anschließende gewerblich genutzte eingeschossige Halle eines Gewerbebetriebs. Die westlich und südlich angrenzenden Freiflächen werden als Ackerbauflächen und Grünland landwirtschaftlich genutzt.

Östlich der „Jülicher Straße“ grenzt der Nahversorgungsstandort „Am Fließ“ mit zwei großflächigen Discountern, einem großflächigen Lebensmittelmarkt sowie einem Drogeriemarkt und einer Bäckerei mit entsprechenden Parkplätzen an.

Weiter südlich in etwa 70 m Entfernung von der südlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich ein Umspannwerk, eine 220-kV- Hochspannungsfreileitung der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH sowie eine 110-/380-kV-Hochspannungsfreileitung der Amprion GmbH. Die Hochspannungsfreileitungen tangieren das Plangebiet nicht.

1.3 Planungsanlass und Ziel

Der Bebauungsplan 105 wird aufgestellt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes zu gewährleisten.

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

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern sowie eine südliche Arrondierung des Ortsteils Dürwiß unter Beibehaltung der vorhandenen Ortsrandeingrünung. Geplant ist die Errichtung von Einzelhäusern in offener Bauweise.

Die ausgewiesenen Bauflächen dienen insbesondere der Deckung des kurz- bis mittelfristigen Wohnbedarfs in Dürwiß.

Durch die Ausweisung von Bauflächen werden hier die Voraussetzungen für die Errichtung einer an den heutigen Wohnbedürfnissen orientierten Einfamilienhausbebauung unter Berücksichtigung ökologischer Belange geschaffen. Dazu gehört auch die Schaffung der städtebaulichen Rahmenbedingungen sowohl für passive als auch aktive Solarenergienutzung. Dies wird durch die gewählte Baustruktur mit einer Orientierung der Baukörper bzw. deren Dachflächen nach Süden und Westen ermöglicht. Eine übermäßige Verschattung der nach Süden ausgerichteten Grundstücke durch die Erhaltungsfestsetzung der Bäume, Sträucher und sonstiger Bepflanzungen ist nicht zu erwarten, da die Sonne im Tages- und Jahresverlauf unterschiedlich stark einstrahlt. Im Übrigen ist die Bindung für den Erhalt der Bäume ein natürlicher Sichtschutz für die rückwärtigen Gartenbereiche.

1.4 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen

Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler wird der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Unmittelbar südlich und westlich an das Plangebiet angrenzend werden Flächen für die Landwirtschaft überlagert mit einem Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Im weiteren südlichen Verlauf in etwa 30 bis 50 m Entfernung zum Plangebiet werden darüber hinaus zwei oberirdisch verlaufende Hauptversorgungsleitungen (220 KV und 110 KV Hochspannungsleitungen) und eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität dargestellt. Die unmittel-

bar östlich angrenzende „Jülicher Straße“ wird als sonstige überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Östlich der „Jülicher Straße“ stellt der FNP Sonderbauflächen (S) – großflächiger Einzelhandel, VKF max. 3.315 qm nahversorgungsrelevante Sortimente – dar.

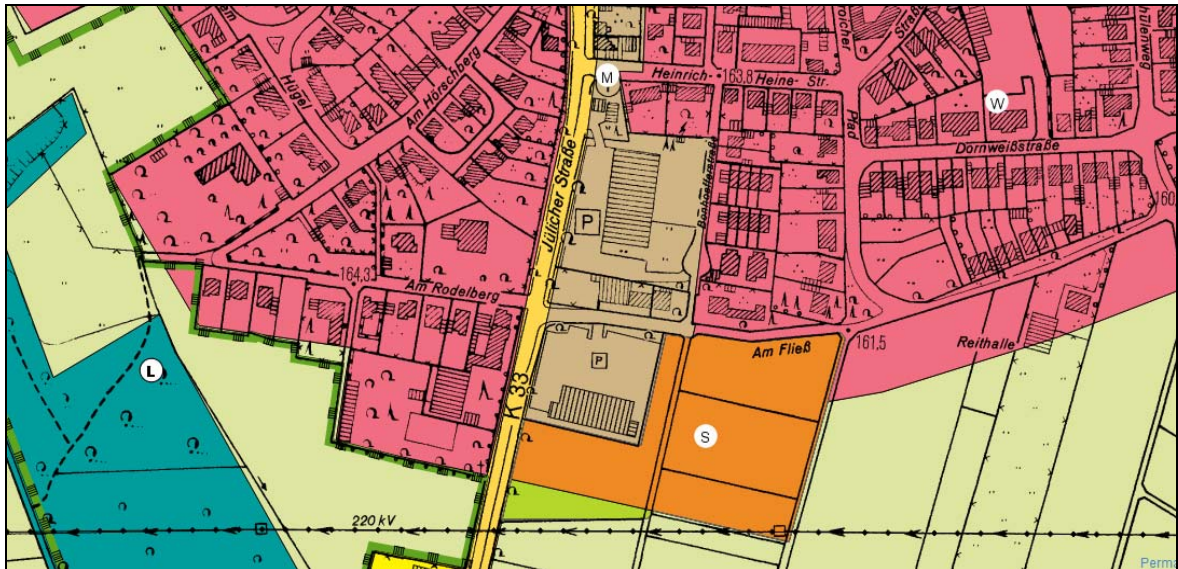


Abb. 3: Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler, Auszug, Quelle: Stadt Eschweiler, FNP 2009

Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans VII Eschweiler/Alsdorf und hier im ungeschützten Außenbereich.

Für das Plangebiet ist mit der Ziffer 5.4-18 als Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahme die Erhaltung, Ergänzung und Pflege von Altgehölzen und Streuobstbeständen, Obstwiese südlich von Dürwiß festgesetzt.

Südlich und westlich grenzt das im Landschaftsplan VII festgesetzte Landschaftsschutzgebiet „2.2-7 Dürwiß Rodelberg“ an das Plangebiet.

2 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Das städtebauliche Konzept sieht eine Erschließung des Plangebietes von der „Jülicher Straße“ (K 33) aus vor. Der Anschluss der geplanten Stichstraße an die K 33 liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt Dürwiß. Die 5,5 m breite Stichstraße mündet nach ca. 70 m in einer platzartigen Aufweitung. Dieser Platz ist als Wendeanlage für ein dreiachsiges Müllfahrzeug bemessen. Die Planung der Verkehrsfläche orientiert sich an den Vorgaben der Richtlinie für die Anlage von Erschließungsanlagen und soll auch den Aufenthaltsansprüchen der zukünftigen Bewohner genügen.

Die geplante Stichstraße soll im Mischprinzip ausgebaut werden, um den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen von Kraftfahrzeugen und Fußgängern als verkehrsberuhigter Bereich gleichberechtigt Rechnung zu tragen. Sie erschließt – gemäß dem städtebaulichen Konzept (Abb. 4) – auf

dem ehemaligen Gärtnerigelände insgesamt 8 freistehende Einfamilienhäuser. Zur individuellen Gestaltung werden die überbaubaren Flächen mit Baugrenzen eingefasst.

Die vorgesehene Bebauung gewährleistet in Verbindung mit den vergleichsweise großen Grundstücksflächen eine intensive Durchgrünung des Gebietes. Die Ausrichtung der Freiflächen der geplanten Gebäude schafft zusammen mit der vorhandenen und weitgehend zu erhaltenden südlichen Ortsrandeingrünung einen harmonischen Übergang zu der angrenzenden freien Landschaft.

Eine Überplanung der westlich an das Plangebiet angrenzenden Wegeparzelle Flurstück 420 als Allgemeines Wohngebiet ist nicht möglich. Die Wegeparzelle ist die einzige Erschließungsmöglichkeit für das südlich gelegene landwirtschaftlich genutzte Flurstück 461. Eine alternative Erschließung dieses Flurstücks wäre nur außerhalb der Ortsdurchfahrt über die „Jülicher Straße“ möglich und ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht wünschenswert. Von einer Einbeziehung der Wegeparzelle 420 in das Allgemeine Wohngebiet des Bauungsplans 105 wird daher abgesehen. Mit einer Breite von nur ca. 4,00 m ist die Wegeparzelle auch für eine Erschließung des Plangebiets ungeeignet.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes, unmittelbar an der „Jülicher Straße“ (K 33) und nur von dieser aus erreichbar, befindet sich ein Wegekrenz. Die Grünanlage ist ungepflegt und wird aufgrund der fehlenden Attraktivität kaum genutzt. Das Wegekrenz ist kein Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes. Die Fläche wird in das Allgemeine Wohngebiet bzw. das Gesamtkonzept integriert.



Abb. 4: Städtebauliches Konzept zum Bauungsplan 105, Quelle: Planungsgruppe MWM auf der Grundlage des Entwurfs von 3D Architekten und Stadtplaner, Aachen

3 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die bauliche Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnnutzung geprägt. Daher soll innerhalb des Plangebietes gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes sind im Gegensatz zu einem Reinen Wohngebiet auch „die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe“ sowie „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ zulässig. Außerdem ist im Gebiet eine Nutzung für Räume in Wohngebäuden bzw. in Teilen von Wohngebäuden für freiberufliche Zwecke möglich, soweit die allgemeinen Voraussetzungen zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen gemäß § 15 BauNVO erfüllt sind. Damit wird in diesem Wohngebiet eine kleinteilige Nutzungsmischung ermöglicht, die die Wohnnutzungen nicht beeinträchtigt.

Die entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in diesem Baugebiet ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind aufgrund ihres großen Freiflächenanspruchs, der von ihnen ausgehenden Störungen (Geruch, Lärm) und der für diese Nutzungen nicht geeigneten verkehrlichen Erschließung an diesem Standort nicht wünschenswert.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 ff BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Darüber hinaus werden Trauf- und Firsthöhen sowie Gebäudehöhen festgesetzt, um eine gewisse Einheitlichkeit der geplanten Bebauung in Bezug auf die absolute Gebäudehöhe sicherzustellen.

Im Plangebiet wird entsprechend des nördlich anschließenden Bestands sowie im Übergang zur freien Landschaft eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Die Festsetzung sichert eine für den Ortsrand verträgliche Höhenentwicklung. Im Einzelnen werden Traufhöhen, Firsthöhen sowie Gebäudehöhen bei unterschiedlichen Dachformen und Neigungen festgesetzt. Sie sind im Einzelnen den textlichen Festsetzungen zu entnehmen. Dies gewährleistet eine dem Ortsrand und der nördlich anschließenden lockeren Bebauung entsprechende Siedlungsentwicklung und eine angemessene Höhenentwicklung.

Bei der Errichtung von Wohngebäuden mit Flachdächern ist zusätzlich ein Staffelgeschoss, entweder anschließend an eine Außenwand oder mittig auf dem Gebäude möglich, um dem Bauherrn eine gewisse Flexibilität in der Ausgestaltung seines Wohnhauses zu lassen.

Die Festsetzung der GRZ mit einem Maßfaktor von 0,4 entspricht der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO.

3.3 Beschränkungen der Zahl der Wohnungen

Innerhalb des Plangebietes soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohnungen je Einzelhaus begrenzt werden. Somit wird in Verbindung mit den unter 3.1 genannten Nutzungseinschränkungen sichergestellt, dass die bei der Dimensionierung der Planstraße zugrunde gelegte geringe Verkehrsbelastung nicht überschritten wird.

3.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 22 BauNVO eine offene Bauweise mit der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzelhäusern festgesetzt. Dies entspricht der umgebenden Baustruktur der Wohngebäude und sichert die städtebauliche Zielsetzung der Errichtung einer offenen, durchgrünter Bebauung in Ortsrandlage.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Da eine Aufteilung der Grundstücke noch nicht vorliegt, sind zusammenhängende Baufelder festgesetzt, die einen ausreichenden Gestaltungsspielraum in Bezug auf die Lage der später zu errichtenden einzelnen Baukörper innerhalb des festgesetzten Baufelds ermöglicht.

Für die Baufenster wird festgesetzt, dass im rückwärtigen Grundstücksbereich Überschreitungen der Baugrenzen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und eingeschossige Wintergärten um max. 2,0 m zulässig sind.

In der Praxis hat sich gezeigt, dass die Baufenster für die Anlage von Terrassen nicht immer ausreichend bemessen sind. Die Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen um bis zu 2,0 m durch Terrassen, Terrassenüberdachungen oder eingeschossige Wintergärten wird das städtebauliche Erscheinungsbild nicht negativ beeinträchtigen.

Auf beiden Seiten der K 33 Jülicher Straße verläuft ein gemeinsamer Geh-/Radweg. Die Zufahrt in das neue Wohngebiet quert den Geh-/Radweg auf der westlichen Seite. Von der Ausfahrt aus dem Plangebiet müssen in den Geh-/Radweg und in die Fahrbahn in beiden Richtungen ausreichende Sichtfelder von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und Bewuchs freigehalten werden, damit ausfahrende Kfz-Fahrer insbesondere Radfahrer rechtzeitig genug erkennen. Dazu sind Sichtfelder für die Anfahrtsicht nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06, Kap. 6.3.9.3) mit einer Schenkellänge von 70 m auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge und von 30 m auf bevorrechtigte Radfahrer nachgewiesen und in der Planzeichnung dargestellt.

Zur Sicherung des Sichtfeldes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird daher gem. § 23 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf dem in der Planzeichnung dargestellten Sichtfeld (gem. RASt.06) zur Gewährleistung der freien Sicht auf den Rad- und Gehweg von baulichen Sichthindernissen (Stellplätze, Garagen gem. § 12 BauNVO, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind) ab einer Höhe von 0,8 m freizuhalten sind. Die Höhe von Bepflanzungen (mit C gekennzeichneten Fläche) werden im Bereich des Sichtfeldes auf der nach § 9 Abs. 1 25a BauGB auf max. 0,8 m beschränkt. Einfriedungen sind innerhalb dieser Flächen nach § 89 BauO NRW nur bis zu einer Höhe von max. 0,8 m zulässig (vgl. auch Kap. 6.3).

3.5 Stellung baulicher Anlagen

Zur homogenen Gestaltung und um die nördlich umgebende Siedlungsstruktur mit der überwiegend traufständigen Bebauung fortzuführen, wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die Stellung der baulichen Anlagen durch Festsetzung der Firstrichtung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB bestimmt.

3.6 Carports, Garagen und Stellplätze

Um Beeinträchtigungen der rückwärtigen Gartenbereiche zu vermeiden, sollen Stellplätze, Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der seitlichen Ab-

standsflächen der Gebäude zugelassen werden. Hierdurch soll u.a. eine Versiegelung der Wohngärten vermieden und die dem Gebietscharakter entsprechende Wohnruhe sichergestellt werden.

3.7 Verkehrsflächen

Die Stichstraße und die Platzfläche werden als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Es können ca. vier Besucherstellplätze im öffentlichen Straßenraum angeordnet werden. Des Weiteren können zusätzliche Stellplätze in den Zufahrten der ausreichend großen Grundstücke als Besucherstellplätze genutzt werden.

In der Bebauungsplanung wurden die erforderlichen Bedingungen zur Einhaltung der Sichtdreiecke an der Ausfahrt zur K 33 berücksichtigt.

3.8 Grünordnerische Festsetzungen

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass im Bereich der Platzfläche ein Einzelbaum der Artenliste 1 (siehe textliche Festsetzungen) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass entlang der westlichen und östlichen Plangebietsgrenze zur naturnahen Eingrünung Schnitthecken mit standorttypischen Gehölzen der Artenliste 2 (siehe textliche Festsetzungen) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Die Umsetzung der Festsetzung soll in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Wohnhäuser erfolgen. *Im Bereich der K 33 wird in dem in der Planzeichnung dargestellten Sichtfeld zur Gewährleistung der freien Sicht auf den Rad- und Gehweg festgesetzt, dass die Schnitthecke (mit C gekennzeichnete Fläche) eine max. Höhe von 0,8 m nicht überschreiten darf (vgl. Kap. 6.3).*

Erhaltung und Ergänzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die an der südlichen Plangebietsgrenze vorhandene Baumhecke auf der Südseite des Walls soll als prägende Ortsrandbegrünung erhalten werden. Hier stocken erhaltenswerte Bäume. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird diese Baumhecke zum Erhalt festgesetzt. Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, sind an gleicher Stelle Ergänzungen durch standortgerechte, heimische Bäume zu pflanzen.

In den Lücken der zu erhaltenden Baumhecke ist eine Strauchhecke mit standorttypischen Gehölzen der Artenliste 3 (siehe textliche Festsetzungen) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Umsetzung erfolgt in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Wohnhäuser.

3.9 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

In einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurden der Eingriff in Natur und Landschaft, der durch den Bebauungsplan vorbereitet wird, und der hierfür erforderliche Ausgleich ermittelt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sowie die Eingriffs-/Ausgleichszuordnungen basieren auf den Ergebnissen dieses Fachbeitrags.

Die Stadt Eschweiler verfügt über eine Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen. Im Bebauungsplan sind diese Zuordnungen

gen festgesetzt, so dass die Ausgleichsmaßnahmen über Kostenerstattungsbeträge finanziert werden können.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden sowohl innerhalb (siehe Punkt 3.8) als auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 105 - Südlich Rodelberg - im Stadtgebiet von Eschweiler durchgeführt. Auf den städtischen Grundstücken Gemarkung Eschweiler, Flur 9, Flurstücksnummern 142, 143, 144 und 162 („Auf dem Sträßchen“, Eschweiler Röhe) wurden Kompensationsmaßnahmen zur Reaktivierung und Sicherung einer Streuobstwiese durchgeführt. Es wird unter Ziff. III. textlich festgesetzt, dass diese Maßnahmen als Ausgleich in einer Höhe von insgesamt 25.247 ÖW gemäß den Ausführungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages dem ermittelten Defizit des Bebauungsplans 105 - Südlich Rodelberg - zugeordnet werden.

3.10 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Schallimmissionsuntersuchung erarbeitet, um mögliche Immissionskonflikte zu beurteilen und vermeiden zu können (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 105 – Südlich Rodelberg –, ACCON Köln GmbH (02/2018)). Dabei wurden u. a. die vorhandenen Belastungen durch Lärmemissionen (Verkehr / Gewerbe) auf das Plangebiet untersucht.

Die Aussagen dieser Untersuchung sind in die Erarbeitung des Umweltberichtes eingeflossen, die aus dieser Studie resultierenden Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Verkehrslärm

Aktive Schallschutzmaßnahmen

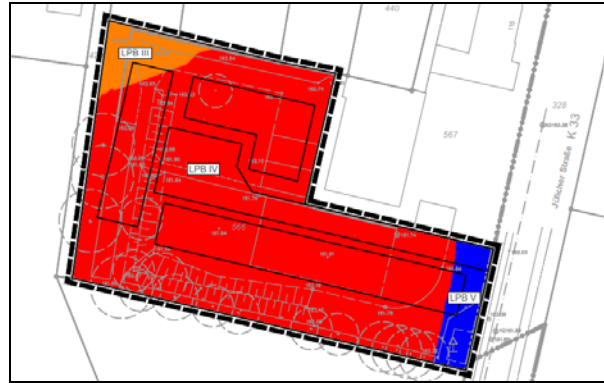
Aufgrund der hohen Beurteilungspegel innerhalb des Plangebietes wurde in iterativen Ausbreitungsberechnungen geprüft, ob durch aktive Lärminderungsmaßnahmen z.B. durch Lärmschutzwände eine Reduzierung der Geräuschbelastungen möglich ist. Die Berechnungen für unterschiedliche Lärmschutzwandhöhen (3 m bzw. 5 m) zeigen, dass trotz einer Berücksichtigung von 3 m bzw. 5 m hohen Lärmschutzwänden keine signifikante Reduzierung der Geräuschsituation zu erwarten ist, die eine Verringerung der erforderlichen passiven Schutzmaßnahmen zur Folge hätte. Es werden daher keine aktiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Im nahezu gesamten Plangebiet sind aufgrund der vorhandenen Situation und der Lage passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese Hausfronten sind im Bebauungsplan mit einem Planzeichen gekennzeichnet. Zur Verdeutlichung ist bei den textlichen Festsetzungen (Ziff. I.5.1) ein Beiplan 1 aus der Schalltechnischen Untersuchung beigelegt. Der ermittelte passive Schallschutz muss dabei von der gesamten Außenfront einschließlich Fenster, Türen, Rollladenkästen, Heizungsnischen und Lüftungsöffnungen eingehalten werden.

An den Hausfronten muss an den zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen das sich aus den Lärmpegelbereichen ergebende bewertete Bauschalldämmmaß eingehalten werden. Es beträgt:

- im Lärmpegelbereich III:
mindestens $R'w,erf= 35$ dB (orange),
- im Lärmpegelbereich IV:
mindestens $R'w,erf= 40$ dB (rot),
- im Lärmpegelbereich V:
mindestens $R'w,erf= 45$ dB (blau).



Im gesamten Geltungsbereich sind an zum Schlafen bestimmten Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) schallgedämpfte Zwangsbelüftungseinrichtungen vorzusehen, die den hygienisch notwendigen Luftwechsel sicherstellen, das geforderte Bauschalldämmmaß der Außenfront nicht unter den geforderten Wert sinken lassen und kein Eigengeräusch im Raum hervorrufen, das über 30 dB (A) liegt. In reinen Wohnräumen ist eine Stoßbelüftung zumutbar. Flure, Badezimmer, Toiletten, Hauswirtschaftsräume, Abstellräume und reine Küchen (keine Wohnküchen) sind keine zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume und genießen keinen Anspruch auf passiven Schallschutz.

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren kann durch einen Sachverständigen nachgewiesen werden, dass aufgrund der konkreten Ausbildung des Baukörpers auch durch weniger strenge Anforderungen ausreichender Schallschutz gewährleistet ist.

Mit diesen Maßnahmen können die mit der Eigenart des Plangebiets verbundenen Erwartungen auf angemessenem Schutz vor Lärmbelastungen erfüllt werden.

Gewerbelärm

Die Berechnungen der gewerblichen Geräuschimmissionen ergaben, dass unter Berücksichtigung aller auf die jeweiligen Immissionsorte einwirkenden Geräuschimmissionen die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) eingehalten werden. Dies gilt auch für das südlich gelegene Umspannwerk.

Unzulässige Spitzenpegel durch gewerbliche Geräusche sind nicht zu erwarten.

Durch die gewerblichen Geräusche wird zudem die Geräuschbelastung durch den Straßenverkehr nicht weiter erhöht, so dass aus der Gesamtbelastung keine weitergehenden Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 resultieren.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB werden Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 4 der BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um die angestrebte, hochwertige Gestaltung des Plangebietes zu erreichen und in das bestehende Ortsbild zu integrieren sowie um dem angestrebten Anspruch an ressourceneffizientes Bauen und Wohnen gerecht werden zu können, ist es notwendig, einige grundsätzliche Gestaltungsvorgaben zur zukünftigen Bebauung als örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufzunehmen. Auch für die zukünftigen Bauherren und Bewohner sind diese Vorschriften eine Sicherheit für den gestalteri-

schen Rahmen ihres direkten Umfeldes. Dabei soll auch im Hinblick auf die Wirkung des Plangebiets nach außen das mögliche Spektrum der Formen und Farben in Richtung eines einheitlichen Siedlungsbildes eingeschränkt werden. Dazu beinhaltet das Gestaltungskonzept Festsetzungen zu Höhenentwicklung, Dachform, -farbe und -neigung sowie zur Firstrichtung.

Mit der Festsetzung der ausschließlichen Zulässigkeit von Satteldächern mit einer Dachneigung von 38° bis 42°, von gegenseitig versetzten, beidseitig gleich geneigten Pultdächern mit einer Dachneigung von mindestens 20° und maximal 30° sowie Flachdächern mit einer Dachneigung bis zu maximal 10° soll sichergestellt werden, dass innerhalb des entstehenden neuen Baugebietes Gebäude mit der umgebungstypisch heterogenen Dachlandschaft errichtet werden können.

Um ein städtebaulich ansprechendes Erscheinungsbild im öffentlichen Straßenraum zu erzielen, wird entlang der Planstraße die Firstrichtung parallel zur Erschließungsfläche festgesetzt. Die somit sichergestellte traufständige Ausrichtung der Gebäude trägt zu einem einheitlich gestalteten Straßenraum bei.

Im Übrigen werden Festsetzungen zur Farbgestaltung der Dacheindeckung (dunkelgrau bis schwarz, nicht glasiert) aufgenommen, um eine gestalterische Einheit des Siedlungsbildes im Plangebiet zu erreichen.

Einfriedungen innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Sichtfeldes sind zur Gewährleistung der freien Sicht auf den auf den Rad- und Gehweg auf eine maximale Höhe von 0,8 m zu beschränken (vgl. Kap. 6.3).

5 HINWEISE

Allgemeine Baugrundbeschaffenheit

Heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau ist im Planbereich nicht verzeichnet. Eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Das Gelände liegt südöstlich des wiederverfüllten Braunkohlentagebaus Zukunft. Der Bereich des Planungsgebietes ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Daher wird folgender Hinweis aufgenommen:

- Das Plangebiet liegt im Bereich großräumiger Grundwasserabsenkungen durch bergbauliche Maßnahmen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.
- Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Kampfmittelbeseitigung

Die Auswertung des Planbereichs durch die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung war möglich. Die beantragte Fläche liegt in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet mit starkem Granatbeschuss. Daher wird folgender Hinweis aufgenommen:

- Innerhalb des gesamten Plangebiets fanden vermehrte Kampfhandlungen statt. Vor Baubeginn wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschleifen. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Bodendenkmalpflege

Konkrete Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodendenkmälern bestehen nicht, Archäologische Bodenfunde können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Es wird folgender Hinweis zur Bodendenkmalpflege aufgenommen:

- Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 DSchG NW sind zu beachten. Demnach sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu belassen. Die Weisungen des LVR - Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten.

Baugrund

Nach DIN 4149 gehört Dürwiß zur Erdbebenzone 3 sowie zur Untergrundklasse T (Baugrundklasse C-T). Dieser Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Thermische Nutzung des Erdreichs

Bei einer thermischen Nutzung des Erdreichs oder des Grundwassers (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

6 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Energieversorgung

Die Versorgung mit Strom, Erdgas und Telekommunikation wird über die angrenzenden Straßen durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt.

Entwässerung

In der "Jülicher Straße" (K 33) verläuft ein Niederschlagswasserkanal. Er findet im weiteren Verlauf der „Jülicher Straße“ Vorflut im Mischwasser-Kanalnetz der Stadt Eschweiler. Die anfallenden häuslichen Schmutzwässer der geplanten Gebäude sollen in diesen Kanal eingeleitet werden. *Der Stra-Benkanal der K 33 wurde von der StädteRegion auf die Stadt Eschweiler übertragen. Hierzu wurde eine Vereinbarung zwischen der Stadt Eschweiler und der StädteRegion zur Übernahme des Kanals durch die Stadt geschlossen. Die in dieser Vereinbarung übernommenen Verpflichtungen wurden in einer weiteren Vereinbarung an den Vorhabenträger übertragen.*

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 in ein Gewässer einzuleiten. Für das Plangebiet besteht daher eine solche Verpflichtung.

Im Rahmen der Erstellung der Baugrunderkundung wurde die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes untersucht.

Die oberflächennah anstehenden bindigen Böden weisen eine geringe Durchlässigkeit auf und werden daher für die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser als ungeeignet bewertet.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Baugrunderkundung wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Da sich in unmittelbarer Nähe des Erschließungsgebietes weder Vorfluter noch Gewässer befinden, in die eine Einleitung der Niederschlagswässer möglich wäre, sollen die Niederschlagswässer nach der Drosselung in einem unterirdischen Stauraumkanal in den Kanal im Verlauf der K 33 abgeleitet werden.

6.2 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 Eigentümer der Baugrundstücke stehen ausreichend Flächen innerhalb der überbaubaren Flächen zur Verfügung.

6.3 Verkehrliche Erschließung

Der Ausbau der Verkehrsflächen soll über einen Erschließungsvertrag gesichert werden.

Zur Sicherung des Sichtfeldes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen (Sichtfeld) folgende Festsetzungen getroffen:

- *Freihaltung von baulichen Sichthindernissen (Stellplätze, Garagen gem. § 12 BauNVO, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landrecht in den Abstandflächen zulässig sind) ab einer Höhe von 0,8 m gem. § 23 Abs. 5 BauNVO,*
- *Beschränkung der max. Höhe von Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB auf max. 0,8 m*

- *Zulässigkeit von Einfriedungen innerhalb dieser Flächen nach § 89 BauO NRW auf max. 0,8 m*

Zur dauerhaften Sicherung des Sichtfeldes über die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes hinaus (Flur 7, Flurstück 567) wurde eine Grunddienstbarkeit (Sichtfeldfreihaltung) in das Grundbuch zu Gunsten des Grundstücks (Flur 7, Flurstück 566 – Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 105) und zu Lasten des Flurstücks 567 eingetragen. Die Grunddienstbarkeit wurde beim Flurstück 566 vermerkt.

Die auf der K 33 in Höhe der geplanten Zufahrt vorhandene Abbiegesperre durch Leitschwellen bleibt bestehen. Eine Einfahrt in das Plangebiet ist nur aus Richtung Dürwiß möglich. Eine Ausfahrt aus dem Plangebiet ist nur in Richtung Eschweiler – Innenstadt möglich.

6.4 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff. BauGB sind nicht erforderlich.

7 UMWELTBELANGE

Zu dem Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist im Umweltbericht (Teil B der Begründung) dargestellt.

7.1 Natur und Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ehemaliges Gärtnereigelände, das derzeit unterschiedliche Biotop- und Nutzungsstrukturen aufweist. Neben versiegelten Flächen wie Wegen, Gebäuden und einer größeren asphaltierten Freifläche sind Rasen, Ziergehölze und zum Teil ökologisch wertvolle Gehölzbestände unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Alters vorhanden.

Am westlichen, südlichen und östlichen Rand des Grundstücks bilden Laub- und Nadelbäume mit darunter wachsenden Sträuchern eine prägende Gehölzstruktur. Das Gehölz am westlichen Rand besteht aus einzelnen Bergahornbäumen mit starkem Baumholz sowie aus einer dichten Strauchschicht. Die Baumhecke aus Ahorn, Birke, Hainbuche, Pyramidenpappeln am südlichen Rand des Plangebietes stockt am Rande bzw. auf einem aufgeschütteten Wall. Der Kronentraufbereich dieser Gehölze ist ca. 15 m breit. Zumindest die südlich des Walles stehenden Laubbäume sollen bei der Umsetzung der Planung als vorhandener Ortsrand erhalten und gesichert werden. Die Gehölzstrukturen an der Ostgrenze des Plangebiets an der „Jülicher Straße“ stocken ebenfalls auf einem Wall.

Die zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft wurden in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (März 2018) näher untersucht, die ermöglichten Eingriffe bewertet und bilanziert sowie Aussagen zu erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

Zur Vermeidung bzw. Minderung des möglichen Eingriffes wird die prägende Baumhecke entlang der südlichen Plangebietsgrenze zum Erhalt festgesetzt und mit **(B)** gekennzeichnet. Innerhalb eines fünf Meter breiten Streifens sind hier in den Lücken zusätzlich standortgerechte heimische Sträucher anzupflanzen. Als weitere Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind entlang der westlichen (mit **(A)** gekennzeichnet) und östlichen (mit **(C)** gekennzeichnet) Plangebietsgrenze zur naturnahen Eingrünung bzw. Abschirmung zur Jülicher Straße innerhalb der Gartenflächen Schnitthecken

mit standorttypischen Gehölzen anzulegen sowie im Bereich des Wendehammers der Straßenverkehrsfläche ein Einzelbaum anzupflanzen.

Unter Berücksichtigung dieser Festsetzungen führt der Landschaftspflegerische Fachbeitrag zu dem Ergebnis, dass die durch die Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes nicht in vollem Umfang ausgeglichen werden können. Das ermittelte Defizit in Höhe von - 25.247 Ökologischen Wertpunkten (ÖW) wird über das Ökokonto der Stadt Eschweiler kompensiert.

7.2 Artenschutz in der Bauleitplanung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 105 wurde eine Artenschutzprüfung Stufe 1 (ASP 1) erstellt. Die artenschutzrechtliche Vorprüfung ergab, dass Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind.

7.3 Altlasten

Es liegen keine Kenntnisse über Altlasten oder Altstandorte sowie Bodenkontaminationen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes vor.

8 STÄDTEBAULICHE DATEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 105 – Südlich Rodelberg – umfasst eine Fläche von ca. 0,47 ha mit folgender Unterteilung:

Gesamtfläche	4.675 qm	100 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	4.019 qm	86 %
- überbaubare Flächen (GRZ 0,4)	1.608 qm	52 %
- zzgl. gem. § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung (GRZ 0,6)	803 qm	
- Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (A)	59 qm	34 %
- Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen und zum Erhalt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB (B)	482 qm	
- Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (C)	24 qm	
- Freiflächen/private Grünflächen	1043 qm	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich	656 qm	14 %

Eschweiler, den .01.2019

R. Führen