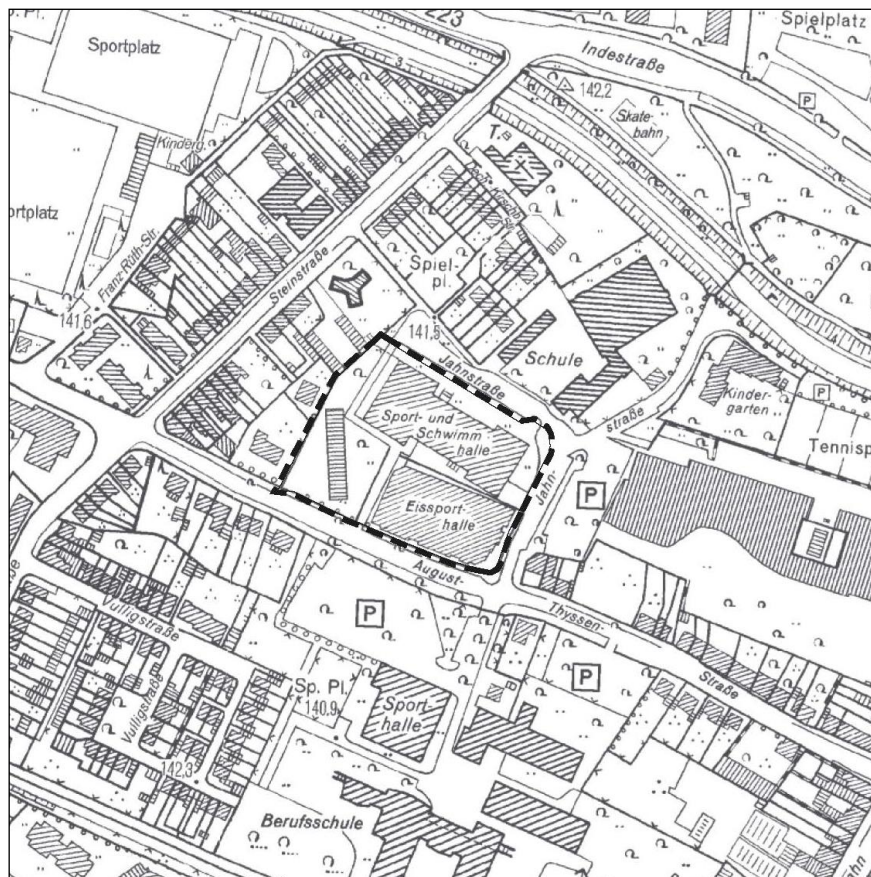




STADT ESCHWEILER

10. Änderung des Bebauungsplans 12 - Jahnstraße -

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss

INHALT DER BEGRÜNDUNG

1. Vorgaben zur Planung

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Heutige Situation
- 1.3 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen
- 1.4 Bestehender Bebauungsplan
- 1.5 Planverfahren
- 1.6 Anlass der Planung und Ziel
- 1.7 Städtebauliches Konzept

2. Planinhalte

- 2.1 Art der baulichen Nutzung
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 2.3 Bauweise
- 2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 2.5 Flächen für den ruhenden Verkehr
- 2.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 2.7 Verkehrsflächen

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

5. Umsetzung des Bebauungsplanes

- 5.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung
- 5.2 Verkehrliche Erschließung

6. Umweltbelange

- 6.1 Eingriff in Natur und Landschaft
- 6.2 Artenschutz
- 6.3 Immissionsschutz
- 6.4 Boden- und Wasserschutz

7. Gutachten

8. Städtebauliche Kennwerte

1. Ausgangssituation

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 1,4 ha große Planbereich liegt westlich des Eschweiler Stadtzentrums und umfasst die Flurstücke 273, 274, 276, 277, 283 und 284, Flur 29; Gemarkung Eschweiler. Der Bebauungsplan wird

- im Norden und Osten durch die Jahnstraße,
- im Süden durch die August-Thyssen-Straße und
- im Westen durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Steinstraße begrenzt.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

1.2 Heutige Situation

Der nördliche Teil des Plangebietes (Flurstücke 277 und 283) ist heute mit einer Sport- und Schwimmhalle bebaut, die als solche erhalten bleiben soll. Die nordöstliche Ecke des Flurstücks 283 wird heute als ausgebaute Wendeschleife für Schulbusse genutzt. An der östlichen Seite der Schwimmhalle befindet sich als bauliche Nebenanlage eine Wasserrutsche mit Start und Ziel innerhalb der Schwimmhalle. Die Sport- und Schwimmhalle besteht aus insgesamt drei Teilbereichen mit der Sporthalle im Westen, der Schwimmhalle im Osten und einem niedrigeren Zwischentrakt. Alle Teilbereiche sind flachgedeckt.

Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich im östlichen Abschnitt (Flurstücke 274 und 276) eine in den 80er Jahren errichtete ein- bis zweigeschossige Eissporthalle. Die Eissporthalle überdeckt die vorgenannten Flurstücke zu ca. 80%. Aus unterschiedlichen Gründen soll die nunmehr seit mehreren Jahren leerstehende Eissporthalle abgerissen werden. Im südwestlichen Teilbereich befindet sich temporär in Wohncontainern ein Kindergarten (Flurstücke 273 und 284), der von Norden über den Wendehammer der Jahnstraße erschlossen wird mit Parkplätzen westlich der Sporthalle.

Zwischen den beiden südlichen Teilbereichen und südlich der Sport- und Schwimmhalle befinden sich gemäß Baulastenverzeichnis der Stadt Eschweiler Grundstücksteile, für die gegenseitig die Verpflichtung übernommen wurde, diese Flächen von baulichen Anlagen usw. freizustellen, um die Feuerwehrezufahrt zu gewährleisten. Der ca. 20 m lange Streifen des Baulastgrundstücks wurde insgesamt als Weg ausgebaut.

Am südwestlichen Rand des Plangebietes und unmittelbar angrenzend stehen mehrere großkronige Laubbäume. Ansonsten sind die heute nicht versiegelten Flächen auf den Flurstücken 273 und 284 begrünt bzw. werden als Außengelände der Kita genutzt.

Das Plangebiet wird umgeben von unterschiedlichen Nutzungen und heterogener Bebauung. So liegt westlich des Plangebietes das Wohngebiet an der Steinstraße, dass vorrangig durch eine 2-3-geschossige Bebauung in geschlossener Bauweise geprägt wird. Überragt wird diese Bebauung von einem achtgeschossigen Wohnhaus (Steinstraße 78) auf Höhe des westlichen Wendehammers der

Jahnstraße. Die Wohnbebauung im westlichen Teil der August-Thyssen-Straße besteht aus Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise.

Nördlich des Plangebietes befinden sich vier Reihenhaushausgruppen, die sich um einen größeren Spielplatz gruppieren sowie die Evangelische Grundschule Eschweiler Mitte und die Adam-Ries-Schule - Gemeinschaftshauptschule der Stadt Eschweiler.

Östlich des Plangebietes schließt sich ein Einkaufszentrum mit großflächigem Einzelhandel an, das von der August-Thyssen-Straße und der Straße Langwahn angefahren wird. Die Bebauung an der August-Thyssen-Straße ist gekennzeichnet durch überwiegend 2-3 geschos-sige Bebauung, meist als Wohnnutzung in geschlossener sowie offe-ner Bauweise.

Südlich des Plangebietes schließt sich das Berufskolleg mit einer Sporthalle an. Zwischen Sporthalle und Plangebiet befindet sich ein Parkplatz mit einem üppigen Baumbestand, der einen nahezu parkar-tigen Eindruck vermittelt. Dieser Eindruck wird zusätzlich durch die Alleebäume der August-Thyssen-Straße verstärkt. So befinden sich auf Höhe des Plangebietes insgesamt 27 Alleebäume.

Da nördlich in 40 m Entfernung zum Plangebiet zwischen Jahn- und Steinstraße ein Kinderspielplatz in ausreichender Größe vorhanden ist, ergibt sich keine Notwendigkeit, aufgrund der zusätzlichen Wohn-einheiten einen weiteren Kinderspielplatz anzulegen

1.3 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planun-gen

Regionalplan Region Aachen, Stand 2003

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler, Stand 2009

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler stellt das Plangebiet als Flächen für den Gemeinbedarf dar. Der Standort des Schwimm-bades wird als Hallenbad gekennzeichnet. Der nördliche Rand des Plangebietes wird von einer vorhandenen unterirdischen Leitung tan-giert.

Westlich des Plangebietes schließen sich Wohnbauflächen und im Osten Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel an. Südlich des Plangebietes setzt sich die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule fort. Daran schließen sich weitere Wohnbauflächen an.

Landschaftsplan/Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Land-schaftsplanes. Durch das Plangebiet werden keine FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete und geschützte Biotope tangiert.

1.4 Bestehender Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 12 / 8. Änderung - Jahnstraße -, der seit dem 16.08.1982 rechtskräftig ist. Dieser Bebauungsplan setzt den nördlichen Teilbereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sport- und Schwimmhalle mit maximal drei Vollgeschossen und einer GRZ von 0,4 fest. Im südlichen Teilbereich wird ebenfalls ein Sondergebiet, hier mit der Zweckbestimmung Eissporthalle mit einer Zahl der Vollgeschosse von maximal 2 und einer GRZ von 1,0 festgesetzt.

1.5 Planverfahren

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

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Die hierzu notwendigen Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt, da es sich bei der Umwandlung eines Sondergebietes im südlichen Bereich um eine Wiedernutzbarmachung im Sinne des Gesetzes handelt. Ebenso wird die Voraussetzung eingehalten, dass die zulässige Grundfläche innerhalb des Plangebietes 20.000 m² nicht übersteigt, da diese maximal ca. 6.730 m² betragen können. 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 § 13a BauGB entgegenstehen würden.

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.

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

Aufgrund des beschleunigten Verfahrens kann der FNP gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ohne eigenes Verfahren an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst werden. Dazu wird der südliche Teil des Plangebietes mit der Darstellung einer Wohnbaufläche berichtigt.

1.6 Anlass der Planung und Ziel

Aufgrund des mehrjährigen Leerstandes der Eissporthalle stellt sich die heutige Situation als städtebaulicher Missstand dar. Um die daraus resultierende Funktionsschwäche dieses Bereiches zu beseitigen und um eine geordnete städtebauliche Entwicklung einzuleiten, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Ziel des Bebauungsplanes soll für den südlichen Teil die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes sein. Für den nördlichen Teil wird die Sicherung des Bestandes sowohl der Sport- und Schwimmhalle als auch der Verkehrsflächen angestrebt.

Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass innerhalb der Stadt Eschweiler nach wie vor ein hoher Bedarf an Wohnflächen besteht. Von älteren Menschen, deren Anteil aufgrund des demographischen Wandels steigt, werden zunehmend Wohnformen nachgefragt, die ein barrierefreies, selbstbestimmtes und integriertes Wohnen zulassen. Durch das Angebot unterschiedlicher Wohnungsgrößen sollen die Wohnbedürfnisse unterschiedlicher Generationen berücksichtigt werden. Dieser Wohnraumbedarf wird u. a. durch das Wohnraumförderungsprogramm 2014-2017 des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen bestätigt, das insbesondere für den Eigentumsmarkt für Eschweiler ein überdurchschnittliches Bedarfsniveau konstatiert.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Standort mit sehr guten Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes. Dieser Standortvorteil resultiert zum einen aus den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen im näheren Umfeld, wie Schulen, Kindergärten, Freizeiteinrichtungen etc., zum anderen aus der günstigen Lage zur Innenstadt mit umfassenden Versorgungsmöglichkeiten und guter Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs.

Die Umnutzung mindergenutzter Flächen zu Wohnzwecken entspricht dem städtebaulichen Ziel, die Innenentwicklung zu forcieren um damit die Inanspruchnahme von Flächen zu reduzieren, die heute dem Außenbereich zuzuordnen sind.

1.7 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine mehrgeschossige Wohnbebauung entlang der August-Thyssen-Straße und der Jahnstraße vor. Ein zweiter Gebäuderiegel ist zur Schließung des neu definierten Blockes zwischen August-Thyssen-Straße und der Sporthalle vorgesehen. Durch den neuen Block führt ein Fußweg, der über eine Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit gesichert werden soll. Die Bebauung entlang der August-Thyssen-Straße greift mit ihrer Vorderkante in etwa die Straßenflucht auf, die durch die westlich und östlich angrenzende Bebauung vorgegeben wird. Die Anordnung der Wohnbebauung gewährleistet einen maximalen Abstand zur südlichen Baukante der Sport- und Schwimmhalle und zu den hier vorhandenen lärmemittierenden technischen Anlagen.

Der südöstliche Seitenflügel hat eine Gebäudehöhe von maximal 9,50 m, der übrige Bereich ist mit einer Gebäudehöhe von maximal 12,50 m vorgesehen. Damit ist eine angemessene Abstufung zu der östlich angrenzenden Bestandsbebauung gewährleistet. Die Höhe des viergeschossigen Teilabschnittes greift die Gebäudehöhe der rückwärtig gelegenen Sport- und Schwimmhalle auf, sodass hier eine in sich homogene Bebauung entsteht.

Die festgesetzte Lage der überbaubaren Flächen berücksichtigt den Baumbestand an der nordwestlichen Plangebietsgrenze.

Die Bebauung soll insgesamt als zeitgemäße Flachdacharchitektur mit teilweise bodentiefen Fenstern und vorgelagerten Balkonen auf der Südseite ausgebildet werden. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll komplett in einer Tiefgarage erfolgen, wobei der Standort der Tiefgaragenzufahrt nicht vorgegeben wird.

Der heutige Gebäudekomplex der Sport- und Schwimmhalle soll erhalten werden und wird durch bestandssichernde Baugrenzen festgesetzt.

Der nordöstliche Eckbereich des Plangebietes wird entsprechend dem heutigen Straßenausbau als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um damit die heutige Situation planungsrechtlich zu sichern.

2. Planungsinhalte

2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem städtebaulichen Ziel, an diesem innenstadtnahen Standort Wohnraum anzubieten, soll der südliche Teilbereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Damit werden die westlich und östlich angrenzenden Wohnbauflächen verknüpft und die Flächen für den Gemeinbedarf, die sich gemäß Flächennutzungsplan von der Inde bis zur Bahnlinie erstrecken, im Bereich der August-Thyssen-Straße unterbrochen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, um mögliche Nutzungskonflikte zu vermeiden und um den angestrebten Gebietscharakter sicherzustellen. Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO bleiben zulässig.

Der nördliche Teilbereich wird entgegen dem Ursprungsplan nicht als Sondergebiet sondern entsprechend dem Bestand als ‚Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sport und Schwimmhalle‘ festgesetzt. Damit wird die Gemeinnützigkeit dieser Flächennutzung betont und die Darstellung im Flächennutzungsplan (Stand 2009) und die entsprechende Bebauungsplanfestsetzung vereinheitlicht.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Gebäudehöhen definiert.

Gegenüber dem Ursprungsplan wird die GRZ im südlichen Teilbereich von 1,0 auf 0,4 reduziert. Diese Grundflächenzahl darf durch Tiefgaragen und deren Zufahrten nicht nur um 50 %, sondern bis zu einem Wert von 0,7 überschritten werden. Durch diese Überschreitung wird die komplette Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage ermöglicht. Zur Schaffung einer hohen Wohnqualität und zur Aufwertung der Außenflächen wird als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, dass Tiefgaragen außerhalb der überbauten Flächen mit mindestens 50 cm hohem Bodenaufbau zu überdecken und bis auf Zuwege und Terrassen zu begrünen sind.

Zwecks Bestandssicherung wird für den nördlichen Teilbereich eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Dieser Wert darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Zur Schaffung eines homogenen Erscheinungsbildes wird die Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes über Gebäudehöhen geregelt. Damit wird entgegen dem Ursprungsplan auf die Festsetzung einer maximalen Zahl von Vollgeschossen verzichtet. Bezugspunkte der Höhenfestsetzungen sind zwei Kanaldeckel im Bereich der August-Thyssen-Straße und in der Jahnstraße.

Im mittleren und westlichen Abschnitt des Allgemeinen Wohngebiets werden Gebäudehöhen normiert, die sich an der maximalen Höhe der Sport- und Schwimmhalle orientieren. Diese Höhen entsprechen einer viergeschossigen Bebauung. Für den südöstlichen Seitenflügel der zukünftigen Wohnanlage werden die Gebäudehöhen um 3,00 m reduziert, um einen verträglichen Übergang zu den angrenzenden bestehenden Wohngebäuden zu erhalten. Entsprechend der festgesetzten Gebäudehöhe sind hier maximal drei Geschosse realisierbar. Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch Anlagen der Gebäudetechnik wie z.B. Fahrstuhlambuden und Lüftungsanlagen bis zu einer vorgegebenen Flächengröße überschritten werden. Diese Anlagen müssen um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudekante zurückgesetzt werden, um die Einsehbarkeit vom Straßenraum aus weitestgehend zu reduzieren.

2.3 Bauweise

Gemäß § 22 BauNVO wird keine Bauweise vorgegeben, weil aus der Umgebungsbebauung keine einheitliche Bauweise abgeleitet werden kann. Zudem ermöglicht der Verzicht auf eine festgesetzte Bauweise eine flexible Gliederung der zukünftigen Baukörper.

2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im südlichen Teilbereich wird die Realisierung der geplanten Gebäude des städtebaulichen Konzeptes durch zwei zusammenhängende überbaubare Flächen ermöglicht. Zur städtebaulichen Definition von Raumkanten werden die Flächen straßenraumbegleitend angeordnet. Der Abstand der vorderen Baugrenze zur August-Thyssen-Straße beträgt bis auf den Teilabschnitt auf Höhe des östlichen Seitenflügels 5,00 m. Die zukünftige vordere Gebäudeflucht vermittelt mit diesem Abstand zwischen der östlich angrenzenden bestehenden Straßenrandbebauung und dem westlich angrenzenden Einfamilienhaus auf dem Flurstück 336.

Die Baufenstertiefe wird im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes mit 18 m, im westlichen Seitenflügel mit 20 - 23 m festgesetzt. Damit wird einerseits eine ausreichende Flexibilität der zukünftigen Gebäudetiefen, andererseits ein harmonisches und geordnetes Erscheinungsbild zu den Verkehrsflächen sichergestellt. Außerdem wird ein großer zusammenhängender Freibereich zwischen der zukünftigen Wohnbebauung und der Sport- und Schwimmhalle geschaffen.

Im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf wurde im Ursprungsplan eine nahezu flächendeckende überbaubare Fläche festgesetzt. Diese wird insbesondere im westlichen Bereich zurückgenommen.

Die nicht überbaubaren Flächen sind im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes zwischen der vorderen Baugrenze und der angrenzenden Verkehrsfläche von Nebenanlagen freizuhalten, um einheitliche und nicht intensiv genutzte Vorbereiche sicherzustellen. Ausgenommen sind Hecken, Fahrradstellplätze und Abfallbehälter, die einzuhausen oder allseitig zu begrünen sind. Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf werden Nebenanlagen nicht eingeschränkt, weil dem Vorbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche in diesem Plangebietsabschnitt eine wesentlich geringere Bedeutung zukommt.

2.5 Flächen für den ruhenden Verkehr

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden oberirdische Stellplätze und Garagen gänzlich ausgeschlossen. Damit soll gewährleistet werden, dass der Innenbereich autofrei bleibt und der ruhende Verkehr komplett in Tiefgaragen untergebracht wird.

Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf werden keine Flächen für den ruhenden Verkehr festgesetzt.

2.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zwischen den beiden Baufenstern innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird entsprechend der heutigen Lage der Zufahrt eine mit GFL 1 gekennzeichnete Fläche festgesetzt, für die ein Gehrecht für die Allgemeinheit und die Leitungsträger, ein Fahrrecht für die Feuerwehr und die Leitungsträger sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger eingeräumt wird. Damit soll einerseits eine Que-

rungsmöglichkeit für Fußgänger zur Sport- und Schwimmhalle gewährleistet und andererseits die Feuerwehrezufahrt zur südwärtigen Seite der Sport- und Schwimmhalle gesichert werden.

Das GFL 1 knickt entlang der Grenze zwischen den beiden Baugebieten Richtung Osten ab und wird ab dem Knickpunkt als GFL 2 mit einem Fahrrecht für die Feuerwehr und für die Leitungsträger sowie einem Leitungsrecht für die Leitungsträger festgesetzt.

Diese Flächen sind im Baulastenverzeichnis der Stadt Eschweiler enthalten mit der gegenseitigen Verpflichtung, diese von baulichen Anlagen freizuhalten.

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze liegt außerhalb des Plangebietes eine Gasfernleitung der Thyssengas GmbH. Die Gasfernleitung liegt innerhalb eines gesicherten Schutzstreifens von 4,0 m mit jeweils 2,0 m links und rechts der Leitungsachse. Die südliche Hälfte des Schutzstreifens ragt westlich der festgesetzten Verkehrsflächen 1,60 m weit in das Plangebiet hinein. Für diese als GFL 3 festgesetzte Fläche wird ein Leitungsrecht zugunsten der Gasfernleitung und eventueller Begleitkabel eingeräumt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gasfernleitung bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu berücksichtigen ist.

2.7 Verkehrsflächen

Der nordöstliche Eckbereich des Plangebietes wird entsprechend dem heutigen Straßenausbau als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um damit die heutige Situation planungsrechtlich zu sichern. Mit dieser Straßenausrundung soll das Wenden von Schulbussen auf öffentlichen Verkehrsflächen ermöglicht werden.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen dem Ziel, Verunstaltungen im städtebaulichen Maßstab zu minimieren und ein homogenes Erscheinungsbild zu schaffen.

Zur Schaffung eines homogenen Stadtbildes mit einer einheitlichen Dachform innerhalb des Plangebietes werden, entsprechend des Daches der bestehenden Sport- und Schwimmhalle, nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Neigung von 10° zugelassen.

Zur Vereinheitlichung potentieller Einfriedungen der Vorgärten werden nur Heckenpflanzungen oder Heckenpflanzen in Kombination mit Zaunkonstruktionen bis zu einer Höhe von 0,8 m zugelassen. Damit soll das durchgrünte Erscheinungsbild, dass insbesondere durch die Baumallee geprägt wird, innerhalb der Vorgartenbereiche fortgesetzt werden.

4. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

Die Bodenkarte des Landes NRW weist im gesamten Plangebiet Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten. Daher wird das komplette Plangebiet als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Maßnahmen insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind.

Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Deswegen wird eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel empfohlen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planurkunde übernommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich auf der altlastenverdächtigen Fläche ‚Ehemalige Drahtfabrik‘. Weil lokal begrenzte Verunreinigungen nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden können, wird darauf hingewiesen, dass alle Erdarbeiten gutachterlich zu begleiten sind. Geplante Umnutzungen und Baumaßnahmen im Bereich der altlastenverdächtigen Flächen sind dem Umweltamt der StädteRegion vorzulegen.

Des Weiteren wird ein Hinweis bezüglich der Gasfernleitung entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Gasfernleitung ist bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Einer Überführung der Leitung mit Baufahrzeugen kann nur nach druckverteilenden Maßnahmen zugestimmt werden.

Bezüglich des Artenschutzes wird entsprechend der Vorprüfung der Artenschutzbelange darauf hingewiesen, dass eine erneute Überprüfung des Artenschutzes vorzunehmen ist, wenn die Bestandsbebauung in der Zeitspanne zwischen dem 01.03. und dem 31.10. eines Jahres abgerissen wird.

Im Bereich des Plangebietes können flurnahe Grundwasserstände auftreten. Der Hinweis wird in die Planurkunde übernommen.

Zusätzlich wird auf die gesetzlichen Vorgaben gemäß §§ 15 und 16 DSchG NRW hingewiesen, dass beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde die Untere Denkmalbehörde der Stadt Eschweiler oder das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu informieren ist.

5. Umsetzung des Bebauungsplanes

5.1 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 Schmutz- und Niederschlagswasser weiterhin über das vorhandene Entwässerungssystem abgeleitet werden.

Die Leitungszuführung bezüglich Energieversorgung, Gas, Telekommunikation etc. erfolgt über die entsprechenden Leitungen im Bereich der August-Thyssen-Straße. Die Fläche für den Gemeinbedarf wird zusätzlich über das bestehende Leitungsrecht zwischen den beiden Baufenstern des Allgemeinen Wohngebietes an die August-Thyssen-Straße angebunden.

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.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt über die bestehenden Straßen. Die Fläche für den Gemeinbedarf wird von Norden über die Jahnstraße erschlossen.

6. Umweltbelange

Der Bebauungsplan 12 / 10. Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13 a BauGB aufgestellt. Die zulässige überbaubare Grundfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO beträgt ca. 6.730 m² und liegt damit erheblich 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 allerdings unberührt.

6.1 Eingriff in Natur und Landschaft

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. Durch das

Abrücken des Baufensters von der nordwestlichen Grenze des Plangebietes kann der dort vorhandene Baumbestand erhalten werden.

6.2 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde geprüft, ob von der geplanten Flächeninanspruchnahme und dem Gebäudeabriss schützenswerte, planungsrechtlich relevante Arten betroffen sind. Gemäß der Artenschutzprüfung Stufe 1 kann eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach derzeitigem Stand ausgeschlossen werden. Es haben sich keinerlei Hinweise auf aktuelle Vogelbruten oder Fledermausquartiere ergeben. Es wird darauf hingewiesen, dass eine erneute gutachterliche Kontrolle durchgeführt werden muss, sollten die Abrissarbeiten in der Zeit vom 01.03. bis 31.10. eines Jahres durchgeführt werden.

6.3 Immissionsschutz

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu den Parkplätzen des Einkaufszentrums Langwahn und des Berufskollegs und der vorgelagerten Verkehrsflächen der August-Thyssen-Straße wurden die daraus resultierenden lärmtechnischen Auswirkungen gutachterlich geprüft.

Zudem wirken die technischen Anlagen der Sport- und Schwimmhalle unmittelbar auf das Wohngebiet ein. Die festgestellten Belastungen wurden unter dem Aspekt gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse beurteilt. Grundlage bildeten hierbei die Orientierungswerte für die städtebauliche Planung DIN 18005-1 in Verbindung mit den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm 98, Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) und Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV).

Gemäß des Schalltechnischen Gutachtens SI-17/094/04 der Schall- und Wärmemessstelle Aachen GmbH, Aachen 15. Februar 2018 sind die Auswirkungen des Einkaufszentrums auf das Plangebiet mit einer Belastung < 45 dB (A) ohne Bedeutung. Den Berechnungsergebnissen zufolge verursacht auch der Parkplatz des Berufskollegs keine Überschreitungen des Orientierungswertes gemäß DIN 18005-1 und des Immissionsrichtwertes nach TA-Lärm 98 im Plangebiet. Auch eine summarische Betrachtung mit den Einwirkungen des Einkaufszentrums führt nicht zu nachteiligen Lärmverhältnissen.

Auf den Flachdächern der Sport- und Schwimmhalle sind verschiedene technische Anlagen installiert. Diese werden zumindest in Teillast auch in den Nachtstunden betrieben. Die Öffnungszeiten der Schwimmhalle sind auf die Tagesstunden zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr beschränkt. In der gleichen Zeit kann die Wasserrutsche genutzt werden, die sich an der östlichen Seite der Schwimmhalle befindet und in den öffentlichen Raum hineinwirkt.

Gemäß des schalltechnischen Gutachtens verursacht die Außenrutsche an der Nordfassade des südöstlichen Baufensters Überschreitungen der Immissionsrichtwerte in allen Beurteilungszeiten. Deswegen wird hier als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt, dass in der angrenzenden Nordfassade der

geplanten Wohnbebauung offenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nicht zulässig sind. Um zukünftig die Überschreitung der Immissionsrichtwerte durch die technischen Anlagen auszuschließen, sind bei Realisierung der südlich angrenzenden Wohnbebauung **die außenliegenden technischen Anlagen auf dem Zwischentrakt der Schwimmhalle zum Allgemeinen Wohngebiet hin durch eine Lärmschutzwand abzuschirmen. In Abstimmung mit dem Vorhabenträger und der Stadt Eschweiler ist dafür als Standort das Flachdach des Zwischentraktes vorgesehen. Die Wand ist in einer Höhe $\geq 1,80$ m mit einem bewerteten Schalldämmmaß $R_w \geq 20$ dB herzustellen.**

Da die heranrückende Wohnbebauung Verursacher dieser Maßnahmen ist, wird innerhalb eines städtebaulichen Vertrages vereinbart, dass die Kosten dieser Maßnahmen vom Investor der Wohnbebauung zu tragen sind.

Gemäß der Lärmkarten zum Schalltechnischen Gutachten werden die unmittelbar zur August-Thyssen-Straße und zur Jahnstraße hin orientierten Fassaden durch die Verkehrslärmimmissionen der Verkehre auf der August-Thyssen-Straße deutlich überschritten. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind hier aufgrund der städtebaulichen Situation nicht realisierbar. Der Immissionskonflikt kann somit nur durch passiven Lärmschutz in Verbindung mit entsprechenden Lüftungseinrichtungen kompensiert werden. Deswegen werden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes die Lärmpegelbereiche II – IV festgesetzt, die eine freie Schallausbreitung berücksichtigen. Der Tabelle 7 zur DIN 4109-1 sind die daraus resultierenden Anforderungen an die Luftschalldämmung zu entnehmen.

Im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren ist bezüglich der Be- und Entlüftungen der Tiefgaragen und der Zu- und Ausfahrten der Nachweis zu erbringen, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bereich der geplanten Wohnbebauung nicht beeinträchtigt werden.

6.4 Boden- und Wasserschutz

Das gesamte Bebauungsplangebiet befindet sich auf der altlastverdächtigen Fläche ‚Ehemalige Drahtfabrik‘ (Kataster-Nr. 5103 / 0203). Hier war seit mindestens 1830 bis Ende des 2. Weltkrieges eine Drahtfabrik ansässig. Der Bereich wurde großräumig mit Fremdmaterialien angeschüttet und befestigt. Auf dem Gelände sind bereichsweise Untersuchungen vorgenommen worden, jedoch nicht im Bereich des Schwimmbades und der Eissporthalle. Bei den bisherigen Untersuchungen wurden inhomogene, z.T. schwermetallhaltige Auffüllungen in unterschiedlicher Mächtigkeit vorgefunden. Aufgrund des weiteren Probenahmennasters der bisherigen Bodenuntersuchungen können bisher unbekannte, lokal begrenzte Verunreinigungen des Untergrunds nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund sind alle Erdarbeiten gutachterlich zu begleiten. Außerdem sind Umnutzungen und Baumaßnahmen dem Umweltamt der StädteRegion Aachen, Fachbereich Bodenschutz und Altlasten zur Stellungnahme vorzulegen.

Das auf den Freiflächen aufzubringende Bodenmaterial muss die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung einhalten.

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, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Bebauung besondere bauliche Maßnahmen insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind. Die entsprechenden Bauvorschriften sind einzuhalten.

Das Plangebiet liegt über auf Braunkohle und Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern. Auch heute noch einwirkungsrelevanter tages-/ oberflächennaher Altbergbau ist im Bereich der Planfläche in den vorliegenden Unterlagen nicht dokumentiert.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Plangebietes flurnahe Grundwasserstände auftreten können.

Aufgrund der im Plangebiet bereits bestehenden Bebauung kann das Niederschlagswasser wie bisher in das vorhandene Entwässerungssystem eingeleitet werden. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist davon auszugehen, dass durch den Abriss der Eissporthalle und der projektierten Neubebauung die Versiegelung um ca. 700 m² zurückgehen wird. Des Weiteren wird das Niederschlagswasseraufkommen durch die festgesetzte Begrünung der Tiefgarage verringert werden.

7. Gutachten

Schalltechnisches Gutachten SI – 17/094/04, SWA Schall- und Wärmemessstelle Aachen GmbH, Dipl. Ing. B. Gebing; Aachen, 15. Februar 2018

Artenschutzprüfung Stufe 1 zur 10. Änderung des Bebauungsplanes 12 – Jahnstraße – in der Stadt Eschweiler, Büro für Ökologie und Landschaftsplanung; Stolberg, 25. November 2016

8. Städtebauliche Kennwerte

Der Bebauungsplan 12 / 10. Änderung – Jahnstraße – umfasst eine Fläche von folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Fläche in m²	%
Allgemeines Wohngebiet	6.686	49
Fläche für den Gemeinbedarf	6.758	49
Straßenverkehrsfläche	237	2
Gesamt	13.681	100

Eschweiler, den 26.03.2018

gez. Florian Schoop