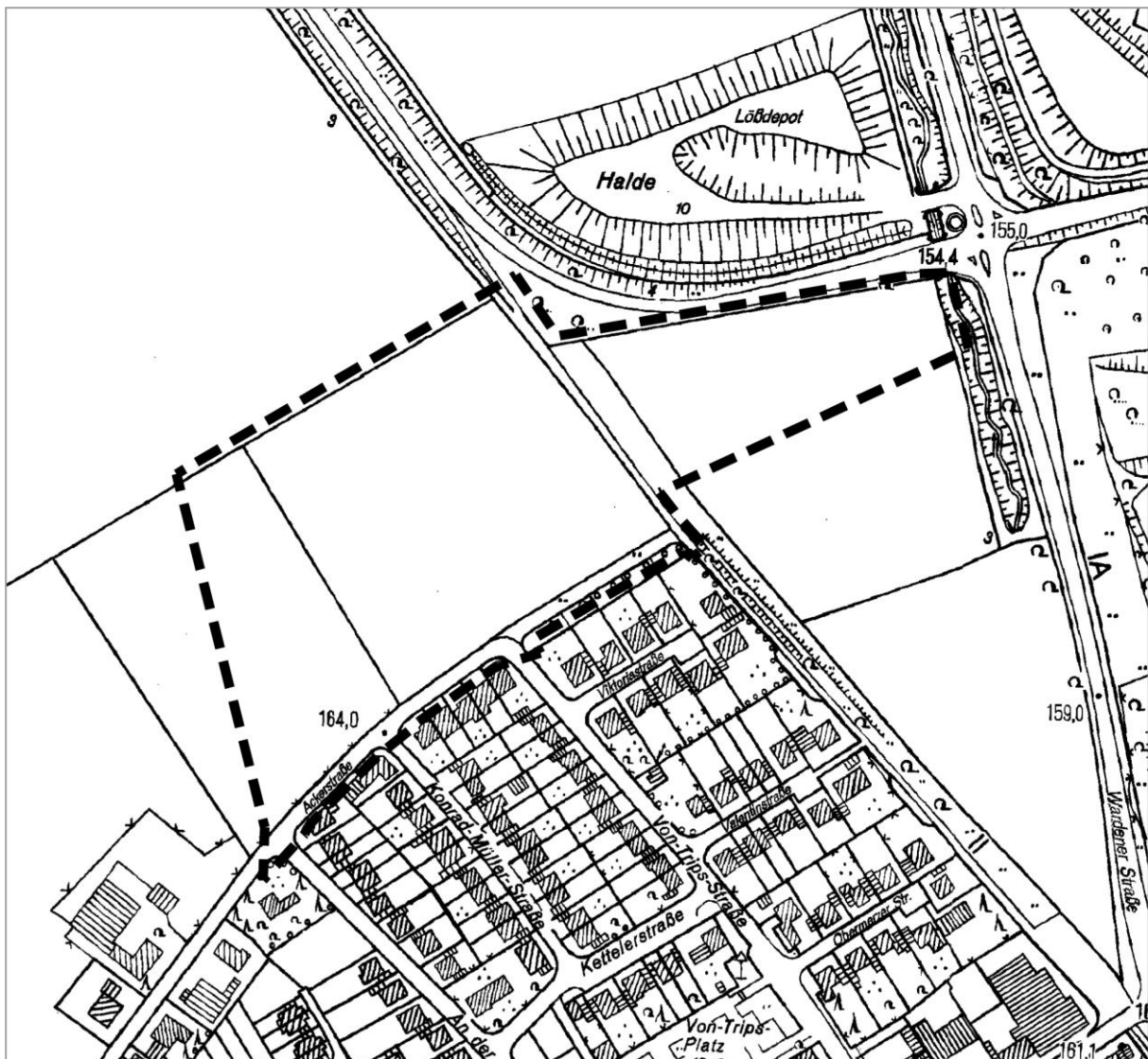




STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 275 - Ackerstraße -

BEGRÜNDUNG

TEIL A und B

SATZUNGSBESCHLUSS

INHALT DER BEGRÜNDUNG

TEIL A ZIELE, ZWECKE 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 BEBAUUNGSPLANES IN DIE ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN
- 1.5 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

3. PLANUNGSINHALT

- 3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- 3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
- 3.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
- 3.4 BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN
- 3.5 STELLUNG BAULICHER ANLAGEN
- 3.6 STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN
- 3.7 VERKEHRSFLÄCHEN
- 3.8 GRÜNFLÄCHEN
- 3.9 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
- 3.10 IMMISSIONSSCHUTZ
- 3.11 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4. KENNZEICHNUNG

5. HINWEISE

6. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- 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 DENKMALSCHUTZ

8. GUTACHTEN

9. STÄDTEBAULICHE DATEN

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 275 - Ackerstraße - umfasst ein ca. 4,86 ha großes Gebiet westlich der Landesstraße L 240 und unmittelbar anschließend an den nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Kinzweiler.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch landwirtschaftliche Flächen und einem teilweise mit Gehölzen bestandenen Grünstreifen südlich der „Mariadorfer Straße“ (K 10),
- im Osten durch den Merzbach,
- im Süden durch landwirtschaftliche Flächen, die Hausgärten der Wohnbebauung an der „Viktoriastraße“ sowie die südliche Straßenbegrenzungslinie der „Ackerstraße“,
- im Westen durch landwirtschaftliche Flächen.



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, mit Ausnahme der versiegelten Straßenverkehrsfläche der „Ackerstraße“ und des Fußweges auf der ehemaligen Straßenbahntrasse, um unversiegelte weitgehend als landwirtschaftliche Flächen genutzte Freiflächen ohne nennenswerte Gehölzbestände. Das Gelände innerhalb des Plangebietes fällt von Südwesten nach Nordosten von maximal 168 m auf ca. 156 m ü. NHN. ab. Dabei ist das Gefälle im westlichen Bereich des Plangebietes deutlich stärker ausgeprägt.

Der östlich der ehemaligen Straßenbahntrasse gelegene Teil des Plangebietes, der nicht für eine bauliche Nutzung vorgesehen ist, grenzt, getrennt durch einen teilweise

nur schmalen Grünstreifen, an die „Mariadorfer Straße“ (K 10). Eine Anbindung von der Kreisstraße ist jedoch nicht vorgesehen. Verkehrstechnisch ist der Teilbereich des Plangebietes, der westlich der ehemaligen Straßenbahntrasse liegt, von der „Ackerstraße“ aus erschlossen. Über die „Von-Trips-Straße“ und der „Kalvarienbergstraße“ wird im weiteren Verlauf in ca. 500 m Entfernung die Hauptverkehrsachse „Wardener Straße“ erreicht. Von dort wird in kurzer Entfernung der Anschluss an die Kreisstraße K 10 und die Landesstraße L 240 und damit der Anschluss an das regionale Verkehrsnetz geschaffen.

Das Plangebiet ist über die in ca. 600 m Entfernung liegende Haltestelle „Pannesstraße“ mit der werktags im Halbstundentakt und am Wochenende im Stundentag verkehrende Buslinie 28 an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Die Eschweiler Innenstadt kann von dort in ca. 15 Minuten und die Alsdorfer Innenstadt in ca. 30 Minuten Fahrzeit erreicht werden.

Das Umfeld des Plangebietes ist weitgehend durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Freiflächen mit einer leicht welligen Topografie geprägt. Unmittelbar südlich der „Ackerstraße“ schließt eine in sich homogene Wohnsiedlung mit überwiegend eingeschossigen freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern an. Eine Ausnahme hiervon bildet die eingeschossige Hausgruppe unmittelbar gegenüber dem Plangebiet. Im weiteren südlichen Verlauf in Richtung der Ortsmitte von Kinzweiler befinden sich auch einzelne zweigeschossige Gebäude und vereinzelte Mehrfamilienhäuser. Insgesamt kann von einem homogenen und durchgrünten Siedlungscharakter gesprochen werden. Lediglich die ca. 100 m westlich gelegen Hofstelle und der gegenüberliegende Handwerksbetrieb (Dachdecker) unterbrechen die ansonsten einheitliche Wohnbebauung.

1.3 Planungsanlass und Ziel

Es besteht seitens der Eigentümer der innerhalb des Plangebietes, westlich des Fußweges auf der ehemaligen Straßenbahntrasse, liegenden Grundstücke ein Interesse an der kurzfristigen Erschließung der Fläche und der Veräußerung von Baugrundstücken.

Aus städtebaulichen Gründen bestehen keine Bedenken gegen eine maßvolle bauliche Nutzung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche. Die Notwendigkeit für die Umnutzung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche in Bauland ergibt sich aus der großen Nachfrage nach Baugrundstücken im Ortsteil Kinzweiler. Diese Nachfrage kann durch vorrangig zu betrachtende Maßnahmen der Innenentwicklung z.B. durch Reaktivierung von Brachflächen und Nachverdichtungen im Ortsteil Kinzweiler nicht gedeckt werden. Aufgrund des unmittelbaren Anschlusses an den bebauten Siedlungsbereich und der für ländlich geprägte Gebiete angemessenen Anbindung an die Innenstadt von Eschweiler durch den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist das Plangebiet für Wohnzwecke geeignet. Darüber hinaus zeichnet sich der Standort durch seine unmittelbare Nähe zu Freiräumen, die für die Naherholung genutzt werden können, aus. Ebenso befinden sich innerhalb des Ortsteils Kinzweilers mit der katholischen Kindertagesstätte und der katholischen Grundschule sowie dem Spielplatz an der Festhalle in der Kalvarienbergstraße Einrichtungen für Kinder, die eine Grundversorgung sicherstellen.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Einklang mit den übergeordneten Planungen zu gewährleisten.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern. Geplant ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise zur abschließenden Arrondierung des nördlichen Siedlungsrandes des Ortsteils Kinzweiler.

Die ausgewiesenen Bauflächen sollen insbesondere der Deckung des kurz- bis mittelfristigen Wohnbedarfs dienen. Dabei werden 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 überwiegend nach Südost und Südwest ermöglicht.

Darüber hinaus werden in dem östlichen Teil des Plangebietes Freiflächen für spätere Kompensationsmaßnahmen gesichert.

1.4 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen

Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen wird der Ortsteil Kinzweiler als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Nördlich davon befindet sich ein „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ mit den Freiraumfunktionen „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ sowie „Regionaler Grünzug“.

Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler werden der überwiegende Teil des Geltungsbereiches und die nördlich angrenzenden Freiflächen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Lediglich ein ca. 30 m breiter Streifen parallel zur Ackerstraße wird, wie die südlich angrenzenden Flächen, als Wohnbauflächen dargestellt. Die das Plangebiet nördlich begrenzende „Mariadorfer Straße“ (K 10n) wird, genauso wie die östlich des Merzbaches verlaufende „Wardener Straße“, als Flächen für den überörtlichen Verkehr dargestellt. Der Bereich in dem der Merzbach verläuft wird als Grünfläche dargestellt.

Nachrichtlich in den rechtsgültigen Flächennutzungsplan übernommen wurde das Landschaftsschutzgebiet 2.2-11 „Merzbach zwischen St. Jöris und Kinzweiler“ aus dem Landschaftsplan I „Herzogenrath-Würselen“ der StädteRegion Aachen. Es überlagert einen Teilbereich im Westen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Überwiegend liegt das Plangebiet aber außerhalb dieses Schutzgebietes.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden geändert, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebietes zu schaffen. Dazu wird im Parallelverfahren die 10. Änderung des Flächennutzungsplans - Ackerstraße - durchgeführt. Die Flächen des Plangebietes werden danach für den Bereich in dem eine Bebauung vorgesehen ist, als Wohnbauflächen dargestellt. Die übrigen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden als Grünflächen dargestellt. Die Bezirksregierung Köln hat mit Schreiben vom 15.01.2013 im Rahmen der landesplanerischen Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) grundsätzlich die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bestätigt. Unter Berücksichtigung dieser 10. Änderung des Flächennutzungsplans sind die Festsetzungen des Bebauungsplans 275 - Ackerstraße - aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne.

1.5 Bebauungsplanverfahren

Die Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel I des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) geändert worden ist.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB aufgestellt. Demzufolge wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Frühzeitige Beteiligung

Der Öffentlichkeit wurde nach der Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 08.04.2014 in der Zeit vom 28.04 bis 09.05.2014 Gelegenheit gegeben, sich zur Planung zu äußern. Mit Schreiben vom 23.04.2014 wurde die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden zwei Stellungnahmen abgegeben. Dabei wurden Anregungen zur verkehrstechnischen und stadttechnischen Erschließung, zur Freiraumgestaltung und zur Lärmbelastung vorgebracht, die - soweit planungsrechtlich relevant - in der Überarbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden. Den Anregungen zum städtebaulichen Konzept und zur Wirtschaftlichkeit sowie Nachhaltigkeit der vorgegebenen Haustypologien, die insbesondere eine höhere Verdichtung und eine Reduzierung der Ortsrandeingrünung vorschlugen, wurden nicht gefolgt. Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Verdichtung würden dem städtebaulichen Konzept zur maßvollen, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angemessenen Bauweise widersprechen.

Die eingegangenen Hinweise und Anregungen der Beteiligung der Behörden, die sich mit folgenden Inhalten befassten,

- Hinweise auf Bergwerksfelder und Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen und Erläuterungen zu sonstigen bergbaulichen und geologischen Gegebenheiten,
- Hinweis auf die Auswirkungen der Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohletagebaus,
- Hinweis auf Kampfmittel,
- Hinweis auf erforderliche Lärmschutzuntersuchungen zum Verkehrs- und Gewerbelärm,
- Hinweis auf die Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes,
- Hinweis auf vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet,
- Hinweise auf die Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft,
- Hinweis auf die erforderliche bodendenkmalpflegerischen Untersuchungen (Prospektion) im Plangebiet,

wurden - soweit planungsrechtlich relevant - berücksichtigt und in die Planung bzw. die Begründung eingearbeitet.

Die Anregung der ASEAG zur Einrichtung einer Bushaltestelle auf der außerhalb des Plangebietes liegenden Wardener Straße und Errichtung eines Fußweges zum Plangebiet wurden nicht gefolgt, da der Mindeststandart zur ÖPNV-Erschließung im Plangebiet weitgehend erreicht wird.

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung wurde nach der Veröffentlichung des Beschlusses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 15.10.2014 in der Zeit vom 27.10. bis 28.11.2014 durchgeführt. Mit Schreiben vom 22.10.2014 wurde die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde von den Bürgern eine Stellungnahme abgegeben. Den Anregungen zur Zulassung von zweigeschossigen Gebäuden mit geringeren Dachneigungen anstatt eingeschossigen Gebäuden und dem Verzicht von Pultdächern wurde nicht gefolgt. Die vorgeschlagene Zweigeschossigkeit würde der städtebaulichen Zielsetzung zur Schaffung eines angemessenen Übergangs vom Siedlungsbereich zur offenen Landschaft widersprechen und der überwiegenden eingeschossigen Bebauung im Umfeld des Plangebietes nicht entsprechen. Die Zulassung von beidseitig geneigten Pultdächern stellt eine harmonische Ergänzung der Dachform eines Satteldaches in einer modernen architektonischen Formensprache dar und soll daher beibehalten werden.

Die eingegangenen Hinweise und Anregungen der Beteiligung der Behörden, die sich mit nachfolgenden Inhalten befassen,

- Hinweise auf die Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft,
- Erläuterungen zu sonstigen bergbaulichen und geologischen Gegebenheiten,
- Hinweis auf die erforderliche bodendenkmalflegerischen Untersuchungen (Prospektion) im Plangebiet,
- Hinweis auf vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet,

wurden - soweit planungsrechtlich relevant - berücksichtigt und in die Planung bzw. Begründung eingearbeitet. Insbesondere wurde ein klarstellender Hinweis aufgenommen, der auf eine den Grund- und Schichtwasserverhältnissen angepasste Bauweise (ggf. kein Keller oder Keller mit wasserdichter Wanne) aufmerksam macht.

2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Innerhalb des Plangebietes soll ein hochwertiges Wohnquartier mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern geschaffen werden. Dabei soll eine städtebauliche Struktur mit überschaubaren Nachbarschaften entstehen.

Das neue Wohnquartier nimmt die bereits südlich des Plangebietes vorhandene städtebauliche Struktur von Wohnhöfen auf. Die drei zur freien Landschaft ausgerichteten Wohnhöfe, die jeweils in kleinen Platzbereichen enden, schließen an eine von Osten in Richtung Westen verlaufende Erschließungsstraße an. Diese innere Erschließungsstraße ist das Rückgrat des neuen Wohnquartiers und wird wiederum über zwei Erschließungsstiche an die „Ackerstraße“ angebunden. Die städtebauliche Struktur ist dazu geeignet, eigene identifikationsbildende Nachbarschaften mit hohen Aufenthaltsqualitäten zu schaffen. Zur Aufenthaltsqualität tragen unter anderem die vorgesehenen Baumpflanzungen in den Straßenräumen bei. Darüber hinaus sollen fußläufige Anbindungen aus dem neuen Wohnquartier zu den angrenzenden Wegen die Nutzung des Freiraums zu Naherholungszwecken fördern.

Im gesamten Plangebiet ist eine homogene straßenbegleitende Bebauung mit eingeschossigen freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern mit ausbaubaren Dächern vorgesehen. Dementsprechend sollen die Grundstücksgrößen für freistehende Einfamilienhäuser überwiegend zwischen 450 und 500 m² betragen. Einzelne Parzellen in exponierter Lage am Ende der Erschließungsstiche weisen großzügigere Grundstückszuschnitte auf. Die Grundstücksgrößen für Doppelhaushälften werden überwiegend ca. 300 m² betragen. Je nach Anzahl von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern werden durch den Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 50 bis 70 Gebäuden geschaffen.

Die geplante Bebauung mit vergleichsweise großen Grundstücksflächen gewährleistet eine intensive Durchgrünung des Gebietes mit einem hohen Anteil nicht versiegelter Flächen. Die gewählte Baustruktur stellt darüber hinaus die städtebaulich erwünschte Verzahnung von bebautem Siedlungsbereich mit der umgebenden freien Landschaft sicher. Ein nach Norden und Westen im Mittel 20 m breiter Grüngürtel, der das neue Wohnquartier umschließt ermöglicht zudem die Anlage einer ansprechenden Ortrandeingrünung, die eine abschließende Arrondierung des nördlichen Siedlungsrandes von Kinzweiler gewährleistet. In Richtung Osten wird der Siedlungsraum durch den bestehenden Fuß- und Radweg auf der ehemaligen Straßenbahntrasse begrenzt. Die anschließende landwirtschaftlich genutzte Fläche, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen wird, soll ausschließlich freiraumbezogenen Nutzungen vorbehalten bleiben. Neben der offenen Ableitung des im Plangebiet anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers zum Merzbach, dient die Fläche als ökologische Kompensationsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft.



Städtebauliches Konzept

3. PLANUNGSINHALT

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die bauliche Umgebung des Plangebietes ist mit Ausnahme des westlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes und eines Handwerksbetriebes durch Wohnnutzung geprägt. Daher werden innerhalb des Plangebietes gemäß § 4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Die entsprechend § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, Nr. 2 „Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, Nr. 3 „Anlagen für Verwaltungen“, Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“ und Nr. 5 „Tankstellen“ werden 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. Für diese Nutzungen steht im Stadtgebiet von Eschweiler eine ausreichende Anzahl an Flächen zur Verfügung.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 ff BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Im Plangebiet ist entsprechend des südlich anschließenden Bestandes eine einheitliche eingeschossige Bebauung vorgesehen. Daher wird für das gesamte Plangebiet auch planungsrechtlich eine maximal eingeschossige Bebauung mit einer Traufhöhe (TH) von maximal 4,5 m und einer Firsthöhe (FH) von maximal 8,5 m (bei Pultdächern) und 9,5 m (bei Satteldächern) festgesetzt. Dies sichert eine dem Ortsrand entsprechende homogene Siedlungsentwicklung und eine angemessene Höhenentwicklung zu den umgebenden Wohngebäuden.

Die Festsetzungen der GRZ und GFZ mit Maßfaktoren von jeweils 0,4 entsprechen den Maßfaktoren der umgebenden Baustruktur und stellen damit eine angemessene Verdichtung im vorhandenen Siedlungsgefüge sicher.

3.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Plangebietes wird gemäß § 22 BauNVO eine offene Bauweise mit der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Dies entspricht der umgebenden Baustruktur der Wohngebäude und sichert die städtebauliche Zielsetzung zur Errichtung einer offenen, durchgrünten Bebauung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 (1) und (3) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Da eine Aufteilung der Grundstücke noch nicht vorliegt werden soweit möglich größere zusammenhängende Baufelder ausgewiesen, die einen ausreichenden Gestaltungsspielraum in Bezug auf die Lage der später zu errichtenden einzelnen Baukörper innerhalb der Baufelder ermöglichen. Für einzelne geplante Gebäude an exponierten Standorten werden eng umgrenzte Baufelder unangemessen große Baukörper verhindern. Entlang der Ackerstraße wird dadurch auch weitgehend eine straßenbegleitende Bebauung, die ggf. zu Beeinträchtigungen der gegenüberliegenden Bestandsbebauung führen könnte, verhindert.

3.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Innerhalb des Plangebietes werden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohnungen je Einzel- bzw. Doppelhaushälfte begrenzt. Somit wird u.a. die städtebaulich unerwünschte Errichtung von Mehrfamilienhäusern verhindert und damit eine der umgebenden Siedlungsstruktur entsprechende sinnvolle Begrenzung der Besiedlungsdichte sichergestellt. Diese Festsetzung dient auch dem städtebaulichen Ziel der Schaffung einer einheitlichen Struktur des Gebietes in Bezug auf die Wohnform.

3.5 Stellung baulicher Anlagen

Um die vorhandene umgebende Siedlungsstruktur mit der überwiegend traufständigen Bebauung fortzuführen, wird in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) die Stellung der baulichen Anlagen durch Festsetzung der Firstrichtung gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB bestimmt.

3.6 Stellplätze, Carports und Garagen

Um Beeinträchtigungen der rückwärtigen Gartenbereiche zu vermeiden, werden Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der seitlichen Abstandsflächen zu den Gebäuden zugelassen. Hierdurch wird u.a. die Versiegelung der Wohngärten vermindert und eine dem Gebietscharakter entsprechende Wohnruhe sichergestellt.

3.7 Verkehrsflächen

Die „Ackerstraße“ wird verbreitert um die Errichtung eines Bürgersteiges an der nördlichen Seite der Straßenverkehrsfläche zu ermöglichen. Zur planungsrechtlichen Absicherung wird daher ein 2,0 m breiter Streifen parallel zur bereits ausgebauten „Ackerstraße“ als Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Baugrundstücke werden mit Ausnahme eines Grundstückes von den inneren Erschließungsstraßen aus erschlossen. Diese neuen Erschließungsflächen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - mit einer Breite von 7,5 m planungsrechtlich gesichert. Lediglich der östlichste Erschließungsstich wird auf Grund seiner geringen Länge nur mit einer Breite von 5,5 m errichtet. Wendemöglichkeiten werden in drei mindestens 21 m x 20,5 m großen Platzbereichen geschaffen, in dem jeweils die Anlage einer Wendemöglichkeit für ein dreiachsiges Müllfahrzeug möglich ist.

Innerhalb der neuen Erschließungsflächen sind insgesamt bis zu 41 öffentliche Stellplätze möglich. Damit wird für die von den Erschließungsstichen aus erschlossenen und geplanten 50 bis 70 Wohneinheiten eine ausreichende Anzahl öffentlicher Stellplätze zur Verfügung gestellt.

Die bestehende Fußwegeverbindung auf der ehemaligen Straßenbahntrasse, sowie die geplante fußläufige Anbindung von dort in das Plangebiet werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg - planungsrechtlich gesichert.

3.8 Grünflächen

Die im Norden und Westen geplanten weitläufigen Grünflächen schaffen einen angemessenen Übergang zwischen dem bebauten Siedlungsbereich und der freien Landschaft. Die Flächen werden zur Hälfte mit Gehölzen bepflanzt. Auf den restlichen Flächen wird eine Extensivgrünlandmischung eingesät. Die begrenzenden Säume, die frei von Gehölzen sein werden, stellen sicher, dass die angrenzenden Ackerkulturen und Hausgärten nicht beeinträchtigt werden. Planungsrechtlich werden die Flächen als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung - Ortsrandeingrünung - gesichert.

Der gesamte Planbereich östlich der Fußwegeverbindung auf der ehemaligen Straßenbahntrasse soll als Freiraum erhalten bleiben. Der überwiegende Teil wird zu einer Grünlandfläche aufgewertet. Eine Teilfläche von ca. 1800 qm wird mit Gehölzen angereichert. Die Fläche dient auch der oberflächennahen Ableitung der Niederschlagswässer aus dem bebauten Bereich des Plangebietes zum Merzbach. Dies erfolgt über eine flache, naturnah gestaltete, Geländemulde. Darüber hinaus sollen auf dieser Fläche später erforderliche ökologische Ausgleichsmaßnahmen, hervorgerufen aus den Eingriffen anderer Planverfahren, umgesetzt werden. Die dann erforderliche weitergehende ökologische Aufwertung wird ausdrücklich durch textliche Festsetzung zugelassen. Durch die vorgenannten Maßnahmen wird diese Fläche ebenfalls die Funktion einer Ortsrandeingrünung übernehmen und wird dementsprechend auch als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Ortsrandeingrünung - festgesetzt.

Aufgrund der Nutzung als Kompensationsflächen wird für die beiden oben genannten Grünflächen eine überlagernde Festsetzung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen.

Die Verlängerung der „Ackerstraße“ zu dem Fußweg auf der ehemaligen Straßenbahntrasse wird als Freiraum erhalten bleiben und daher ebenfalls als öffentliche Grünfläche planungsrechtlich gesichert. Auf Grund ihrer Lage im bebauten Siedlungsraum und dem gewünschten Charakter als gestaltete innerörtliche Freiraumverbindung mit einem Fußweg, wird die Zweckbestimmung - Parkanlage - festgesetzt.

3.9 Grünordnerische Festsetzungen

Die Anpflanzung der Bäume auf den Verkehrsflächen und innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung - Parkanlage - dient neben der gestalterischen Aufwertung des Wohnumfeldes auch der Verbesserung des Kleinklimas. Parallel zu dem Fußweg auf der ehemaligen Straßenbahntrasse, wird auf den westlich anschließenden privaten Baugrundstücken eine Hecke zur angemessenen gestalterischen Abgrenzung des bebauten Siedlungsbereiches zur freien Landschaft angelegt. Dies entspricht der bereits vorhandenen Einfriedung der vorhandenen, südlich gelegenen Baugrundstücke entlang des Fußweges. Die Maßnahmen werden gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt.

3.10 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm von der unmittelbar nordöstlich angrenzenden Mariadorfer Straße (K 10n) ein. Durch das Büro Dr. Symanski & Partner wurden die Einwirkungen des Verkehrslärms auf das Plangebiet ermittelt und beurteilt. Innerhalb des Plangebietes kommt es ausschließlich in einem kleinen Teilbereich im Nordosten mit maximal 2 dB(A) sowohl tags als auch nachts zu geringfügigen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005. In diesem Bereich sind daher Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand oder -wall) sind wegen des unverhältnismäßig hohen Aufwands nicht sinnvoll, so dass passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese werden in Form des Lärmpegelbereiches III entsprechend der DIN 4109 festgesetzt. Durch die Auswahl entsprechender schalldämmender Außenbauteile können so gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei geschlossenen Fenstern sichergestellt werden.

Um eine ausreichende Lüftung von Schlafräumen nachts bei geschlossenen Fenstern sicherstellen zu können, wird festgesetzt, dass Schlafräume, die ausschließlich Fenster in Fassaden im Lärmpegelbereich III aufweisen, mit integrierten schalldämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet oder mit fensterunabhängigen Lüftungssysteme installiert werden. Alternative Nachweise nach dem Stand der Technik sind zulässig.

Ausnahmen von den vorgenannten Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße für Außenbauteile gemäß DIN 4109, z.B. aufgrund der Eigenabschirmung der Gebäude, ausreichend sind.

3.11 Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 (4) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) werden Bauvorschriften gemäß § 86 (1) BauO NRW als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit der Übernahme der Gestaltungsvorschriften wird das Ziel verfolgt, die städtebauliche Konzeption der geplanten Bebauung insbesondere mit den Festsetzungen der äußeren Form der Baukörper weiterzuführen und den zukünftigen Bauwilligen eine Sicherheit für den gestalterischen Rahmen ihres direkten Umfeldes zu geben. Die Festsetzungen werden auf das Maß zur Erreichung der beabsichtigten Ziele beschränkt, damit den Eigentümern der Bebauung ein möglichst großer Freiraum für die Gestaltung offen bleibt.

Mit der Festsetzung der ausschließlichen Zulässigkeit von Satteldächern mit einer Dachneigung von 35° bis 42° und von gegenseitig versetzten, beidseitig gleich geneigten Pultdächern mit einer Dachneigung von mindestens 20° soll sichergestellt werden, dass innerhalb des entstehenden neuen Baugebietes Gebäude mit einheitlichen, nur gering voneinander abweichenden Dachformen errichtet werden. Dies trägt zu einem harmonischen, städtebaulich ansprechendem Bild im öffentlichen Straßenraum bei.

Im Hinblick auf das einheitliche Erscheinungsbild von Doppelhäusern soll darüber hinaus festgesetzt werden, dass diese mit einheitlicher Sockel-, Trauf- und Firsthöhe zu errichten sind.

4. KENNZEICHNUNG

Humose Böden

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

5. HINWEISE

Bodendenkmalschutz

Trotz erfolgter Prospektion der Flächen innerhalb des Plangebietes, können archäologische Bodenfunde nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Im Bebauungsplan wird daher vorsorglich auf die Beachtung der §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmalen) und 16 Denkmalschutzgesetz NW (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmalen) hingewiesen.

Kampfmittel

Laut der historischen Unterlagen gibt es im Plangebiet Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen während des 2. Weltkrieges. Daher wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen der auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden hinweist. Insoweit 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. Darüber hinaus wird das Plangebiet vor der Erschließung auf Kampfmittel überprüft.

Grundwasserabsenkungen

Im Bebauungsplan wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Grenzbereich zu den durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen liegt. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen bedingten Grundwasseranstieg sind Bodenbewegungen möglich. Die sich hieraus ergebenden Anforderungen an die Errichtung von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen sind zu beachten.

Grund- und Schichtwasserverhältnisse

Im Plangebiet ist eine an die Grund- und Schichtwasserverhältnisse angepasste Bauweise zu beachten. Gegebenenfalls ist auf die Errichtung eines Kellers zu verzichten oder der Bau eines Kellers mit wasserdichter Wanne erforderlich. Im Bebauungsplan wird dazu vorsorglich ein Hinweis aufgenommen. Entsprechende Nachweise sind bei Umsetzung der einzelnen Bauvorhaben zu erbringen.

6. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Energieversorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Erdgas und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt. Alle Baugrundstücke können über die neuen Erschließungsstraßen oder unmittelbar an die vorhandenen Versorgungsleitungen in der „Ackerstraße“ angeschlossen werden.

Entwässerung

Die anfallenden häuslichen Schmutzwässer der geplanten Gebäude werden getrennt vom Niederschlagswasser über die neu zu errichtenden Kanäle innerhalb der Planstraßen und im weiteren Verlauf über den vorhandene Mischwasserkanal in der „Ackerstraße“ 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 direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, soweit dies schadlos möglich ist. Für das Plangebiet besteht eine solche Verpflichtung.

Hierzu wurde ein Entwässerungskonzept durch die IQ Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH erstellt. Demnach ist vorgesehen, dass unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen und der Wohnstraßen (Verkehrsberuhigte Bereiche) in den unmittelbar östlich des Plangebietes fließenden Merzbach einzuleiten. Dies wird über Regenwasserkanäle in den Verkehrsflächen und im weiteren Verlauf über einen offenen, ggf. naturnah zu gestaltenden, Entwässerungsgraben von dem Baugebiet über die im östlichen Teil des Plangebietes gelegene Grünfläche zum Merzbach erfolgen. Ggf. ist eine Regenwasserbehandlung der auf den Verkehrsflächen anfallenden Flächen auf Grund der Verkehrsbelastung erforderlich. Dies ist im Rahmen der nachfolgend abzustimmenden Erschließungsplanung mit der Unteren Wasserbehörde (UWB) abzustimmen. Zusammen mit dem Niederschlagswasser aus dem Plangebiet wird auch das auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser über eine flache Ableitungsmulde innerhalb der Flächen für eine Ortsrandeingrünung zu dem geplanten Entwässerungsgraben gesichert abgeleitet. Im Rahmen der Erarbeitung des Entwässerungskonzeptes wurde seitens des Wasserverbandes Eifel-Rur (WVER) Berechnungen zur Hochwassersituation im Unterlauf des Merzbaches zwischen dem Plangebiet und dem Hochwasserrückhaltebeckens (HRB) Warden durchgeführt. Demnach ist durch die Zuleitung der Niederschlagswässer aus dem Plangebiet mit keiner signifikanten Verschärfung der Hochwassersituation zu rechnen. Auf eine gedrosselte Einleitung der Niederschlagswässer kann daher verzichtet werden.

6.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung wird durch die Grundstückseigentümerin durchgeführt. Die Erweiterung der „Ackerstraße“ und der Ausbau der geplanten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigte Bereich - sowie - Fuß- und Radweg - einschließlich der Anpflanzung von Straßenbäumen wird über einen Erschließungsvertrag gesichert.

6.3 Bodenordnende Maßnahmen

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

7. UMWELTPRÜFUNG

Zu dem Bebauungsplan wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist 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.

Von dem Büro für Umweltplanung wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit integrierter Artenschutzvorprüfung erstellt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden vollständig innerhalb des Plangebietes auf den für die Ortsrandeingrünung vorgesehenen Flächen durchgeführt. Die Umsetzung der Maßnahmen wird über Regelungen in einem Erschließungsvertrag sichergestellt.

7.2 Artenschutz in der Bauleitplanung

Im Rahmen der Erarbeitung des landschaftspflegerischen Fachbeitrags zum Bebauungsplan 275 - Ackerstraße - wurde bereits eine Artenschutzvorprüfung durchgeführt. Anhaltspunkte für artenschutzrechtliche Einschränkungen oder sonstige Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009, BGBl. I, S. 2542), die der Umsetzung des Bebauungsplanes 275 - Ackerstraße - entgegenstehen könnten, sind derzeit nicht erkennbar. Besondere artenschutzrechtliche Maßnahmen werden im Rahmen der Umsetzung der Bauleitplanung demnach nicht erforderlich.

7.3 Immissionsschutz

Lärm

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Verkehrs- und Gewerbelärms wurde durch das Büro Dr. Symanszki & Partner schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Demnach sind aufgrund der Verkehrslärmbelastung nur in einem kleinen Teilbereich im äußersten Nordosten des Plangebietes passive Schallschutzmaßnahmen in Form der Festsetzung des Lärmpegelbereiches III erforderlich um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Durch die nordwestlich gelegene Hofstelle sind aus Sachverständiger Sicht bei zulässiger Betriebsweise keine Beeinträchtigungen zu erwarten, die zu Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im Plangebiet führen könnten. Dies ergibt sich aus den bereits derzeit einzuhaltenden Immissionsrichtwerten an den vorhandenen näher gelegenen Wohngebäuden.

Die Geräuschemissionen der nördlich gelegenen Deponie Alsdorf - Warden mit dem dazugehörigen Recyclingcenter und der Kompostieranlage sowie dem östlich gelegene großflächigen Logistikzentrum der Firma Aldi GmbH und Co.KG sind bei immissionsschutzrechtlich konformer Betriebsweise ebenfalls als unbedenklich einzustufen. Diese Betriebe werden bereits heute durch deutlich näher gelegene Flächen mit vorhandenen bzw. zulässigen schutzbedürftigen Nutzungen immissionsschutzrechtlich dimensioniert.

Geruch

Da es sich bei der westlich gelegenen Hofstelle um einen Ackerbaubetrieb handelt, sind relevante Geruchsbelastungen im Plangebiet nicht zu erwarten.

7.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler.

Im Plangebiet sind ortsfeste Bodendenkmäler grundsätzlich nicht auszuschließen, da in der Umgebung des Plangebietes zahlreiche Fundstellen aus frühzeitlicher Besiedlung bekannt sind. Daher wurde mittlerweile eine Erstbegehung zur Beurteilung der Auswirkungen auf Kulturgüter durchgeführt. Hinweisende Indizien auf Bodendenkmäler wurden dabei nicht gefunden. Auf Grund der Ergebnisse sind daher weitergehende Prospektionen im Rahmen der planungsrechtlichen Verfahren nicht erforderlich.

8. GUTACHTEN

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Gutachten erstellt:

- „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit integrierter Artenschutzvorprüfung - Bebauungsplan 275 Ackerstraße“
Haese, Büro für Umweltplanung, Stolberg, 03.09. 2014
- „Gutachten 2014 1425 zur Verkehrslärm- und Gewerbelärmbelastung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 275 Ackerstraße in Eschweiler“
Dr. Symanski & Partner, Stolberg, 28.08.2014
- „Entwässerungskonzept (Erschließung nach Bebauungsplan Nr. 275 an der Ackerstraße in Eschweiler - Kinzweiler“
IQ Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH, Würselen, 08.09.2014

9. STÄDTEBAULICHE DATEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 275 - Ackerstraße - umfasst eine Fläche von ca. 4,86 ha mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Flächengröße ca.	%
Allgemeine Wohngebiete (WA)	23.135 m²	47,6 %
Verkehrsflächen	6.785 m²	14,0 %
- Straßenverkehrsfläche	- 1.730 m²	- 3,5 %
- Verkehrsberuhigte Bereiche	- 4.190 m²	- 8,6 %
- Fuß- und Radwege	- 865 m²	- 1,8 %
Grünflächen	18.656 m²	38,4 %
gesamt	48.585 m²	100 %

Eschweiler, den 22.01.2015

gez. Schoop

INHALT DER BEGRÜNDUNG

TEIL B UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

- 1.1 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES
- 1.2 DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND DIE ART DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ZIELE

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

- 2.1 AUSWIRKUNGEN AUF LANDSCHAFT, TIERE UND PFLANZEN, BIOLOGISCHE VIELFALT
- 2.2 AUSWIRKUNGEN AUF BODEN, WASSER / GRUNDWASSER, LUFT UND KLIMA
- 2.3 AUSWIRKUNGEN AUF MENSCHEN, SEINE GESUNDHEIT SOWIE DIE BEVÖLKERUNG INSGESAMT
- 2.4 AUSWIRKUNG AUF KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER
- 2.5 ERNEUERBARE ENERGIE
- 2.6 WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN DARGESTELLTEN UMWELTMEDIEN
- 2.7 PLANUNGSAKTIVITÄTEN

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG

- 3.1 VERWENDETE VERFAHREN UND PROBLEME BEI DER ERSTELLUNG DER ANGABEN
- 3.2 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
- 3.3 ZUSAMMENFASSUNG

1. EINLEITUNG

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 275 - Ackerstraße - wird zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Darin werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung beschränkt sich dabei auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand, allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Die Ergebnisse der für die Bearbeitung des Bebauungsplanes erforderlichen Gutachten werden hierbei berücksichtigt. Die Beschreibung und Bewertung der geprüften Umweltbelange erfolgt im vorliegenden Umweltbericht.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 275 - Ackerstraße - wird am nördlichen Ortsrand von Kinzweiler am bisher unbebauten feldseitigen Rand der „Ackerstraße“ ein Neubaugebiet entwickelt. Hierzu wird ausgehend von der „Ackerstraße“ ein neues System von Erschließungsstraßen auf dem betroffenen Grundstück gebaut, durch das zwischen ca. 50 und 70 Baugrundstücke erschlossen werden sollen.

Durch Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die möglichen Ausmaße der Wohnhäuser auf ein Maß beschränkt werden, das dem Bestand im vorhandenen Wohngebiet im Umfeld der „Ackerstraße“ entspricht. Um der Lage am Ortsrand gerecht zu werden, sieht der Bebauungsplan großzügige Randstreifen für Anpflanzungen zur offenen Feldflur hin vor, die an die äußeren Gartengrundstücke angrenzen. Für die Begrünung des Straßenraums sind Bepflanzungen durch Solitäräume vorgesehen. Diese großzügige Ortsrandeingrünung trägt wesentlich zum ökologischen Ausgleich bei.

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und die Art der Berücksichtigung der Ziele

Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen wird der Planbereich als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ mit den Freiraumfunktionen „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ sowie „Regionaler Grünzug“ dargestellt. Die südlich der „Ackerstraße“ gelegene Siedlung wird als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler stellt das Plangebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dar. Ein 30 m breiter Streifen entlang der „Ackerstraße“ wird bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Östlich des Plangebietes verläuft der Merzbach, der als Grünfläche dargestellt ist.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans nördlich der „Ackerstraße“ werden geändert, um u.a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebietes zu schaffen. Dazu wird im Parallelverfahren die 10. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Die Flächen des Plangebietes werden danach für den Bereich, in dem eine Bebauung vorgesehen ist, als Wohnbauflächen dargestellt. Die übrigen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden als Grünflächen dargestellt.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet bestehen keine Bebauungspläne.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes I „Herzogenrath-Würselen“ der StädteRegion Aachen. Dieser setzt am nordwestlichen Rand von Kinzweiler ein Landschaftsschutzgebiet mit der Bezeichnung LSG 2.2-11 „Merzbach zwischen St. Jöris und Kinzweiler“ fest. Im westlichen Randbereich sind Plangebietsflächen von dieser Festsetzung betroffen. Überwiegend liegt das Plangebiet aber außerhalb dieses Schutzgebietes.

Gemäß § 29 (4) Landschaftsgesetz NRW treten bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem In-Kraft-Treten des entsprechenden Bebauungsplans außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Bebauungsplan nicht widersprochen hat.

Der Gehölzbestand unmittelbar an der K 10 nördlich des Plangebietes ist als geschützter Landschaftsbestandteil (LB 2.4-89) ausgewiesen.

Der Merzbach, der östlich des Plangebietes verläuft, wurde in diesem Bereich offen gelegt und renaturiert. Er stellt gemäß § 30 BNatSchG ein geschütztes Biotop dar.

Landschaftsgesetz

Innerhalb des Plangebietes sind keine schützenswerten Biotope gemäß § 30 BNatSchG vorhanden. Der benachbarte renaturierte Teilbereich des Merzbaches ist im Biotopkataster des LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz) geführt.

Innerhalb des Plangebietes und in unmittelbarer Nähe (300 m Radius) liegen keine FFH- und Vogelschutzgebiete nach europäischem Recht. Über das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten gemäß Bundesnaturschutzgesetz lagen zu Beginn der Planung keine Erkenntnisse vor. Eine Artenschutzvorprüfung wurde durchgeführt.

Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler

Die Baumschutzsatzung gilt im bisherigen Außenbereich nicht. Es sind aber auch tatsächlich in den geplanten Bauflächen keine Bäume vorhanden.

Eingriffsregelung

Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 18 BNatSchG zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, in dem Maßnahmen dargestellt werden, die die unvermeidbaren Beeinträchtigungen ausgleichen bzw. in sonstiger Weise kompensieren.

Bodenschutz (Bundesbodenschutzgesetz)

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.

Niederschlagswasserbeseitigung (Landeswassergesetz)

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW wird für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, gefordert, dass das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert, verrieselt oder einem ortsnahen Oberflächengewässer zugeführt wird.

Lärmschutz (Bundes-Immissionsschutzgesetz)

Zu den Aufgaben der Bauleitplanung gehört die am Grundgedanken des vorbeugenden Immissionsschutzes (§ 1 BauGB) orientierte Ordnung der baulichen Nutzungen. Diese soll so erfolgen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (§ 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz).

Die DIN 18005 ‚Schallschutz im Städtebau‘ enthält als Zielvorstellung schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt auf Grundlage der Auswertung der schutzgutbezogenen Daten aus vorliegenden Gutachten und Grundlagenkarten sowie des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages mit integrierter Artenschutzvorprüfung (LPF).

2.1 Auswirkungen auf Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

2.1.1 Beschreibung der Bestandssituation

Ab dem Rand der „Ackerstraße“ erstreckt sich nach Norden eine offene Agrarlandschaft, die erst in weiter Ferne durch den Alsdorfer Ortsrand begrenzt wird. Durch diesen Raum führt die Kreisstraße 10 („Mariadorfer Straße“), die am Rand des Plangebietes vorbei führt. Jenseits der Kreisstraße liegt die Deponie Warden.

Die Landschaft im Umfeld des Plangebietes ist praktisch ausschließlich von Äckern geprägt. Immerhin ist das Bodenrelief nicht eben, sondern leicht geneigt.

Vom bisherigen Ortsrand von Kinzweiler verläuft ein Feldweg quer durch das Plangebiet bis zur Kreisstraße und folgt dieser im weiteren Verlauf.

Der betroffene Landschaftsraum ist nicht von planungsrelevanten gesetzlich geschützten Tierarten besiedelt, die durch die Planung in rechtlich relevanter Weise geschädigt würden. Dies wird in einer Artenschutzvorprüfung im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages in einer Art-für-Art-Betrachtung im Einzelnen nachgewiesen.

2.1.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Bei Realisierung der Planung entsteht ein Neubaugebiet mit ca. 50 bis 70 Baugrundstücken und einem zugehörigen System von Erschließungsstraßen, die von der „Ackerstraße“ ausgehen und keine Verbindung zur Kreisstraße haben. Das Neubaugebiet ragt in den bisher freien Landschaftsraum hinein. Damit ändert sich das Landschaftsbild am Ortsrand.

Durch die Bebauung der Plangebietsfläche selbst entstehen wenig negative Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, da Ackerlandbiotope im Umfeld großflächig erhalten

bleiben und diese für sich aufgrund der intensiven Bewirtschaftung auch keine hervorragende ökologische Wertigkeit haben.

2.1.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass das Plangebiet auf absehbare Zeit im heutigen Zustand verbleibt. Eine Bebauung entlang der „Ackerstraße“ ist ebenfalls nur über ein Bebauungsplanverfahren umsetzbar.

2.1.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Der Eingriff in Natur und Landschaft durch die Versiegelung von belebtem Boden wird im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages nach einer anerkannten Methodik bilanziert. Es ist vorgesehen, diesen Eingriff durch landschaftsprägende Bepflanzungen am westlichen und nördlichen Rand des Neubaugebietes zur Ortsrandeingrünung überwiegend auszugleichen. Da dies zum vollständigen Ausgleich nicht ausreicht, erfolgen auch Kompensationsmaßnahmen auf der östlichen Teilfläche des Plangebietes, die als Grünfläche festgesetzt ist. Damit kann der ökologische Ausgleich vollständig im Plangebiet nachgewiesen werden.

Die Grünflächen am westlichen und nördlichen Rand des Baugebietes werden zu 50 % mit landschaftsgerechten Gehölzen bepflanzt. Nicht damit bepflanzt werden Korridore direkt hinter den angrenzenden Gartenzäunen sowie entlang der landwirtschaftlichen Nutzflächen. Frei bleiben auch einzelne Sichtachsen in Richtung Feldflur. Die Grünfläche östlich des Baugebietes wird etwa zu 20 % mit Gehölzen bepflanzt. Die verbleibenden Flächenanteile werden jeweils mit einer Wieseneinsaat begrünt. Die bepflanzten Grünflächen gewährleisten eine Eingrünung des neuen Ortsrandes und stellen einen Biotopverbund zwischen dem westlich liegenden Landschaftsschutzgebiet und dem Merzbach her.

Innerhalb der Ortsrandeingrünung sind drei Sitzwarten für Greifvögel zu errichten. Diese erleichtern den Greifvögeln die Ansitzjagd auf z.B. Mäuse und dienen somit auch der „biologischen Schädlingsbekämpfung“.

Es verbleiben somit keine erheblichen Umweltauswirkungen im Hinblick auf das Landschaftsbild und den Artenschutz.

2.2 Auswirkungen auf Boden, Wasser / Grundwasser, Luft und Klima

2.2.1 Beschreibung der Bestandssituation

Boden

Das Plangebiet ist durch ackerbaulich gut nutzbaren Boden geprägt.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Das Plangebiet liegt im Bereich von Bergwerksfeldern auf Steinkohle, Braunkohle und Eisenstein. Jedoch ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau im Plangebiet dokumentiert. Östlich des Plangebietes liegen die Flächen des ehemaligen Tagebaus Zukunft mit verschiedenen Folgenutzungen. Umweltrelevante Auswirkungen sind beispielsweise im Hinblick auf die Grundwasserabsenkungen (Sümpfungen) nicht auszuschließen.

Das Plangebiet liegt weiterhin in einem Feld, für das eine Erlaubnis zur Aufsuchung des Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe erteilt wurde. Dies gestattet jedoch noch keine konkreten Maßnahmen, die jeweils weiterer Genehmigungen bedürften.

Westlich des Plangebietes verläuft eine tektonische Störzone (Sandgewand). Im Winkel zwischen dem bisherigen Ortsrand und dem Feldweg können zudem humose Böden vorhanden sein.

Wasser/ Grundwasser

Das Plangebiet ist derzeit nicht bebaut oder versiegelt, so dass die natürlichen Bodenfunktionen in Bezug auf die Grundwasserneubildung, Wasserspeicherung oder Verdunstung unbeeinträchtigt sind. Als natürliches Oberflächengewässer fließt am Ostrand des Plangebietes der Merzbach. Der Ostteil des Plangebietes ist aber nicht von der geplanten Bebauung berührt.

Der Braunkohlen-Tagebau hat zu einer Absenkung der Grundwasseroberfläche geführt, so dass die Grundwasserverhältnisse gestört sind. Aufgrund dessen unterliegen viele Gebiete in der Region besonderen bzw. künftig wechselnden Grundwasserverhältnissen.

Luft

Vom Untersuchungsgebiet selbst liegen keine Daten zur Luftbelastung vor. In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet liegt der Ortsteil Kinzweiler, der von Wohnbebauung geprägt ist und von dem keine besonderen Störwirkungen zu erwarten sind. Die nördlich des Plangebietes in der Feldflur verlaufende Kreisstraße tangiert das Plangebiet in geringer Entfernung.

Klima

Die klimatischen Verhältnisse im Umfeld des Plangebietes werden durch die Nachbarschaft des stark durchgrünten Siedlungsgebietes und des angrenzenden Freiraums eher positiv beeinflusst.

2.2.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Durch die Umsetzung der Planung wird die Möglichkeit eröffnet, insgesamt ca. 3 ha Fläche zu Bauland zu entwickeln, von dem mehr als die Hälfte versiegelt werden soll. Die Versiegelung führt für den Boden zu einem Verlust natürlicher Funktionen, z.B. der Neubildung des Grundwassers.

Auswirkungen der o.g. bergbaulichen Aspekte auf die geplanten Nutzungen werden nicht erwartet. Eine Kennzeichnung des Plangebietes ist nicht erforderlich.

Der Bereich humoser Böden muss bei der Planung und Ausführung beachtet werden. Der Bereich der tektonischen Störzone soll nicht bebaut werden, sondern wird in die Grünflächen einbezogen, sodass keine Gefährdungen durch Bodenbewegungen im Bereich von Gebäuden entstehen können.

Durch den Neuverkehr und den Hausbrand der geplanten Gebäude ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Luft und der Klimaverhältnisse innerhalb des Plangebietes oder dessen Umgebung zu rechnen.

2.2.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden bezüglich der untersuchten Schutzgüter Boden, Wasser / Grundwasser, Luft und Klima keine Veränderungen eintreten.

2.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

1,8 ha des 4,8 ha großen Plangebiets sollen als Grünfläche erhalten werden. Sie werden künftig nicht mehr ackerbaulich genutzt, sondern dauerhaft begrünt. Damit erfolgt hier künftig keine Bodenbearbeitung mehr, sodass sich eine natürliche Bodenschichtung aufbauen kann. Dies hat Vorteile für das Bodenleben, verringert die Erosionsanfälligkeit und fördert die Versickerung von Wasser.

Der Bereich humoser Böden ist im Bebauungsplan besonders zu kennzeichnen, weil dies bei der Gründung von Gebäuden beachtet werden muss.

In den Bebauungsplan wurde ein Hinweis auf die erfolgten Grundwasserabsenkungen aufgrund des benachbarten Braunkohletagebaus aufgenommen, in deren Zuge ebenso wie beim Wiederanstieg des Grundwassers Bodenbewegungen möglich sind, aus denen sich Anforderungen an die Errichtung von baulichen Anlagen ergeben.

Die geplanten Anpflanzungen am Ortsrand wirken auf das örtliche Mikroklima ausgleichend und bremsen vor allem den über freiem Feld entstehenden Wind.

Das Niederschlagswasser der im Plangebiet zu versiegelnden Wohnstraßen und Dachflächen soll über ein System von begrünten Bodenmulden/Rinnen im östlichen Teil des Plangebietes vor Ort dem Merzbach zugeführt werden. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept hat den Nachweis erbracht, dass der Bach dieses Wasser schadlos ohne vorherige Rückhaltung aufnehmen kann.

Da in Bezug auf Boden, Wasser/Grundwasser, Luft und Klima keine oder keine erheblichen Auswirkungen bei der Realisierung der Planung erkennbar sind, sind weitergehende Maßnahmen nicht erforderlich.

2.3 Auswirkungen auf Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

2.3.1 Beschreibung der Bestandssituation

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit sind insbesondere Aspekte wie Erholung und Freizeit, Lärmimmissionen und Gerüche u. ä. zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten zu erfüllen.

Der Planbereich hat im Kontext der landschaftlichen Situation entlang des zur Kreisstraße führenden Feldweges eine Erholungsfunktion für die lokale Bevölkerung. Dabei hat vor allem die Blickbeziehung in den weiten offenen Landschaftsraum der Feldflur Bedeutung.

Vom Plangebiet gehen keine Gefahren oder Belästigungen für die menschliche Gesundheit aus.

2.3.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Es soll ein Wohnquartier mit hohen Aufenthaltsqualitäten entstehen. Die städtebauliche Struktur fördert identifikationsbildende Nachbarschaften in mehreren Wohnhöfen an kurzen Erschließungsstraßen, die mit Baumpflanzungen im Straßenraum gestaltet werden sollen.

Die Erholungsfunktion des Landschaftsraumes entlang des Feldweges wird eingeschränkt. Der Blick in den weiten Landschaftsraum öffnet sich künftig erst ab dem Punkt, wo der Feldweg fast schon die Kreisstraße erreicht hat und bleibt in seinem weiteren Verlauf dann in vollem Umfang in westlicher Richtung erlebbar. Die Fußwegverbindung von der Ackerstraße zum Feldweg bleibt als solche erhalten und wird durch attraktive Bepflanzungen gestalterisch aufgewertet. Entlang des Feldweges wird auf der künftig bebauten Seite durchgängig eine Hecke als landschaftlicher Rahmen angeordnet, die aber eine Fußwegverbindung zum neuen Straßensystem frei lässt.

Von der geplanten Wohnbebauung gehen keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung aus. Umgekehrt ist aber die Lärmsituation durch die benachbart am geplanten Baugebiet vorbeiführende Kreisstraße gutachterlich geprüft worden. Dabei wurde festgestellt, dass nur im der Straße nächstgelegenen Baufeld an ungünstiger Stelle die für Wohngebiete maßgeblichen Orientierungswerte geringfügig um max. 2 dB(A) überschritten werden. Gesunde Wohnverhältnisse sind trotzdem gewährleistet. Aktiver Lärmschutz ist nicht erforderlich. Die notwendigen Schalldämm-Maße können mit passiven Maßnahmen erreicht werden.

Soweit auf das Plangebiet Gewerbe- und landwirtschaftliche Betriebe einwirken, werden diese Betriebe schon heute durch näher gelegene Flächen mit schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen) immissionsschutzrechtlich eingeschränkt. Somit ist ein sich verschärfender Konflikt auszuschließen. Auch umgekehrt löst das Wohngebiet keine neuen Einschränkungen für gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen aus.

Geruchsbelastungen durch die westlich angrenzende Hofstelle sind nicht zu erwarten, da es sich um einen reinen Ackerbaubetrieb handelt.

Andere potentiell negative Auswirkungen auf den Menschen sind nicht erkennbar.

2.3.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Erholungsfunktion des Plangebietes bzw. des angrenzenden Landschaftsraumes würde sich nicht ändern.

Da die großzügigen Bepflanzungen zur Ortsrandeingrünung aber auch nicht durchgeführt würden, würde dem Nordrand von Kinzweiler eine Eingrünung weiterhin fehlen.

2.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 275 wurden Festsetzungen zur optischen Eingrünung des Neubaugebietes getroffen.

Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse sind für das nordöstlichste Baufeld passive Lärmschutzmaßnahmen in Form des Lärmpegelbereiches III festzusetzen. Bei Reduzierung der Geschwindigkeit auf der Kreisstraße von 70 auf 50 Km/h, wären keine Überschreitungen der Orientierungswerte zu erwarten und daher auch keine passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Reduzierung der Geschwindigkeit kann jedoch nur ordnungsbehördlich umgesetzt werden und nicht durch Regelungen innerhalb des Bebauungsplanes.

Direkte Auswirkungen der Planung auf den Menschen, dessen Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt sind nicht zu erwarten.

2.4 Auswirkung auf Kultur- und sonstige Sachgüter

2.4.1 Beschreibung der Bestandssituation

Kultur- und Sachgüter, wie z.B. Baudenkmäler, wertvolle Gebäudebestände, technische Anlagen o.ä., befinden sich nicht im Plangebiet und werden auch außerhalb des Plangebietes durch die Planung nicht beeinflusst. Über mögliche Funde von historischen Zeugnissen im Boden ist bisher nichts bekannt. Jedoch ist der fruchtbare Landschaftsraum seit der Jungsteinzeit intensiv besiedelt, was durch Fundstellen in der Umgebung belegt ist. Daher ist nicht auszuschließen, dass bisher unbekannte ortsfeste Bodendenkmäler auch im Plangebiet erhalten sind.

2.4.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Im Verfahren wurde durch den Landschaftsverband Rheinland (LVR) - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland eine Erstbegehung der Fläche durchgeführt. Hinweisende Indizien auf Bodendenkmäler wurden nicht gefunden.

2.4.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben mögliche Bodendenkmäler unentdeckt, aber als Bodenarchiv ungestört für künftige Generationen erhalten. Die landwirtschaftliche Nutzung ist eine zu ihrer Erhaltung geeignete Nutzungsform.

2.4.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Auf Grund der Ergebnisse der durchgeführten Erstbegehung sind weitergehende Prospektionen im Rahmen der planungsrechtlichen Verfahren nicht erforderlich. Nach heutigem Kenntnisstand entstehen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter. Die Existenz von Bodendenkmälern kann aber grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Im Bauleitplan ist daher auf die Beachtung der §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmälern) und 16 (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmälern) Denkmalschutzgesetz hinzuweisen.

2.5 Erneuerbare Energien

Die Energie- und Wärmeversorgung des Plangebietes ist derzeit rein konventionell vorgesehen. Die Möglichkeit der Nutzung von erneuerbaren Energien durch spätere Bauherren bleibt davon unberührt. Der Bebauungsplan lässt den Einsatz regenerativer Energien im Plangebiet zu. Durch die gewählte Baustruktur mit einer Orientierung der Dachflächen überwiegend nach Südost und Südwest wird solare Energiegewinnung begünstigt.

2.6 Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien

Wechselwirkungen im Sinne von Folgewirkungen zwischen mehreren Schutzgütern sind nach dem aktuellen Kenntnisstand nicht erkennbar. Weitere Wechselwirkungen sind denkbar, jedoch auf der Ebene der Bebauungsplanung nicht relevant oder nicht verlässlich prognostizierbar.

2.7 Planungsalternativen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 275 - Ackerstraße - wird eine Siedlungserweiterung am Ortsrand von Kinzweiler ermöglicht.

Im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes wurden mehrere Alternative Erschließungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes geprüft, von denen die nun ausgewählte als wirtschaftlich und städtebaulich am besten geeignete hervorgegangen ist. Alternativ wäre eine Bebauung ausschließlich in einem grundstückstiefen Streifen entlang der Ackerstraße denkbar. Mit den dadurch geschaffenen Baugrundstücken könnte jedoch nicht der kurz- und mittelfristige Bedarf an Wohneinheiten im Ortsteil Kinzweiler gedeckt werden.

Als alternativer Standort einer Siedlungserweiterung in Kinzweiler würde sich auch die Fläche östlich der ehemaligen Straßenbahntrasse anbieten. Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die verkehrstechnische und stadttechnische Erschließung dieser Fläche wäre jedoch mit einem höheren wirtschaftlichen Aufwand verbunden.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG

3.1 Verwendete Verfahren und Probleme bei der Erstellung der Angaben

Anhand einer Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes wurde eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung erstellt. Dabei wurde im Wesentlichen auf vorhandene Unterlagen zurückgegriffen, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 275 - Ackerstraße - erarbeitet wurden.

Im Einzelnen liegen folgende Grundlagen vor:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit integrierter Artenschutzvorprüfung - Bebauungsplan 275 Ackerstraße
Haese, Büro für Umweltplanung, Stolberg, 10.09. 2014
- Gutachten 2014 1425 zur Verkehrslärm- und Gewerbelärmbelastung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 275 „Ackerstraße“ in Eschweiler
Dr. Szymanski & Partner, Stolberg, 28.08.2014
- Entwässerungskonzept
Erschließung nach Bebauungsplan Nr. 275 an der Ackerstraße in Eschweiler - Kinzweiler,
IQ Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH, Würselen, 08.09.2014

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Ein Monitoring dient der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen, die durch die Realisierung der Planung entstehen können. Ein Erfordernis hierfür wird nicht gesehen.

3.3 Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 275 - Ackerstraße - wird eine Siedlungserweiterung am Ortsrand von Kinzweiler ermöglicht. Im Bereich der Schutzgüter „Natur und Landschaft“ werden geringfügige nachteilige Umweltauswirkungen erwartet, die durch Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können, weil außerhalb der geplanten Bauflächen großzügig Grünflächen entwickelt werden.

Die Erholungsfunktion des Feldweges, der vom Ortsrand in den freien Landschaftsraum führt, wird innerhalb des Plangebietes gemindert, weil hier künftig nur noch einseitig Grünflächen angrenzen werden.

Durch Anlage von neuen Bepflanzungen am Ortsrand soll der Erlebniswert der Landschaft insgesamt gesteigert werden.

Untersuchungen zu Lärmbelastungen wurden mit dem Ergebnis durchgeführt, dass gesunde Wohnverhältnisse, unter Berücksichtigung der Umsetzung der passiven Lärmschutzmaßnahmen in einem Teilbereich des Bebauungsplanes, gewährleistet sind und keine wesentlichen Konflikte neu entstehen.

Eine Direkteinleitung von Niederschlagswasser in den Merzbach ist möglich. Dazu wird über Grünflächen im Plangebiet ein System offener Mulden/Rinnen angelegt.

Derzeit sind keine Umweltbelange erkennbar, die der Realisierung des Bebauungsplanes 275 - Ackerstraße - entgegenstehen könnten.

Eschweiler, den 22.01.2015

gez. Schoop