

STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 304 - KINDERGARTEN PEILSGASSE -

BEGRÜNDUNG

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

INHALT DER BEGRÜNDUNG

TEIL A ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 AUSGANGSSITUATION

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Heutige Situation
- 1.3 Planungsanlass und Ziel
- 1.4 Übergeordnete Planungen und verbindliche Bauleitpläne
- 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 Verkehrsflächen

4. KENNZEICHNUNGEN

5. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

- 5.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung
- 5.2 Verkehrliche Erschließung
- 5.3 Bodenordnende Maßnahmen

6. UMWELTBELANGE

- 6.1 Eingriff in Natur und Landschaft
- 6.2 Artenschutz in der Bauleitplanung
- 6.3 Immissionsschutz
- 6.4 Bodenschutz

7. GUTACHTEN

8. STÄDTEBAULICHE DATEN

1 Ausgangssituation

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Eschweiler, an der Einmündung der Peilsgasse in die Dürener Straße; nordöstlich des Rathauses.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch die Dürener Straße
- im Osten durch die Peilsgasse
- sowie im Süden und Westen durch das Areal des zukünftigen „Rathaus-Quartiers“.

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

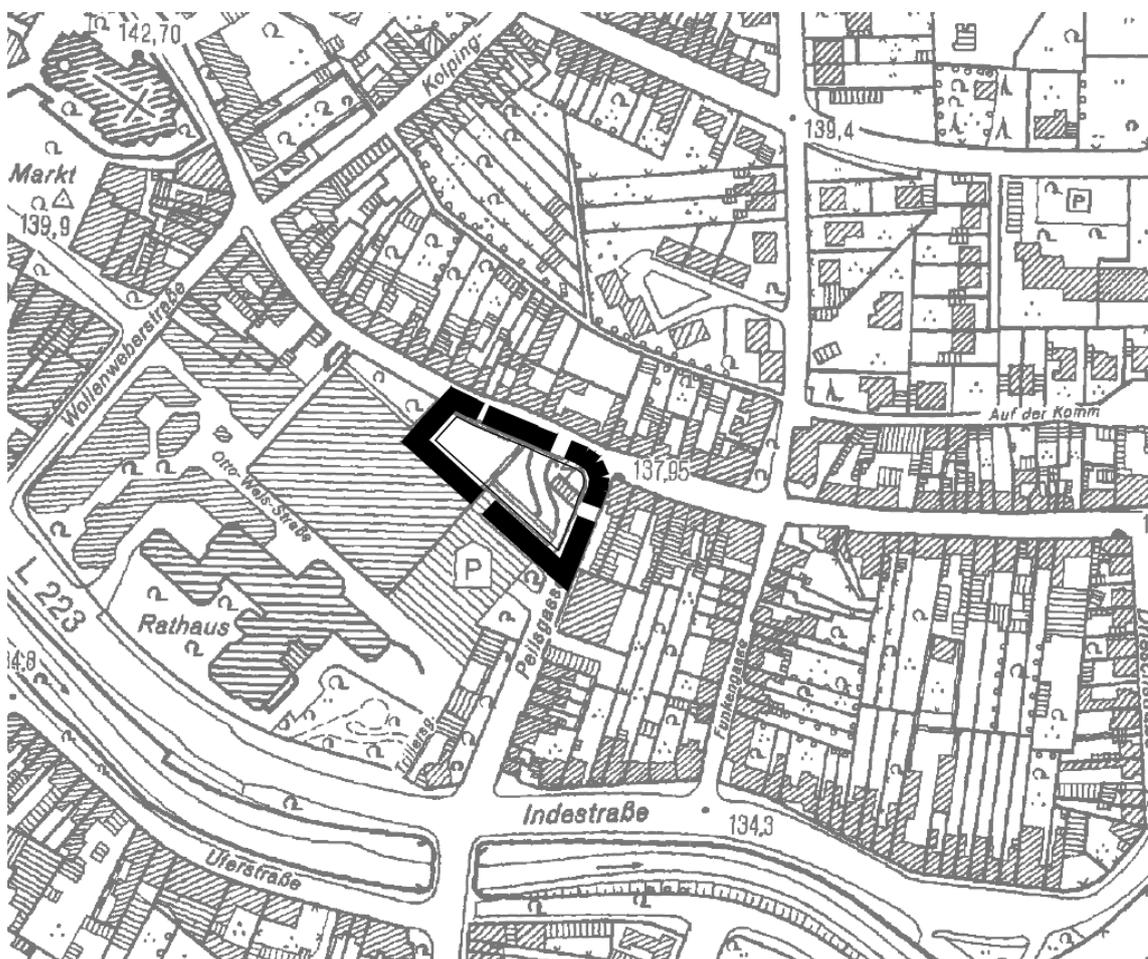


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans 304 – Kindergarten Peilsgasse –

1.2 Heutige Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 304 - Kindergarten Peilsgasse - umfasst ein ca. 1500 m² großes Gebiet im Eschweiler Zentrum. Der Geltungsbereich überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplans 89 - Rathaus -, der seit dem 16.06.1977 rechtsverbindlich ist.

Im Plangebiet sind in dem gültigen Bebauungsplan 89 Flächen für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung „Umformerstation“ bzw. ein „Kerngebiet“ (MK) festgesetzt.

Die Fläche ist mit einer Trafostation bebaut. Eine ehemals dort verlaufende Rampe als Zufahrt auf ein Parkdeck wurde abgerissen.



Abb. 2: Luftbild des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 304
[Quelle: inkasPortal, StädteRegion Aachen]

1.3 Planungsanlass und Ziel

Nach Abriss eines ehemaligen Kaufhauses (Hertie- bzw. Karstadt-Filiale) und angrenzender Ladenlokale soll das Areal nördlich des Rathauses mit dem Projekt Rathaus-Quartier eine Folgenutzung in Form von Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen erhalten.

Ergänzend hierzu ist die Errichtung eines Kindergartens vorgesehen, um den Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder auch in diesem Teil der Innenstadt zu decken.

Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Als planungsrechtliche Vorbereitung des Kindergartenneubaus soll hier eine Fläche für den Gemeinbedarf (Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit der Zweckbestimmung Kindergarten) festgesetzt werden.

1.4 Übergeordnete Planungen und verbindliche Bauleitpläne

Regionalplan, Stand 2003

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen wird der gesamte Bereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des BP 304 befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes.

Flächennutzungsplan, Stand 2009

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP 2009) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans 304 als „gemischte Baufläche“ dar.

Ein Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da es sich bei der Festsetzung des Bebauungsplans 304 (Fläche für den Gemeinbedarf – Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) um eine dienende Funktion für eine gemischte Baufläche handelt und aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplans steht diese Festsetzung nicht im Widerspruch zu der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans. Eine Änderung des FNP ist somit hier nicht erforderlich.

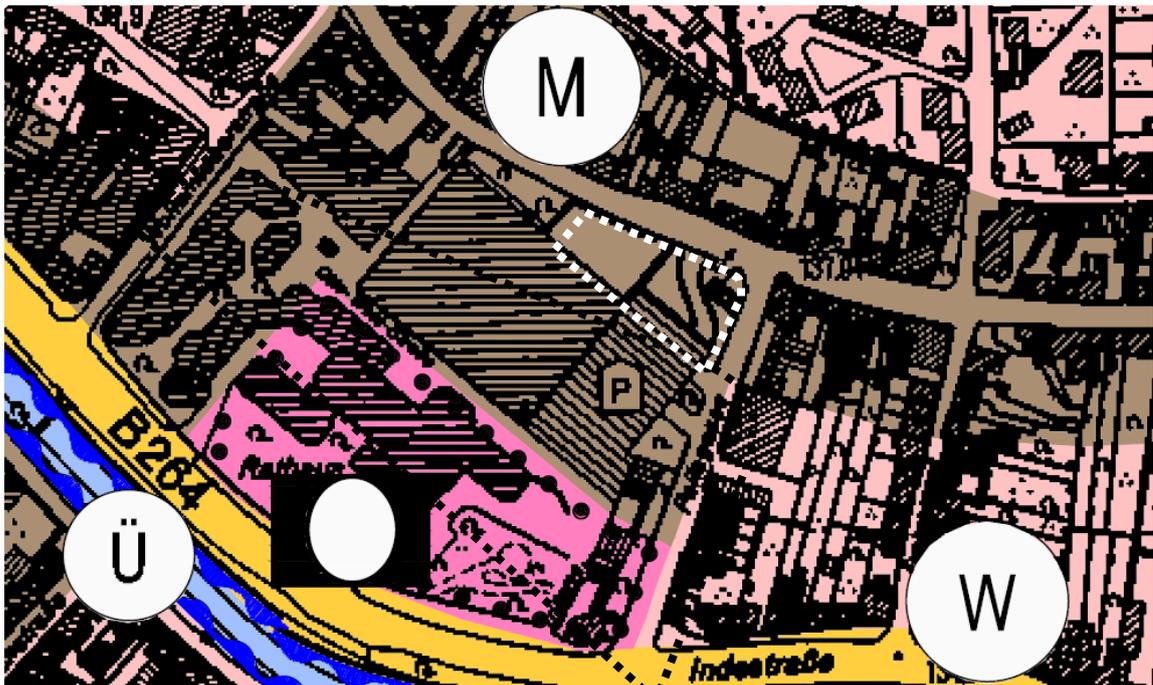


Abb. 3 : Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler

Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 304 überlagert eine Teilfläche des Bebauungsplans 89 - Rathaus -; rechtskräftig seit 16.06.1977. Dieser setzt in diesem Bereich „Flächen für Versorgungsanlagen - Umformerstation“ bzw. „Kerngebiet“ fest.



Abb. 4 : Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 89

1.5 Bebauungsplanverfahren

Die Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Die Änderung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung. Es wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von unter 20.000 m² festgesetzt.

Der vorliegende Bebauungsplan steht auch nicht in einem sachlichen, zeitlichen oder räumlichen Zusammenhang mit 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 § 13 a BauGB entgegenstehen würden.

Somit sind die Kriterien der Innenentwicklung gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt.

Gemäß § 13 a 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.

Da durch das beschleunigte Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt gelten, kann auch der landschaftspflegerische Fachbeitrag entfallen.

2. Städtebaulicher Entwurf

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Kindergartens westlich der Einmündung der Peilsgasse in die Dürerer Straße zu schaffen.

Die derzeit an dieser Stelle festgesetzte Versorgungsfläche wird aufgrund der zukünftigen Nutzung des benachbarten Areals nicht mehr benötigt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 304 wird hier eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ festgesetzt.

Nordwestlich an den Baukörper des Kindergartens angrenzend sind zugehörige Außenanlagen und Stellplätze vorgesehen.

Aufgrund der Lage an der Peilsgasse und der Dürerer Straße ist eine gute Anbindung dieses Grundstücks an das lokale Straßennetz gegeben.

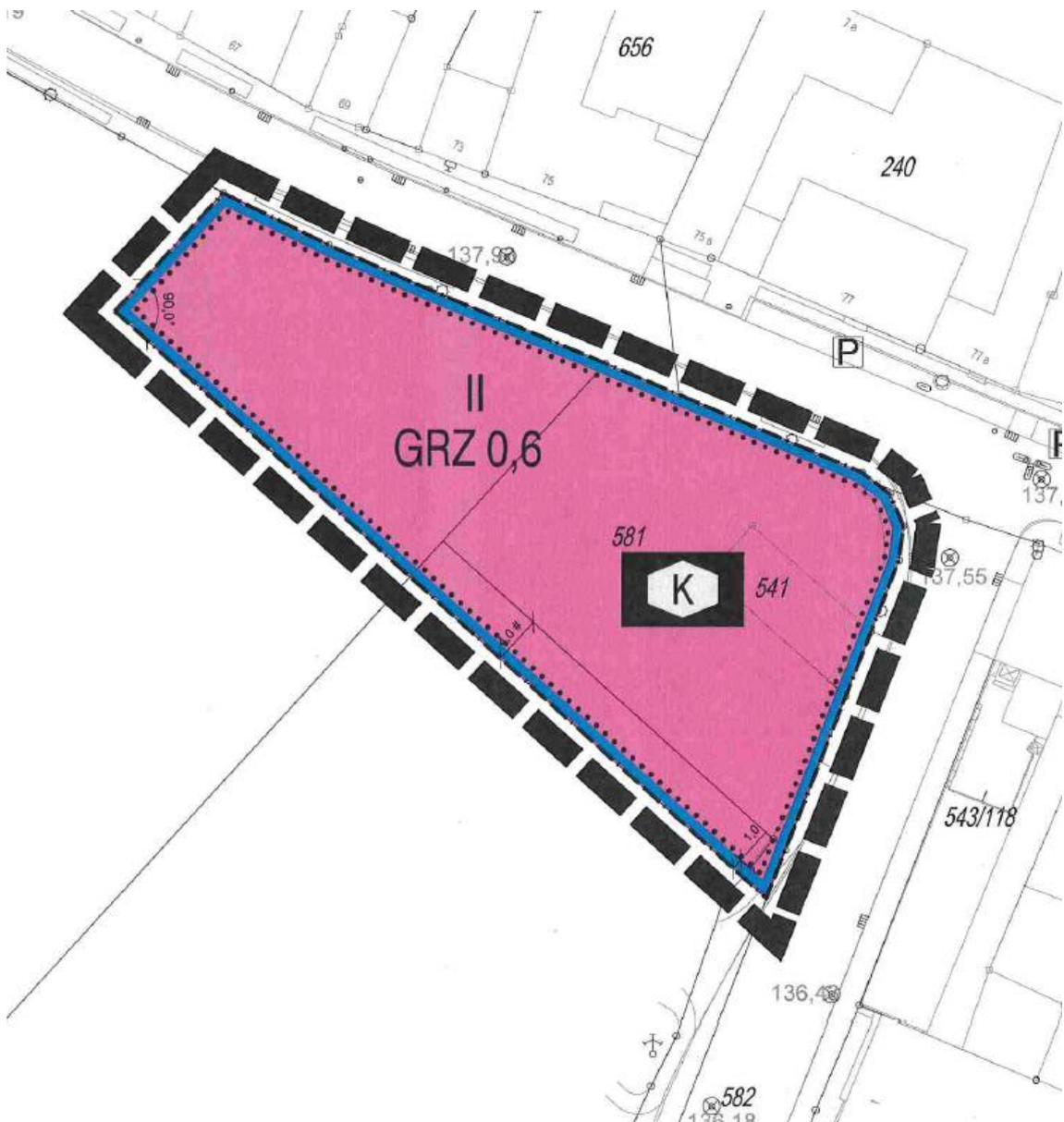


Abb. 5 : Entwurf des Bebauungsplans – Kindergarten Peilsgasse –

3. PLANUNGSINHALT

3.1 Art der baulichen Nutzung

Flächen für den Gemeinbedarf

Das Plangebiet ist als Standort für einen Kindergarten vorgesehen. Daher werden die entsprechenden Flächen als „Flächen für den Gemeinbedarf: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Die Zweckbestimmung „Kindergarten“ konkretisiert die geplante Nutzung. Zulässig ist ein Kindergarten mit den entsprechenden Nebenanlagen sowie den dazugehörigen Stellplätzen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse. Dabei orientiert sich das Maß an der Zielsetzung einer städtebaulich verträglichen Bebauungsdichte für diesen Standort. Daher ist geplant, die GRZ mit 0,6 festzusetzen. Die Zahl der Vollgeschosse wird nach derzeitiger Planung als Höchstmaß mit II definiert.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der bestehenden geschlossenen Straßenrandbebauung soll auch der Sonderbau des Kindergartens ohne einen größeren Vorgartenbereich nahe der straßenseitigen Grundstücksgrenze errichtet werden.

Der westliche Teil des Grundstücks dient der Errichtung der dem Kindergarten dienenden Außenanlagen und Stellplätze.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Die Abmessungen lassen Spielräume bei der Ausgestaltung des Baukörpers zu. Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet.

3.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes einschließlich der Zufahrt der Stellplätze erfolgt aus nördlicher Richtung über die Dürener Straße bzw. aus östlicher Richtung über die Peilsgasse. Über die genannten Straßen ist das Plangebiet an die Indestraße (L 223) und das lokale und regionale Straßennetz angebunden. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird durch die Bushaltestelle „Rathaus / City-Center“ ausreichend sichergestellt.

4. KENNZEICHNUNGEN

Angaben werden im weiteren Verfahren ergänzt

5. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

5.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Energieversorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Erdgas, Fernwärme und Telekommunikation ist vorhanden und wird durch die jeweiligen Versorgungsträger über das vorhandene Straßennetz sichergestellt.

Entwässerung

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) 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 versie-

ckern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, soweit dieses schadlos möglich ist.

Das Grundstück ist bereits seit Ende der 1970er Jahre bebaut, so dass eine Verpflichtung gem. § 44 LWG NRW nicht besteht.

In der Dürener Straße erfolgt die Entwässerung über ein Trennsystem. Die anfallenden häuslichen Schmutzwässer des geplanten Gebäudes sollen über den vorhandenen Kanal der Kläranlage zugeleitet werden.

Weitere Angaben, u.a. zur Niederschlagswasserbeseitigung, werden 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. .

5.2 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die Dürener Straße gegeben.

5.3 Bodenordnende Maßnahmen

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

6. UMWELTBELANGE

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13 a BauGB aufgestellt. Die zulässige überbaubare Grundfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO liegt unter dem Grenzwert von 20.000 m². Daher kann von der Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages ist ebenfalls 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 jedoch unberührt.

6.1 Eingriff in Natur und Landschaft

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

6.2 Artenschutz in der Bauleitplanung

Artenschutzrechtliche Belange müssen grundsätzlich, so auch bei allen Bauleitplanverfahren (einschließlich der Bebauungspläne zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB und der vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB) und baurechtlichen Genehmigungen berücksichtigt werden. Hierzu wird eine Artenschutzprüfung (ASP) durchgeführt.

6.3 Immissionsschutz

Angaben werden im weiteren Verfahren ergänzt

6.4 Bodenschutz

Altlasten

Angaben werden im weiteren Verfahren ergänzt

Bodenschutz

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen oder Waldflächen erfolgt in diesem Verfahren nicht; vielmehr handelt es sich hier um die Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Brachfläche, die einer neuen Nutzung zugeführt werden soll.

7. GUTACHTEN

Das Erfordernis der zu erstellenden Fachgutachten ergibt sich aus dem weiteren Verfahren, auch in Abhängigkeit der Anregungen aus den Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

8. STÄDTEBAULICHE DATEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 304 - Kindergarten Peilsgasse - umfasst eine Fläche von ca. 1500 m² mit folgender Unterteilung.

Nutzungsart	Flächengröße in qm (ca.- Angaben)	in %
Fläche für den Allgemeinbedarf	1500	100 %
Gesamt	1500	100 %

Eschweiler, den 13.06.2019

gez. Zingler