

STADT ESCHWEILER

11. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 12 - SPORTZENTRUM JAHNSTRASSE-

BEGRÜNDUNG

BESCHLUSS ZUR FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

INHALT DER BEGRÜNDUNG

TEIL A: ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1	AUSGANGSSITUATION.....	4
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.2	Heutige Situation.....	4
1.3	Planungsanlass und Ziel	6
1.4	Übergeordnete Planungen	7
1.5	Bestehende Bebauungspläne	7
1.6	Bebauungsplanverfahren.....	7
2	STÄDTEBAULICHER ENTWURF	7
3	PLANUNGSINHALT - BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	9
3.1	Art der baulichen Nutzung	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	10
3.4	Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sport- und Schwimmhalle“ .	10
3.5	Verkehrsflächen	10
3.6	Festsetzung von Maßnahmen zur Begrenzung von Hochwasserschäden	11
3.7	Grünordnerische Festsetzungen	11
3.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	11
3.9	Örtliche Bauvorschriften	11
4	KENNZEICHNUNG	11
5	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	11
6	HINWEISE	11
7	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	12
7.1	Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung.....	12
7.2	Verkehrliche Erschließung	12
7.3	Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege	12
7.4	Bergbau	12
7.5	Bodenordnende Maßnahmen	12
8	UMWELTBELANGE	13
8.1	Umweltprüfung	13
8.2	Artenschutz	13
8.3	Biologische Vielfalt	13
8.4	Eingriffe in Natur und Landschaft	13
8.5	Klimaschutz und Klimaanpassung	13
8.6	Boden/ Bodenschutz	14
8.6.1	Kampfmittel	14

8.6.2	Altlasten	14
8.7	Gewässer/ Hochwasserschutz	15
8.8	Starkregen.....	15
8.9	Immissionsschutz	15
9	STÄDTEBAULICHE DATEN.....	15

TEIL A: ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 AUSGANGSSITUATION

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes 12 – Sportzentrum Jahnstraße – umfasst eine Fläche von ca. 9430 m². Er liegt westlich der Eschweiler Innenstadt, nördlich des Berufskollegs der StädteRegion Aachen und der ehemaligen Eissporthalle.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Gemarkung Eschweiler, Flur 29, Flurstücke 277, 283 und 333 (in Teilen) und wird begrenzt

- im Süden durch die Wohnbebauung an der August-Thyssen-Straße Nr. 52-58,
- im Osten und im Norden durch die Jahnstraße auf dem Flurstück 333,
- und im Westen durch die rückwärtigen Gärten der Bebauung an der Steinstraße Nr. 68a - 74.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.

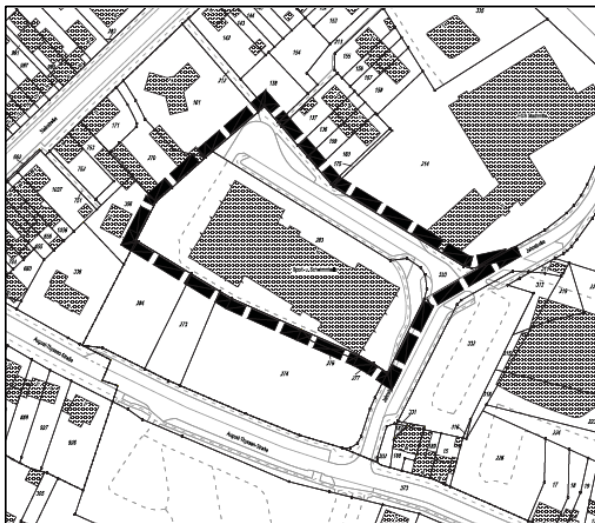


Abb. 1: Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplans 12 – Sportzentrum Jahnstraße – [Quelle: ALK]

1.2 Heutige Situation

Das Plangebiet besteht aus den Grundstücken Gemarkung Eschweiler, Flur 29 und Flurstück 283 (7.002 m²) und aus einem Teilstück der Jahnstraße, Flurstück 333.

Auf dem Flurstück 283 befindet sich das durch die Flut im Jahre 2021 stark beschädigte Sportzentrum Jahnstraße (Hallenbad, Turnhalle und Nebenflächen) mit angrenzendem Parkplatz und Grünflächen. Das Sportzentrum ist über die Jahnstraße erschlossen.

Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine dem ehemaligen Sportzentrum zugehörige Stellplatzanlage mit einer Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenze, zu der zwei erhaltenswerten Bäume gehören. Darüber hinaus befinden sich drei größere Bäume in der Straßenverkehrsfläche der Jahnstraße und drei wertvolle Bäume unmittelbar am Bestandsgebäude.



Abb.2: Luftbild [Quelle: geoportal.staedteregion-aachen.de]

Die Umgebung des Plangebietes ist durch eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Einzelhandel und einer Vielzahl an Gemeinbedarfseinrichtungen geprägt. Das Plangebiet grenzt im Norden und im Osten unmittelbar an die Jahnstraße, welche sich von der August-Thyssenstraße kommend in Höhe der nördlichen Plangebietsgrenze in zwei Abzweige aufteilt. Der nordöstlich verlaufende Abzweig verläuft zwischen der Evangelischen Grundschule und der Städtischen integrativen Tageseinrichtung für Kinder Jahnstraße bis zur Inde und zweigt dort in ein Wohngebiet ab. Der westlich verlaufende Abzweig erschließt das ehemalige Sportzentrum Jahnstraße, das Schulhofgelände des Schulzentrums Stadtmitte, den rückwärtigen Teilbereich eines Wohngebietes mit seinen Gärten und einen angrenzenden Spielplatz. Südlich des bestehenden Schwimmbadgebäudes grenzt eine durch die August-Thyssen-Straße erschlossene Wohnanlage an das Plangebiet an. Südlich der August-Thyssenstraße liegt das Berufskolleg der StädteRegion Aachen mit zugehöriger Parkplatzanlage. An der östlich an das Plangebiet angrenzenden Jahnstraße befindet sich eine öffentliche Stellplatzanlage u. a. für die umliegenden Gemeinbedarfseinrichtungen. Die Stellplatzanlage grenzt unmittelbar an das östlich gelegene Fachmarktzentrum „Langwahn“ und das südlich gelegene Marokkanische Kulturzentrum an (Abb. 3).

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 ehemaligen und zukünftigen Hallenbades.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Straßen Jahnstraße / August-Thyssen-Straße / Langwahn und Jahnstraße / August-Thyssen-Straße / Steinstraße. Eine fußläufige Verbindung gibt es in Richtung Steinstraße und nach Norden in Richtung Dechant-Kirschbaum-Straße. Darüber hinaus ist das Plangebiet über die Buslinie 48 mit den Haltestellen „Langwahn“ und „Schwimmhalle“ in jeweils ca. 200 m Entfernung gut an das ÖPNV-Netz angebunden.

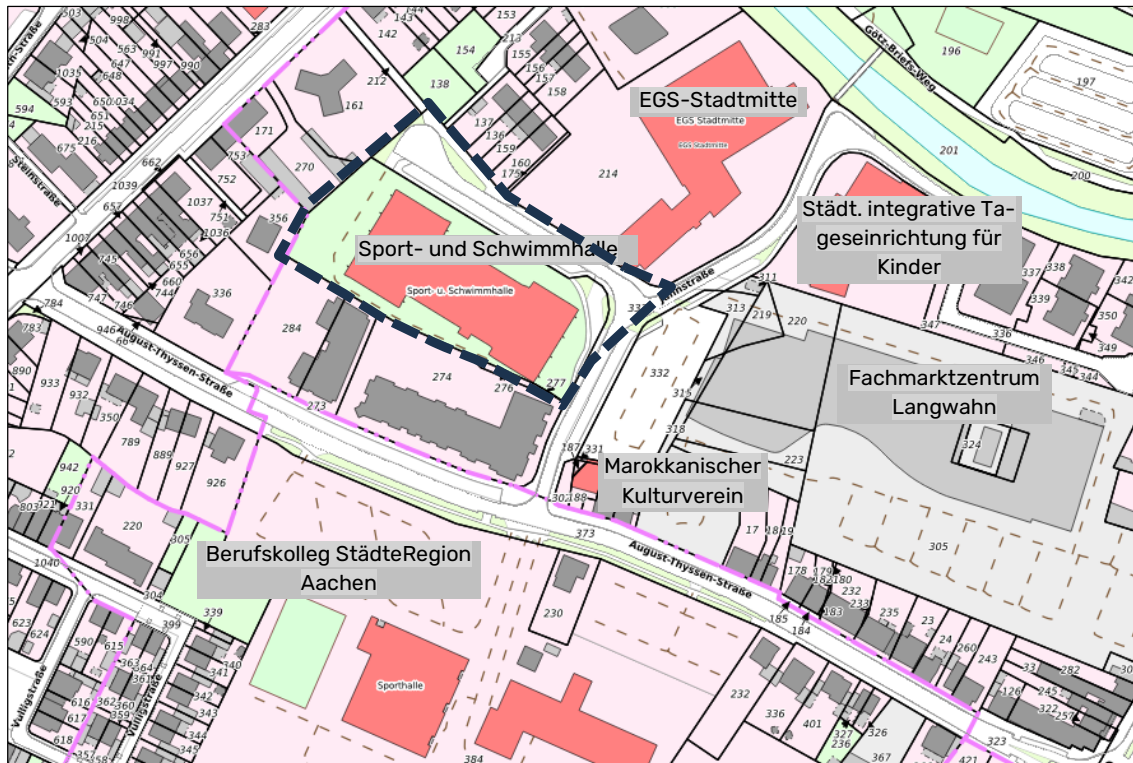


Abb. 3: Darstellung der umgebenden Nutzungen – Auszug aus der Stadtgrundkarte
(Quelle: geoportal.staedtereion-aachen.de)

1.3 Planungsanlass und Ziel

Im April 2022 wurde der Wiederaufbauplan (WAP) durch das Ministerium für Heimat, kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen genehmigt. Der Abriss und Wiederaufbau des durch die Flut stark beschädigten Sportzentrums Jahnstraße (Hallenbad, Turnhalle und Nebenflächen) ist am 18.05.2022 im Rat der Stadt Eschweiler beschlossen worden (vgl. 179/22).

Oberstes Ziel des Wiederaufbaus des Sportzentrums Jahnstraße ist die zeitnahe Wiederaufnahme des Sportbetriebs, insbesondere des Schulschwimmunterrichts sowie des Schulsportunterrichts.

Nach der Genehmigung des Raumprogramms durch den Fördergeber wurde ein einphasiger Architekturwettbewerb gemäß RPW 2013 (Richtlinie für Planungswettbewerbe) durchgeführt. Im Rat der Stadt Eschweiler am 17.12.2025 wurde beschlossen, den ersten Siegerentwurf für den Wiederaufbau des Schwimmbades zugrunde zu legen (vgl. VV 360/25).

Aufgrund der Neudimensionierung des Gebäudekomplexes und der notwendigen Neuaufteilung der Außenflächen sowie des öffentlichen Raums mit den Verkehrsflächen ist ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen, welches Planungsrecht für das neu geplante Sportzentrum Jahnstraße schafft.

Die 11. Änderung des Bebauungsplanes 12 – Sportzentrum Jahnstraße – soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Wiederaufbau und eine Grundlage für die Fortsetzung der städtischen Nutzung „Hallenbad mit Sporthalle“ an dieser bewährten Stelle im Eschweiler Zentrum bilden. Das Hallenbad mit Sporthalle ist ein klassisches Sportzentrum für Schulen, Vereine und die Öffentlichkeit. Eine Vielzahl an Angeboten für zahlreiche Badeaktivitäten, Schul- und Vereinssport und Kurse können durch die optimale Lage in der Nähe zu zahlreichen Wohngebieten, einer Vielzahl von unterschiedlichen öffentlichen Nutzungen und die gute Anbindung an das Wege- und ÖPNV-Netz genutzt werden. Der Standort hat sich in der

Vergangenheit bewährt und wird weiterhin als besonders geeignet angesehen. Mit dem vorliegenden Plankonzept und der Bündelung der Freizeit- und Sportanlagen werden Synergien zwischen den vorhandenen Einrichtungen und Aktivitäten gestärkt. Insgesamt ist mit der Umsetzung der Planung auch eine Attraktivitätssteigerung für ganz Eschweiler verbunden.

1.4 Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler, Stand 2009

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler stellt für den Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplans 12 „Fläche für den Gemeinbedarf“ dar.

Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplans.

1.5 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich zweier rechtskräftiger Bebauungspläne.

Das Flurstück Gemarkung Eschweiler, Flur 29, Nr. 333 liegt in der 1. Änderung des Bebauungsplanes 12 und ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Flurstücke 277, 283 und eine Teilfläche des Flurstückes 333 (Gemarkung Eschweiler, Flur 29) liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 12, 10. Änderung – Jahnstraße –, rechtskräftig seit dem 27.07.2018. Für die Flurstücke 277 und 283 setzt der Bebauungsplan „Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Sport- und Schwimmhalle“ mit einer GRZ von 0,6 und einer maximalen Gebäudehöhe von 12,50 m fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche (Flurstück 333) wurde für den Ausbau des Kreuzungsbereiches erweitert. Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche erfolgte die nachrichtliche Übernahme einer Ferngasleitung mit beidseitigen Schutzstreifen der Thyssengas GmbH.

1.6 Bebauungsplanverfahren

Die Grundlage für Verfahren und Festsetzungen bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348). Das Verfahren zur Aufstellung der 11. Änderung des Bebauungsplans 12 wird gemäß §§ 1 ff. BauGB im regulären Planverfahren durchgeführt, hier: Angebotsbebauungsplan. Auch bei einem formalen Planverfahren ist es rechtlich grundsätzlich zulässig, ein Vorhabenkonzept als Grundlage zu nutzen und dieses planungsrechtlich vorzubereiten (projektorientierter Bebauungsplan). Die Wahl des formalen Planverfahrens hat unter anderem den Vorteil, dass nicht jede Konzeptänderung bzw. -verschiebung einer Änderung des Bebauungsplans bedarf. Dies ermöglicht eine langfristige Perspektive des Bebauungsplans. Da es sich im hier vorliegenden Fall um einen „qualifizierten Bebauungsplan“ gemäß § 30 (1) BauGB handelt, kann sowohl über die Festsetzungen des Bebauungsplans als auch über die weiteren Regularien und Instrumente des Baugesetzbuches die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sichergestellt werden.

2 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Der Ersatzbau für das „Sportzentrum Jahnstraße“ soll an gleicher Stelle neu errichtet werden. Ziel des Bebauungsplans 12, 11. Änderung ist es, Planungsrecht für die Ansiedlung eines

neuen Sport-Schwimmbad-Komplexes inklusive Freianlagen wie oberirdische Stellplätze, Zufahrten und Treppenanlagen (Abb. 4) zu schaffen.

Der direkt angrenzende Abzweig der Jahnstraße wird verkleinert, um eine repräsentative Platzgestaltung im Eingangsbereich des Sportzentrums zu ermöglichen. Im Nordwestlichen Bereich verbleibt eine Freifläche als Übergangsbereich an die rückwärtigen Gartenbereiche bzw. Stellplatzflächen des angrenzenden Wohngebiets. Darüber hinaus werden die erhaltenswerten Bestandsbäume im Plangebiet, bis auf einen Baum, der sich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen befindet, als zu erhaltende Bäume festgesetzt.



Abb. 4: Städtebauliches Konzept [Quelle: Wettbewerbsentwurf a + r Generalplaner GmbH, Stuttgart]

Hochbau

Die unterschiedlichen Ausrichtungen der Dreifeldsporthalle im Osten an der Jahnstraße und der Schwimmhalle im Westen in Richtung Steinstraße formen den Baukörper. Der im Zwischenraum entstehende Gebäudeversatz definiert zum einen den neuen Eingangsbereich des Sportzentrums und zum anderen den neuen Eingangsbereich in Richtung des Schulzentrums Stadtmitte im Norden. Alle Wegebeziehungen werden auf dem zentralen und großzügig gestalteten Vorplatz zusammengeführt. Dieser empfängt als Treffpunkt die Badegäste, Schüler*innen und Sportler*innen und leitet diese in das Eingangsfoyer.

Das Sportzentrum ist übersichtlich und funktional als offenes und einladendes Gebäude konzipiert. Die Baumasse wird auf ein Minimum reduziert. Die Ausrichtung der Wasserflächen bestimmt die Gebäudestruktur der Schwimmhalle. Die Besucher*innen gelangen über den Vorplatz zum Kassenbereich des Schwimmbades und zu der Sporthalle. Von hier aus werden alle Bereiche auf kurzem Weg erschlossen. Alle Umkleide- und Sanitärbereiche des Schwimmbades befinden sich im Erdgeschoss mit direkten und kurzen Wegen in die Schwimmhalle. Die Umkleide- und Sanitärbereiche der Sporthalle liegen im 1. Obergeschoss direkt darüber und werden durch eine großzügige, einläufige Treppe angebunden. Ein barrierefreier Personenaufzug verbindet alle Ebenen. Durch die Zusammenlegung und Konzentration der Nebenräume der beiden Nutzungseinheiten im Zentrum des Gebäudes ergeben sich vielfältige Synergieeffekte. Der Fitness-/Gymnastik- und Schulungsbereich in der Mitte des Gebäudes kann sowohl unabhängig als auch gemeinsam genutzt werden. Vorgesehen

ist darüber hinaus ein Sauna- und Ruhebereich. Über die Sanitärspangen gelangen die Badegäste in die lichtdurchflutete Schwimmhalle direkt zum 50 m Becken mit Ausblick ins Freie. Der Nichtschwimmerbereich mit Liegeflächen steht im direkten räumlichen Bezug. Der Kleinkinderbereich wird durch den Bademeisterraum räumlich abgegrenzt und erhält eine eigene atmosphärische und kindergerechte Ausstattung. Der Bademeisterraum ist so angeordnet, dass er die gesamte Badeebene überblicken kann.

(zusammengefasster Auszug aus dem Erläuterungstext a + r Generalplaner GmbH, Stuttgart).

3 PLANUNGSINHALT – BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Zur Umsetzung der beschriebenen Planungsabsichten, einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Einfügung der Planung in die Umgebung sind folgende Festsetzungen Inhalt des Bebauungsplanes:

3.1 Art der baulichen Nutzung

Siehe Punkt 3.4

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 ff BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximal zulässigen Gebäudehöhen bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine GRZ von 0,8 festgelegt. Die Grundflächenzahl ist zur Unterbringung der notwendigen Anlagen (Gebäude mit Nebenanlagen und Stellplätzen) in dieser Höhe erforderlich.

Gebäudehöhen (GH)

Ergänzend wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 156,50 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht einer möglichen Höhe von 14 m. Diese Höhe ist zur Bündelung der Funktionen des Vereins- / Schulsports und Schwimmen / Freizeit in einem Gebäudekomplex erforderlich. Bereits in der 10. Änderung des Bebauungsplanes 12 – Jahnstraße – wurde für die Sport- und Schwimmhalle eine Gebäudehöhe von 12,50 m festgesetzt. Aufgrund der Bedeutung und Lage im Stadtgebiet ist auch eine Verdichtung mit einer Höhe von 14 m städtebaulich vertretbar.

Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe (GH)

Die maximale Gebäudehöhe kann ausnahmsweise durch z.B. nutzungs- und technikbedingt notwendige Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt werden müssen (bspw. Ansaug- und Fortführungsöffnungen, Wärmetauscher, Empfangsanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie); Lichtkuppeln; Brüstungen, Absturzsicherungen und Einrichtungen zur Pflege und Wartung von z.B. Fassaden oder Dachbegrünung sowie Aufzugsmaschinen- und Treppenhäuser bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m überschritten werden. Diese Aufzählung ist nicht abschließend.

Mit den festgesetzten zulässigen Überschreitungen ist u.a. der Einbau von Aggregaten möglich, die zum einen die Anforderungen an aktuelle Energiesparvorgaben zum anderen die Anforderungen an den Schallschutz für die angrenzenden Nutzungen gewährleisten.

Die Aufbauten müssen mindestens um das Maß der Höhe ihrer Überschreitung von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abrücken. Dies gilt aus funktionellen Gründen nicht für Brüstungen, Absturzsicherungen und Einrichtungen zur Pflege und Wartung der Fassaden. Dies gilt gleichfalls für Aufzüge, Aufzugsmaschinen, Treppenhäuser und Treppen. Hier kann auf den Abstand zur Gebäudekante verzichtet werden, sofern der Aufbau nicht der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist. Damit wird zum einen die Funktionalität gewährleistet zum anderen eine mögliche negative Wahrnehmung auf das Minimum reduziert.

3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare und nicht überbaubare Flächen

Durch das festgesetzte Baufenster wird die Ansiedlung eines Sport-Schwimmbad-Komplexes in seinem benötigten Umfang mit einem gewissen Puffer ermöglicht. Der vorhandene öffentliche Straßenraum wird verkleinert, um eine repräsentative Platzgestaltung im Eingangsbereich des Sportzentrums zu ermöglichen. Die Örtlichkeit des Platzbereiches unmittelbar hinter dem Einfahrtsbereich der abknickenden Jahnstraße wird durch Baugrenzen bestimmt. Im Nordwestlichen Bereich verbleibt eine Freifläche als Übergangsbereich an die rückwärtigen Gartenbereiche bzw. Stellplatzflächen des angrenzenden Wohngebietes.

3.4 Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sport- und Schwimmhalle“

Die Grundstücksfläche des geplanten Sportzentrums Jahnstraße wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Sport- und Schwimmhalle“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ausgewiesen.

Zulässig sind alle in diesem Zusammenhang erforderliche Nutzungen, wie:

- Sport- und Schwimmhalle mit den jeweiligen Umkleide- und Nebenräumen
- Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck Hallenbad dienen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO

Darüber hinaus können ausnahmsweise Nutzungen zugelassen werden, die die Hauptnutzung „Sport- und Schwimmhalle“ sinnvoll ergänzen, wie z.B.:

- Veranstaltungs- und Fitnessräume,
- Sauna- und Wellnessbereich,
- Vereinsräume,
- Gastronomie,
- (...)

Ziel ist die Sicherung und Wiederherstellung dieser wichtigen Gemeinbedarfseinrichtung zur Gewährleistung der kommunalen Aufgabe Sport (Gesundheit, Soziales, Integration und Zusammenhalt durch Sportvereine, Schul- und Vereinssport, insbesondere Sport- und Familienschwimmen, einschließlich Schulschwimmen). Der Bebauungsplan leistet somit einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung und zum Erhalt des kinder-, familien- und altersgerechten Sportangebotes und Freizeitwertes der Stadt Eschweiler.

Aufgrund der Zugehörigkeit zum geplanten Sportzentrum wird der repräsentative Platz im Eingangsbereich des Sportzentrums der Nutzung „Fläche den für Gemeinbedarf“ zugeordnet und als solche festgesetzt.

3.5 Verkehrsflächen

Die Verkehrsfläche der Jahnstraße wird im Bereich des geplanten Sportzentrums in ihrer Fläche verkleinert und entsprechend ihres geplanten Straßenquerschnittes festgesetzt. Aufgrund der Zugehörigkeit zum geplanten Sportzentrum wird der repräsentative Platz im Eingangsbereich des Sportzentrums der Nutzung Fläche für Gemeinbedarf zugeordnet.

3.6 Festsetzung von Maßnahmen zur Begrenzung von Hochwasserschäden

Wird gegebenenfalls im weiteren Verfahren ergänzt

3.7 Grünordnerische Festsetzungen

Zu erhaltender Baumbestand

Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind an ihrem Standort, ihrer Art und ihrem Umfang zu schützen und nach den allgemein anerkannten Regeln fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang ist in der nächsten Pflanzperiode eine adäquate Ersatzpflanzung vorzunehmen.

3.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Wird gegebenenfalls im weiteren Verfahren ergänzt.

3.9 Örtliche Bauvorschriften

Wird gegebenenfalls im weiteren Verfahren ergänzt

4 KENNZEICHNUNG

Wird gegebenenfalls im weiteren Verfahren ergänzt.

5 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Ferngasleitung

Die nachrichtliche Übernahme der Ferngasleitung mit beidseitigem Schutzstreifen der Thyssengas GmbH wird aus der rechtskräftigen 10. Änderung des Bebauungsplanes 12 übernommen.

Im weiteren Verfahren wird der Umgang mit der über das Grundstück verlaufenden Gasfernleitung geklärt. Gegebenenfalls ist eine Verlegung der Gasfernleitung erforderlich, da bisher nicht bekannt ist, ob diese überbaut werden kann.

Altlastenverdachtsfläche

Die im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster der StädteRegion Aachen als Altlastenverdachtsfläche mit der Nummer 5103/0203 geführte Fläche wird als Kennzeichnung in die textlichen Festsetzungen übernommen.

6 HINWEISE

Erforderliche Hinweise werden nach Beteiligung der Fachbehörden und der Träger öffentlicher Belange im weiteren Verfahren ergänzt.

7 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Energieversorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Nahwärme und Telekommunikation wird über die umliegenden Straßen durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt.

Entwässerung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Entsorgungsträger sichergestellt. Den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft und den gesetzlichen Pflichten nach den Rechtsgrundlagen ist zu entsprechen. Dies schließt insbesondere die Beachtung der Abfallvermeidung und -trennung sowie der Überlassungspflicht für Abfälle gemäß Gewerbeabfallverordnung und Abfallsatzung der Stadt Eschweiler mit ein.

Löschwasserversorgung

Der Brandschutz in der Stadt Eschweiler wird durch die ortsansässige Feuerwehr gewährleistet. Eine leistungsfähige Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches sicherzustellen.

7.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Straßen Jahnstraße / August-Thyssen-Straße, August-Thyssen-Straße / Langwahn und August-Thyssen-Straße / Steinstraße. Darüber hinaus ist das Plangebiet über die Buslinien EW5 und 48 sowie mit den Haltestellen „Langwahn“ und „Schwimmhalle“ in jeweils ca. 200 m Entfernung gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Es bestehen umsteigefreie Busverbindungen in Richtung Eschweiler Bushof, Vöckelsberg und Dürwiß bzw. nach Pumpe und Stolberg.

Im Rahmen des Eschweiler Klimaschutzteilkonzeptes im Bereich Mobilität (ESKLIMO) aus dem Jahre 2019 wurde für die August-Thyssen-Straße ein hohes Verkehrsaufkommen ermittelt. Es handelt sich hierbei um Nebenrouten, die nahezu parallel zu viel befahrenen Hauptverkehrsstraßen verlaufen. Mittelfristig ist die Umsetzung einer Fahrradstraße vorgesehen. Fahrradstraßen (Zeichen 244.1/244.2 der Straßenverkehrsordnung) sind Straßenabschnitte, die vor allem dem Radverkehr vorbehalten sind und damit auch der Radverkehrsförderung dienen.

7.3 Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege

Wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt

7.4 Bergbau

Wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt

7.5 Bodenordnende Maßnahmen

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

8 UMWELTBELANGE

8.1 Umweltprüfung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine Umweltprüfung, dessen Ergebnisse in einem Umweltbericht zusammengefasst werden. Darüber hinaus erfolgt die Erstellung eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages.

Die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden nach den allgemeinen Grundsätzen ermittelt und sachgerecht gegeneinander abgewogen.

8.2 Artenschutz

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8.3 Biologische Vielfalt

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Es handelt sich bei der 11. Bebauungsplanänderung lediglich um die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Wiederaufbau des ehemaligen Sportzentrums. Die Flächen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung waren bereits auf Grundlage der rechtskräftigen 10. Änderung des Bebauungsplanes 12 bebaut. Die 11. Änderung, welche einen Teilbereich der 10. Änderung überplant, dient lediglich dazu, den Bereich planungsrechtlich neu zu ordnen. Es erfolgen keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren.

8.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Flächennutzungs- und Bebauungspläne dazu beitragen den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Gemäß § 1 a Abs. 5 Satz 1 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf das Klima zu berücksichtigen. In Bezug auf das Lokalklima sind stadtklimatische Aspekte und Vorbelastungen zu berücksichtigen. Ziel ist es, klimaökologische Ausgleichsräume und Luftleitbahnen zu erhalten, klimatische Belastungsräume aufzuwerten und das Entstehen stadtklimatisch problematischer Situationen zu vermeiden.

In der Klimatopkarte des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV NRW), Stand 2024 wird das Plangebiet dem Klimatop „Klima innerstädtische Grünflächen“ zugeordnet. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes werden die Stellplätze des Berufskollegs, das Fachmarkzentrum Langwahn inkl. der zugehörigen Besucherstellplätze sowie die Bebauung auf der Nordseite der August-Thyssen-Straße dem Klimatop „Gewerbe-, Industrieklima (offen)“ zugeordnet. Weitere Bereiche nördlich (EGS-Stadtmitte) südlich des Plangebietes sind Bestandteil eines Stadtrandklimatops. In den östlich bzw. nördlich angrenzenden Wohngebieten herrscht Vorstadtklima.

Weiterhin wird das Plangebiet und der unmittelbar südlich angrenzende Bereich in der Klimanalysekarte des LANUV, Stand 2024 als Grünfläche mit „höchster thermischer Ausgleichsfunktion“ dargestellt. In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes werden die Flächen

nordöstlich, östlich und westlich als Siedlungsbereich mit einer „weniger günstigen thermischen Situation“ und die Flächen südlich der August-Thyssen-Straße als Verkehrsflächen bzw. als Siedlungsbereich mit einer „ungünstigen thermischen Situation“ gekennzeichnet.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird die Wiedernutzbarmachung eines zuvor bereits versiegelten/ bebauten Grundstückes ermöglicht. Die überbaubaren Flächen werden in Richtung Norden erweitert. Bei einem höheren Versiegelungsgrad besteht grundsätzlich auch die Gefahr einer höheren Erwärmung der Fläche. Um einer Verschlechterung der thermischen Situation im Plangebiet und seiner näheren Umgebung entgegenzuwirken, sind ggf. klimawirksame Festsetzungen notwendig.

Klimawirksame Festsetzungen z.B. in Form von grünordnerischen Festsetzungen werden gegebenenfalls im weiteren Verfahren ergänzt.

Durch die zentrale Lage des Plangebietes und seine gute Anbindung an das ÖPNV-Netz wird eine Erreichbarkeit des Sportzentrums abseits des motorisierten Individualverkehrs gewährleistet. Diese gute Erreichbarkeit wird durch die im Rahmen des städtischen Mobilitätskonzeptes „EsKliMo“ auf der August-Thyssen-Straße geplante Fahrradstraße zukünftig zusätzlich gefördert. Im Rahmen der Baugenehmigung sind für das Sportzentrum gemäß den Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Eschweiler Fahrradstellplätze in einer ausreichenden Anzahl nachzuweisen.

Wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

8.6 Boden/ Bodenschutz

Wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

8.6.1 Kampfmittel

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8.6.2 Altlasten

Die in der nachfolgenden Abbildung gekennzeichnete Gesamtfläche des Plangebietes wird im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster der StädteRegion Aachen als Altlastenverdachtsfläche mit der Nummer 5103/0203 geführt (siehe Abb. 5). Es handelt sich dabei um die Randparzellen des Grundstückes der ehemaligen Drahtfabrik.

Bei bisherigen Untersuchungen wurden u.a. inhomogene z.T. schwermetallhaltige Auffüllungen in unterschiedlicher Mächtigkeit vorgefunden. Bisher unbekannte lokal begrenzte Verunreinigungen des Untergrundes können nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Deswegen sind alle Erdarbeiten gutachterlich zu begleiten. Umnutzungen und Baumaßnahmen im Bereich der altlastverdächtigen Fläche sind dem Umweltamt der StädteRegion vorzulegen.

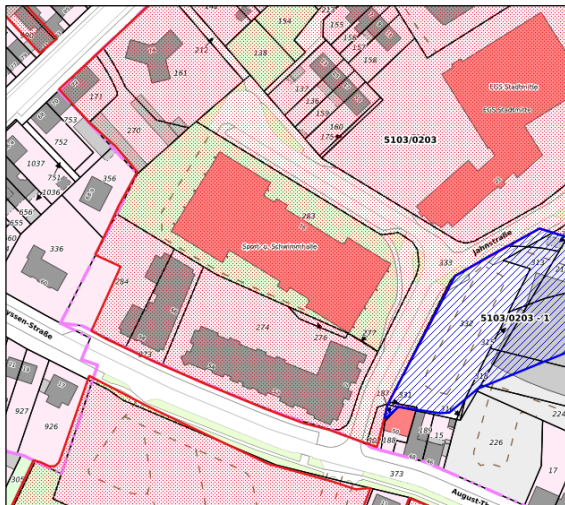


Abb. 5: Lage der Altlastenverdachtsfläche (in Rot) sowie der nachrichtlich erfassten Altlastenfläche (in Blau) (Ohne Maßstab) [Quelle: Inkas-Portal der StädteRegion Aachen]

8.7 Gewässer/ Hochwasserschutz

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8.8 Starkregen

Nach der Hinweiskarte Starkregengefahren des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) könnte das Plangebiet oder Teile davon bei Starkregenereignissen überflutet werden.

Entsprechende Hinweise oder Festsetzungen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens ggf. ergänzt.

8.9 Immissionsschutz

Zur Beurteilung der Geräuschemissionen durch den Sportanlagen- und Hallenbadneubau wurde ein Gutachten erstellt, das unter Berücksichtigung der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung und den Nutzungszeiten der Sportanlage und Schwimmhalle die möglichen Geräuschemissionen berechnet. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

9 STÄDTEBAULICHE DATEN

Nutzungsart	Flächengröße in qm (ca.-Angabe)	ca. in %
Fläche für Gemeinbedarf	7890	84
Straßenverkehrsfläche	1445	16
Gesamt	9425	100

TEIL B: UMWELTBERICHT

(wird im weiteren Verfahren erstellt)