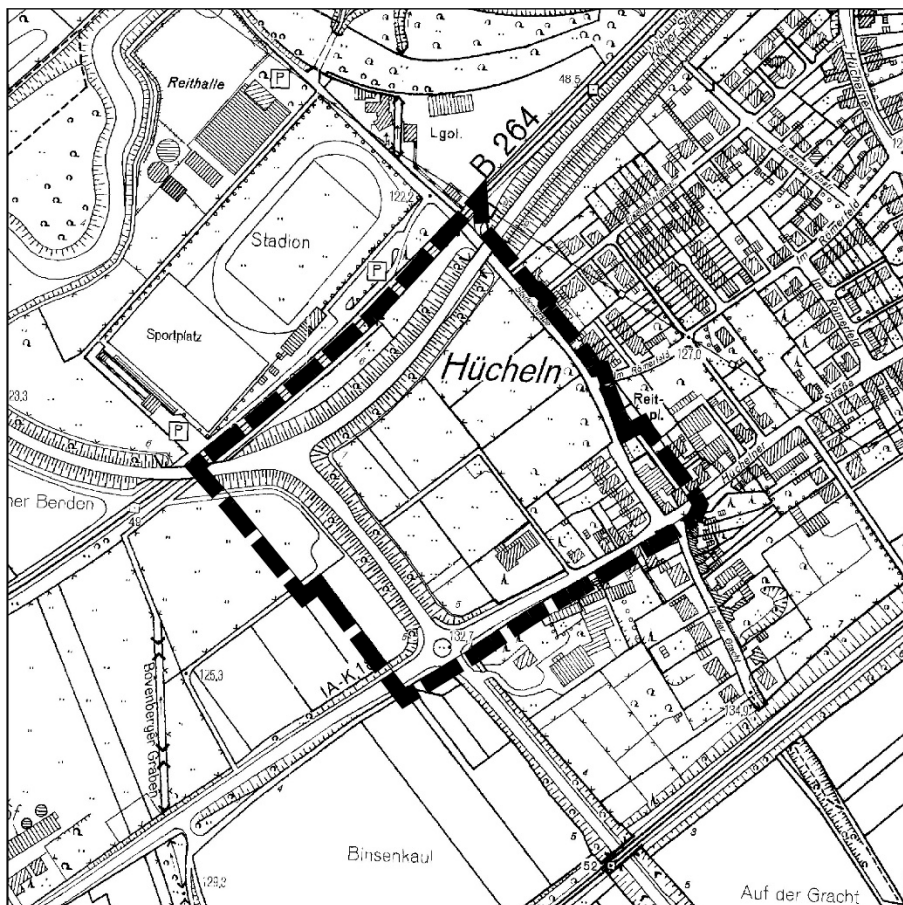




STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 305 - Hühelner Straße / Stadionstraße -

BEGRÜNDUNG

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG
MAI 2021**

INHALT DER BEGRÜNDUNG

1	VORGABEN ZUR PLANUNG	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Heutige Situation	4
1.3	Planungsanlass und Ziel	5
1.4	Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen	5
2	STÄDTEBAULICHER ENTWURF	9
3	PLANINHALTE	11
3.1	Immissionsschutz	11
4	KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE	12
5	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	12
5.1	Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung	12
5.2	Boden, Bergbau, Altlasten	13
5.3	Verkehrerschließung	13
5.4	Bodenordnende Maßnahmen	13
6	UMWELTBELANGE	13
6.1	Eingriffe in Natur und Landschaft	13
6.2	Artenschutz	13
7	STÄDTEBAULICHE DATEN.....	14

1 VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 7,3 ha große Plangebiet liegt im Südwesten des Ortsteils Weisweiler-Hüheln. Die Außengrenzen bilden die Verkehrsflächen der Kölner, Wenauer und Hühelner Straße sowie der Stadionstraße und teilweise darüberhinausgehende landwirtschaftliche Flächen bzw. Baugrundstücke.

Begrenzt wird das Plangebiet

- Im Nordwesten durch die Trasse der Euregiobahn,
- im Nordosten durch die Stadionstraße und die Baugrundstücke Hühelner Straße 147, 149 (Flurstücke 27 und 146), im Südosten durch die Hühelner Straße und
- im Südwesten durch landwirtschaftliche Flächen westlich der Wenauer Straße (Flurstücke 6, 88 und 8).

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

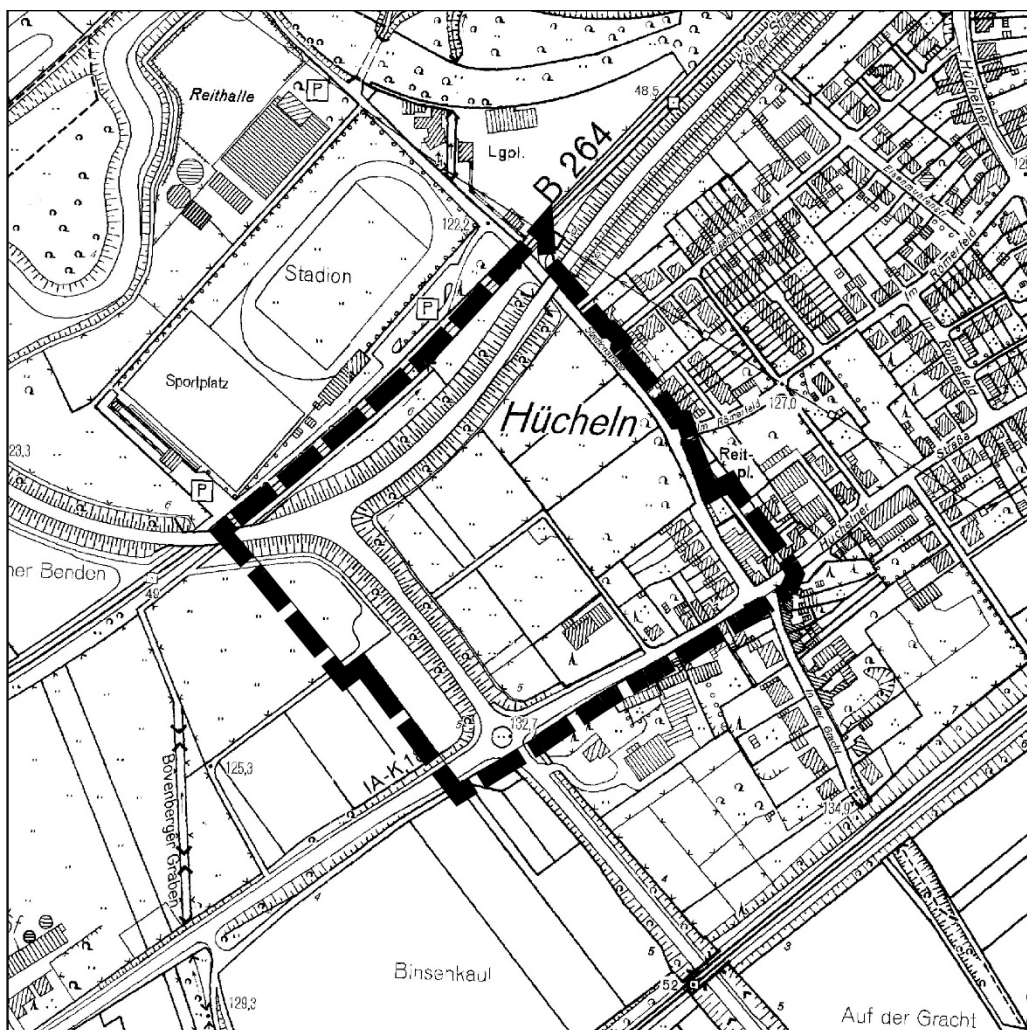


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans 305 – Hühelner Straße/ Stadionstraße–

1.2 Heutige Situation

Bei den Flächen innerhalb des Geltungsbereichs handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Flächen und Verkehrsflächen der B 264 (Kölner Straße) und K 23 (Wenauer Straße) sowie Wohnbebauung an der Hühelner Straße/ Stadionstraße einschließlich zugehöriger Verkehrsflächen.

Die baulich nutzbaren, unbebauten und bislang noch landwirtschaftlich genutzten Flächen, die für eine zusätzliche Wohnbebauung in Anspruch genommen werden sollen, haben eine Größe von ca. 2,6 ha. Das Plangebiet schließt im Osten und Süden an ein bestehendes Wohngebiet bzw. Mischgebiet an.



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

Die umgebende Bebauung des Plangebiets besteht überwiegend aus Wohnhäusern in zweigeschossiger Bauweise mit Satteldach.

Im Norden verläuft die Bundesstraße B 264 (Kölner Straße), im Westen die Kreisstraße K 23 (Wenauer Straße) die mit ihren Immissionen auf das Plangebiet und insbesondere auf das neue Wohngebiet einwirken. Zusätzlich grenzt der Geltungsbereich an die Trasse der Euregiobahn (Stolberg – Düren) an, deren Immissionen auf das Plangebiet jedoch vergleichsweise gering ausfallen.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch eine Bushaltestelle an der Hühelner Straße gesichert. Die Haltestelle „Weisweiler“ liegt ca. 600 bis max. 700 m von der künftigen Wohnbebauung entfernt. Die Anbindung an den Schienenpersonennahverkehr ist über den Bahnhof Eschweiler-Weisweiler in 1,2 km Entfernung gegeben.

1.3 Planungsanlass und Ziel

Infolge steigender Bevölkerungszahlen und des anhaltenden Bedarfs an Wohnbaugrundstücken in Eschweiler sollen weiteren Wohnbauflächen im Stadtgebiet realisiert werden. An dem Standort in Weisweiler-Hüheln soll mit dem Lückenschluss bis zur Wenauer Straße ein neues Wohnquartier in Ortsrandlage entstehen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans 305 soll die Umsetzung von bezahlbarem Geschosswohnungsbau im Mix mit familienfreundlichen Doppelhäusern und Einfamilienhäusern ermöglicht werden. Darüber hinaus trägt er wesentlich zur Fortentwicklung des Ortsteils Weisweiler-Hüheln bei. Die Erweiterung der Wohnbaufläche bzw. der Lückenschluss bis zur Wenauer Straße entspricht größtenteils den übergeordneten Zielen des Flächennutzungsplans. Der Geltungsbereich überlagert bestehende alte Bebauungspläne, die mit dem Bebauungsplan 305 überplant und aktualisiert werden. Die zugrundeliegenden alten Bebauungspläne sehen bereits die Erweiterung der Siedlung „Im Römerfeld“ in diesem Bereich vor.

Mit dem Bebauungsplan 305 wird nun ein städtebauliches Konzept zur Schaffung von neuem Wohnraum und eine sinnvolle Ergänzung der Bestandssituation des Ortsteils Hüheln umgesetzt.

Aufgrund der Innenentwicklung mit Wohnnutzungen kann der erforderliche Bebauungsplan als Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt werden. Voraussetzung ist, dass die im §13a BauGB genannten Kriterien eingehalten werden. Dies ist nicht zuletzt aufgrund der geringen Plangebietsgröße der Fall. Somit können die Umweltprüfung, der Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung entfallen. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Das Plangebiet wird im Rahmen des Unterstützungsangebotes „Kooperative Baulandentwicklung“ des Landes NRW in enger Zusammenarbeit mit der landeseigenen Gesellschaft NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH entwickelt. NRW.URBAN steht der Stadt Eschweiler in diesem Prozess als „Entwicklungsgesellschaft auf Zeit“ zur Verfügung, beschlossen in der Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses am 21.06.2018. Die Stadt verpflichtet sich mit der Zielvereinbarung, mindestens 30 Prozent des entstehenden Wohnraums für den geförderten Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

1.4 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen

Regionalplan, Stand 2003

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen wird der überwiegende Teil des Geltungsbereichs als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Im Norden wird die Bundesstraße 264 als „Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr“ und die Bahntrasse als „Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr“ dargestellt. Der westliche Bereich des Geltungsbereichs ist als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt und überlagert mit „Regionaler Grünzug“ und „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung“.

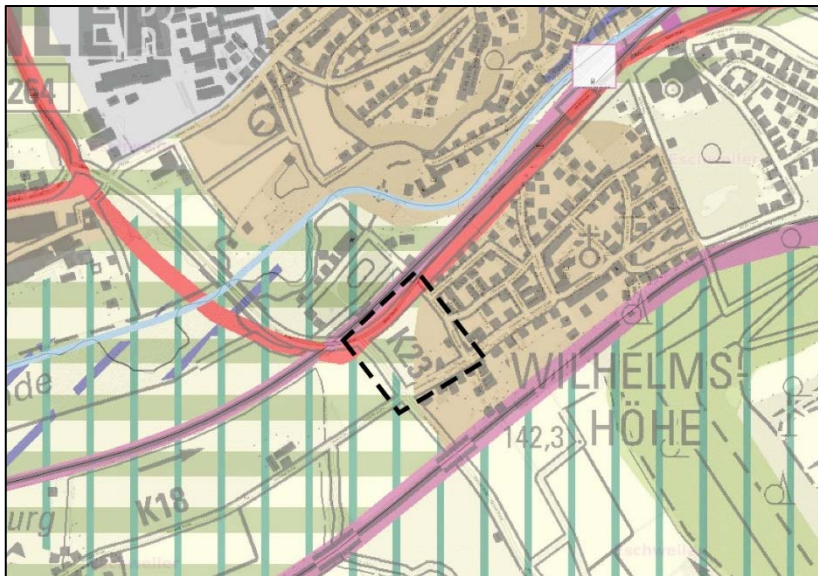


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan trifft folgende Aussagen für den westlichen Teil des Geltungsbereiches:

In der *Festsetzungskarte* ordnet der Landschaftsplan die im Bebauungsplan enthaltenen landwirtschaftlichen Flächen westlich der Kreisstraße, die Verkehrsstrasse der Kreisstraße sowie den östlich angrenzenden Böschungskörper dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) 2.2-5 „Landschaftsschutzgebiet zwischen Eschweiler und Weisweiler, mit Halde Nierchen und Bovenberger Wald“ zu, mit entsprechenden Verboten und Geboten. Der Bebauungsplan 305 beabsichtigt eine Wohnbebauung für die an das LSG direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, jedoch nicht für die als Landschaftsschutzgebiet festgesetzten Flächen.

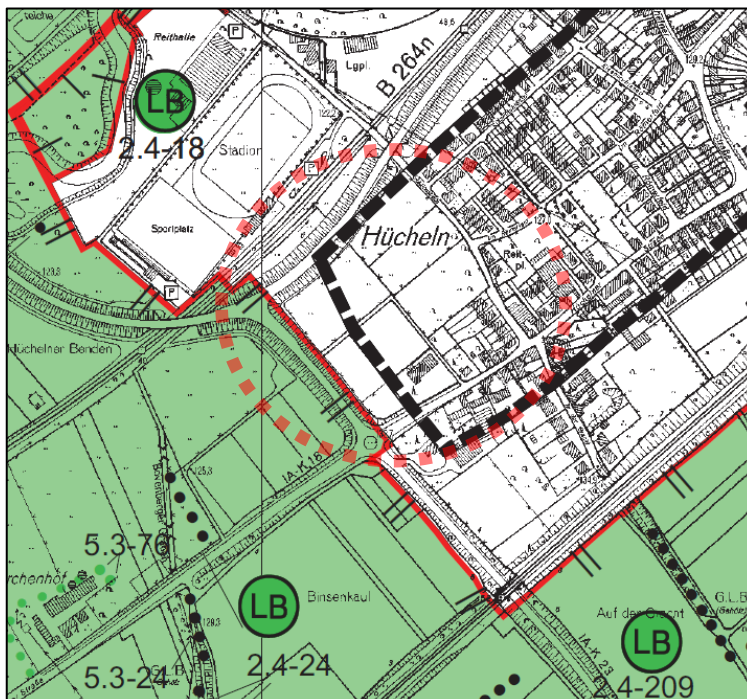


Abb. 4.1: Auszug aus dem Landschaftsplan III „Eschweiler – Stolberg“ der StädteRegion Aachen, Festsetzungskarte

In der *Entwicklungskarte* des Landschaftsplans wird für die grün dargestellte Fläche, die westlich in den Geltungsbereich des Bebauungsplans 305 hineinragt, das Entwicklungsziel „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ dargestellt, in Sinne einer „mit Gehölzen angereicherten Feldflur“. Der Bebauungsplan sieht für eine Teilfläche davon abweichend eine Wohnbaufläche vor.

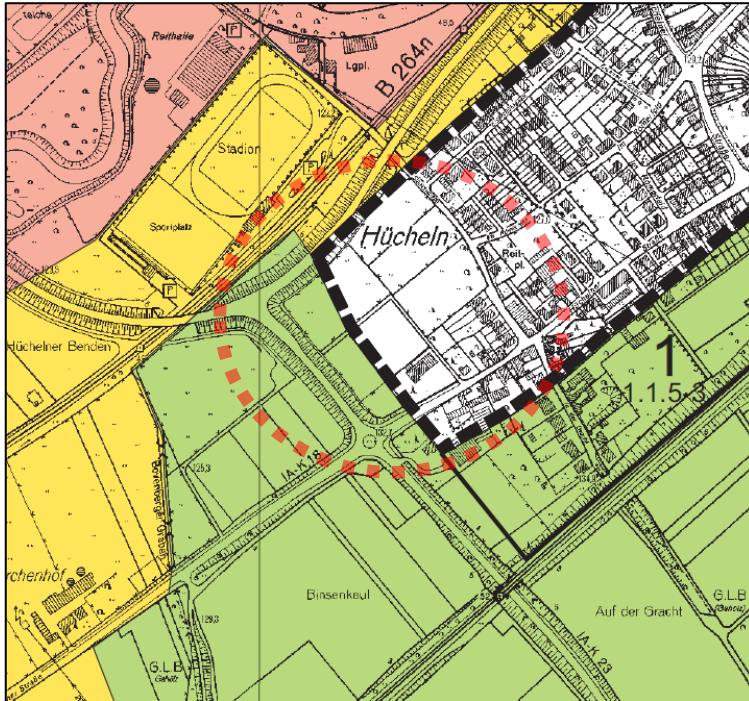


Abb. 4.2: Auszug aus dem Landschaftsplan III „Eschweiler – Stolberg“ der StädteRegion Aachen, Entwicklungskarte

Im weiteren Verfahren werden die Inhalte des Bebauungsplans in Bezug zum Landschaftsplan mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler, Stand 2009

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler ist der Geltungsbereich wie folgt dargestellt:

- Die Flächen der B 264 und der K 23 als „Flächen für die überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen“,
- die Fläche nordwestlich der B 264 als „Grünflächen“,
- an der K23 zu beiden Seiten angrenzende Bereiche als „Flächen für die Landwirtschaft“,
- die Flächen nördlich der Hühelner Straße als „Gemischte Baufläche“ sowie
- die Flächen westlich der Stadionstraße als „Wohnbauflächen“.

Die Erweiterung der Wohnbauflächen bzw. der Lückenschluss bis zur Wenauer Straße entspricht größtenteils den übergeordneten Zielen des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden.

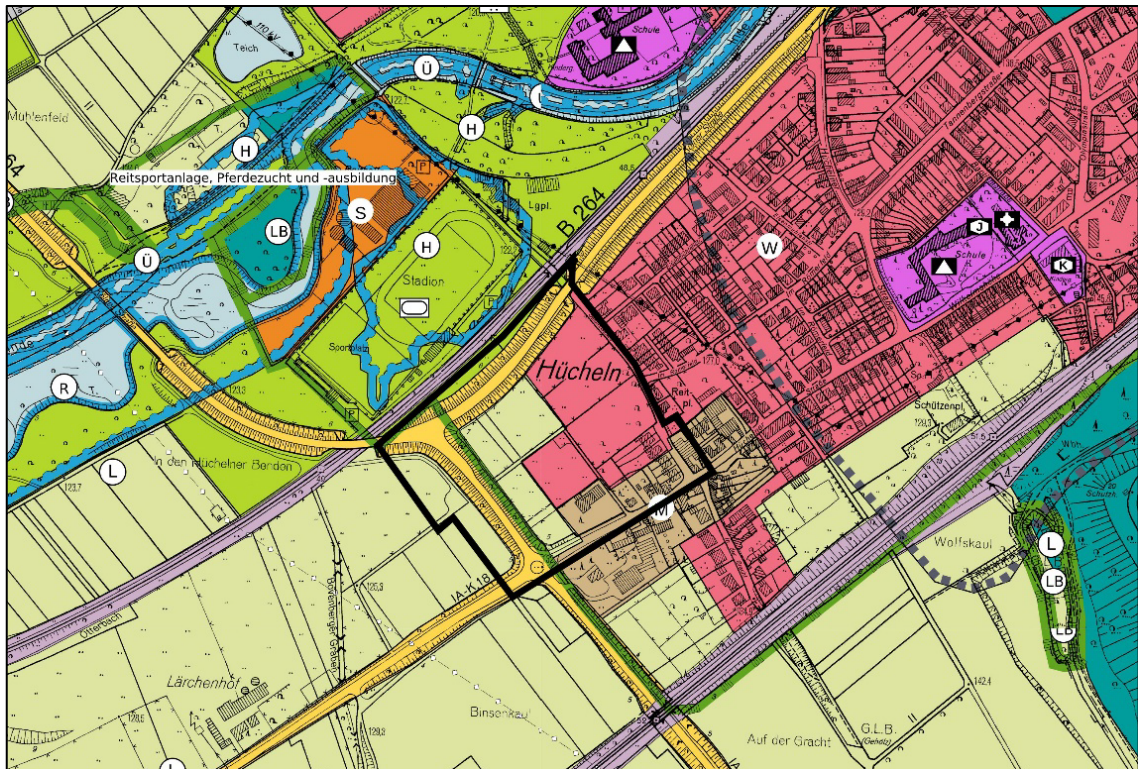


Abb. 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler

Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 305 überlagert den hier geltenden Bebauungsplan W 6 – Eisenmühlenstraße/ Römerfeld – (rechtskräftig seit 27.07.1971) sowie dessen 2. Änderung (rechtskräftig seit 30.12.1978).

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan W 6 setzt ein Allgemeines Wohngebiet für einen Teil der aktuell geplanten Wohngebietserweiterung fest. Der genaue Verlauf der beiden Verkehrsstrassen B 264 und der K 23 stand zur damaligen Zeit der Planaufstellung noch nicht exakt fest, so dass die Abgrenzung der Wohnbauflächen zu den Trassen im Detail nicht dem aktuellen Stand entspricht.

Der Bebauungsplan hat für die Baugrundstücke an der Hühelner Straße ein Mischgebiet festgesetzt. Diese Nutzung wird aufrechterhalten.

Die zweite Änderung dieses Bebauungsplans W 6 hat einen Bereich der festgesetzten Wohnbaufläche überplant.

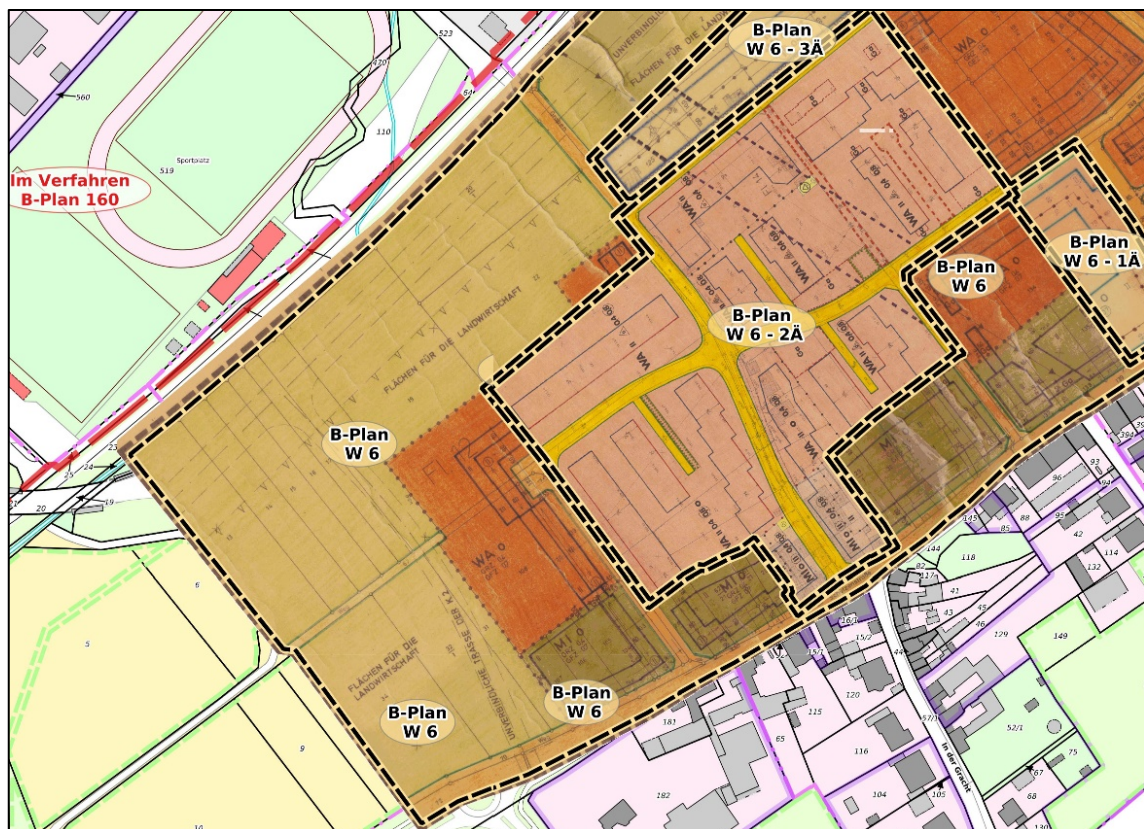


Abb. 6: Geltungsbereich des Bebauungsplans W 6 – Eisenmühlenstraße / Römerfeld – und seiner 2. Änderung [Quelle: In-
kasPortal, StädteRegion Aachen]

2 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich sinnvolle und attraktive Erweiterung der Wohnbaufläche in Hüheln, im Sinne eines „Lückenschlusses“ zur Wenauer Straße, geschaffen werden.

Die unbebauten, neu ausgewiesenen Bauflächen dienen der Deckung eines Teils des kurz- bis mittelfristigen Wohnbedarfs in Eschweiler, geplant auch insbesondere im geförderten Wohnungsbau. Der Bebauungsplan eröffnet die Möglichkeit, hier unterschiedliche Wohnformen zu entwickeln. Geplant sind Einzel- und Doppelhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser.

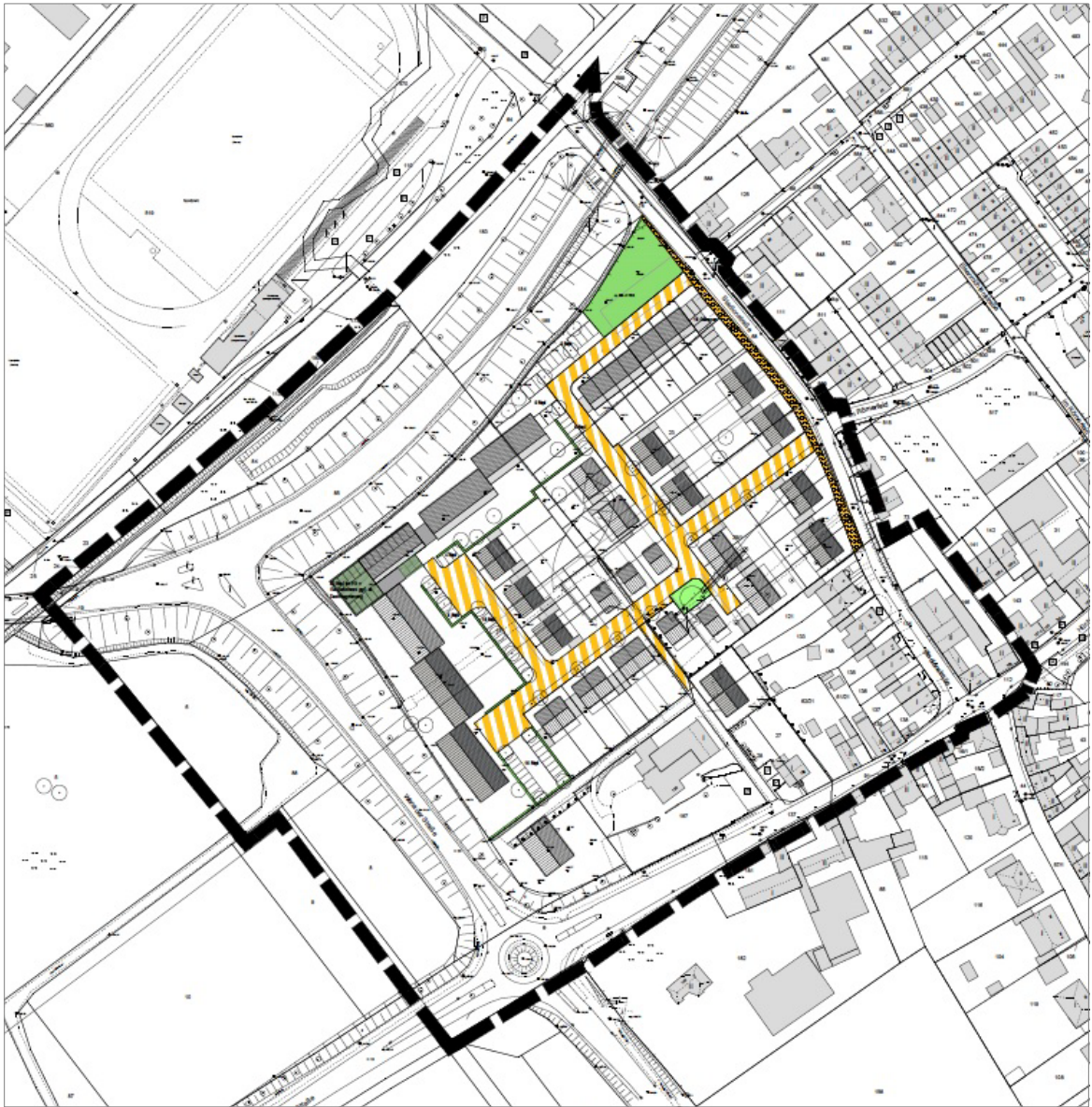


Abb. 7: Städtebaulicher Entwurf Wohngebiet Hühelner Straße/ Stadionstraße

Erschließung und Grünkonzept

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Stadionstraße. Die Verkehrsfläche der Stadionstraße ist mit einer Breite von 10 m festgesetzt und ermöglicht damit den Ausbau eines ausreichenden Straßenquerschnittes. Um das neue Baugebiet verkehrstechnisch gut an das vorhandene Straßennetz anzubinden, erfolgt der Anschluss an die Bestandsstraßen „Im Römerfeld“ und „Eisenmühlenstraße“. Die neuen Verkehrsflächen werden ebenfalls wie die Bestandsstraßen als verkehrsberuhigter Bereich angelegt. Mittelpunkt der neuen Siedlung bildet ein kleiner begrünter Platz, der eine alte Eiche mit großer Krone in das Plangebiet integriert. Von da aus verläuft die Erschließung weiter in Richtung Nordwesten und endet jeweils in einer Wendeanlage, sodass eine Erschließung und die Ausrichtung der Freianlagen innenliegend und in Südwestausrichtung, abgewandt von der Kölner Straße und Wenauer Straße gelingt.

Neben straßenbegleitenden öffentlichen Stellplätzen werden insbesondere für die Mehrfamilienhäuser kompakte Stellplatzanlagen mit Baumpflanzungen und Begrünung im Bebauungsplan vorgesehen.

Es wird eine Fuß- und Radwegeverbindung von der Hühelner Straße geschaffen, die eine Durchwegung des Plangebiets ermöglicht.

Am nördlichen Rand des Baugebiets ist eine begrünte Regenrückhalteanlage geplant. Diese soll einen grünen „Puffer“ zur Bundesstraße bilden und zusätzlich als Versickerungs- /Retentionsfläche fungieren.

Bebauungs- und Nutzungskonzept

Angrenzend an die Bundes- bzw. Kreisstraße im nördlichen und westlichen Bereich des Baugebiets sind insgesamt sechs Mehrfamilienhäuser und acht Reihenhäuser in geschlossener, dreigeschossiger Bauart geplant. Die Gebäude schirmen so die südlich angrenzenden Bereiche zur Bundes- und Kreisstraße vom Lärm hin ab. Durch diese Anordnung und Bebauungsstruktur sind eine günstige Ausrichtung der Aufenthaltsräume und der privaten Grünflächen in Südausrichtung sowie gesunde und attraktive Wohnverhältnisse möglich. Die einzelnen Mehrfamilienhäuser haben eine Länge von 30 Meter und sind jeweils um einige Meter versetzt angeordnet, um trotz der geschlossenen Bauweise eine ansprechende und aufgelockerte Gebäudestruktur zu erreichen.

Im restlichen Gebiet sind ausgehend von der Bestandsbebauung und der Nachfrage in Weisweiler-Hüheln Einzel- und Doppelhäuser in zweigeschossiger Form geplant. Die Einzelhäuser sind um den begrünten Platz angeordnet und bilden so eine kleine Quartiersmitte. Die Doppelhäuser sind entlang der Straßen so angeordnet, dass eine optimale Belichtung gegeben ist sowie alle privaten Gärten Sonne aus Süd-/ Südwesten bekommen.

Bestandsbebauung

Die Bestandsbebauung an der Hühelner Straße wird gemäß Flächennutzungsplan und in Anlehnung an den bisherigen Bebauungsplan W 6 als Mischgebiet geplant und Lückenschlüsse in der straßenbegleitenden Bebauung ermöglicht. Ebenso im südlichen Bereich der Stadionstraße, so dass die neue Wohnbebauung lückenlos an die vorhandene Bebauung anschließt.

Den Abschluss der Wohnbebauung bilden die Straßenbauwerke der B 264 und K 23 mit ihren großflächigen begrünten Böschungsbereichen. Die westlich an die K23 angrenzende landwirtschaftlich genutzte Fläche bleibt von der Planung unberührt.

3 PLANINHALTE

Das beschriebene Planungskonzept ist zeichnerisch dokumentiert. Im weiteren Verfahren wird der Bebauungsplan 305 im Detail erarbeitet bzw. ergänzt, einschließlich der jetzt noch fehlenden textlichen Festsetzungen. Zum dann vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf wird eine weitere Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange stattfinden.

3.1 Immissionsschutz

Schalltechnische Machbarkeitsuntersuchung

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs eine schalltechnische Machbarkeitsuntersuchung durch das Büro PEUTZ CONSULT GMBH durchgeführt.

Im Gesamtergebnis wurden die als kritisch zu wertenden verwaltungstechnischen Grenzen zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts im Plangebiet nicht überschritten.

Im Nahbereich der Kölner Straße liegen die Beurteilungspegel jedoch insbesondere durch die Emissionen der Bundesstraße bei bis zu 66 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht. Entlang der Wenauer Straße liegen die Beurteilungspegel zwischen 61 dB(A) am Tag und 57 dB(A) in der Nacht. Im nördlichen Kreuzungsbereich zur Kölner Straße liegen sie noch etwas höher.

Mit zunehmenden Abstand zur B 264 und K 23 nehmen die Beurteilungspegel im Inneren des Plangebiets nach Südosten hin ab. Durch die Hochlage der Straßen ergeben sich in den unteren Geschossen der Bebauung etwas geringere Beurteilungspegel. Der als obere Grenze für die Nutzbarkeit von Außenwohnbereichen zu bewertende Beurteilungspegel von 62 dB(A) tags wird auf Höhe des Erdgeschosses eingehalten. Hier sind Gärten ohne zusätzlichen Schallschutz möglich. Lediglich im Nahbereich der B 264 und der K 23 liegen an den Straßen zugewandten Fassaden höhere Beurteilungspegel vor. Hier sollen Außenwohnbereiche wie Loggien oder Balkone möglichst ausgeschlossen werden und diese können auf der belichtungstechnisch ohnehin besseren Südseite geplant werden. Neben der Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude wird empfohlen, für die Gebäude entlang der B 264 und der K 23 eine Grundrissoptimierung durchzuführen, sodass die Aufenthalts-/Schlafräume der Wohnungen zur Lärm-abgewandten Seite vorgesehen werden.

Um gesunde Wohnverhältnisse an dem Standort zu ermöglichen, sind passive Schallschutzmaßnahmen für die geplanten Gebäude zwingend erforderlich. Die erforderlichen Maßnahmen werden bis zur öffentlichen Auslegung erarbeitet und im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Öffentlichkeit sowie den Behörden und Trägern sonstiger Belange zur Verfügung gestellt.

4 KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

Kennzeichnungen und Hinweise werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Energieversorgung

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

Entwässerung

Es wird ein Entwässerungskonzept beauftragt und die Versickerungsfähigkeit wird gutachterlich untersucht.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Entsorgungsträger sichergestellt.

5.2 Boden, Bergbau, Altlasten

Informationen zum Bergbau und zur Bodenbeschaffenheit werden nach Rücklauf der Träger- und Behördenbeteiligung ergänzt.

5.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Stadionstraße erschlossen. Die Stadionstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und liegt im Eigentum der Stadt. Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen erfolgen in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern.

Die im Geltungsbereich liegenden Abschnitte der Kölner Straße (B 264) und der Wenauer Straße (K 23) sind in Planfeststellungsverfahren der Straßenbaubehörden umgesetzt worden und werden als Öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

5.4 Bodenordnende Maßnahmen

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

6 UMWELTBELANGE

6.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Aussagen werden nach Rücklauf der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit ergänzt.

6.2 Artenschutz

Eine Artenschutzprüfung Stufe I und ggf. Stufe II wird beauftragt und durch ein Fachbüro durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Artenschutzprüfung werden bis zur öffentlichen Auslegung vorgelegt.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 305 – Hühelner Straße / Stadionstraße - umfasst eine Fläche von ca.7,3 ha mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Flächengröße in qm (ca.- Angaben)	in %
Allgemeines Wohngebiet	24.105	33 %
<i>davon Bestand</i>	2.181	
<i>davon Planung</i>	21.923	
Mischgebiet	9.325	13 %
Straßenverkehrsflächen	32.288	44 %
<i>davon Bestand</i>	28.754	
<i>davon Planung</i>	3.533	
Fläche für die Landwirtschaft	5.478	7 %
Fläche für Ver- und Entsorgung (Retentionsfläche)	836	1 %
Private Grünfläche	1.243	2 %
Gesamt	73.265	100 %

Eschweiler, den 21.05.2021

gez. Ulrike Zingler