



# STADT ESCHWEILER

## BEBAUUNGSPLAN 285

### - INDESTADION -

## BEGRÜNDUNG

Frühzeitige Beteiligung

## **INHALT DER BEGRÜNDUNG**

### **1. VORGABEN ZUR PLANUNG**

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Heutige Situation
- 1.3 Übergeordnete Planungen
- 1.4 Planverfahren

### **2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

- 2.1 Anlass der Planung
- 2.2 Städtebauliches Konzept

### **3. PLANINHALTE**

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Bauweise
- 3.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 3.5 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten
- 3.6 Flächen für den ruhenden Verkehr
- 3.7 Grünflächen
- 3.8 Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

### **4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **5. KENNZEICHNUNGEN**

### **6. HINWEISE**

### **7. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

- 7.1 Verkehrliche Erschließung
- 7.2 Ver- und Entsorgung

### **8. UMWELTBELANGE**

- 8.1 Immissionsschutz
- 8.2 Eingriffe in Natur und Landschaft
- 8.3 Artenschutz
- 8.4 Boden- und Wasserschutz

### **9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE**

## 1. VORGABEN ZUR PLANUNG

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Eschweiler westlich des Stadtzentrums unmittelbar südlich der Inde. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen die bisherigen Sportplatzflächen mit Ausnahme der Flächenanteile, die durch den Bebauungsplan 280 -Kindergarten Indestadion- in Anspruch genommen wurden, die im Westen gelegenen Parkplatzflächen und die unmittelbar angrenzenden Straßenverkehrsflächen. Somit besteht der Bebauungsplan aus Anteilen folgender Flurstücke: 553, 585,738 und 1030, Flur 31, Gemarkung Eschweiler. Die Plangebietsgröße beträgt ca. 25.658 m<sup>2</sup>.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch eine neu definierte mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmte Plangebietsgrenze auf Höhe der nördlichen Grenze der nördlichen Sportplatzfläche,
- im Osten durch die östliche Grenze der Straßenverkehrsfläche der Franz-Rüth-Straße,
- im Süden durch die nördliche Grenze des Bebauungsplanes 280 -Kindergarten Indestadion-,
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstückes 994.
- Der südwestliche Teilbereich auf der Fläche des ehemaligen Parkplatzes wird im Norden durch das Flurstück 994, im Osten durch das Kindergartengrundstück und im Süden durch das Flurstück 681 begrenzt. Die westliche Grenze bildet die westliche Grenze der Straßenverkehrsfläche der Gutenbergstraße auf Höhe des heutigen Parkplatzes.
- Im Nordwesten wird das spitz zulaufende Flurstück 1030 an der Inde in den Geltungsbereich einbezogen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem zeichnerischen Teil des Planentwurfes im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

### 1.2 Heutige Situation

Das Plangebiet umfasst vorrangig die Flächen des 1977 erbauten Indestadions. Die Sportnutzung wurde mittlerweile vollkommen aufgegeben. Das Indestadion verfügte über einen Rasenplatz im Süden und einen Ascheplatz im Norden. Das ehemalige Vereinsheim mit Umkleidekabinen, Sanitärräumen und Aufenthaltsräumen wurde bereits abgerissen. Am östlichen Rand der Sportanlagen befindet sich der AWO Kindergarten ‚Zauberhut‘ mit einer Gruppe. Die Raumsituation entspricht in keiner Weise den heutigen Anforderungen und soll aufgegeben werden.

Am Ortsrand des Plangebietes zur Franz-Rüth-Straße befinden sich einzelne großkronige erhaltenswerte Laubbäume. Die westliche Plangebietsgrenze und der Bereich des heutigen Parkplatzes wird von einer durchgehenden Baumreihe begleitet. Nördlich des Ascheplatzes schließt sich die Uferrandzone der Inde ebenfalls mit einer Vielzahl von erhaltenswerten Baumbeständen an.

Im Westen des Indestadions befindet sich das denkmalgeschützte Gebäudeensemble der Stoltenhoffmühle. 1759-61 als Ölmühle erbaut wurde sie in den späteren Jahren bis zur Aufgabe des Betriebes 1970 als Walk- und Getreidemühle genutzt. 1976 wurde der Mühlengraben im Rahmen der Baumaßnahmen am Indestadion zugeschüttet. Ein Großteil der Mühlenanlage ist heute noch erhalten. Ende der 1990er Jahre wurden eine umfassende Sanierung und eine Nutzungsänderung eines Teils des Komplexes in ein Bürogebäude durchgeführt.

Südlich der Mühle steht auf dem Flurstück 278 ein höheres Speichergebäude.

Südlich an das ehemalige Indestadion schließt sich das Wohngebiet an der Gutenbergstraße an. Es handelt sich um drei- bis viergeschossige Zeilenbauten und drei achtgeschossige Solitärhochhäuser aus den 1970er Jahren. Zwischen diesem Wohngebiet und dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wurde ein eingeschossiger Kindergarten entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans 280 - Kindergarten Indestadion - realisiert. Direkt östlich des Indestadions befinden sich an der Franz-Rüth-Straße einige Einfamilienhäuser und insbesondere eine Vielzahl von Garagen, die jeweils zu den in geschlossener Bauweise errichteten Vorderhäusern an der Steinstraße gehören.

### 1.3 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Aachen, Stand 2014 stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Innerhalb des Flächennutzungsplans der Stadt Eschweiler (FNP 2009) wird der vorwiegende Teil des Plangebiets als ‚Wohnbaufläche‘ dargestellt. Die Inde wird als Wasserfläche dargestellt. Diese Wasserfläche zuzüglich eines beidseitigen schmalen Begleitstreifens wird als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Zwischen dem Überschwemmungsgebiet und den Wohnbauflächen wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässeraue dargestellt.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans. Durch das Plangebiet werden keine FFH Gebiete, Vogelschutzgebiete und geschützte Biotope tangiert.

Das Plangebiet umfasst Teilbereiche des Bebauungsplanes E 11 - Leuchter Mühle -, der den Bereich des Indestadions als Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Sportplatz‘ festsetzt.

### 1.4 Planverfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als ‚Bebauungsplan der Innenentwicklung‘ aufgestellt. Die hierzu notwendigen Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt, weil das Plangebiet nahezu dreiseitig umbaut ist. Ebenso wird die Voraussetzung eingehalten, dass die zulässige Grundfläche innerhalb des Plangebietes 20.000 m<sup>2</sup> nicht übersteigt, da diese bei einer GRZ von 0,4 maximal 6.860 m<sup>2</sup> betragen kann. 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 m<sup>2</sup> 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 Flächennutzungsplan ohne eigenes Verfahren an die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst werden.

## **2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

### **2.1 Anlass der Planung**

Die Stadt Eschweiler hat im Bereich Eschweiler-West einen stadtentwicklungspolitischen Handlungsbedarf identifiziert und dazu im Jahr 2012 das integrierte Handlungskonzept Eschweiler-West sowie das Wohnraumversorgungskonzept Eschweiler West erstellen lassen. Durch die Aufgabe der Sportnutzung auf dem Gelände ‚Indestadion‘ ergibt sich die Chance, diese innerstädtische Fläche einer neuen Nutzung zuzuführen. Unter Berücksichtigung der stadträumlichen Einordnung soll ein hochwertiges und umsetzungsfähiges Konzept entwickelt werden, welches zur Aufwertung von Eschweiler-West beiträgt. Der Standort ist aufgrund seiner Lage attraktiv für eine zukunftsfähige Entwicklung von Wohnbauflächen. Zur Verbesserung des Angebotes auf dem Eschweiler Wohnungsmarkt soll dort familiengerechtes Wohnen in kompakter innerstädtischer Bauweise angeboten werden. Auf der Grundlage des Flächennutzungsplans (FNP 2009) und mit Blick auf die Bedeutung des Standortes für die Gesamtstadt soll durch den Bebauungsplan 285 - Indestadion - Wohnbauland geschaffen und für die Umgebung eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden.

Aufgrund seiner Innenstadtlage, der sehr guten infrastrukturellen Anbindung und der Lage an der Inde mit ihrer bewachsenen Uferzone verfügt das Plangebiet über eine sehr hohe Standortqualität, die für den Bereich Eschweiler-West ein bedeutendes Entwicklungspotenzial bietet. Planungsziel ist es, die Fläche des Indestadions einer Wohnbaunutzung zuzuführen, die Erschließungssituation zu optimieren und das Freiflächenangebot zu stärken. Dabei bietet das Flächenpotenzial des Sportplatzes Indestadion eine geeignete wohnungspolitische Perspektive zur Entwicklung eines marktgerechten, zukunftsfähigen und verdichteten Wohnstandortes. Zusätzlich soll durch die Sicherung von Wege- und Grünverbindungen die Freiraumqualität des Viertels verbessert werden.

## 2.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht ein kompaktes Wohngebiet in verdichteter Bauweise vor, das über eine Mittelachse an den Auenbereich der Inde angebunden wird. Die Bebauung besteht im südlichen Bereich aus zeilenartig angeordneten Hausgruppen, im nördlichen Randbereich entlang der Indeaue aus gradlinig aufgereihten, stadtvillenartigen dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern, die in ihrer offenen Bauweise den Übergang zwischen der kompakten Bauweise der Hauszeilen und dem landschaftlich geprägten Indebereich schaffen. Im südwestlichen Teilbereich ist in Anlehnung an die Bestandsbebauung im Bereich der Gutenbergstraße ebenfalls ein stadtvillenartiges Mehrfamilienhaus geplant. Das städtebauliche Konzept geht von insgesamt 41 Häusern innerhalb der Hausgruppen und von 6 Mehrfamilienhäusern mit jeweils max. 10 Wohneinheiten, insgesamt somit ca. 101 Wohneinheiten aus. Durch die vorgenannten Hausformen wird ein familiengerechtes Wohnen in verdichteter Bauweise ermöglicht. Die Mehrfamilienhäuser werden Wohnformen wie Altenwohnen und Mehrgenerationenwohnen anbieten. Dadurch wird eine Durchmischung unterschiedlicher Wohnformen geschaffen und die Ausrichtung auf eine Hausform vermieden.

Für die Hausgruppen sind maximal zwei Vollgeschosse, für die Stadtvillen maximal drei Vollgeschosse vorgesehen. Die Hausgruppen werden in ihrer Lage derart ausgerichtet, dass die Gartenflächen jeweils nach Süden oder Westen orientiert sind.

Die Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Franz-Rüth-Straße, zum einen im Bereich der heutigen Straßenaufweitung (Planstraße 2), zum anderen 70 m nordöstlich der vorgenannten Zufahrt über die Planstraße 1. Die interne Erschließung ist als Ringerschließung ohne hierarchische Differenzierung der Straßen mit zusätzlichem westlich angehängten Ring vorgesehen.

Die Mittelachse (Planstraße 4) wird durch eine baumbestandene Grünfläche begleitet und geht nördlich der Planstraße 1 in eine öffentliche Grünfläche über. Diese Grünfläche schließt unmittelbar an einen ca. 2 m hohen Damm an, der dem Hochwasserschutz dient und das Wohngebiet vom Auenbereich der Inde trennt. Die Mittelachse vermittelt in dem verdichteten Baugebiet Großzügigkeit und Weite und lädt zur Kommunikation und zum sozialen Miteinander ein. Durch die Achse wird eine Grünverbindung zur Indeaue geschaffen und die Inde erlebbar gemacht.

Der ruhende Verkehr für die Anlieger wird wie in der Planstraße 4 seitlich gebündelt auf Senkrechtstellplätzen angeordnet oder wie im Bereich der Planstraßen 1 und 2 im Vorgartenbereich bzw. zwischen den Hausgruppen vorgesehen. Besucherparkplätze sind vorrangig im Bereich der Franz-Rüth-Straße geplant. Dabei wird von einem Stellplatzschlüssel für Besucher von 0,5 pro Wohneinheit ausgegangen. Entsprechend werden insgesamt ca. 50 Besucherparkplätze angeboten.

Das Plangebiet wird über zwei Fuß- und Radwege in das bestehende Wegenetz eingebunden. So ist von Osten kommend auf der Krone des Dammes bis auf Höhe der Mittelachse ein Fuß- und Radweg vorgesehen, der langfristig Richtung Westen südlich der Stoltenhoffmühle verlängert werden soll. Im Südwesten ist eine Verbindung Richtung Kindergarten bzw. Richtung Gutenbergstraße vorgesehen.

Nördlich des Dammes ist seitens des Wasserverbandes Eifel-Rur zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie die Entwicklung einer Sekundäraue geplant. Die Lage des geplanten Dammes wurde mit dem Wasserverband Eifel-Rur und der

Wasserwirtschaft der StädteRegion Aachen abgestimmt und die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans entlang der wasserseitigen Dammgrenze festgelegt.

### **3. PLANINHALTE**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, an diesem Standort Wohnraum im Zuge der Innenentwicklung auszubauen, soll das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung 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.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung soll gemäß § 16 ff BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der maximalen Vollgeschosse sowie durch maximal zulässige Gebäudehöhen bestimmt werden.

Im Bereich der Hausgruppen (WA 2-4) sind maximal zwei Vollgeschosse, im Bereich der Mehrfamilienhäuser maximal drei Vollgeschosse zulässig. Die Höhenentwicklung soll über die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen, bezogen auf Höhenpunkte im Bereich der Verkehrsflächen festgesetzt werden. Im Rahmen des Verfahrens ist zu klären, ob neben der Gebäudehöhe des obersten Vollgeschosses zusätzlich Gebäudehöhen eines eventuellen Staffelgeschosses festgesetzt werden.

#### **3.3 Bauweise**

Innerhalb des Plangebiets ist innerhalb der WA 1, 3 und 4 eine offene Bauweise vorgesehen, die entsprechend der Hausformen differenziert wird. So ist innerhalb des WA 1 entsprechend der geplanten Mehrfamilienhäuser lediglich eine Einzelhausbebauung zulässig. Während im WA 3 nur Hausgruppen zugelassen werden, sind im Bereich des WA 4 sowohl Doppelhäuser als auch Hausgruppen möglich. Für das WA 2 wird auf die Kann-Vorschrift des § 22 BauNVO zurückgegriffen, die eine Regelung der Bauweise nicht notwendig macht. Da hier das Baufenster 50 m Länge überschreitet, kann damit sowohl eine offene als auch eine geschlossene Bauweise ermöglicht werden. Mit der vorwiegend offenen Bauweise wird der gewünschte Charakter einer offenen durchgrünten Baustruktur im Übergang zum nördlich angrenzenden Auenbereich der Inde sichergestellt.

#### **3.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an dem städtebaulichen Konzept und an einer guten Lage der straßenabgewandten Seiten zur Besonnung. Die überbaubaren Flächen werden im Bereich der WA 2-4 in einer Tiefe

von 14,00 m festgesetzt. Diese Tiefe ermöglicht einerseits eine ausreichende Flexibilität der zukünftigen Haustiefen, andererseits wird zu den Verkehrsflächen ein harmonisches und geordnetes Erscheinungsbild sichergestellt. Für Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Garagen soll die Möglichkeit eröffnet werden, die Baufenstertiefen maximal um 2,00 m zu überschreiten. Die überbaubaren Flächen werden entweder in einem Abstand von 3,00 m oder 5,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet. Bei einem Abstand von 5,00 m wird im Vorgartenbereich die Anordnung von Stellplatzflächen ermöglicht.

Die überbaubaren Flächen werden vorrangig durch Baugrenzen normiert. Lediglich in den Bereichen, in denen das Baufenster seitlich an Verkehrsflächen oder an Flächen für Stellplätze, die einzeln parzelliert und zugeordnet werden sollen, angrenzt, werden Baulinien festgesetzt, um seitliche Abstandsflächen zu vermeiden.

### **3.5 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten**

Zur Sicherstellung einer kalkulierbaren Dichte und der entsprechenden Einwohnerzahl soll die Zahl der Wohneinheiten im Bereich des WA 1 auf 10 Wohneinheiten, ansonsten auf maximal zwei Wohneinheiten beschränkt werden. Damit soll im Teilbereich der WA 2-4 einerseits eine Mehrfamilienhausbebauung vermieden, andererseits entsprechend der demographischen Entwicklung aber ermöglicht werden, dass eventuell eine Person eine separate kleine Wohnung innerhalb eines Einfamilienhauses bezieht. Die Festsetzung dient auch dem Charakter eines Wohngebietes für junge Familien, weil dadurch das Verkehrsaufkommen und der Stellplatzbedarf begrenzt werden.

### **3.6 Flächen für den ruhenden Verkehr**

Zur Unterstützung der Durchgrünung und zur Gewährleistung der Wohnruhe werden Stellplätze in den rückwärtigen Grundstücksflächen ausgeschlossen. Stellplätze oder überdachte Stellplätze sind deshalb innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den dafür vorgesehenen Flächen zu realisieren. Innerhalb des WA 4 dürfen Stellplätze zusätzlich innerhalb der Vorgartenbereiche angeordnet werden.

Im Bereich des WA 1 sind die Flächen für Stellplätze unmittelbar zwischen der Verkehrsfläche und den überbaubaren Flächen geplant. Hier sind entsprechend dem städtebaulichen Konzept beiderseits der Grundstückszufahrt jeweils drei Stellplätze vorgesehen. Um eine anderweitige Stellplatzanordnung zu vermeiden, werden für Grundstücksgrenzen, die nicht für eine Stellplatzzufahrt vorgesehen sind, Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind insgesamt 52 öffentliche Besucherparkplätze vorgesehen. Diese Anzahl entspricht bei 101 Wohneinheiten einem Stellplatzschlüssel von 0,5 Stellplätzen pro Wohneinheit.

Die Besucherparkplätze werden gleichmäßig innerhalb des Plangebietes verteilt.

### **3.7 Grünflächen**

Zur Unterstützung der Durchgrünung wird parallel zur Mittelachse eine 4 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt, die nördlich der Planstraße 1 in eine 14 m breite Grünfläche überleitet, die den Übergang zum Auenbereich herstellt. Der



Bereich des Dammes wird ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Überlagert wird diese Festsetzung mit einer Fläche für Aufschüttungen, um die Herstellung eines Dammes (voraussichtlich 2 m über Gelände) für den Hochwasserschutz zu gewährleisten.

Entlang der Franz-Rüth-Straße werden die hier vorgesehenen Parkplatzflächen jeweils in dreiecksförmige Grünflächen eingebettet, die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Verkehrsgrün‘ festgesetzt werden. Damit soll das grüdgeprägte Erscheinungsbild unterstützt werden.

### **3.8 Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Die im Bereich des Plangebiets stehenden Laubbäume werden im weiteren Verfahren auf Vitalität geprüft und gegebenenfalls als zu erhalten festgesetzt.

Die Gestaltung des Straßenraums prägt den zukünftigen Charakter des Wohngebiets. Zur Aufwertung des öffentlichen Raums und zur Einbindung in das grüdgeprägte Gesamtbild sollen insgesamt 24 Laubbäume gepflanzt werden. Im Rechtsplan erfolgt keine Standortfestsetzung der einzelnen Bäume, sondern lediglich ein Standortvorschlag. Somit bleiben die konkreten Baumstandorte der Detailplanung vorbehalten.

Entsprechend des städtebaulichen Entwurfs werden insbesondere im Bereich der Franz-Rüth-Straße entlang der Mittelachse und im Bereich der im Südwesten gelegenen Planstraße 5 mehrere Einzelbäume vorgeschlagen.

## **4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften dienen dem Ziel, Verunstaltungen im städtebaulichen Maßstab zu minimieren und ein homogenes Erscheinungsbild zu schaffen. Innerhalb des Plangebiets ist für alle Gebäude die Festsetzung eines Flachdachs geplant. Im Bereich der Vorgärten zwischen Baufenster und vorgelagerter öffentlicher Verkehrsfläche soll zur Gewährleistung eines grüdgeprägten Ortsbildes festgesetzt werden, dass insbesondere innerhalb des WA 4, in dem Stellplätze im Vorgartenbereich zulässig sind, maximal 50 % der Vorgartenfläche versiegelt werden darf.

## **5. KENNZEICHNUNGEN**

### *Baugrundverhältnisse*

Das gesamte Plangebiet wird aufgrund der Baugrundverhältnisse im Auegebiet gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 ‚Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau‘, der DIN 18 196 ‚Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke‘ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes NRW zu beachten.

### *Bodenbelastung*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB der Bereich des bisherigen Sportplatzes aufgrund erhöhter Schwermetallgehalte des vorhandenen Tennenbelags als Fläche gekennzeichnet, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Hier sind im Baugenehmigungsverfahren weitere Untersuchungen und ggf. Regelungen zur Entsorgung erforderlich.

## **6. HINWEISE**

In den Bebauungsplan werden folgende Hinweise aufgenommen:

### *Bodendenkmäler*

Durch das LVR-Amt für Bodenkmalpflege im Rheinland wurden bisher keine systematischen Erhebungen zur Ermittlung des archäologischen Kulturgutes im Bereich des Bebauungsplans durchgeführt. Die Entdeckung von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdeingriffen ist deshalb nicht auszuschließen. Auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird hingewiesen.

### *Grundwasserverhältnisse*

Das Plangebiet liegt in einem Auenbereich. Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 ‚Bauwerksabdichtungen‘ zu beachten.

### *Mögliche Bodenbelastung*

Das Plangebiet liegt im ehemaligen Überschwemmungsgebiet der Inde, sodass im Oberboden mit erhöhten Schwermetallgehalten gerechnet werden muss.

### *Mögliche Kampfmittelbelastung*

Nach den vorliegenden Unterlagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf liegt das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Vor Baumaßnahmen in diesen Bereichen wird eine geophysikalische Untersuchung in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst empfohlen.

## **7. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

### **7.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von der Franz-Rüth-Straße aus. Über die Gutenbergstraße und die Steinstraße ist das Plangebiet an die Aachener Straße (L223) und das lokale und regionale Straßennetz angebunden.

Die Straßenbreiten der Ringstraßen sind mit Längsparkplätzen in 8,00 m Breite, ansonsten in 6,00 m Breite vorgesehen. Parallel zur Planstraße 4 ist westlich der Grünfläche ein zusätzlicher Fußweg in 2,00 m Breite geplant.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden die erforderlichen Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert. Die konkrete Verkehrsflächengliederung und -ausgestaltung soll als Mischfläche erfolgen, bleibt aber im Detail der Ausführungsplanung überlassen.

Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird durch die Bushaltestelle ‚Gutenbergstraße‘ und die auf der Steinstraße / August-Thyssen-Straße verkehrende ASEAG-Buslinie ausreichend sichergestellt. Damit bestehen umsteigefreie Busverbindungen in Richtung Eschweiler Bushof bzw. zum Hauptbahnhof und nach Stolberg. In kurzer Entfernung befindet sich ebenfalls der Haltepunkt ‚Eschweiler West‘ der Euregiobahn.

### **7.2 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Gebiets mit Wasser, Strom sowie Telekommunikation wird über die angrenzenden Straßen Franz-Rüth-Straße und Gutenbergstraße sichergestellt.

Für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers wird gemäß § 44 LWG NRW die Versickerung, Verrieselung oder Einleitung in ein ortsnahes Gewässer gefordert. Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers und der daraus resultierenden Bodenverhältnisse ist eine Versickerung ausgeschlossen. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob das Niederschlagswasser der Inde oder über eine Drosselanlage dem vorhandenen Kanalnetz zugeführt werden kann.

Die anfallenden Schmutzwässer sollen über die vorhandenen Kanäle in der Franz-Rüth-Straße und in der Gutenbergstraße abgeleitet werden.

## **8. UMWELTBELANGE**

Der Bebauungsplan 285 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die zulässige überbaubare Grundfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO beträgt ca. 6.860 m<sup>2</sup>. Daher kann von der Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes abgesehen werden. Die Erstellung eines landschaftspflegerischen Fachbeitrags 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, bleibt hier von allerdings unberührt.

### **8.1 Immissionsschutz**

Im Rahmen des weiteren Verfahrens ist zu klären, ob im nördlichen Bereich des Plangebietes aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auf der Aachener Straße Lärmschutzmaßnahmen notwendig werden.

### **8.2 Eingriffe in Natur und Landschaft**

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan 285 soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Somit gelten alle infolge der Planung zulässigen Eingriffe als bereits vor der Planung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich der durch die Aufstellung des Bebauungsplans ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher nicht erforderlich.

In den Randbereichen des Bebauungsplans befinden sich mehrere Baumbestände mit vorwiegend mittlerem Baumalter. Im weiteren Verfahren sind die Vitalität dieser Bäume und die Möglichkeit der Erhaltung durch eine entsprechende Festsetzung zu prüfen.

### **8.3 Artenschutz**

Im Rahmen einer Artenschutzvorprüfung ist zu überprüfen, ob durch das Bebauungsplanverfahren schützenswerte Arten beeinträchtigt werden.

Für den Bereich der Renaturierung der Inde nördlich des Bebauungsplangebietes wurde bereits eine Artenschutzprüfung II durch das Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung, Dipl. Ing. G. Beuster, Erkelenz Febr. 2016 erstellt. Gemäß dieser Prüfung wurden insgesamt sieben Fledermausarten nachgewiesen, zwei weitere Arten kommen in der Umgebung vor. Des Weiteren lebt der Biber im Bereich der Renaturierung und bezieht dort auch vermutlich Quartiere. Als einzige planungsrelevante Vogelart wurde der Eisvogel mit zwei Revieren nachgewiesen. Für ein Vorkommen der Haselmaus fehlen jegliche Hinweise.

### **8.4 Boden- und Wasserschutz**

Der Schutz von Böden und Bodenfunktionen (§ 2 Abs. 1 und 2 BBodSchG) wird durch das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) gesetzlich geregelt. Schädliche Bodenveränderungen (§ 2 Abs. 3 BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Das BBodSchG zielt in § 1 darauf ab, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Aufgrund des im Norden gelegenen Ascheplatzes ist davon auszugehen, dass hier insbesondere in den unterlagernden Tragschichten erhöhte Schwermetalle vorgefunden werden. Da das Plangebiet im ehemaligen Überschwemmungsge-

biet der Inde liegt, muss im Oberboden ebenfalls mit Schwermetallgehalten gerechnet werden. Hier sind im weiteren Verfahren entsprechende Untersuchungen zur Abschätzung der Gefährdungspfade Boden – Mensch und Boden – Pflanzen vorzunehmen.

Das Plangebiet liegt insgesamt im Auenbereich der Inde. Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Aufgrund dieses Grundwasserstandes ist eine Versickerung des Niederschlagswassers ausgeschlossen.

Das Plangebiet liegt weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in den hochwassergefährdeten Bereichen oder den rückgewinnbaren Räumen gemäß Landeswassergesetz. Nach dem Hochwasseraktionsplan Inde / Vicht ist die Innenstadt von Eschweiler bis zu einem 200-jährlichen Hochwasserereignis hochwasserfrei. Entsprechend dient der geplante Damm im Norden des Plangebietes nicht dem 100-jährlichen Hochwasserereignis, sondern dem Fall eines Extremhochwassers.

Für den Bereich nördlich des Plangebietes ist parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans ein Verfahren nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie (Trittstein 7: Entwicklung einer Sekundäraue an der Inde im Bereich Indestadion) vorgesehen.

**9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE**

Nutzungsart	Fläche	Flächenanteil
<b>Allgemeine Wohngebiete</b>	<b>17.156 m<sup>2</sup></b>	<b>66,9 %</b>
- WA 1	7.374 m <sup>2</sup>	28,8 %
- WA 2 bis WA 4	9.782 m <sup>2</sup>	38,1 %
<b>Öffentliche Verkehrsflächen</b>	<b>5.327 m<sup>2</sup></b>	<b>20,7 %</b>
- Straßenverkehrsflächen	4.617 m <sup>2</sup>	17,9 %
- davon Bestand	1.400 m <sup>2</sup>	
- Zweckbestimmung Parkplatz	534 m <sup>2</sup>	2,1 %
- Zweckbestimmung Fuß- und Radweg	52 m <sup>2</sup>	0,2 %
- Zweckbestimmung Fußweg	124 m <sup>2</sup>	0,5 %
<b>Öffentliche Grünflächen</b>	<b>3.175 m<sup>2</sup></b>	<b>12,4 %</b>
- Fläche für Aufschüttungen	2.237 m <sup>2</sup>	8,7 %
- Zweckbestimmung Parkanlage	670 m <sup>2</sup>	2,6 %
- Zweckbestimmung Verkehrsgrün	268 m <sup>2</sup>	1,1 %
<b>Gesamtsumme Plangebiet</b>	<b>25.658 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

Eschweiler, den 19. September 2017  
gez. Führen