



Geltungsbereich des Bebauungsplans 313 - RathausQuartier - [Quelle: inkasPortal, StädteRegion Aachen]

STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 313

- RathausQuartier -

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a Abs. 1 BauGB**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 313 – RathausQuartier – liegt zentral in der Eschweiler Innenstadt, östlich des Marktes, und umfasst eine Fläche von ca. 3,85 ha. Das Plangebiet wird im Westen durch die Wollenweberstraße, im Norden durch die Dürener Straße, im Osten durch die Peilsgasse und im Süden durch die Indestraße begrenzt.

Die wesentlichen Ziele des Bebauungsplans bestehen darin,

- die zurzeit brachliegende Fläche im Sinne einer Innenentwicklung wieder zu bebauen,
- mit einer Nutzungsmischung eine attraktive Ergänzung der nördlichen Innenstadt und ein interessantes Umfeld für das Rathaus der Stadt Eschweiler zu bilden,
- durch neue Gebäudestrukturen klare Straßenräume auszubilden,
- eine Quartiersanbindung an den Markt und die Inde(-straße) zu gestalten,
- zukunftsfähige bzw. nachhaltige Aspekte in der Planung zu verankern (Dach- und Fassadenbegrünung, Nutzung solarer Energie, etc.) sowie
- ein Quartier ohne motorisierten Individualverkehr im östlichen Blockinnenbereich zu schaffen.

Als Nutzungen werden ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO und ein Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Damit können unterschiedliche Nutzungen mit Wohnungen, gewerblichen Nutzungen wie Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie sowie öffentlichen Nutzungen wie eine Volkshochschule und eine Kindertagesstätte geschaffen werden. Diese Nutzungen werden jedoch nicht konkret im Bebauungsplan festgelegt. Die Fläche des Rathauses wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Festlegung „Öffentliche Verwaltungen“ gesichert.

Es wird eine innerstädtische bauliche Verdichtung angestrebt. Die GRZ beträgt für die Urbanen Gebiete 0,8 und für das Kerngebiet 1,0. Durch Festsetzung von Gebäudehöhen für die einzelnen Bauflächen wird eine Bebauung mit zwei bis vier Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss ermöglicht. Für das Rathaus werden maximal sechs Vollgeschosse festgesetzt.

Für die Stellplätze ist eine Stellplatzfläche an der Wollenweberstraße festgesetzt, zusätzliche Stellplätze können in Tiefgaragen vorgesehen werden.

1. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 313 – RathausQuartier – wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Diese beinhaltet die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die als Folge der Planrealisierung zu erwarten sind. Der zusammenfassende Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil B) zum Bebauungsplan. Wie in diesem Umweltbericht zu den untersuchten Schutzgütern dargestellt, ist unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Es erfolgt keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme, weil die Bauflächen bereits planungsrechtlich Bauflächen darstellen und sie früher auch bebaut waren. Es werden keine

zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft gegenüber der bereits zulässigen Bebauung und Versiegelung ausgelöst.

Der Bebauungsplan ermöglicht hauptsächlich eine Bebauung und Versiegelung innerhalb der zurzeit brachliegenden Fläche. Für den Bereich des Rathauses sind keine gravierenden Änderungen zu erwarten, hier wird das Baurecht der vorhandenen Situation angeglichen und es werden nur geringfügige Anpassungsmöglichkeiten eingeräumt.

Negative Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Gebiete sowie Biotopflächen und den Boden sind nicht zu erwarten. Für das Ortsbild sind ebenfalls keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt werden als gering eingeschätzt. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen aus überwiegend standortgerechten, heimischen Arten können eher zu einer Aufwertung beitragen.

Im Bebauungsplan werden Bepflanzungsflächen und Maßnahmen zur Dach- und Fassadenbegrünung festgesetzt. Schottergärten werden ausgeschlossen. Nach der öffentlichen Auslegung wurde eine redaktionelle Ergänzung hinsichtlich des Umgangs mit den Altlastenverdachtsflächen („Roteintragung“) in den Bebauungsplan aufgenommen.

In den Bebauungsplan wurden Hinweise zum Umgang mit Bodenbelastungen und möglicherweise vorliegenden Kampfmitteln aufgenommen, damit diese Aspekte im weiteren Verfahren ausreichend berücksichtigt werden.

Negative Auswirkungen auf Wasserbelange können ausgeräumt werden, wenn die Sicherheitsempfehlungen zu den vorhandenen Altlastenverdachtsflächen und einer fachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung berücksichtigt werden. Im Bebauungsplan wurden Festsetzungen für eine hochwasserangepasste Bauausführung aufgenommen.

Durch eine Artenschutzprüfung wurde dargelegt, dass keine artenschutzrechtlichen Konflikte erkennbar sind.

Die Durchführung der Planung führt zu keiner bewertbaren Änderung der derzeit planerisch gegebenen klimatischen Situation.

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes im innerstädtischen Kontext sind insgesamt als gering einzustufen, eine relevante Zunahme gesundheitsgefährdender Emissionen durch das Planvorhaben ist nicht zu erwarten.

2. BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE AUS DER BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 15.06.2022 bis einschließlich 15.07.2022 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB parallel frühzeitig mit Frist bis zum 18.07.2022 beteiligt. Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans nebst Begründung wurde in der Zeit vom 22.05.2023 bis einschließlich 23.06.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel bis zum 23.06.2023.

Zu beiden Beteiligungsverfahren sind Anregungen von der Öffentlichkeit, den Behörden und den Trägern öffentlicher Belange eingegangen.

Im Bebauungsplan wurde nach der öffentlichen Auslegung der in der Planurkunde rot markierte Textabschnitt ergänzt, damit sind auch umweltbezogene Belange berücksichtigt worden. Der Satzungsbeschluss wurde durch den Rat der Stadt Eschweiler am 08.11.2023 gefasst, der Bebauungsplan ist am 22.12.2023 in Kraft getreten.

1.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Bürgerinnen und Bürger haben sich im Wesentlichen zu den folgenden Punkten geäußert.

Verfahrensart: Aufstellung eines projektorientierten „Angebots“-Bebauungsplans

Es wurde mehrfach Kritik daran geübt, den städtebaulichen Entwurf einer Vorhabenträgerin als Grundlage für den Bebauungsplan zu verwenden und diesen als „Angebots-Plan“ im Regelverfahren aufzustellen. Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB wurde vorgeschlagen. Alternative städtebauliche Konzepte wären nicht ausreichend berücksichtigt worden.

Das von der Stadt Eschweiler gewählte Verfahren ist grundsätzlich zulässig und üblich. Die Stadt kann die Planung einer Vorhabenträgerin „übernehmen“ und hierfür einen Bebauungsplan aufstellen. Dies bietet den Vorteil, dass das Konzept umsetzungsfähig ist und bei geringen Änderungen der Planung nicht immer der gesamte Bebauungsplan angepasst werden muss. Es wurden alternative Planungen im Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss oder im Rat der Stadt Eschweiler vorgestellt und beraten, im Ergebnis wurde das Konzept der Vorhabenträgerin weiterverfolgt. Inhaltlich wurden einzelne Vorschläge aus der Öffentlichkeit übernommen.

Zusätzlich zum Bebauungsplan regelt ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Eschweiler und der Vorhabenträgerin Ausführungsbestimmungen bzw. die Übernahme von Folgekosten für die geplante Neubebauung.

Einwände zur Verfahrensdurchführung

Es werden Einwände erhoben, dass die Öffentlichkeit nicht ausreichend über die Ziele, Inhalte und Alternativen der Planung informiert worden wäre. U. a. wird kritisiert, dass der städtebauliche Entwurf der Vorhabenträgerin (v.a. mit einer Visualisierung) nur im Zuge der frühzeitigen Beteiligung und nicht mehr im Rahmen der öffentlichen Auslegung Bestandteil der ausgelegten Planunterlagen war.

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan ist ordnungsgemäß nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt worden. Das städtebauliche Konzept ist in der öffentlichen Auslegung nicht mehr Bestandteil gewesen, weil die Beteiligung zum Bebauungsplan zu erfolgen hat. Für die spätere Umsetzung von Baumaßnahmen ist nur der Bebauungsplan maßgeblich und nicht das rechtlich unverbindliche städtebauliche Konzept.

Festgesetzte Nutzungsarten bzw. mögliche Nutzungen

Die einzelnen Nutzungen werden teilweise kritisch gesehen, u.a. der hohe Wohnanteil. Einzelne Nutzungen wie eine Markthalle wurden vermisst.

Durch die Festsetzung eines Kerngebietes und eines Urbanen Gebietes ist eine breite Nutzungsmischung möglich, die grundsätzlich auch die von der Öffentlichkeit vorge-

schlagenen Nutzungen zulässt. Lediglich großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten wurden aus Gründen der Innenstadtverträglichkeit ausgeschlossen. Die festgesetzten Baugebietstypen ermöglichen eine Nutzungsmischung, erfordern diese aber auch.

Der geplante Standort der Kita samt ihrer Erschließung wird in verschiedener Weise kritisiert. Der Bebauungsplan setzt die Kita jedoch nicht fest, so dass zur Umsetzung keine detaillierten Ausführungen gemacht werden können.

Die Planungen zur Umgestaltung der Inde und der Indestraße sollten im Bebauungsplan beachtet werden. Diese Planungen einzubeziehen, ist jedoch nicht Ziel des Bebauungsplans. Die an das Plangebiet angrenzende Gewässerplanung und Straßenausbauplanung können – wie üblich – auch ohne Einbeziehung in den Bebauungsplan geplant werden.

Bebauungskonzept, Einfügen in die Umgebung

Die geplante Neubebauung wäre gemäß mehrerer Stellungnahmen zu hoch bzw. zu dicht und würde sich nicht in die angrenzende Bebauung der Wollenweberstraße, Dürener Straße und Peilsgasse einfügen. Zusätzlich wird kritisiert, dass die vorhandenen Baudenkmäler nicht angemessen berücksichtigt und die Bestandsrechte der angrenzenden Anwohner:innen nicht gewahrt werden. Die Bebauung wird als unstrukturiert dargestellt und die Freiflächen wären unzureichend geplant; eine Aufenthaltsqualität wäre nicht vorhanden und es seien zu viele Flächen versiegelt. Es wird eine striktere und andere Festlegung der Bebauungsmöglichkeiten, u.a. zu Gebäudehöhen und der städtebaulichen Einpassung mit den angrenzenden Bestandsgebäuden, angeregt. Zusätzlich wird die Festlegung von acht Vollgeschossen für das Rathaus als zu hoch angesehen.

Eine innerstädtische bauliche Dichte im Zentrum Eschweilers wird für das Plangebiet angestrebt, dies entspricht auch dem Leitmotiv der Innenentwicklung. Die Festsetzungen wurden teilweise überarbeitet, u.a. wurden in Abhängigkeit von den zulässigen Dachformen im Kerngebiet und den Urbanen Gebieten maximale Trauf-, First- oder Gebäudehöhen festgesetzt. Die festgesetzten Gebäudehöhen und Dachformen berücksichtigen die umgebenden Gebäude einschließlich der Baudenkmäler angemessen und sie nehmen auch entlang der Dürener Straße und der Peilsgasse Bezug auf die bestehende Bestandsbebauung. Die Anzahl der Vollgeschosse für das Rathaus wurde auf sechs Vollgeschosse reduziert. Nachbarliche Interessen wurden insofern berücksichtigt. Es gibt jedoch kein Recht auf Erhaltung eines ungehinderten Ausblicks und einer vorhandenen Bebauungssituation.

Der öffentliche Raum, v.a. Wegeführungen und eine Platzgestaltung, wird als verbesserungswürdig angesehen. Der Bebauungsplan wurde in dieser Hinsicht überarbeitet, es wurden Wegeverbindungen mit Gehrechten bzw. Geh- und Fahrrechten zugunsten der Öffentlichkeit festgelegt.

Auf eine negative Wirkung von sichtbaren Mauern unterhalb der Erdgeschossenebene (bspw. Tiefgaragen) wurde hingewiesen. Im Bebauungsplan wurde hierzu eine Festsetzung zur Begrünung aufgenommen.

Weitergehende Festsetzungen zur konkreten Gestaltung von Fassaden wurden im Bebauungsplan nicht getroffen; aufgrund der vorliegenden heterogenen Bestandsbebauung sind entsprechende Regelungen städtebaulich nicht begründbar.

Umwelt- und Klimabelange

Ressourcenschonendes Bauen, Dachbegrünung, Solarmodule, Elektromobilität und nachhaltige bzw. ökologische Kriterien sowie Maßnahmen zur Klimaanpassung seien im Bebauungsplan unzureichend umgesetzt worden.

Diese Aspekte wurden abgewogen und sind u. a. durch Dach- und Fassadenbegrünung und Festsetzungen zur Nutzung solarer Energie teilweise im Bebauungsplan berücksichtigt.

Verkehrsführung

Die geplante Änderung der Verkehrsführung in der Wollenweberstraße wird problematisch gesehen, u.a. für Fußgänger und Radfahrer. Es werden Details zur Umgestaltung des angrenzenden Straßenraums angefragt und es wird der Ausbau als verkehrsberuhigter Bereich gewünscht.

Für das Plangebiet wurde eine „Aktualisierung des Verkehrsgutachtens zur Entwicklung des Rathaus-Quartiers in Eschweiler“ erarbeitet. Untersucht wurden das Verkehrsaufkommen im Bestand und der Prognose, die verkehrlichen Lärmparameter wurden ermittelt und die Erschließung konzeptioniert. Der befürchteten Schaffung einer unsicheren Verkehrssituation können die Ergebnisse dieses Gutachtens entgegengehalten werden. Die Gefahr einer Überlastung der Indestraße und Dürener Straße wird gemäß dem Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan nicht gesehen.

Die Anzahl der möglichen Stellplätze wird, u.a. auch im Hinblick auf Stellplätze in der Wollenweberstraße, kritisiert. Es würden Stellplätze in den angrenzenden öffentlichen Straßen entfallen. Grundsätzlich müssen für jedes Neubauvorhaben erforderliche Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück hergestellt werden. Die Zufahrten und Anlieferungen zum geplanten Neubauvorhaben sowie weitere Details können erst im Rahmen der Detailplanung im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden.

Die vorhandenen Straßenverkehrsflächen bleiben in ihren Abmessungen weitgehend unverändert. Die Planung der angrenzenden Straßen ist nicht Inhalt des Bebauungsplans, hierzu liegt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auch keine konkrete Ausbauplanung vor. Es gibt kein Anwohnerrecht auf einen Parkplatz im öffentlichen Straßenraum.

Immissionsschutz

Es wurden Bedenken geäußert, dass die ermöglichten Nutzungen (insbesondere kulturelle Einrichtungen und Wohnen) zu Konflikten auch zu Schallemissionen führen können.

Im Bebauungsplan werden Freizeit- oder Kulturanlagen nicht dezidiert festgesetzt. Diese Nutzungen werden durch die Festsetzung der Baugebiete (Kerngebiet und Urbane Gebiete) gemäß §§ 6a, 7 Baunutzungsverordnung zugelassen. Die Festsetzung der Baugebiete regelt bereits ausreichend die Verträglichkeit der zulässigen Nutzungen untereinander, so dass hierzu keine gesonderte Konfliktanalyse erforderlich ist. Eine detaillierte Untersuchung vor allem im Hinblick auf das Lärmpotential der einzelnen Nutzungen zueinander ist deswegen nicht angestellt worden. Wenn einzelne Nutzungen im Ausnahmefall dennoch zu Störungen führen sollten, kann dies ohne Weiteres im Baugenehmigungsverfahren im Detail geprüft werden. Aus dem schalltechnischen Prognosegutachten geht hervor, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte in den unterschiedlichen Baugebieten eingehalten werden.

Rathaus

Es werden Fragen zum Brandschutz und zu den Stellplätzen des Rathauses gestellt.

Der Bebauungsplan kann nicht in bestehende Baugenehmigungen eingreifen. Das Rathaus in der vorhandenen Situation soll planungsrechtlich gesichert werden und es sollen darüber hinaus nur geringe Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden. Ein Erfordernis zur Regelung der Stellplätze wurde nicht gesehen.

1.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich im Wesentlichen zu folgenden Punkten geäußert:

Altlasten

Zwei untergeordnete Teilflächen des Plangebiets werden im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster der StädteRegion Aachen als Altlastenverdachtsflächen bzw. Altstandorte geführt. Im Plangebiet sind erhöhte PAK- und Schwermetallgehalte festgestellt worden. Auf diese Thematik wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Kampfmittel

Es liegen Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen und Bombenabwürfe im Bereich des Plangebiets vor. Da nicht auszuschließen ist, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind, wurden eine nachrichtliche Übernahme und ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Baulicher Denkmalschutz

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich in der Dürener Straße und Wollenweberstraße mehrere gesetzlich geschützte Baudenkmäler. In den Bereichen mit gegenüberliegender historischer Bausubstanz wurden im Bebauungsplan die Festsetzungen zur Lage der Baukörper, zu den Dachformen und Gebäudehöhen überarbeitet. Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Denkmal wurde in der Planzeichnung aufgenommen, eine nachrichtliche Übernahme ist erfolgt.

Bodendenkmäler

Im Plangebiet besteht eine konkrete Befunderwartung, im Boden ist mit mittelalterlichen sowie neuzeitlichen Siedlungsbefunden zu rechnen. Hierzu sind eine nachrichtliche Übernahme und ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt im Nahbereich des Überschwemmungsgebietes der Inde, bei extremen Hochwässern kann es überflutet werden (Risikogebiet gemäß § 78 b WHG). Zusätzlich kann das Plangebiet von Starkregen betroffen sein. Auch im Hinblick auf das Hochwasserereignis 2021 wurden im Bebauungsplan Festsetzungen für eine hochwasserangepasste Bauausführung aufgenommen, die auch für Starkregenereignisse hilfreich sind.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Mit dem Bebauungsplan sind, im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan, keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB verbunden.

Verkehrliche Auswirkungen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzenden Straßen. Für das Plangebiet wurde eine „Aktualisierung des Verkehrsgutachtens zur Entwicklung des Rathaus-Quartiers in Eschweiler“ erarbeitet. Untersucht wurden das Verkehrsaufkommen im Bestand und der Prognose, die verkehrlichen Lärmparameter wurden ermittelt und die Erschließung konzeptioniert.

Immissionsschutz

Wegen des vorhandenen Straßenlärms werden passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude festgesetzt, deren Erfordernis ergibt sich aus einem entsprechenden Schallgutachten für das Plangebiet.

Photovoltaik und Begrünung der Dächer

Eine Anregung betrifft die Begrünung oder alternativ die Aufstellung von Photovoltaikanlagen auf allen Dächern, mit dem Hintergrund des Klimawandels. Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zu Photovoltaikanlagen und zur Dachbegrünung enthalten, jedoch nicht pauschal für alle Dächer. Durch die Festsetzung von Flachdächern wird dies jedoch grundsätzlich auf den meisten Dächern ermöglicht.

3. PLANUNGSENTSCHEIDUNG UND -ALTERNATIVEN

Der Bebauungsplan soll auf einer bestehenden innerstädtischen Brachfläche eine städtebaulich verträgliche Folgenutzung sicherstellen.

Die Nutzungsmöglichkeiten sind relativ offen gehalten und entsprechen einer innerstädtischen Nutzungsmischung. Viele Nutzungen sind im Kerngebiet (MK) und in den Urbanen Gebieten (MU) möglich.

Die Bebauung ist gemäß der Leitvorstellung einer Innenentwicklung relativ dicht, sie fügt sich dennoch in die Umgebung ein.

Diese Wiedernutzbarmachung lässt sich nicht an anderer Stelle verwirklichen, von daher scheidet grundsätzlich alternative Planstandorte aus.

Eschweiler, den 06.02.2024



gez. Loisa Welfers