

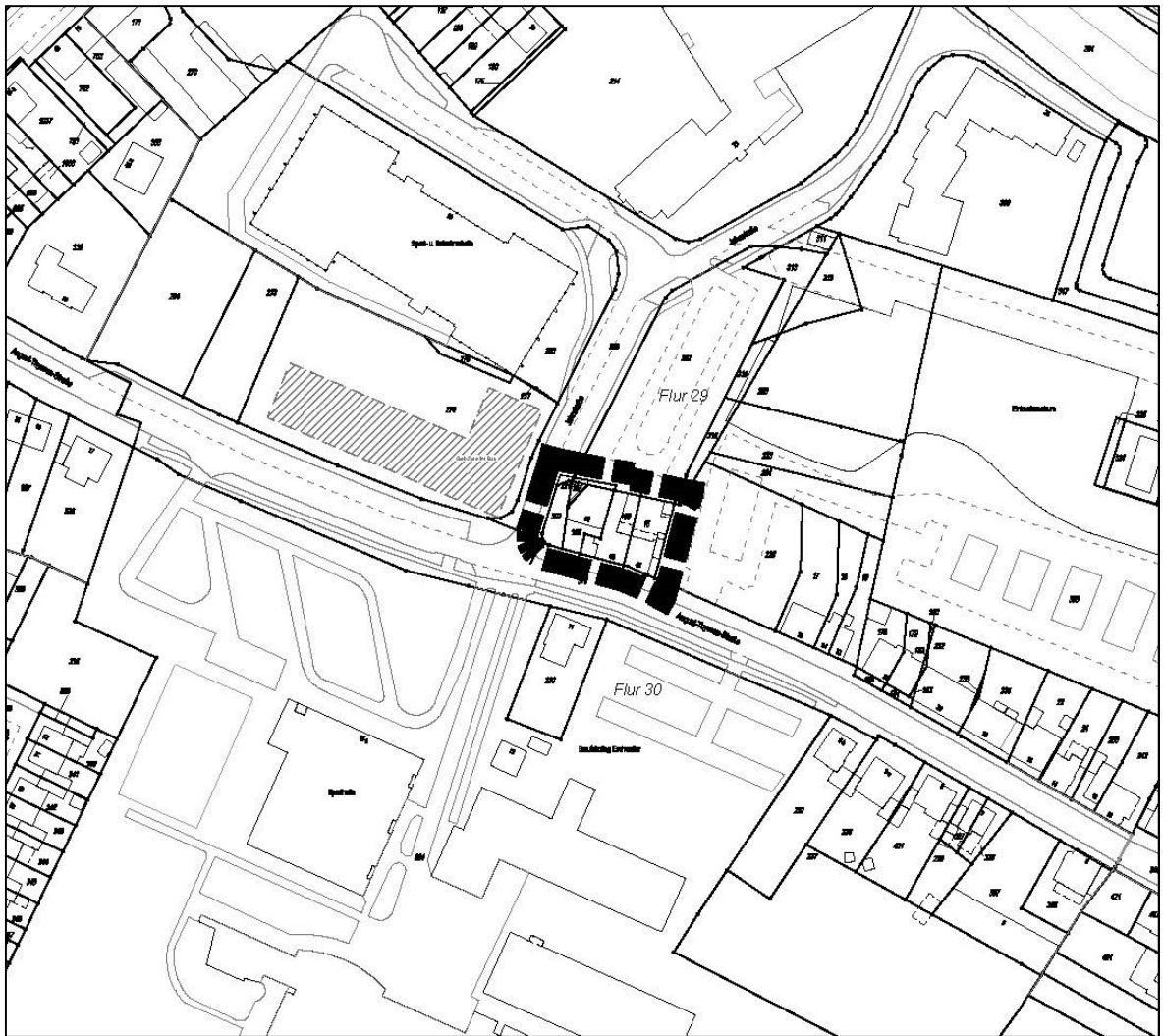


Abb. 1: Auszug aus der ALK

STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 311

– KULTURZENTRUM JAHNSTRASSE –

BEGRÜNDUNG

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

TEIL A: ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1	VORGABEN ZUR PLANUNG	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Heutige Situation	3
1.3	Planungsanlass und Ziel	6
1.4	Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen	7
1.5	Bestehende Bebauungspläne.....	9
1.6	Bebauungsplanverfahren	10
2	STÄDTEBAULICHER ENTWURF.....	11
3	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	12
3.1	Art der baulichen Nutzung	12
3.2	Maß der baulichen Nutzung	12
3.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	13
3.4	Grünordnerische Festsetzungen	13
4	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	14
4.1	Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung	14
4.2	Verkehrliche Erschließung.....	14
5	UMWELTBELANGE	14
5.1	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	14
5.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	14
5.3	Schutzgut Fläche, Boden und Wasser	15
6	KENNZEICHNUNGEN	15
7	SONSTIGE HINWEISE.....	15
8	STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	16

1 VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 311 - Kulturzentrum Jahnstraße - umfasst eine Fläche von ca. 834 m². Er liegt westlich der Eschweiler Innenstadt, nördlich des Berufskollegs der StädteRegion Aachen und östlich der ehemaligen Eissporthalle.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Gemarkung Eschweiler, Flur 29, Flurstücke 15, 187, 188, 189, 302, 331 und 333 (in Teilen) und wird begrenzt

- im Süden durch die August-Thyssen-Straße,
- im Westen durch die Jahnstraße auf dem Flurstück 333,
- im Norden durch eine Parkplatzfläche auf dem Flurstück 332
- und im Osten durch den Parkplatz des Fachmarktzentrums „Langwahn“ auf dem Flurstück 226.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung des Bebauungsplans im Maßstab 1: 250 zu entnehmen.

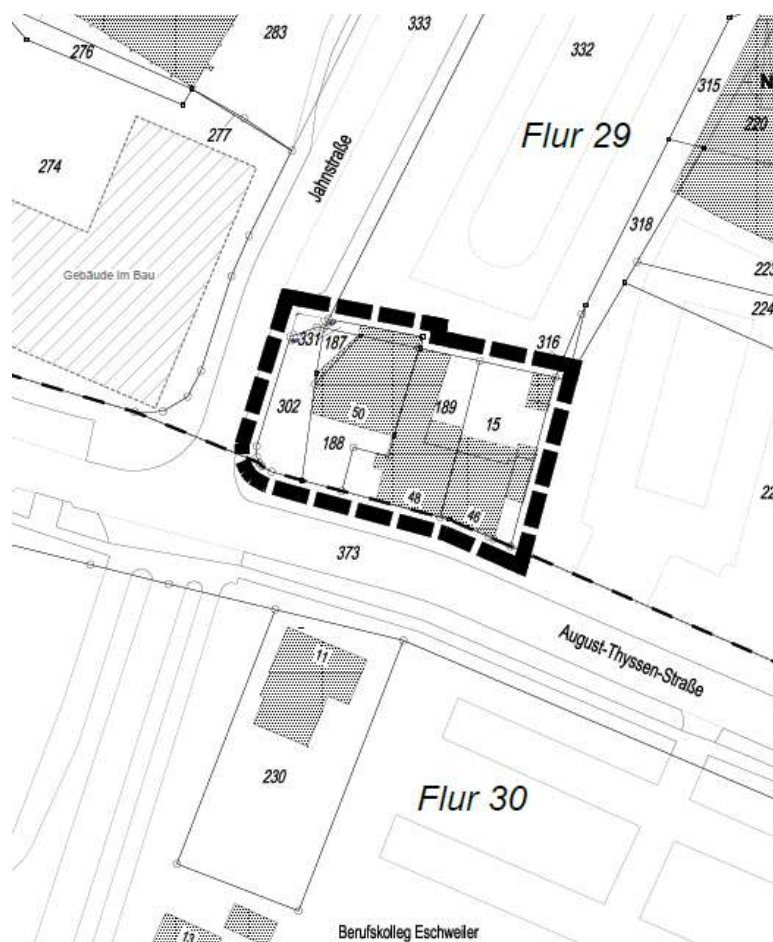


Abb.2: Geltungsbereich des Bebauungsplans 311 - Kulturzentrum Jahnstraße – (Quelle: Auszug aus der ALK)

1.2 Heutige Situation

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 311 - Kulturzentrum Jahnstraße - sind bebaut und können in zwei Bereiche unterteilt werden:

- Im Westen des Plangebietes befindet sich das Vereins- und Kulturzentrum des örtlichen Marokkanischen Kultur- und Familienvereins e.V. sowie die zugehörige Moschee El Mouhssenin.
- Im Osten grenzen zwei Grundstücke mit einer Einfamilienhausbebauung an.

Bei dem Vereins- und Kulturzentrum auf den Flurstücken 187, 188 und 331 handelt es sich um ein eingeschossiges Gebäude mit Flachdach, welches von der Jahnstraße aus erschlossen wird. Das Gebäude weist einen Abstand von ca. 9,0 m zur August-Thyssen-Straße auf. Eine Hecke grenzt diesen Vorbereich zur August-Thyssen-Straße ab. Die dem Gebäude zur Jahnstraße vorgelagerte, trapezförmige und nicht überbaubare Fläche (Gemarkung Eschweiler, Flur 29, Flurstück 302) besitzt eine Tiefe von ca. 4,3 m bis 6,8 m. Für die Besucher des Kulturvereins werden hier fünf PKW-Stellplätze angeboten.

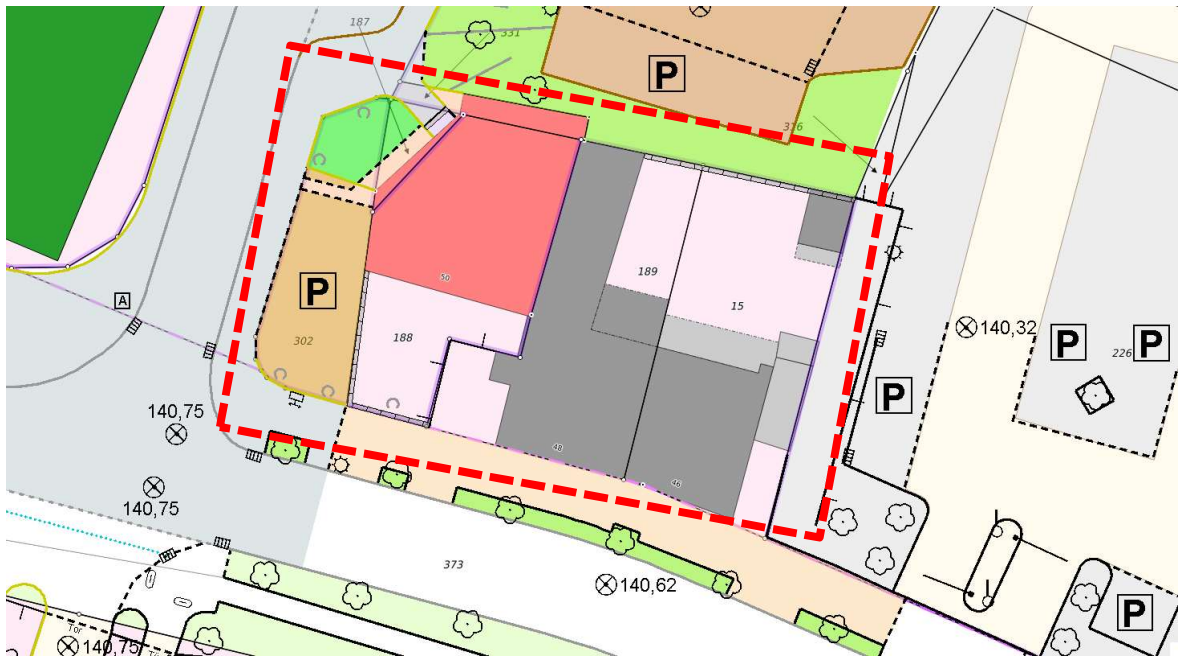


Abb.3a: Darstellung der Bestandssituation – Auszug aus der Stadtgrundkarte (Quelle: geoportal.staedteregion-aachen.de)

Östlich schließen sich an das Vereinsgebäude auf den Flurstücken 15 und 189 eingeschossige Einfamilienhäuser mit ausgebautem Satteldach an. Diese bilden mit dem Vereinsgebäude eine Hausgruppe. Die Einfamilienhäuser stehen grenztändig zur August-Thyssen-Straße und weisen in den rückwärtigen Bereichen verschiedene ein- bis zweigeschossige, teilweise grenztändige Anbauten mit Flachdach auf (siehe Abb. 3).

Das Plangebiet besitzt im Bestand eine hohe Versiegelung: Nur im „Vorgarten“ des Vereins- und Kulturzentrums an der August-Thyssen-Straße, im Bereich der Stellplätze an der Jahnstraße sowie in den rückwärtigen Grundstücksbereichen der Einfamilienhäuser sind kleinere zusammenhängende Gartenflächen bzw. unversiegelte Flächen zu finden. Bis auf die Hecke entlang der August-Thyssen-Straße, eine weitere Hecke entlang der Jahnstraße sowie einem kleinen Baum und einzelne Gehölze in den Gärten der Einfamilienhäuser, ist das Plangebiet frei von Bäumen und Gehölzen. Es befindet sich kein geschützter Baumbestand im Plangebiet.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Einzelhandel und einer Vielzahl an Gemeinbedarfseinrichtungen geprägt:

Dem Plangebiet gegenüber befindet sich südlich der August-Thyssen-Straße das Berufskolleg der StädteRegion Aachen mit zugehörigen Parkplatzanlagen. Im Osten und Westen schließt sich Wohnbebauung an. Direkt westlich grenzt der Parkplatz des nordöstlich gelegenen Fachmarktzentrums

„Langwahn“ an. Daran schließt sich im weiteren Verlauf der August-Thyssen-Straße östlich eine Wohnbebauung mit zwei- bis dreigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern mit Satteldach an.

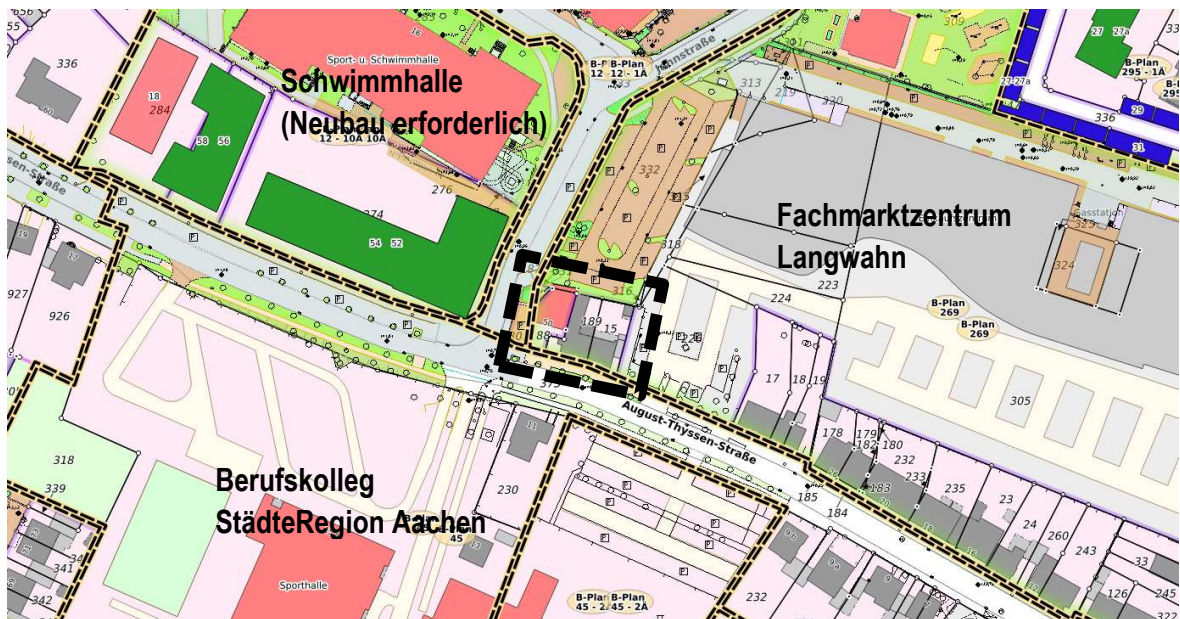


Abb.3b: Darstellung der umgebenden Nutzungen – Auszug aus der Stadtgrundkarte (Quelle: geoportal.staedteregion-aachen.de)

Auf dem unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzenden Parkplatz befinden sich erforderliche Stellplätze u. a. für die umliegenden Gemeinbedarfseinrichtungen.

Im Westen (auf dem Gelände der ehemaligen Eissporthalle) schließt sich an das Plangebiet auf der gegenüberliegenden Seite der Jahnstraße eine im Bau befindliche Wohnbebauung an.

Im Hinblick auf die Grünausstattung in der Umgebung des Plangebietes ist vor allem die dichte und alte Baumallee entlang der August-Thyssen-Straße positiv hervorzuheben. Weitere Bäume unterschiedlichen Alters finden sich auf den angrenzenden Parkplätzen des Einkaufszentrums, des Berufskollegs sowie des Hallenbades.



Abb. 4: August-Thyssen-Straße/Jahnstraße Richtung Steinstraße (Quelle: Stadt Eschweiler)

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Straßen August-Thyssen-Straße / Langwahn und August-Thyssen-Straße / Steinstraße. Darüber hinaus ist es über die Buslinie 48 mit den Haltestellen „Langwahn“ oder „Schwimmhalle“ in jeweils ca. 200 m Entfernung gut an das ÖPNV-Netz angebunden.

1.3 Planungsanlass und Ziel

Der schlichte Zweckbau des Marokkanischen Kultur- und Familienvereins an der Jahnstraße/August-Thyssen-Straße wurde in der Vergangenheit mehrfach erweitert. Dennoch reicht die Anzahl an Gebetsplätzen nicht aus und die Platzverhältnisse sind sehr beengt. Um den Anforderungen der wachsenden Gemeinde an das Kulturzentrum und die El Mouhssenin Moschee gerecht zu werden, beabsichtigt der Verein, das Bestandsgebäude aufzustocken und zu erweitern.

Das Grundstück des Vereins liegt im Geltungsbereich zweier Bebauungspläne (siehe Abb. 8, Kap. 1.5). Innerhalb der Festsetzungen dieser beiden Bebauungspläne sind die Erweiterungspläne des Kulturvereins nicht realisierbar. Eine entsprechende Bauvoranfrage wurde von der Stadt negativ beschieden. Somit verhindert das geltende Planungsrecht die Umsetzung bzw. eine angemessene Erweiterung und Aufstockung des Gebäudes. Aus diesem Grund hat der Kulturverein bei der Stadt einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt.

Der geplante Bebauungsplan 311 - Kulturzentrum Jahnstraße - soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die notwendigen baulichen Erweiterungen schaffen und eine Grundlage für die Fortsetzung der Nutzung des Gebäudes als Kultur- und Begegnungszentrum bilden. Der Standort wird insbesondere aufgrund der innerstädtischen Lage mit der Nähe zu zahlreichen Wohngebieten, einer Vielzahl von unterschiedlichen öffentlichen Nutzungen in der Umgebung und der verkehrlichen Erschließung mit guter Anbindung an das ÖPNV-Netz als besonders geeignet angesehen. Dabei soll aus städtebaulichen und funktionalen Gründen eine Nachverdichtung sowohl in Bezug auf die Ausnutzbarkeit der Fläche als auch auf die mögliche Höhenentwicklung aufgrund der Ecklage des Bestandsgebäudes erfolgen. Gleichzeitig soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung auch für die benachbarte Wohnbebauung gewährleistet und unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit eine Dachbegrünung in der Planung bei der Errichtung von Flachdächern verankert werden.

Die beiden Wohnhäuser östlich des vorhandenen Kulturzentrums werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, um zum einen Erweiterungen der Bestandsgebäude auf das in der Umgebung übliche Maß planungsrechtlich zu ermöglichen und zum anderen mögliche Konflikte mit den geplanten (Nutzungs-)Erweiterungen bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigen zu können bzw. zu lösen.

1.4 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Landesentwicklungsplan (LEP NRW)



Im rechtskräftigen LEP NRW vom 08.02.2017 mit den ab dem 06.08.2019 geltenden Änderungen befinden sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 311 sowie die hieran angrenzenden Flächen innerhalb des „Siedlungsraumes“ von Eschweiler. Weitere Darstellungen werden nicht getroffen. Somit entspricht der Bebauungsplan den Darstellungen des Landesentwicklungsplanes.

Abb. 5: Auszug aus dem LEP NRW [Quelle: Landesregierung NRW, 2019], ohne Maßstab

Regionalplan

Der Regionalplan (früher Gebietsentwicklungsplan) dient der Konkretisierung der landesplanerischen Zielsetzungen und bildet die Grundlage für die Anpassung der gemeindlichen Ziele an die der Raumordnung und Landesplanung.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen mit Rechtskraft vom 10. Juni 2003 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie alle daran angrenzenden Flächen als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Gemäß den textlichen Darstellungen zum Regionalplan sollen in Allgemeinen Siedlungsbereichen u.a. „Flächen für den Wohnungsbau und die damit verbundenen Folgeeinrichtungen“ sowie „Flächen für die sonstigen privaten und öffentlichen Einrichtungen der Bildung und Kultur [...]“ dargestellt werden.



Abb. 6: Regionalplan 2003 [Quelle: Bez.-Reg. Köln, 2019]

Aktuell befindet sich der Regionalplan Köln in Neuaufstellung. Im Entwurf des Teilabschnittes Region Aachen von 2021 werden das Plangebiet und seine Umgebung ebenfalls als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Westlich des Plangebietes wird diese Darstellung nunmehr überlagert durch einen Überschwemmungsbereich, welcher jedoch nicht bis an das Plangebiet heranreicht. Insgesamt steht der Bebauungsplan somit nicht im Widerspruch zu den Zielen des Regionalplanes.

Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines Landschaftsplans.

Flächennutzungsplan, Stand 2009

Der Flächennutzungsplan enthält flächendeckend Aussagen zur Nutzung des gesamten Gemeindegebiets, stellt diese grundsätzlich jedoch nicht parzellenscharf dar. Für das Stadtgebiet Eschweiler wurde er im Maßstab 1 : 10.000 erstellt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 311 „Wohnbaufläche“ dar. Das im Norden gelegene 20 m² große Flurstück 331 entstand nach der Genehmigung des Flächennutzungsplans. Es ist als „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen. Die darauf errichteten baulichen Anlagen dienen jedoch der Erweiterung des Vereinsgebäudes.

Die nördlich und nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen um das Einkaufszentrum und den öffentlichen Parkplatz „Jahnstraße“ werden im Flächennutzungsplan ebenfalls als „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ dargestellt. Unmittelbar südöstlich und nordwestlich werden analog zum Plangebiet ebenfalls „Wohnbauflächen“ dargestellt. Auch die Jahnstraße ist Bestandteil dieser „Wohnbauflächen“. Im Süden im Bereich des Berufskollegs befindet sich außerdem eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“. Die August-Thyssen-Straße ist teilweise Bestandteil der „Wohnbaufläche“ und teilweise Bestandteil der „Fläche für den Gemeinbedarf“. Flächen für die überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen werden nicht dargestellt.

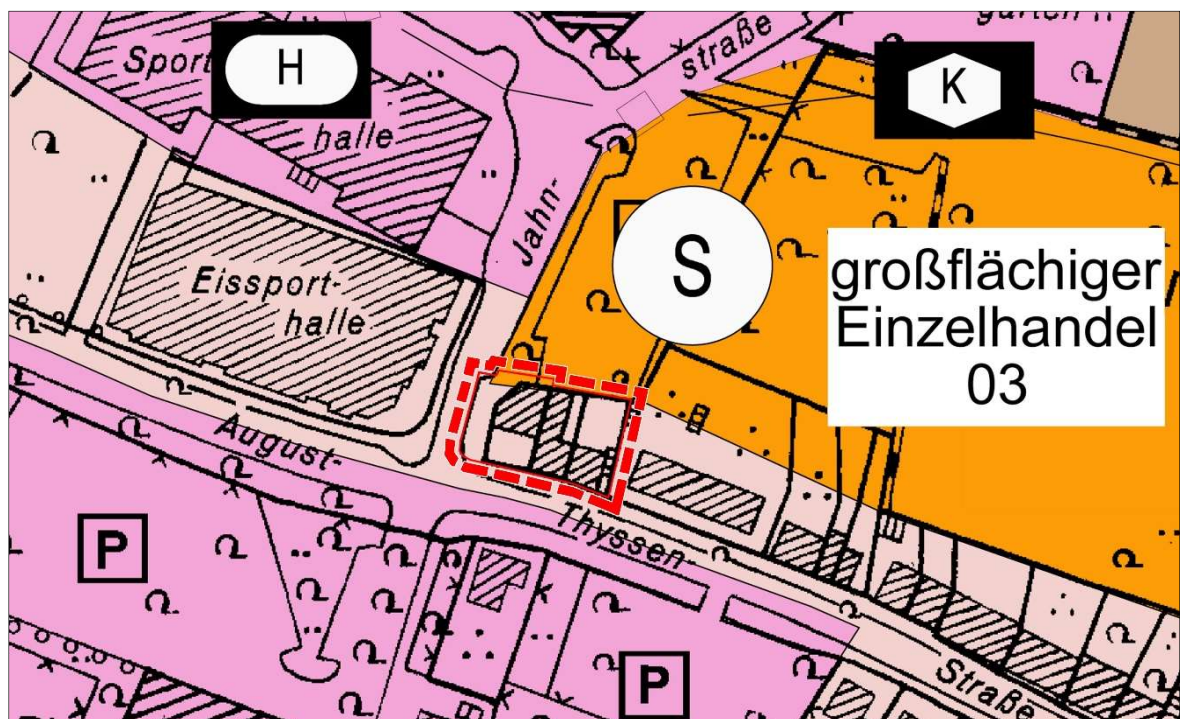


Abb. 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler

Grundsätzlich sind die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht parzellenscharf. Da der weit- aus überwiegende Teil des Plangebietes Bestandteil der Darstellung einer „Wohnbaufläche“ ist, kann der vorliegende Bebauungsplan 311 als gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist somit nicht erforderlich.

1.5 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich zweier rechtskräftiger Bebauungspläne. Die Flurstücke 15, 187, 188, 189 und 331 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 269 – Langwahn –, rechtskräftig seit dem 18.01.2007. Für die Flurstücke 15, 187, 188 und 189 setzt der Bebauungsplan

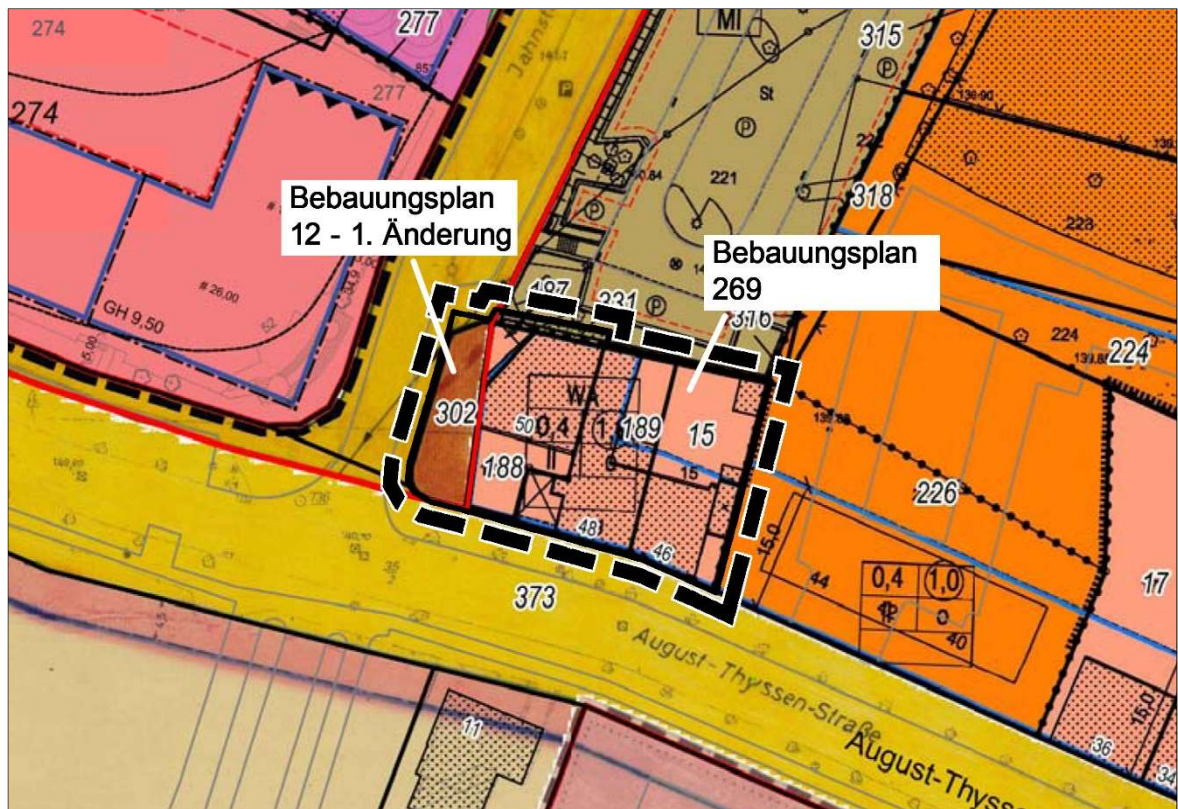


Abb. 8: Lageplan mit den Bebauungsplänen 12 - 1. Änderung und 269 und Abgrenzung des Bebauungsplanes 311, ohne Maßstab (Quelle: geoportal.staedteregion-aachen.de)

269 ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit max. zwei Vollgeschossen, einer offenen Bauweise, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 1,0 fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt. Das Flurstück 331 wird als Mischgebiet (MI) festgesetzt, liegt jedoch außerhalb von überbaubaren Flächen (siehe Abb. 8).

Das Flurstück 302 sowie der Teilbereich des Flurstücks 333 liegen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans 12 – Jahnstraße –, rechtskräftig seit dem 16.11.1972. Festgesetzt wird dort im Bereich des Flurstücks 302 ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit max. drei Vollgeschossen, einer offenen Bauweise und einer GRZ von 0,3. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt, jedoch befindet sich das Flurstück 302 außerhalb der überbaubaren Flächen. An der nordwestlichen Ecke ist der Sicherheitsabstand einer ehemaligen Gasfernleitung der Thyssengas GmbH festgesetzt. Die Firma Thyssengas hat im Rahmen der Beteiligung zum angrenzenden Bebauungsplan 12/10. Änderung – Jahnstraße – mit Schreiben vom 28.07.2016 mitgeteilt, dass die Gasfernleitung mit der Kennnummer L038/003/001 inzwischen stillgelegt worden ist. Der Sicherheitsabstand ist demnach nicht mehr beachtlich. Der Teilbereich des Flurstücks 333 ist Bestandteil einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Innerhalb der Festsetzungen der beiden rechtskräftigen Bebauungspläne sind die Planungsziele nicht umsetzbar. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans 311 werden die in seinem Geltungsbereich bisher gültigen Festsetzungen überlagert und damit unwirksam.

1.6 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Änderung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung. Die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB für beschleunigte Verfahren bestimmte Obergrenze der Grundfläche von unter 20.000 m² wird durch die geringe Größe des Bebauungsplanes deutlich unterschritten. Weiterhin steht der Bebauungsplan in keinem engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang zu anderen Bebauungsplänen, durch die in Summe ggf. eine Grundfläche von 20.000 m² erreicht werden könnte. Des Weiteren werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes), die einer Anwendung des § 13a BauGB entgegenstehen würden.

Somit sind die Kriterien der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, so dass der Umweltbericht als Teil B der Begründung entfällt. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag kann entfallen.

Die Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

2 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Bei dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans 311 handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Wie in den Planungszielen bereits dargestellt, soll durch die Planaufstellung eine bauliche Erweiterung des Kultur- und Begegnungszentrums planungsrechtlich gesichert werden.



Abb. 9: Städtebaulicher Entwurf, Entwurf RaumPlan Aachen, Stand 20.10.2023 (ohne Maßstab)

Dabei werden die Festsetzungen so gefasst, dass sowohl das von dem Verein vorgelegte städtebauliche Konzept (siehe Abb. 9) innerhalb des Bebauungsplanes abgebildet werden kann, als auch Konzepte anderer Vereine innerhalb des Plangebietes realisiert werden könnten. Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind u. a. Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Durch den Bebauungsplan soll eine Erweiterung der Bebauung, die sich in Höhe und Dichte in die Umgebung einfügt, ermöglicht werden. Die zukünftig mögliche Bebauung soll der Ecksituation im Einmündungsbereich der Jahnstraße in die August-Thyssen-Straße gerecht werden. Auch für die beiden Wohngebäude im Osten des Plangebietes bietet der Bebauungsplan langfristig Erweiterungsmöglichkeiten.

Die zukünftige, maximal III-geschossige Bebauung orientiert sich in Höhe und Dachform an der gegenüberliegenden, im Bau befindlichen Wohnbebauung auf dem Gelände der ehemaligen Eissporthalle. Die Festsetzungen ermöglichen zwar, dass zukünftig das Eckgebäude die östlich angrenzenden Wohngebäude überragt, es sich jedoch mit seiner Traufhöhe den Höhen der sonstigen entlang der August-Thyssen-Straße befindlichen Bebauung unterordnet. Die geplante maximale III-Geschossigkeit des Eckgebäudes fasst den Einmündungsbereich der Jahnstraße in die August-Thyssen-Straße torähnlich bzw. räumlich ein.

Der Rücksprung der Baugrenze an der August-Thyssen-Straße ermöglicht den teilweisen Erhalt des hier vorhandenen Vorbereichs einschließlich der Schnitthecke. Auf eine planungsrechtliche Festsetzung der Hecke wird verzichtet, da diese Form der straßenseitigen Grundstückseinfriedung in der August-Thyssen-Straße weder als typisch noch als ortsbildprägend angesehen werden kann.

3 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2)

Das Plangebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und in die Teilbereiche WA 1 und WA 2 untergliedert.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden in Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind aufgrund ihres Flächenbedarfes und der von ihnen ausgehenden Störungen (Geruch, Lärm) an diesem Standort nicht realisierbar und nicht wünschenswert.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 ff. BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

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.

Der Bebauungsplan setzt für das WA 1 eine GRZ von 0,8 und für das WA 2 eine GRZ von 0,6 als Obergrenze fest. Hiermit wird der in § 17 Abs. 1 BauNVO beschriebene Orientierungswert von 0,4 für die Grundflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten deutlich überschritten.

Die Überschreitung im WA 1 berücksichtigt die besonderen Anforderungen der Ecklage, die Überschreitung im WA 2 berücksichtigt die Bestandsbebauung und einheitliche Nachverdichtungsmöglichkeiten innerhalb der Hausgruppe (Begründung wird im weiteren Verfahren ergänzt).

Geschossflächenzahl (GFZ)

Der Bebauungsplan setzt für das WA 1 eine GFZ von 2,4 und für das WA 2 eine GFZ von 1,2 als Obergrenze fest. Hier werden die Orientierungswerte von 1,2 für die Geschossflächenzahl in WA 1 deutlich überschritten.

Auch hier berücksichtigt die Überschreitung die besonderen Anforderungen der Ecklage. Im Zusammenhang mit der im Einmündungsbereich der Jahnstraße vorhandenen III-geschossigen Bebauung kann die Ausnutzung von Baufenster und Geschossigkeit hier eine städtebaulich gewünschte torähnliche Wirkung erzeugen (Begründung wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt).

Zahl der Vollgeschosse

In WA 1 wird eine maximal III-geschossige Bebauung festgesetzt, um die städtebaulich gewünschte Betonung des Eckgrundstückes zu ermöglichen

Für die beiden Wohngebäude in WA 2 soll der Bebauungsplan langfristig Erweiterungsmöglichkeiten bieten. Aufgrund dessen werden maximal II Geschosse festgesetzt. Die festgesetzte Geschossigkeit korrespondiert mit den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans 269. (Begründung wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt).

3.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Bauweise

Der im Plangebiet vorhandenen sowie der entlang der August-Thyssen-Straße für das Allgemeine Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans 269 festgesetzten Bauweise entsprechend wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

In der geschlossenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Dies sichert den im Plangebiet vorhandenen baulichen Bestand.

Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Diese orientieren sich im WA 2 an der Bestandsbebauung sowie an der Tiefe der überbaubaren Flächen im angrenzenden Bebauungsplan 269 - Langwahn -. Im WA 1 soll durch eine weitere Fassung der Baugrenzen eine gewisse Flexibilität bei der Platzierung des Gebäudes ermöglicht werden.

Im WA 1 und In dem Bereich des WA 2, in dem die Bestandsbebauung nicht grenzständig zur August-Thyssen-Straße errichtet wurde, springt die Baugrenze zum Schutz der Baumallee um 3,0 m hinter die Straßengrenze zurück. In diesem Bereich nimmt die Baugrenze die Flucht des westlich liegenden Gebäudekomplexes auf.

3.4 Grünordnerische Festsetzungen

Dachbegrünung

Werden im Geltungsbereich Gebäude mit einem Flachdach errichtet, sind diese aus stadtgestalterischen, klimatischen und entwässerungstechnischen Gründen als extensiv begrünte Flachdächer auszubilden. Grundsätzlich verbessern Gründächer das Klima, verringern den Wasserabfluss, filtern Schadstoffe aus und sparen durch eine zusätzliche Dämmung des Gebäudes Heizenergie ein. Hauptgrund für die Festsetzung im Plangebiet ist jedoch die positive Auswirkung von Gründächern auf den Wasserhaushalt. Gründächer ermöglichen eine Reduzierung der Einleitmenge im Verhältnis zu sonstigen Dachausführungen um bis zu 30 %. Niederschläge werden zeitverzögert und abzüglich Verdunstungsmenge in das Kanalsystem eingeleitet. Die Stadtentwässerung kann entlastet und die Überschwemmungsgefahr bei Starkregenereignissen gemindert werden.

4 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Da das gesamte Plangebiet vor dem 01.01.1996 erstmals bebaut worden ist, ist § 44 Landeswassergesetz NRW nicht anzuwenden. Somit kann das anfallende Niederschlagswasser weiterhin über das vorhandene Entwässerungssystem abgeleitet werden. Die Entsorgung des Schmutzwassers soll ebenfalls über das bestehende Kanalsystem erfolgen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt. Die Bestandsbebauung ist über die angrenzenden Straßen an die jeweiligen Netze angeschlossen.

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 ein.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Straßen August-Thyssen-Straße / Langwahn und August-Thyssen-Straße / Steinstraße. Darüber hinaus ist das Plangebiet über die Buslinie 48 mit den Haltestellen „Langwahn“ oder „Schwimmhalle“ in jeweils ca. 200 m Entfernung gut an das ÖPNV-Netz angebunden.

5 UMWELTBELANGE

Der Bebauungsplan 311 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß §13 a BauGB aufgestellt. Daher kann von der Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages ist gleichfalls nicht erforderlich.

Die Notwendigkeit, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach den allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und sachgerecht gegeneinander abzuwägen, bleibt hiervon allerdings unberührt.

5.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Auf den Flurstücken 331, 302 sowie 187 liegen gemäß dem Altlastenverdachtsflächenkataster der StädteRegion Aachen altlastenverdächtige Flächen vor. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Kap. 7).

5.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und sind somit nicht auszugleichen.

Der Bebauungsplan überplant ein im Bestand teilweise versiegeltes Plangebiet. Bis auf die Gärten der beiden Einfamilienhäuser mit einzelnen Gehölzen und kleineren Bäumen sowie die zwei ortsuntypischen bzw. nicht Ortsbild prägenden Hecken entlang der August-Thyssen-Straße bzw. Jahnstraße

finden sich keine Grün- oder Gehölzpflanzungen innerhalb des Plangebietes. Durch den Bebauungsplan ist kein erheblicher Eingriff in Natur- und Landschaft zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Belange müssen grundsätzlich bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungen berücksichtigt werden. Dies gilt auch für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB. Da das Plangebiet jedoch bereits überwiegend bebaut ist und ansonsten keine nennenswerten Grün- oder Gehölzbestände vorhanden sind, ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 311 nicht mit artenschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen. Auf der Ebene der Baugenehmigung ist nachzuweisen, dass im Rahmen von Umbau- bzw. Abrissarbeiten an den Bestandsgebäuden keine artenschutzrechtlichen Konflikte ausgelöst werden.

5.3 Schutzgut Fläche, Boden und Wasser

Das Plangebiet ist im Bestand teilweise bebaut und versiegelt. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes können zusätzliche Flächen in Anspruch genommen werden. Aufgrund der im Plangebiet bereits bestehenden Bebauung kann das Niederschlagswasser wie bisher in das vorhandene Entwässerungssystem eingeleitet werden. Aufgrund der zusätzlich möglichen Versiegelung wird auf den Flachdächern in WA 1 eine Dachbegrünung festgesetzt, um diese zu kompensieren. Gründächer haben eine positive Auswirkung auf den Wasserhaushalt. Sie ermöglichen eine Reduzierung der Einleitmenge im Verhältnis zu sonstigen Dachausführungen um bis zu 30 %. Niederschläge werden zeitverzögert und abzüglich Verdunstungsmenge in das Kanalsystem eingeleitet. Die Stadtentwässerung kann entlastet und die Überschwemmungsgefahr bei Starkregenereignissen gemindert werden.

Insgesamt sind mit der Umsetzung des Bebauungsplanes nur sehr geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser zu erwarten.

6 KENNZEICHNUNGEN

Humose Böden

Die Bodenkarte des Landes NRW, Blatt L5102, weist im gesamten Plangebiet Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten können. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, sodass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Entsprechend wird das Plangebiet vollständig gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind. Die entsprechenden Bauvorschriften sind einzuhalten.

7 SONSTIGE HINWEISE

Starkregenereignisse

Laut Starkregen Gefahrenhinweiskarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) kann der rückwärtige Bereich von WA2 bei seltenen Ereignissen überflutet werden.

Altlasten

Teilflächen des Plangebietes sind Bestandteil der altlastenverdächtigen Fläche „Ehemalige Drahtfabrik“ (Kataster Nr. 5103/0203). Die Altlastenverdachtsfläche sowie ggf. weitere Hinweise werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Bodendenkmalpflege

Archäologische Bodenfunde können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, so dass im Bebauungsplan vorsorglich auf die Beachtung der §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmalen) und 16 DSchG NW (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmalen) hingewiesen wird. Sollten es im Rahmen der archäologischen Begleitung zu Bodenfunden kommen, sind den Weisungen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland Außenstelle Nideggen zu folgen.

8 STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 311 – Kulturzentrum Jahnstraße - umfasst eine Fläche von ca. 834 m² mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Flächengröße in m ² (gerundet)	in %
Allgemeines Wohngebiet	834	100 %
- Davon Überlagerung einer Straßenverkehrsfläche	(4)	(0,5 %)
Gesamt	834	100 %

Eschweiler, den 27.11.2023

gez. R. Führen