

STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 286 - Alte Feuerwache Weisweiler -

BEGRÜNDUNG

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

INHALT DER BEGRÜNDUNG

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Heutige Situation
- 1.3 Planungsanlass und Ziel
- 1.4 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen
- 1.5 Bebauungsplanverfahren

2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

3. PLANUNGSINHALT

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Bauweise
- 3.4 Überbaubare Grundstücksflächen
- 3.5 Verkehrsflächen / Gehrecht
- 3.6 Grünordnerische Festsetzungen
- 3.7 Bodenschutz

4. KENNZEICHNUNGEN

5. HINWEISE

6. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- 6.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung
- 6.2 Verkehrliche Erschließung
- 6.3 Bodenordnende Maßnahmen

7. UMWELTPRÜFUNG

- 7.1 Eingriff in Natur und Landschaft
- 7.2 Artenschutz in der Bauleitplanung
- 7.3 Immissionsschutz
- 7.4 Bodenschutz
- 7.5 Denkmalschutz

8. GUTACHTEN

9. STÄDTEBAULICHE DATEN

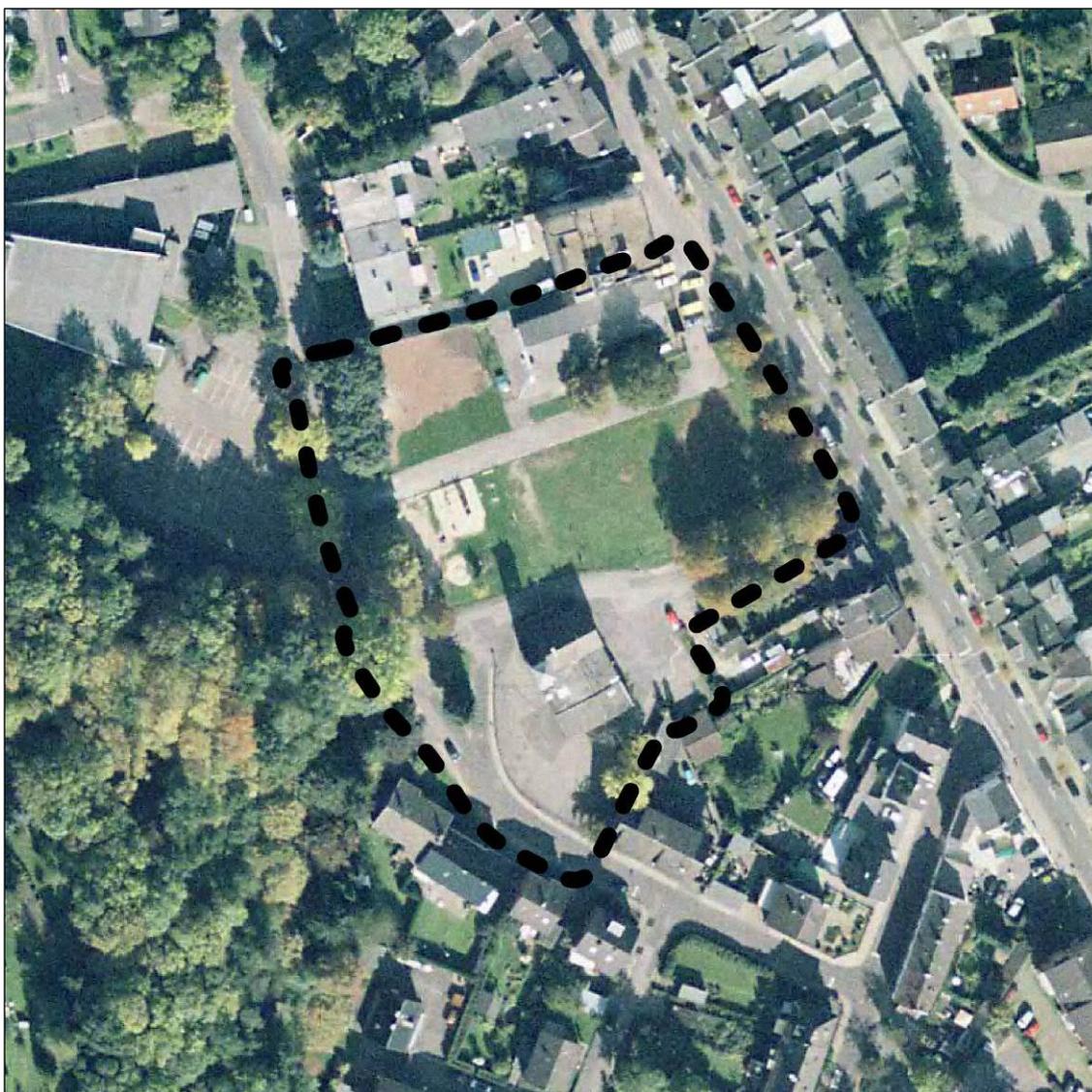
1. VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ein ca. 0,95 ha großes Gebiet im zentralen Bereich des Ortsteils Weisweiler unmittelbar an der Lindenallee.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Osten durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Lindenallee,
- im Süden durch die seitlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung Lindenallee 17a, 19 und 19a sowie Im Eichelkamp 2,
- im Westen durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Schützenstraße und der Straße Im Eichelkamp
- im Norden durch die seitlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung Lindenallee 13 und Schützenstraße 5



Luftbild mit Geltungsbereich

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

1.2 Heutige Situation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Flächen des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses und der Schützenwiese an der Lindenallee im Zentrum von Weisweiler. Diese große innerstädtische Freifläche wird als Kinderspielplatz, Bolzplatz und Festwiese genutzt. Die Flächen sind mit wassergebundenen Decken und Intensivrasen weitgehend unversiegelt hergestellt. Die ca. 600 m² große Schützenhalle im Norden des Plangebietes ist das einzige Gebäude im Plangebiet. Vor dieser Halle verläuft ein ca. 6 m breiter versiegelter Fußweg, der eine direkte Verbindung von der Lindenallee zur Festhalle Weisweiler und dem Naherholungsbereich um den Grüngürtel der ehemaligen Halde sicherstellt. Im Süden des Plangebietes befinden sich die Flächen auf denen sich das ehemalige Feuerwehrgerätehaus und die dazugehörigen Erschließungsflächen befunden haben. Diese Flächen liegen weitgehend brach und sind fast vollständig versiegelt. Der Anteil der versiegelten Flächen im Plangebiet beträgt insgesamt ca. 55 % (5.200 m²).

Entlang der Lindenallee, der Schützenstraße und der aufgegebenen Erschließungsfläche zum Feuerwehrhaus im Süden befinden sich erhaltenswerte alte Baumreihen. Weitere nennenswerte Gehölzstrukturen befinden sich, mit Ausnahme von wenigen Einzelbäumen, nicht im Plangebiet. Das Plangebiet steigt geringfügig und gleichmäßig von der Lindenallee mit Höhen von 117 m ü. NHN bis zur Straße Im Eichelkamp im Süden mit Höhen von ca. 118 m ü. NHN und der Schützenstraße im Norden mit Höhen von bis zu 120 m ü. NHN an. Lediglich im Nordwesten befindet sich eine bis zu 1,5 m hohe und nach Süden auslaufende Böschung, die den Höhenunterschied von den Freiflächen zur Schützenstraße ausgleicht.

Das Plangebiet ist im näheren Umfeld von heterogenen Nutzungs- und Baustrukturen umgeben. Entlang der Lindenallee befindet sich eine weitgehend einheitliche zwei- bis dreigeschossige Straßenrandbebauung. Während die Obergeschosse überwiegend dem Wohnen dienen, befinden sich in der Erdgeschosszone auch Läden, Gaststätten und Dienstleistungsbetriebe. Das unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzende viergeschossige Möbelhaus dominiert diese Baustruktur. Südlich des Plangebietes schließt eine offene Baustruktur mit überwiegend zweigeschossigen Wohnhäusern an. Nordwestlich dominiert der großvolumige Baukörper der Festhalle mit den umgebenden Frei- und Stellplatzflächen sowie die dicht bewachsene Böschung der ehemaligen Halde das Stadtbild.

Verkehrstechnisch ist das Plangebiet von der Lindenallee im Osten sowie der Schützenstraße und der Straße Im Eichelkamp im Westen erschlossen. Darüber hinaus werden von dem ehemaligen Erschließungsstich zur Feuerwehr einzelne rückwärtig gelegene Garagen der Bebauung an der Lindenallee erschlossen.

Das Plangebiet ist über die unmittelbar angrenzende Haltestelle „Lindenallee“ auf der Lindenallee mit den dort, werktäglich mindestens im Halbstunden Takt verkehrenden Buslinien 28,52,96 und 294 gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Es bestehen u.a. umsteigefreie Verbindungen in Richtung Eschweiler Stadtzentrum, Inden und Langerwehe. Darüber hinaus besteht mit dem nur ca. 300 m entfernt liegende Haltepunkt „Eschweiler - Weisweiler“ der Euregiobahn werktäglich im Halbstundentakt eine sehr gute innerstädtische und regionale Anbindung zu den Stadtzentren von Eschweiler, Aachen und Düren.

1.3 Planungsanlass und Ziel

Nach Verlegung der Feuerwache im Jahr 2011 an den neuen Standort an der Dürener Straße wurden mittlerweile die baulichen Anlagen der Feuerwehr abgerissen. Die Flächen im zentralen Bereich von Weisweiler stehen seitdem für andere Nutzungen zur Verfügung. Im Rahmen des Projektes „Weisweiler im Wandel“, welches die Stadt in Kooperation mit Studenten des Masterstudienganges Städtebau NRW unter Leitung von Frau Prof. Dr.-Ing. Hildegard Schröteler-von Brandt in den Jahren 2012/13 durch-

fürte, wurden mit den Bürgern Ideen und Vorstellungen u.a. für die Entwicklung des zentralen Bereichs von Weisweiler erarbeitet. Für die Flächen rund um das ehemalige Feuerwehrgerätehaus wurde dabei die Idee eines Altenwohnheims mit Café entwickelt. Mittlerweile besteht durch einen Investor ein konkretes Interesse an der Errichtung einer Seniorenwohnanlage mit nutzungsspezifischen Folgeeinrichtungen (Arztpraxen, Café, etc.) und einem Lebensmittelladen.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Errichtung einer Seniorenanlage mit weiteren mischgebietstypischen Folgeeinrichtungen im Zentrum des Ortsteils Weisweiler in besonderer Weise geeignet, älteren Menschen ein attraktives Wohnen in fußläufiger Entfernung zu einer Vielzahl von Einkaufs-, Freizeit-, Erholungs- und Dienstleistungseinrichtungen bereit zu stellen. Die Errichtung seniorengerechter Wohnformen trägt zur Verbesserung der stetig steigenden Nachfrage in diesem Segment bei. Darüber hinaus ist das Vorhaben geeignet, zur Stärkung und Entwicklung des zentralen Bereiches von Weisweiler beizutragen.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Einklang mit den übergeordneten Planungen zu gewährleisten. Wesentliche Ziele sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung der Seniorenwohnanlage mit nutzungsbedingten Folgeeinrichtungen wie Arzt- und gesundheitstherapeutische Praxen. Darüber hinaus sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von weiteren das Ortsteilzentrum stärkenden Läden und gastronomischen Betrieben geschaffen werden.

Die Umsetzung des Vorhabens ist mit dem Verlust des Spiel- und Bolzplatzes verbunden. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob und in wieweit der Verlust durch Neuanlage bzw. Aufwertung vorhandener Spielplätze im näheren Umfeld auszugleichen ist.

1.4 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen

Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilbereich Region Aachen wird das gesamte Zentrum von Weisweiler als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt.

Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler wird der östliche Teil des Plangebietes als gemischte Baufläche (M) und der westliche Teil als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Darüber hinaus werden für das Gebiet die Symbole Spielplatz / Bolzplatz und Feuerwehr dargestellt. Unmittelbar westlich des Plangebietes wird die ehemalige Haldenböschung als besonders geschützter Landschaftsbestandteil (LB) sowie die vorhandene Festhalle mit entsprechendem Symbol im Flächennutzungsplan dargestellt. Die das Plangebiet im Osten begrenzende Lindenallee wird als Fläche für überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 286 - Alte Feuerwache Weisweiler - sollen als Mischgebiet und Verkehrsflächen festgesetzt werden. Damit sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes nur teilweise aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Da das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird, ist eine nachfolgende Berichtigung des Flächennutzungsplanes möglich. Unter Berücksichtigung dieser Berichtigung steht die Planung im Einklang mit der vorbereitenden Bauleitplanung.

Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Das Plangebiet liegt in den Geltungsbereichen der rechtskräftigen Durchführungs- bzw. Bebauungspläne W 1 - Hovener Gässchen - sowie deren 6., 8. und 23. Änderung. Der Ursprungsplan, Durchführungsplan W 1, stammt aus den 60er Jahren des vergange-

nen Jahrhunderts und die späteren Änderungen aus den 70er Jahren. Die jeweils rechtskräftigen Teile der Pläne setzen für den überwiegenden Teil des Plangebietes Grünflächen, teilweise mit der Zweckbestimmung Spielplatz und Verkehrsflächen fest. Im nördlichen Teil des Plangebietes wird an der Lindenallee ein Mischgebiet (MI) festgesetzt und im Süden ein „Feuerwehrhaus“.

1.5 Bebauungsplanverfahren

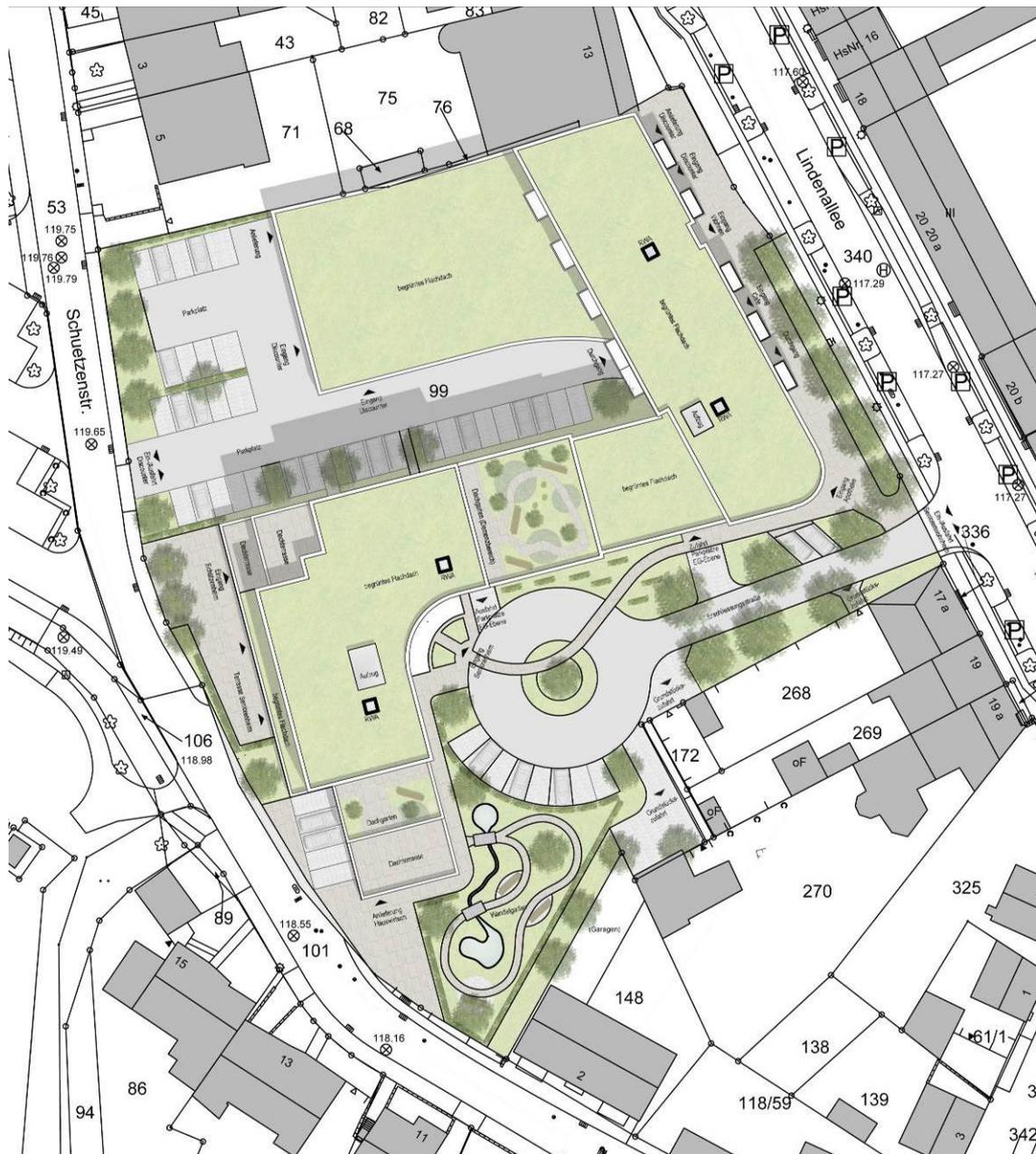
Die Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel I des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S 1748) geändert worden ist.

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 einer Grünfläche und eines ehemaligen Feuerwehrgeländes um eine Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung im Sinne des Gesetzes handelt. Ebenso werden die Voraussetzungen eingehalten, dass die zulässige Grundfläche innerhalb des Plangebietes 20.000 m² nicht übersteigt, da die geplanten Nettobauflächen nur ca. 7.500 m² betragen. Der vorliegende Bebauungsplan steht auch nicht in einem sachlichen, zeitlichen und 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. 7 b 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.

2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF



Städtebauliches Konzept

Der geplante Gebäudekomplex der Seniorenwohnanlage nimmt die umgebende Baustruktur in Bezug auf die Straßenrandbebauung entlang der Lindenallee auf und entwickelt sich als überwiegend fünfgeschossiger Baukörper in S-Form in Richtung der Schützenstraße und der Straße Im Eichelkamp. Dort wird stufenweise die Gebäudehöhe bis zu einer eingeschossigen Höhe reduziert und somit ein angemessener Übergang zu der südlich anschließenden ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung ausgebildet. Durch die Höhe des geplanten Gebäudekomplexes, welche die angrenzenden Gebäude weitgehend dominiert, kann der städtebaulich gewünschte markante Hochpunkt im Zentrumsbereich von Weisweiler geschaffen werden. Damit dieser kompakte Baukörper angemessen in das Stadtbild integriert werden kann, soll dieser um ca. 8 m von der vorhandenen Bauflucht an der Lindenallee zurückspringen und orientiert sich damit an der schräg auf das Plangebiet zulaufenden Gebäudeflucht des nördlich angrenzenden Möbelhauses. Durch die zurückversetzte Lage entsteht vor dem Gebäude ein attraktiver Vorplatz. Gleichzeitig wird der Erhalt der prägenden Bäume si-

chergestellt und eine unerwünschte Verschattung der gegenüberliegenden Bebauung verhindert. Im nördlichen Teil des Plangebietes soll ein unter den Hauptbaukörper geschobenes eingeschossiges Bauteil, das zur Unterbringung eines Lebensmittelmarktes dienen soll errichtet werden.

Das Nutzungskonzept sieht in dem Gebäudeteil an der Schützenstraße die Errichtung von ca. 80 stationären Pflegeplätzen, einer Tagesklinik mit ca. 15 Plätzen und ca. 35 seniorengerechten Wohnungen an der Lindenallee vor. Räumlichkeiten für Arztpraxen und für eine Apotheke runden das Angebot der gesundheitlichen Versorgung für die neuen Bewohner und die Einwohner Weisweilers ab.

Darüber hinaus soll in den Gebäudekomplex, als Ersatz für die wegfallende Schützenhalle, ein Schießstand und ein neuer Festsaal der Schützenbruderschaft St. Sebastianus Weisweiler e.V. integriert werden. Neben der Erweiterung des Angebotes an Dienstleistungen des Gesundheitswesens und der Ansiedlung eines Cafés soll darüber hinaus im Erdgeschoß ein Lebensmittelmarkt mit max. 800 m² Verkaufsfläche zu einer Verbesserung der Nahversorgung in Weisweiler beitragen. Da der Lebensmittelmarkt insbesondere der Versorgung fußläufig entfernter Wohnstandorte dienen soll, wird nur eine begrenzte Anzahl von ca. 35 Kundenparkplätzen bereitgestellt, die ausschließlich von der Schützenstraße aus angefahren werden können. Die Unterbringung der Stellplätze für die übrigen Nutzungen soll überwiegend in dem geplanten Gebäudekomplex in der Erdgeschossenebene erfolgen. Diese Parkplätze werden über die vorhandene Erschließung im Süden des Plangebietes angebunden. Für die Bewohner der Seniorenanlage sollen Aufenthaltsbereiche im südlichen Teil des Plangebietes und als Dachgärten angelegt werden. Die Dachgärten erhalten durch die großflächige Begrünung der Dächer eine hohe Aufenthaltsqualität.

3. PLANUNGSINHALT

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die bauliche Umgebung des Plangebietes ist, entsprechend der Lage im Zentrum von Weisweiler, von einer Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe geprägt. Hierzu zählen u.a. Wohnungen, Läden, Dienstleistungsbetriebe und kulturelle Einrichtungen. Innerhalb des Plangebietes ist ebenfalls eine Durchmischung von sich nicht wesentlich störenden Nutzungen vorgesehen. Daher sollen innerhalb des Plangebietes gemäß § 6 BauNVO Mischgebiete (MI) festgesetzt werden.

Die entsprechend § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (in den gewerblich geprägten Teilen des Mischgebietes) und die gemäß § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen sonstigen Vergnügungsstätten sollen in diesem Baugebiet ausgeschlossen werden. Die Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund ihres großen Freiflächenanspruchs und der von ihnen ausgehenden Störungen (Lärm und Geruch) an diesem Standort nicht wünschenswert.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten soll das Eintreten des sog. „Trading-Down-Effektes“ verhindern. Da die vorgenannten Nutzungen regelmäßig bei eher geringem Investitionsbedarf vergleichsweise hohe Gewinnerwartungen begründen, sind sie eher geeignet, andere Betriebe mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke zu verdrängen. Eine Ansiedlung der o.g. Einrichtungen ist für die städtebauliche und soziale Entwicklung des Zentrumsbereiches von Weisweiler nicht zuträglich.

Für die ausgeschlossenen Nutzungen steht im Stadtgebiet von Eschweiler eine ausreichende Anzahl an Flächen zur Verfügung.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll gemäß § 16 ff BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt werden. Für das Mischgebiet (MI) südlich der privaten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich werden keine Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, da hier keine baulichen Anlagen geplant sind.

Grundflächenzahl (GRZ)

Mit der GRZ von 0,6 wird eine städtebaulich verträgliche Dichte festgesetzt, die sich an den Anforderungen der geplanten gemischten Baustruktur mit Wohnungen und einem Lebensmittelmarkt, den nördlich anschließenden Baudichten sowie an der für Mischgebiete (MI) zulässigen Obergrenze orientiert.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO soll eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,6 für (Tief-) Garagen, Stellplätzen mit Ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen werden. Damit wird eine Versiegelung ermöglicht, die über der sogenannten „Kapfungsgrenze“ der GRZ von 0,8 liegt. Die geforderten Voraussetzungen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO zur Überschreitung der Obergrenzen der GRZ werden wie folgt kumulativ berücksichtigt:

Erfordernis durch städtebauliche Gründe:

Gemäß den § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB besteht eine planerische Verpflichtung mit Grund und Boden nachhaltig und damit sparsam umzugehen. Eine Möglichkeit dazu ist die Planung auf untergenutzten oder brach liegenden Flächen im Innenbereich, anstatt neue Flächen in den Außenbereichen zu erschließen. Hierzu gehört auch die Bereitstellung von gemischt nutzbaren Flächen. Durch die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur im Zentrum von Weisweiler wird einerseits eine bessere Auslastung des Infrastrukturangebotes erreicht und andererseits werden Ressourcen, die ansonsten zur Neuschaffung der Infrastruktur herangezogen werden müssten, geschont. Die, auch unter dem Aspekt der wirtschaftlichen Bauweise, geplante verdichtete Baustruktur bietet zentrumsnah die Möglichkeit flächensparendes und ökologisches Bauen umzusetzen.

Ausgleichende Umstände und Maßnahmen:

Als ausgleichende Umstände, im Zusammenhang mit der Überschreitung der GRZ, sind die für seniorengerechte Wohnformen günstige innerstädtische Lage, die leistungsfähige Verkehrsanbindung sowie die unmittelbare Nähe zu dem westlich anschließenden Naherholungsbereich der ehemaligen Halde zu nennen. Als ausgleichende Maßnahmen ist eine großflächige Dachflächenbegrünung vorgesehen. Weitere Maßnahmen sind aufgrund der relativ geringen Größe des Plangebietes nicht vorgesehen.

Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse:

Bei der im Plangebiet vorgesehenen baulichen Nutzung mit einer modernen Seniorenwohnanlage in hoher architektonischer Qualität werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten. Die dabei maßgebenden Faktoren wie z.B. Belichtung, Belüftung und Zugänglichkeit der Grundstücke werden berücksichtigt. Darüber hinaus tragen die u.a. auch als Dachgärten geplanten hochwertigen Freiflächen zu einem qualitätsvollen Aufenthalt im Freien bei.

Höhe baulicher Anlagen

Zur Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen sollen anstatt der Anzahl der Vollgeschosse maximale Gebäudehöhen (GH), die sich auf Normalhöhennull (NHN) beziehen, festgesetzt werden. Die maximalen Höhen sollen für die straßenbegleitende Bebauung entlang der Lindenallee und der privaten Erschließungsstraße im Süden überwiegend mit Höhen zwischen 132,7 m ü. NHN und maximal 135,6 m ü. NHN festge-

setzt werden. Dies entspricht absoluten Gebäudehöhen zwischen 14 und 18 m. Unter Berücksichtigung eines erhöhten Erdgeschosses ist damit die Errichtung von maximal 5 Vollgeschossen möglich. Die höchste Höhe entspricht der maximalen Höhe der Aufbauten des nördlich anschließenden Möbelhauses. Die Firsthöhen der südlich angrenzenden Straßenrandbebauung an der Lindenallee sind ca. 2,5 m niedriger. Die gegenüber der Bestandsbebauung ermöglichte dominante Höhenentwicklung, die sich auch aus der gewünschten Errichtung einer städtebaulichen Dominante mit einer möglichst hohen Anzahl von seniorenerechten Wohnformen auf einer begrenzt zur Verfügung stehenden innerstädtischen Fläche ergibt, führt jedoch nicht zu einer Beeinträchtigung der angrenzenden Nutzungen. Zu diesen Nutzungen wird ein ausreichender Abstand eingehalten. Insbesondere im Süden wird der dort anschließenden ein- bis zweigeschossigen Baustruktur durch eine stufenweise Reduzierung der Gebäudehöhen (GH) zwischen 123,7 m ü. NHN und 127,7 m ü. NHN (dies entspricht absoluten Gebäudehöhen von 5 bis 9 m) entsprochen.

Technische Aufbauten

Abweichungen von den Höhenfestsetzungen sollen ausschließlich für nutzungs- und technikbedingte Anlagen (Ansaug- und Fortführungsöffnungen, Wärmetauscher, Empfangsanlagen und Anlagen der solaren Energiegewinnung, Wärmepumpen) zulässig sein. Diese Anlagen dürfen um bis zu 1,5 m die festgesetzten GH überschreiten. Die Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken. Durch die vorgenannten eingeschränkten Überschreitungen der baulichen Höhen sind negative Auswirkungen auf die Umgebung nicht zu erwarten.

3.3 Bauweise

Für das Mischgebiet (MI), in dem überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt sind, wird gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Dadurch wird die Errichtung der gewünschten kompakten Bauform sichergestellt.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt werden. Für den Gebäudekomplex sollen eng umgrenzte zusammenhängende Baufelder entsprechend dem Ziel der Schaffung einer kompakten Baustruktur festgesetzt werden. Die Dimensionierung der Baufelder orientiert sich an den Flächenerfordernissen der geplanten Nutzungseinheiten.

Die zur Lindenallee orientierte Baugrenze darf um bis zu 2,0 m durch Balkone und Loggien überschritten werden. Diese Festsetzung erhöht die Flexibilität der architektonischen Ausformung des Gebäudekomplexes hinsichtlich untergeordneter Bauteile. Auf eine alternativ mögliche Ausweisung einer tieferen überbaubaren Fläche soll zum Schutz der gegenüberliegenden Bebauung und der erhaltenswerten Bäume verzichtet werden. Um die Errichtung notwendiger Vordächer vor Eingängen zu gewährleisten, dürfen diese an allen Fassaden die Baugrenzen um 2,0 m überschreiten. Weitergehende Überschreitungen, auch durch sonstige untergeordnete Bauteile sollen ausdrücklich ausgeschlossen werden und können somit auch später nicht über den bauordnungsrechtlichen Weg der Befreiungen errichtet werden.

3.5 Verkehrsflächen / Gehrecht

Im westlichen Teil des Plangebiets sollen die Verkehrsflächen der Schützenstraße und der Straße Im Eichelkamp entsprechend der vorhandenen Flurstücke planungsrechtlich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB gesichert werden.

Die Erschließung des ehemaligen Feuerwehrgeländes soll zukünftig als private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“, inkl. der erforderlichen Flächen für die Neuanlage des Wendehammers, festgesetzt werden. Diese Verkehrsfläche dient auch der Erschließung der rückwärtig gelegenen Grundstücksteile der Baugrundstücke Lindenallee 17a, 19 und 19a.

Zur Sicherstellung der fußläufigen Verbindung von der Lindenallee zu den Fußwegen in dem Grüngürtel der ehemaligen Halde soll ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit in der Erdgeschossenebene auf den privaten Bauflächen festgesetzt werden.

3.6 Grünordnerische Festsetzungen

Aus gestalterischen Gründen und zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sind der weitgehende Erhalt der prägenden Bäume an den Verkehrsflächen und die Anpflanzung von mindestens zwei neuen Bäumen vorgesehen.

Darüber hinaus sind mindestens 80% der Dachflächen extensiv zu begrünen. Dies dient insbesondere der Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse.

3.7 Bodenschutz

Zur Minimierung der Auswirkungen auf den Boden sollen die Stellplätze mit wasser-durchlässigen Materialien hergestellt werden.

4. KENNZEICHNUNGEN

Kennzeichnungen werden ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

5. HINWEISE

Bodendenkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler. Konkrete Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodendenkmälern bestehen ebenfalls nicht. Archäologische Bodenfunde können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Im Bebauungsplan wird daher vorsorglich auf die Beachtung der §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmälern) und 16 DSchG NW (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen.

Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, die der Umsetzung des Vorhabens entgegenstehen könnten, sind im Plangebiet derzeit nicht erkennbar. Im Rahmen des Abrissgenehmigungsverfahrens ist jedoch die Schützenhalle auf ein mögliches Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Ebenso sind Fäll- und Rodungsarbeiten ausschließlich außerhalb der Brutzeit, zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar, zulässig. Die Entfernung des Gebüsch- und Gehölzbestandes ist dabei auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

6. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Energieversorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Erdgas und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt. Die Baugrundstücke sind bereits bzw. können zukünftig unmittelbar an die vorhandenen Versorgungsleitungen in den Verkehrsflächen der umgebenden Erschließungsstraßen angeschlossen werden.

Entwässerung

Die anfallenden häuslichen und gewerblichen Schmutzwässer sollen über die vorhandenen Kanaltrassen in den umgebenden Erschließungsstraßen der Kläranlage Weisweiler zugeleitet werden. Diese Art der Schmutzwasserentsorgung erfolgt bereits auf den derzeit bzw. ehemals bebauten Grundstücken innerhalb des Plangebietes.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG NW) 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 versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, soweit dieses schadlos möglich ist. Für das Plangebiet besteht eine solche Verpflichtung für die noch unbebauten Grundstücke.

Im weiteren Verfahren ist ein Entwässerungskonzept in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden aufzustellen. Dabei ist unter Berücksichtigung des bestehenden Kanalnetzes, der relativ hohen Grundwasserstände von bis zu 1,6 m unter Flur und den nachgewiesenen leicht belasteten Auffüllungen u.a. zu prüfen, ob eine Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet schadlos möglich ist.

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte der Inde der Bezirksregierung Köln liegt das Plangebiet im Überschwemmungsgebiet der Inde, in dem beim Eintreten des Hochwasserszenarios HQ_{extrem} mit Wassertiefen von bis zu 2 m zu rechnen ist.

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 mit ein. Zur Umsetzung der sich hieraus ergebenden Verpflichtungen für die Nutzer innerhalb der Baugrundstücke stehen ausreichend Flächen innerhalb der überbaubaren Flächen zur Verfügung. Insbesondere für den Lebensmittelmarkt ist eine der mischgenutzten Umgebung angemessene, ggf. eingehauste, Müllsammelstelle einzurichten.

6.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist bereits über die angrenzenden Verkehrsflächen erschlossen. Der am Baufeld vorbeiführende Bürgersteig der Schützenstraße und der Straße im Eichelkamp liegt teilweise auf den geplanten Grundstücksflächen des Mischgebietes. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, in welchem Umfang die planungsrechtlich festzusetzende Verkehrsfläche entsprechend dem vorhandenen Ausbau angepasst werden muss.

Der Ausbau der privaten Erschließungsfläche wird durch den potentiellen Investor durchgeführt. Über diese Fläche wird die Zufahrt zu den Garagen auf den südlich angrenzenden privaten Bauflächen ermöglicht. Zur Sicherstellung der Erschließung ist zusätzlich eine Baulast, Grunddienstbarkeit o.ä. zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Bauflächen einzutragen.

6.3 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung des Vorhabens sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Es ist der Erwerb einzelner Grundstücke durch den potentiellen Investor erforderlich. Ggf. ist die Parzellierung der privaten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich erforderlich. Weitere Bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff. BauGB behält sich die Stadt ggf. vor.

7. UMWELTPRÜFUNG

7.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Derzeit sind im Plangebiet ca. 4.300 m² Fläche unversiegelt. Diese Flächen sind überwiegend intensiv genutzte Grün- und Freiflächen (Spiel- und Bolzplatz, Festwiese) Bäume und Sträucher befinden sich fast ausschließlich nur an den Gebietsrändern. Diese sollen, mit Ausnahme der Bäume an der Schützenhalle, weitgehend erhalten bleiben. Sonstige hochwertige Biotopstrukturen sind von der Planung nicht betroffen. Somit sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten.

Da das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, gelten die zu erwartenden Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Die Eingriffsregelung ist daher nicht anzuwenden und ein Erfordernis des naturschutzrechtlichen Ausgleichs besteht nicht.

7.2 Artenschutz in der Bauleitplanung

Anhaltspunkte für artenschutzrechtliche Einschränkungen oder sonstige Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009, BGBl. I, S. 2542), die der Umsetzung des Bebauungsplanes 286 - Alte Feuerwache Weisweiler - entgegenstehen könnten, sind derzeit nicht erkennbar. Dies ist im weiteren Verfahren jedoch noch zu überprüfen. Außer den Maßnahmen zum Fäll- und Rodungsschutz sowie bei Abriss der Schützenhalle sind bisher keine weiteren besonderen artenschutzrechtlichen Maßnahmen im Rahmen der Umsetzung der Bauleitplanung erforderlich.

7.3 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm der Lindenallee und ggf. Schienenverkehrslärm der 200 m entfernt liegenden Strecke der Euregiobahn vorbelastet. Darüber hinaus wirkt Freizeitlärm der westlich gelegenen Festhalle auf das Plangebiet ein. Ob sich hieraus Überschreitungen der Orientierungswerte der städtebaulichen Planung nach DIN18005 für ein Mischgebiet (MI) ergeben, ist im weiteren Verfahren durch eine schallimmissionstechnische Untersuchung zu beurteilen. In dieser Untersuchung sollen auch die Geräuschbelastungen berücksichtigt werden, die von dem Vorhaben ausgehen und auf umgebende schützenswerte Nutzungen einwirken. Relevant sind hier insbesondere der Anliefer- und Kundenverkehr des Lebensmittelmarktes, die geplante Schießanlage und der Festsaal des Schützenvereins in dem geplanten Gebäudekomplex sowie größere Lüftungseinrichtungen des Gebäudes. Sollten Überschreitungen

der maßgeblichen Orientierungswerte ermittelt werden, sind entsprechende aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen.

7.4 Bodenschutz

Im Altlastenkataster sind für den Bereich des Plangebietes und dessen unmittelbarer Umgebung keine Verdachtsflächen verzeichnet. Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Baugrundgutachten erstellt. Bei einem Großteil der bis zu einer Tiefe von 5 m durchgeführten 12 Sondierungsbohrungen wurden bis zu 1,5 m mächtige Auffüllungen festgestellt, in denen Ziegelschutt und Betonreste vorgefunden wurden. Bei der Untersuchung der Auffüllungen wurden verschiedene Parameter in erhöhter Konzentration festgestellt. Die erhöhten Konzentrationen der Parameter TOC (total organic carbon), PAK (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe), Benzo(a)pyren, Blei, Cadmium und Zink im Feststoff sowie Arsen im Eluat liegen jedoch alle unter den Richt- und Grenzwerten des Zuordnungswertes Z 2 der LAGA-Richtlinie für Boden (Stand 1997 und 2004). Böden, deren Parameter innerhalb des Zuordnungswertes Z 2 liegen, dürfen nur mit definierten Sicherungsmaßnahmen eingebaut werden. Bei ordnungsgemäßer Entsorgung der Auffüllungen ist mit keinen nachteiligen Auswirkungen auf die Bodenverhältnisse im Plangebiet zu rechnen.

Sonstige schädliche Bodenverunreinigungen wurden nicht ermittelt.

7.5 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler. Konkrete Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodendenkmälern bestehen ebenfalls nicht.

8. GUTACHTEN

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Gutachten erstellt:

- Baugrundgutachten „Neubau eines Seniorenwohnheims, Gem. Weisweiler, Flur 31, Flurstücke 77,99,107, 52249 Eschweiler, Lindenallee“, Bohné - Ingenieurgeologisches Büro, 53121 Bonn, 06.08.2015

9. STÄDTEBAULICHE DATEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 286 – Alte Feuerwache Weisweiler - umfasst eine Fläche von ca. 0,95 ha mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Flächengröße ca.	%
Mischgebiet (GE)	7.470 m ²	78,4
Verkehrsflächen	2.055 m ²	21,6
- Straßenverkehrsfläche	- 1.205 m ²	- 12,6
- Verkehrsberuhigte Bereiche	- 850 m ²	- 9,0
gesamt	9.525 m ²	100

Eschweiler, den 24.08.2015

gez. Schoop