



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

117/13

1

Sitzungsvorlage

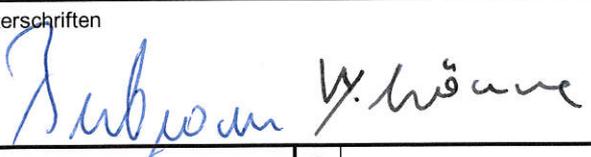
Datum: 20.06.2013

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	04.07.2013	
2.				
3.				
4.				

1. Änderung des Bebauungsplans 263 - Ringofengelände - hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussentwurf:

- I. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans 263 – Ringofengelände – gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im Sinne des § 30 (1) BauGB mit dem in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich wird beschlossen.
- II. Gleichzeitig wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB in Verbindung mit § 4 der Satzung über die Bürgerbeteiligung der Stadt Eschweiler beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input type="checkbox"/> gesehen <input type="checkbox"/> vorgeprüft		Unterschriften 			
1	2	3	4		
<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt		
Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis	
<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	
<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein	
<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung	

Sachverhalt

Der Bebauungsplan 263 – Ringofengelände – ist seit dem 15.05.2004 rechtsverbindlich. In diesem Bebauungsplan ist zwischen dem „Florianweg“ und der „Zieglerstraße“ in Verlängerung der dort festgesetzten Grünfläche eine ca. 1.200 m² große „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ festgesetzt.

Im Hinblick auf die Entwicklung der Einwohnerzahlen Eschweilers und der fortschreitenden Vermarktung der Bauflächen im Bereich des Ringofengeländes ergibt sich aufgrund der Rechtslage und der bestehenden Nachfrage für die Stadt Eschweiler im Bereich des Ringofengeländes ein dringender Bedarf an Kindergartenplätzen.

Der Flächenbedarf für einen zurzeit 1-geschossig geplanten, 4-gruppigen Kindergarten beträgt ca. 2.000 m². Da die im Bebauungsplan 263 für einen Kindergarten vorgesehene Fläche nur eine Größe von ca. 1.200 m² besitzt, sind eine Verlagerung des Standortes und somit auch eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.



Abbildung 1: Geplanter neuer Standort des Kindergartens

Für die nicht mehr benötigte Gemeinbedarfsfläche bieten sich aus städtebaulicher Sicht nur zwei Nutzungsalternativen an:

1. Fortsetzung des Grünzugs entlang des „Florianwegs“

Die entlang der Straße „Florianweg“ festgesetzte private Grünfläche kann über die daran anschließende öffentliche Grünfläche (Kleinkinderspielplatz) hinaus Richtung öffentlicher Grünfläche am „Jägerspfad“ verlängert werden. Sinnvolle Nutzungsmöglichkeiten für eine öffentliche Freifläche in dieser Lage werden jedoch zurzeit nicht gesehen.

2. Änderung der Nutzung in „Allgemeines Wohngebiet“

Der Höhenunterschied zwischen „Florianweg“ und „Zieglerstraße“ beträgt ca. 2 m. Bei einer Grundstückstiefe von ca. 23 m hat das Gelände ein durchschnittliches Gefälle von ~ 8,6 %.

Hier ist in Ergänzung der umgebenden Bebauung grundsätzlich eine Wohnnutzung (Einzel- oder Doppelhausbebauung) denkbar.

Um die südlich des „Florianwegs“ gelegenen Baugebiete an der HAUPTerschließungsstraße auch räumlich abzuschließen, soll die Nutzung in ein „Allgemeines Wohngebiet“ geändert werden. Bei der gewählten Variante überwiegen aus städtebaulicher Sicht die Vorteile durch die besondere Lagegunst der zukünftigen Bauflächen (aufgrund der Südexposition der Freibereiche) die Nachteile durch das sehr bewegte Gelände und die wenig attraktive Lage zwischen HAUPTerschließungsstraße und Wohnwegen („Verkehrinsel“).

Der Flächennutzungsplan stellt für den gesamten Bereich der 1. Änderung als Entwicklungsziel Wohnbaufläche dar. Die oben dargestellten Nutzungsänderungen sind mit diesem Entwicklungsziel vereinbar.

Nutzungsänderung im Einmündungsbereich Florianweg/Jägerspfad

Der Bebauungsplan 263 setzt im Einmündungsbereich Florianweg/Jägerspfad eine öffentliche „grüne Platzfläche“ fest. Die den Platz umgebende Nutzung ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 263 als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Im Dezember 2012 wurde auf der nordöstlichen Platzseite am „Florianweg“ ein Altenpflegeheim fertiggestellt. Durch die Nähe der (noch unbebauten) Bauflächen zum Altenpflegeheim entstehen Synergieeffekte, die sinnvoll genutzt werden können:

Die Bauflächen in unmittelbarer Nähe zum Pflegeheim eignen sich für Betriebe, die Produkte und Dienstleistungen rund um das Thema Gesundheit und Pflege anbieten. So besteht ein konkretes Interesse von in diesem Bereich tätigen Firmen, sich an diesem Standort anzusiedeln. Eine überwiegende bzw. rein gewerbliche Nutzung ist aufgrund des bestehenden Planungsrechts zurzeit jedoch nicht möglich.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung soll dieser Entwicklung Rechnung getragen und durch die Ausweisung von Mischgebieten im Bereich der „grünen Platzfläche“ auf die konkrete Nachfrage nach Ansiedlungsflächen reagiert werden.

Die geplante Ausweisung von Mischgebietsflächen erfordert eine Anpassung des Flächennutzungsplans.

Die Verwaltung empfiehlt, die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans 263 – Ringofengelände – sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Bauleitplanung zu beschließen.

Vorhandene Gutachten

Die Ergebnisse folgender Gutachten aus dem Bebauungsplanverfahren 263 – Ringofengelände – wurden bei der 1. Änderung berücksichtigt. Sie können bei der Verwaltung eingesehen werden.

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag der Stadt Eschweiler, vom 27.01.2004;
- Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallschutz (I.F.S.), Neuss, Oktober 2003 (mit Ergänzungen).

Berücksichtigt wurden ebenfalls die Ergebnisse der folgenden Gutachten aus vorangegangenen Bebauungsplanverfahren zum Ringofengelände:

Baugrund

- Gutachten zur Hangrutschung, Prof. Schulze, Aachen, vom April 1961

- Gutachten über die Bebaubarkeit des Ringofengeländes, Prof. Coesfeldt, Aachen, aus dem Jahre 1977
- Ergänzungsgutachten zur Bebaubarkeit, Prof. Coesfeldt, Aachen, aus dem Jahre 1983

Schadstoffgehalt

- Bodenproben und Untersuchungen vom 11.11.1983 und 30.01.1984, die vom Chemischen- und Lebensmitteluntersuchungsamt des Kreises Aachen durchgeführt wurden

Grundwasser

- Untersuchungen vom 30.01. Und 23.03.1984 durch das Chemische- und Lebensmitteluntersuchungsamt des Kreises Aachen
- Grundwasseranalysen durch das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft vom 05.09.1985

Deponiegas

- Untersuchung vom 12.12.1985 durch das Chemische- und Lebensmitteluntersuchungsamt des Kreises Aachen
 - zur Messung von Deponie- bzw. Faulgasen
 - weitere Gasmessungen am 21. Und 22.05.1986 durch den Kommunalverband Ruhrgebiet

Sanierungsuntersuchung

- Untersuchungen des Ing.-Büros für Boden und Umwelt, Büro Günther, Eschweiler, aus den Jahren 1992 bis 1994

Erforderliche Gutachten

Im weiteren Verfahren werden für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans 263 in einer schalltechnischen Untersuchung die Aussagen zum aktiven und passiven Schallschutz überprüft.

Haushaltsrechtliche Betrachtung

Die unbebauten Grundstücke im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes befinden sich im städtischen Eigentum.

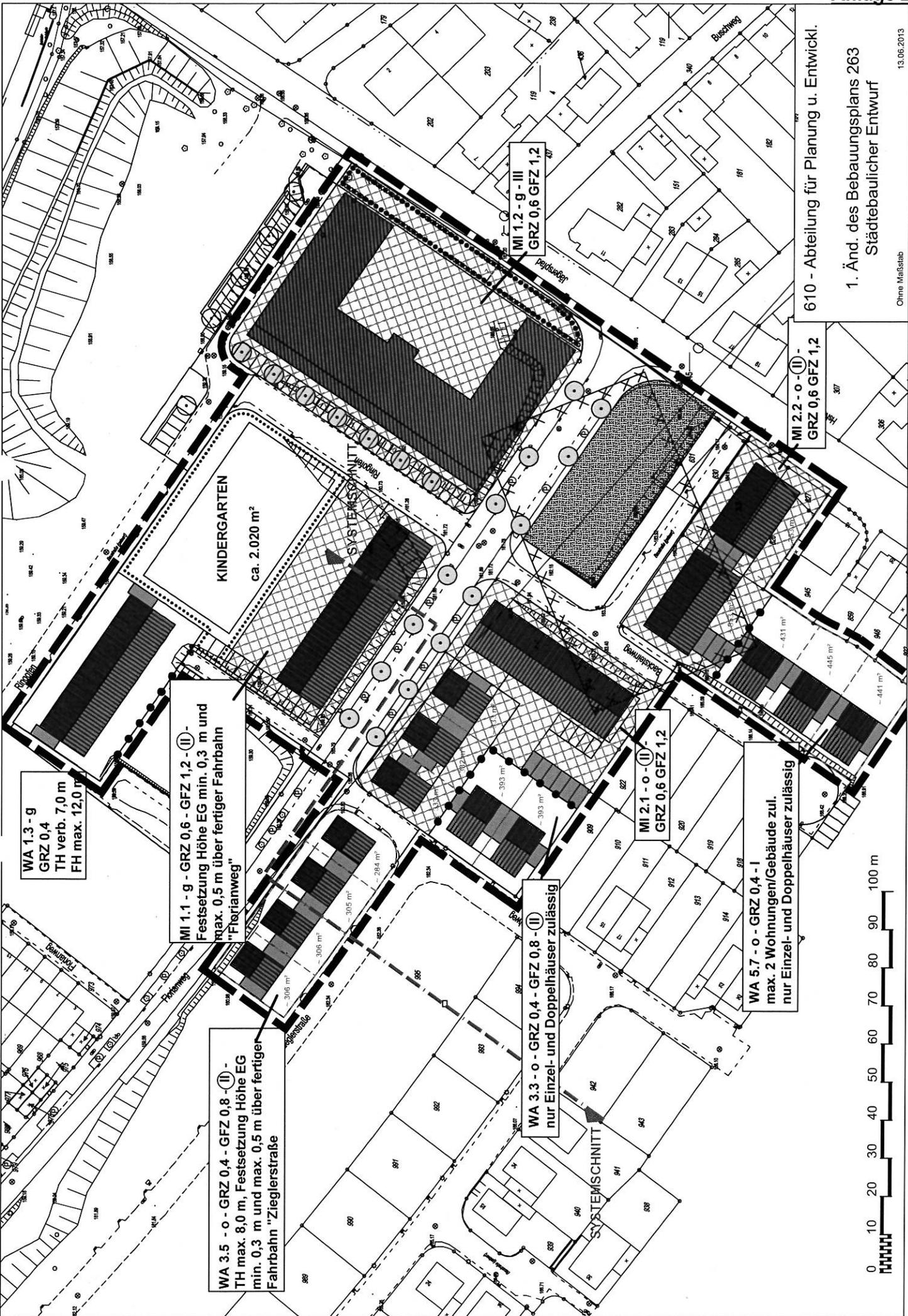
Die 1.200 qm große Fläche (alte Kindergartenfläche) ist in der städtischen Bilanz als Rohbauland mit 50,00 €/qm = 59.600 € bewertet. Bilanziell ist bezüglich der 1. Änderung des Bebauungsplans 263 eine Wertberichtigung nicht erforderlich. Hier ergeben sich somit keine Veränderungen.

Nach Rechtskraft der Änderung des Bebauungsplans ist eine Vermarktung des ehemaligen Kindergartengrundstücks möglich. In der mittelfristigen Finanzplanung wirkt sich dies dergestalt aus, dass für das ca. 1200 qm große Grundstück ca. 150.400 € zusätzlich an Erlösen aus Grundstücksverkäufen erzielt werden können, jedoch der für das ca. 2.000 qm große Grundstück eingeplante Erlös in Höhe von ca. 181.800 € nicht realisiert werden kann.

Die Ausgaben für die Fertigstellung der Erschließung im Plangebiet ändern sich nicht. Diesen Ausgaben, den Ausgaben für die Herstellung der Grünflächen und für die Erarbeitung des Gutachtens stehen Einnahmen aus der Veräußerung der städtischen Grundstücke im Plangebiet gegenüber.

Anlagen

1. Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans – Ringofengelände – (ohne Maßstab)
2. Städtebaulicher Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans 263 – Ringofengelände – (Ausschnitt), textliche Festsetzungen, vereinfachter Geländeschnitt
3. Begründung zum Planentwurf



WA 1.3 - g
GRZ 0,4
TH verb. 7,0 m
FH max. 12,0 m

MI 1.1 - g - GRZ 0,6 - GFZ 1,2 - (II) -
Festsetzung Höhe EG min. 0,3 m und
max. 0,5 m über fertiger Fahrbahn
"Florianweg"

WA 3.5 - o - GRZ 0,4 - GFZ 0,8 - (II) -
TH max. 8,0 m, Festsetzung Höhe EG
min. 0,3 m und max. 0,5 m über fertiger
Fahrbahn "Zieglerstraße"

WA 3.3 - o - GRZ 0,4 - GFZ 0,8 - (II) -
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

MI 2.1 - o - (II) -
GRZ 0,6 GFZ 1,2

WA 5.7 - o - GRZ 0,4 - I
max. 2 Wohnungen/Gebäude zul.
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

MI 1.2 - g - III
GRZ 0,6 GFZ 1,2

MI 2.2 - o - (II) -
GRZ 0,6 GFZ 1,2

KINDERGARTEN
ca. 2.020 m²



610 - Abteilung für Planung u. Entwickl.

1. Änd. des Bebauungsplans 263
Städtebaulicher Entwurf

KENNZEICHNUNGEN

Das gesamte Plangebiet ist gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB gekennzeichnet, da bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen getroffen werden müssen. Die Kennzeichnung erfolgt:

1. aufgrund des zum Teil aufgeschütteten Bodens.

Wesentliche Teile des Ringofengeländes liegen im Bereich der bis in große Tiefen ausgelehnten Ziegeleigruben. Die hier vorzufindenden locker bis mitteldicht gelagerten Auffüllungen bieten ungünstige Baugrundverhältnisse. Langanhaltende Setzungen unter dem Eigengewicht der Bauwerke sind deshalb nicht auszuschließen. Baugrundverbessernde Gründungsmaßnahmen wie Kiespolster und Gründungsplatten sind deshalb vorzusehen. Für setzungsempfindliche Bauwerke können ggf. Sondergründungsmaßnahmen erforderlich werden. Darüber hinaus ist im Bereich der ehemaligen Ziegelei bzw. des Sägewerkes mit groben Fundament- und Bauschuttresten im Untergrund zu rechnen.

Hinsichtlich der Bebaubarkeit müssen somit besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, getroffen werden. u.a. sind hier die Bauvorschriften der DIN 1054 und DIN 18195 sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Für die geplante Bebauung ist zu berücksichtigen, dass die Böden bei Durchfeuchtung stark betonangreifend wirken können. Gegebenenfalls sind deshalb die Bauwerksgründungen so auszuführen, dass Schädigungen ausgeschlossen sind.

2. zur Unterbindung einer oralen Schadstoffaufnahme durch Menschen bzw. zur Minimierung des Schadstoffübergangs in Pflanzen. Als Sicherungsmaßnahme ist der teilweise belastete Boden mit unbelastetem Boden zu überdecken:
 - Im Bereich von Haus-/Kleingärten ist eine Überdeckung von 60 cm mit unbelastetem Boden (Z 0 in Anlehnung an die Zuordnungswerte der LAGA-Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) vorzunehmen.
 - Im Bereich von Kinderspielplätzen ist eine Überdeckung von 35 cm mit unbelastetem Boden (Z 0 in Anlehnung an die Zuordnungswerte der LAGA-Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) vorzunehmen.
 - Bei Vegetationsflächen in Grün- und Freizeitanlagen (z.B. Rasenflächen) ist eine Überdeckungsmächtigkeit von 10 cm ausreichend. Hier ist beim Ausheben tieferer Pflanzgruben (z.B. bei Baum- und Strauchpflanzungen) dafür Sorge zu tragen, dass kein ggf. belastetes Material an der Erdoberfläche verbleibt.

Ein Teilbereich des Ringofengeländes ist entsprechend 9 (5) Nr. 3 BauGB als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist: Im Bereich des „Jägerspfades“ wurden erhebliche Belastungen im Untergrund durch umweltrelevante Schadstoffe nachgewiesen. Dieser Bereich ist so zu versiegeln, dass ein Eindringen von Niederschlagswasser in den Boden und damit das Auswaschen von Schadstoffen unterbunden wird. Eine Dokumentation der Maßnahme ist der StädteRegion Aachen vorzulegen.

HINWEISE

1. Einzelbauvorhaben sind dem Umweltamt der StädteRegion Aachen, Fachbereich Altlasten und Bodenschutz, zur Stellungnahme vorzulegen. Die nachfolgend aufgeführten Nebenbestimmungen sind in die Baugenehmigungen jeweils aufzunehmen:
 - Aufgrund der im Plangebiet festgestellten Anschüttungen und der in Teilbereichen nachgewiesenen Schadstoffkonzentrationen sind die Erdarbeiten durch einen unabhängigen Sachverständigen (Gutachter) zu begleiten.
 - Die im Bereich der Altlastenfläche angetroffenen Auffüllungsböden sind vor Abtransport chemisch zu untersuchen, durch den Gutachter zu deklarieren und entsprechend zu beseitigen bzw. zu verwerten. Hierzu ist die Abstimmung mit dem Umweltamt der StädteRegion Aachen, Untere Abfallwirtschaftsbehörde erforderlich. Die Abstimmung ist frühzeitig, d.h. vor Abtransport der Materialien durchzuführen.

- Nach Abschluss der Baumaßnahme ist dem Umweltamt der StädteRegion Aachen, Untere Abfallwirtschaftsbehörde eine Dokumentation des Sachverständigen über die vorgenommenen Untersuchungen und Maßnahmen vorzulegen.
2. Für die geplante Bebauung ist zu berücksichtigen, dass die Böden bei Durchfeuchtung stark betonangreifend wirken können. Gegebenenfalls sind deshalb die Bauwerksgründungen so auszuführen, dass Schädigungen ausgeschlossen sind.
 3. Eine Versickerung von Dach- und Terrassenwässern sowie Wässern von sonstigen befestigten Flächen im Bereich der Anschüttungen ist nicht zulässig.
 4. Für den Fall, dass bei Erdarbeiten organoleptisch (z.B. geruchlich oder visuell) auffälliges Bodenmaterial festgestellt wird, welches von den bisherigen Erkenntnissen abweicht, so ist das Umweltamt der StädteRegion Aachen (A 70.4, Fachbereich Bodenschutz-Altlasten, Tel.: 0241/5198-407, 614 oder -287) unverzüglich zwecks Festlegung weiterer Maßnahmen zu unterrichten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zulässige Gebäudehöhe

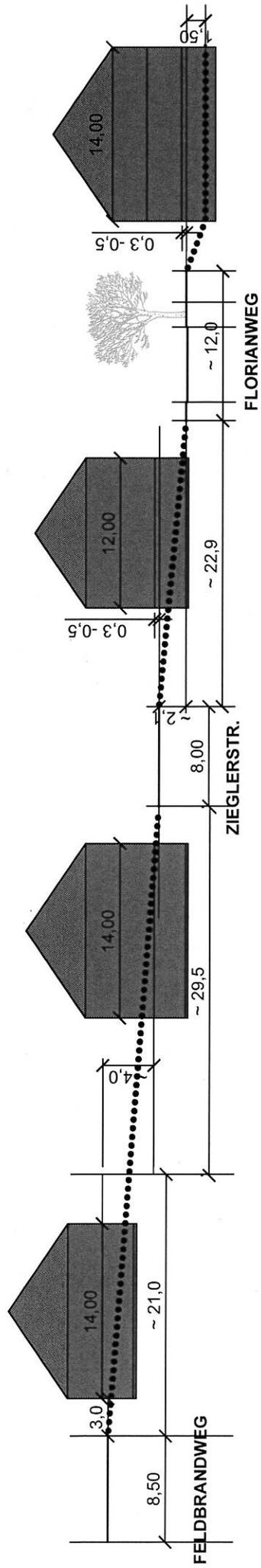
1. Traufhöhe für WA 1.3: Die Höhe der Traufe ist verbindlich auf 7,0 m festgesetzt.
Traufhöhe für WA 3.5: Die Höhe der Traufe wird am „Florianweg“ auf max. 8,0 m festgesetzt. Die Traufhöhe wird gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Trauflinie. Die Trauflinie wird ermittelt als Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerks (innen) und der Oberkante der Dachhaut. Unterer Bezugspunkt ist die gemittelte fertige Höhe der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze zur Verkehrsfläche.
2. Firsthöhe für WA 1.3:
Die Firsthöhe ist auf max. 12,0 m begrenzt. Die Firsthöhe wird gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem oberen Dachabschluss (Oberkante der Dachhaut). Unterer Bezugspunkt ist die gemittelte fertige Höhe der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze zur Verkehrsfläche.
3. Sockelhöhenfestsetzung für WA 3.5:
Die maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen wird im Bereich der Baufläche WA 3.5 mit mindestens 0,3 und höchstens 0,5 m gemessen über fertiger Fahrbahndecke der angrenzenden Verkehrsfläche „Zieglerstraße“ festgesetzt.
Sockelhöhenfestsetzung für MI 1.1:
Die maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen wird im Bereich der Baufläche WA 3.5 mit mindestens 0,3 und höchstens 0,5 m gemessen über fertiger Fahrbahndecke der angrenzenden Verkehrsfläche „Florianweg“ festgesetzt.

Überbaubare Fläche

4. Garagen, Carports und Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Flächen, in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude oder auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Außerhalb dieser Flächen sind Garagen und Stellplätze unzulässig.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Fläche zum Erhalt und zur Ergänzung von Bäumen und Sträuchern

5. Auf der festgesetzten „Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ im Bereich des Jägerspfades sind bei notwendiger Entfernung abgängiger Bäume heimische, hochstämmige, großkronige Laubbäume (Eiche, Esche, Ahorn oder Buche), 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18 – 20 cm Stammumfang, nachzupflanzen.
6. Bei Ausbauarbeiten im Bereich der festgesetzten „Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind die Vegetationsbestände durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigung zu schützen. Hierbei ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten.



610 - Abteilung für Planung und Entwicklung

Systemschnitt durch den ehemaligen Kindergartenstandort vom Feldbrandweg bis zum Florianweg (Gepunktet: Schematisch dargestellter, vorh. Geländeverlauf)

Ohne Maßstab

10.06.2013

INHALT DER BEGRÜNDUNG

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

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

2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

3. PLANINHALT

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 3.4 Flächen für den Gemeinbedarf
- 3.5 Garagen, Carports und Stellplätze
- 3.6 Verkehrsflächen
- 3.7 Öffentliche Grünfläche
- 3.8 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 3.9 Immissionsschutz

4. KENNZEICHNUNGEN

- 4.1 Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB
- 4.2 Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB

5. HINWEISE

6. UMSETZUNG DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

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

7. UMWELTBELANGE

- 7.1 Eingriff in Natur und Landschaft
- 7.2 Artenschutz in der Bauleitplanung

8. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans 263 - Ringofengelände - umfasst ein ca. 2,9 ha großes Gebiet im Stadtteil Stich. Das Plangebiet wird begrenzt

- im Südosten durch die Straße „Jägerspfad“ bzw. durch die Grundstücksgrenzen der Häuser Jägerspfad 18 – 26,
- im Nordosten durch den bahnlinsenparallelen Wohnweg „Ringofen“,
- im Nordwesten – unter Einbeziehung der im Bebauungsplan 263 festgesetzten Gemeinbedarfsfläche zwischen „Zieglerstraße“ und „Florianweg“ – durch die Wohnwege „Backsteinweg“, „Lehmkuhlweg“ und „Ringofen“ sowie
- im Südwesten durch die Flurstücke 909 und 922 zwischen „Lehmkuhlweg“ und „Backsteinweg“ sowie eine Waldfläche.

Der eindeutige Verlauf der Plangrenzen ergibt sich aus den kartographischen Unterlagen.

1.2 Heutige Situation

Der Bebauungsplan 263 – Ringofengelände – ist seit dem 15.05.2004 rechtsverbindlich. Im Bebauungsplan ist zwischen dem „Florianweg“ und der „Zieglerstraße“ in Verlängerung der Grünfläche eine ca. 1.200 m² große „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ festgesetzt.



1.3 Planungsanlass und Ziele

Verlagerung des Kindergartenstandortes

Aktuell ergibt sich aufgrund der Rechtslage und der bestehenden Nachfrage für die Stadt Eschweiler im Bereich des Ringofengeländes ein dringender Bedarf an Kindergartenplätzen. Im Hinblick auf die Entwicklung der Einwohnerzahlen Eschweilers und der fortschreitenden Vermarktung der Bauflächen in diesem Bereich wird hier auch zukünftig eine Nachfrage nach Kindergartenplätzen bestehen.

Der Flächenbedarf für einen zurzeit I-geschossig geplanten, 4-gruppigen Kindergarten beträgt ca. 2.000 m². Da die im Bebauungsplan 263 für den Kindergarten vorgesehene Fläche nur eine Größe von ca. 1.200 m² besitzt, sind eine Verlagerung des Standortes und somit auch eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Ausweisung eines Mischgebietes

Der Bebauungsplan 263 setzt im Einmündungsbereich „Florianweg“/Jägerspfad eine öffentliche „grüne Platzfläche“ fest. Die den Platz umgebende Nutzung ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 263 als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Eine Bebauung auf den Flächen südlich des „Florianwegs“ konnte in den vergangenen 9 Jahren seit Rechtskraft des Bebauungsplans nicht realisiert werden.

Im Dezember 2012 wurde auf der nordöstlichen Platzseite am „Florianweg“ ein Altenpflegeheim fertiggestellt. Durch die unmittelbare Nähe der (noch unbebauten) Bauflächen zum Altenpflegeheim entstehen Synergieeffekte, die sinnvoll genutzt werden können:

Die Bauflächen am „Florianweg“, die in einem engen Bezug zum Pflegeheim stehen, eignen sich für Betriebe, die Produkte und Dienstleistungen rund um das Thema Gesundheit und Pflege anbieten. So besteht ein konkretes Interesse von in diesem Bereich tätigen Firmen, sich an diesem Standort anzusiedeln. Eine überwiegende bzw. rein gewerbliche Nutzung ist aufgrund des bestehenden Planungsrechts zurzeit jedoch nicht möglich.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung soll dieser Entwicklung Rechnung getragen und durch die Ausweisung von Mischgebieten im direkten Umfeld des Pflegeheims auf die konkrete Nachfrage nach Ansiedlungsflächen reagiert werden.

1.4 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen

Der Regionalplan stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar. Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler stellt für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 263 - Ringofengelände – „Wohnbaufläche“ dar.



Durch die geplante Ausweisung von Mischgebietsflächen wird eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

1.5 Bebauungsplanverfahren

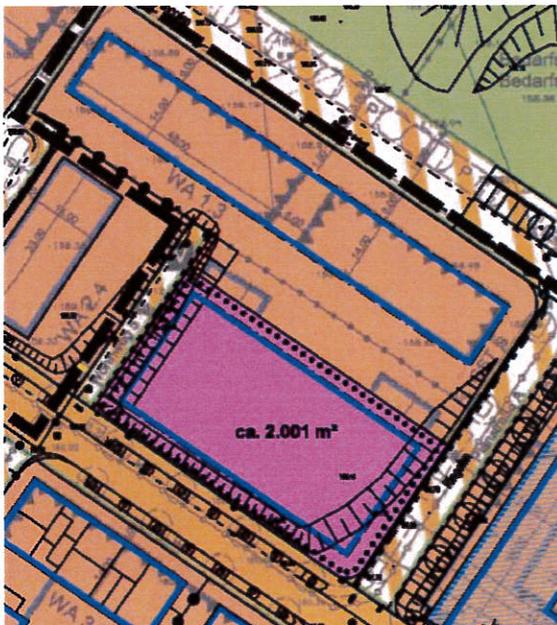
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt, weil die Kriterien der Innenentwicklung erfüllt sind. Damit entfallen die Umweltprüfung und der Umweltbericht.

2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

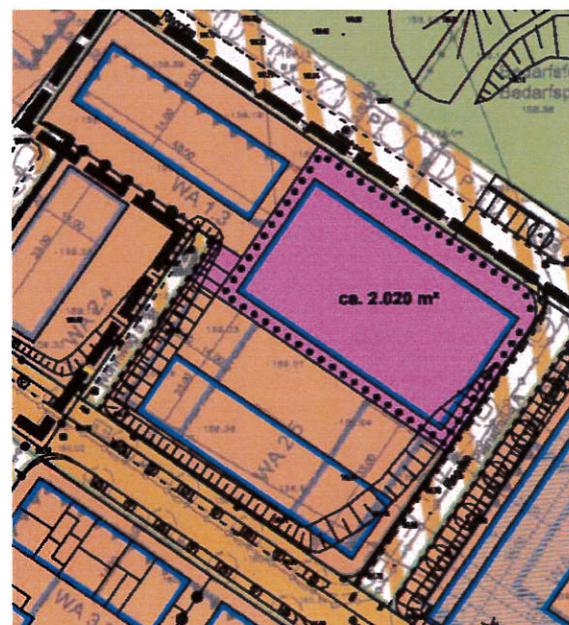
Vor dem Hintergrund der genannten Ziele soll unter Beibehaltung der im Bebauungsplan 263 festgesetzten Verkehrsflächen die Rechtsgrundlage für die Verlagerung der Gemeinbedarfsfläche, eine zeitgemäße Vermarktung der städtischen Grundstücke sowie die Neuordnung von Art und Maß der baulichen Nutzung geschaffen werden.

Standortsuche Kindergarten

Da ein regelmäßiger Kontakt zwischen Kindern und Senioren nicht nur den institutionellen Alltag in den Einrichtungen bereichern, sondern auch zu einem neuen gegenseitigen Verständnis der beiden Generationen führen kann, wurden für die Verlagerung des Kindergartens die in den nachfolgenden Abbildungen dargestellten Standortvarianten in direkter Nachbarschaft zum Altenheim untersucht:



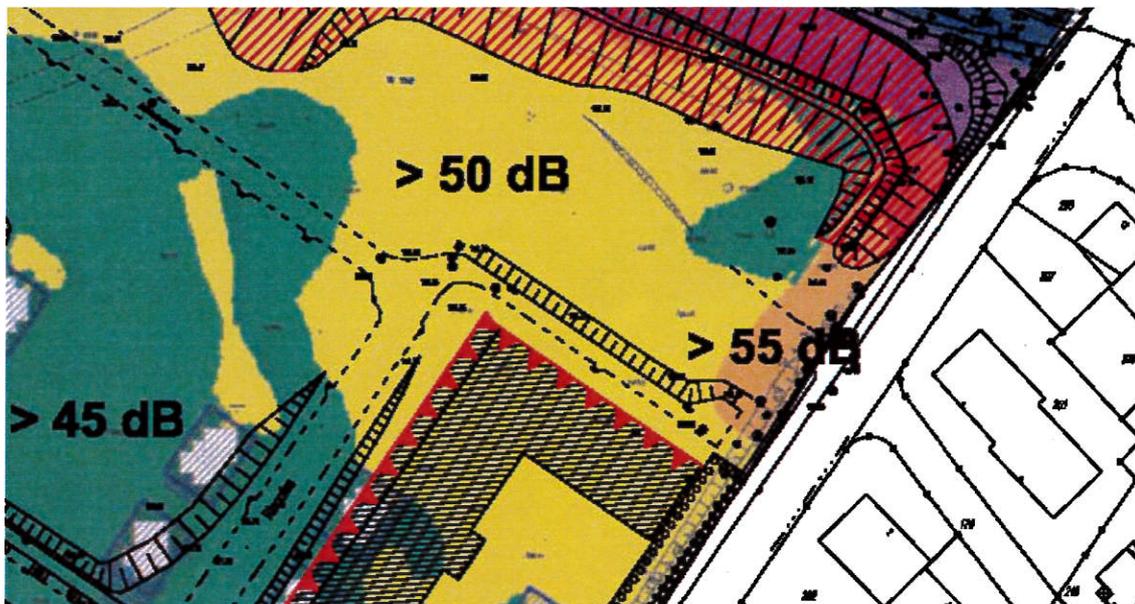
VARIANTE A



VARIANTE B

In beiden Varianten kann es durch die direkte Nachbarschaft des Kindergartens zum Altenheim bereits - unabhängig von Angeboten und Aktivitäten - immer wieder auf dem Wohnweg oder der benachbarten öffentlichen Grünfläche zu spontanen Begegnungen zwischen Kindern und Heimbewohnern kommen. Zudem bieten beide Lagevarianten gute Voraussetzungen, um die Idee der intergenerativen Pädagogik in der Praxis aufzugreifen und die beiden Generationen an den Altersrändern unserer Gesellschaft in spannender Projektarbeit zusammenzuführen (Besuche von Senioren zu gemeinsamen Vorlese-, Spiel- oder Erzählstunden, Geburtstagssingen der Kinder für Heimbewohnerinnen, etc.).

Zieht man darüber hinaus die Ergebnisse (Tagwerte) der schalltechnischen Untersuchung des I.F.S. Neuss vom Oktober 2003 für eine erste Standorteinschätzung hilfsweise heran, wird deutlich, dass die schalltechnischen Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) bei beiden Standortvarianten nicht überschritten werden.



In der Variante A liegt die Gemeinbedarfsfläche vollständig in einem Bereich, für den die schalltechnische Untersuchung Tageswerte von 45 dB bis 50 dB prognostiziert. Der Höhenunterschied zwischen dem „Florianweg“ und der angrenzenden Gemeinbedarfsfläche beträgt hier jedoch ca. 1,2 m bis 2,0 m. Eine gewünschte Niveaugleichheit zwischen Eingangsbereich, Kindergarten und den zugehörigen Spiel- und Freibereichen ist hier nur durch umfangreiche Geländeanschüttungen oder –abgrabungen zu erreichen.

In der Variante B sind die Niveauunterschiede in der Gemeinbedarfsfläche äußerst gering (0,1 m – 0,4 m), die prognostizierten Tageswerte liegen zwischen 50 dB und 55 dB. Nach Einschätzung eines Schallschutzsachverständigen wird sich das Heranrücken an den Lärmschutzwall für den eingeschossigen Kindergartenneubau insgesamt eher positiv auswirken, da die Spiel- und Freibereiche im „Lärmschatten“ des Gebäudes liegen und die Gruppenräume zur lärmabgewandten Seite nach Süden ausgerichtet werden können.

Aufgrund der in der Variante A ungünstigeren Gebäude- und Freiflächenausrichtung (pot. Ausrichtung der Gruppenräume nach Norden, der Freibereiche zur Bahnlinie) und der schwierigen Geländebeziehungen soll nur die Variante B weiterverfolgt werden.

Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der vorhandenen und fortzuentwickelnden Nutzungsstruktur wird in den Übergangsbereichen zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan 263 die Festsetzung der „Allgemeinen Wohngebiete“ übernommen. Die Neuordnung bzw. die Erweiterung der überbaubaren Flächen erfordert hier teilweise die Einbeziehung dieser Flächen in den Geltungsbereich.

Die zukünftige Nutzung der ehemaligen Kindergartenfläche orientiert sich an den Festsetzungen des südwestlich angrenzenden „Allgemeinen Wohngebietes“.

Mischgebiet

Im südöstlichen Eingangsbereich zum Baugebiet Ringofengelände soll Investoren bzw. Betrieben, die z. B. Produkte und Dienstleistungen rund um das Thema Gesundheit und Pflege anbieten, mit der Ausweisung eines Mischgebietes und somit mit der Zulässigkeit von Wohnen als auch von Nicht-Wohnnutzungen ein möglichst breiter Spielraum eröffnet werden.

Verkehrsflächen

Die Umsetzung der oben beschriebenen Ziele erfordert keine Veränderung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 263 festgesetzten Verkehrsflächen.

3. PLANINHALT

3.1 Art der baulichen Nutzung

WA - Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)

Orientiert an den, an das Änderungsgebiet angrenzenden, vorhandenen Nutzungen sowie an den dort bestehenden Ausweisungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplan 263 werden die im Nordwesten und Südwesten daran anschließenden Flächen nach § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Zur Sicherung der beabsichtigten kleinteiligen Struktur des Plangebietes wird die Zahl der Wohnungen im Bereich der Straße „Backsteinweg“ gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf maximal zwei Wohnungen begrenzt. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass die für die Dimensionierung der Straßenverkehrsfläche zugrunde gelegte geringe Verkehrsbelastung nicht überschritten wird.

MI – Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)

Die an den Platzbereich bzw. den „Florianweg“ angrenzenden Flächen werden nach § 6 BauNVO als „Mischgebiet“ festgesetzt.

Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihrer betrieblich notwendigen Ausdehnung und Flächeninanspruchnahme an diesem Standort nicht verträglich. Ihre Zulässigkeit wird daher ausgeschlossen.

Tankstellen, Lagerplätze und Vergnügungsstätten sind unzulässig, da davon auszugehen ist, dass von solchen Nutzungen Störungen (Lärm, Geruch) ausgehen, die für die benachbarten Wohngebiete unzumutbar sind.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ

Die festgesetzten Werte der GRZ halten die Obergrenzen des § 17 BauNVO ein. Im Hinblick auf die relative Nähe zur Eschweiler Innenstadt soll eine angemessene, jedoch keine atypisch hohe Verdichtung dieser Stelle im Zusammenhang mit den weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglicht werden.

Zahl der Vollgeschosse

Um eine städtebaulich einheitliche Raumkante entlang des „Florianwegs“ und um die grüne Platzfläche im Einmündungsbereich in den „Jägerspfad“ auszubilden und stark differierende Gebäudehöhen zu vermeiden, wird die Geschossigkeit im WA 3.3 und WA 3.5 sowie im MI 1.1, MI 2.1 und MI 2.2 auf zwingend zwei festgesetzt.

Im WA 3.3 und WA 5.7 wird die im Bebauungsplan 263 festgesetzte Geschossigkeit übernommen.

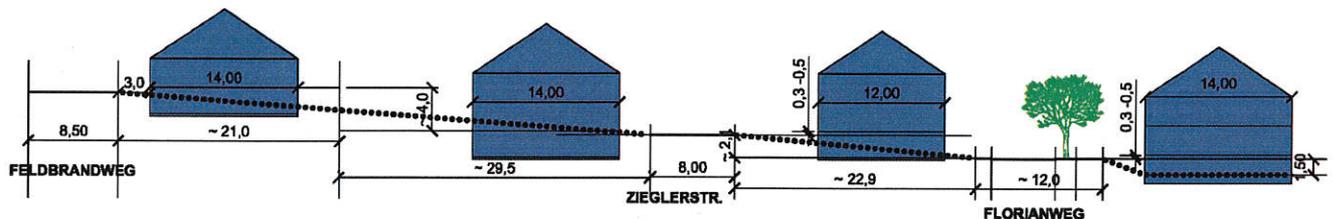
Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse für das vorhandene Gebäude im Plangebiet wird bestandsorientiert festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Für die zu errichtenden Gebäude werden teilweise zusätzlich zu der Festsetzung der zulässigen Höchstzahl der Vollgeschosse Höhenfestsetzungen getroffen, um das Maß der baulichen Nutzung auf eine städtebaulich notwendige Größe festzulegen bzw. auf eine verträgliche Größe zu begrenzen und somit Störungen für die benachbarte Bebauung zu vermeiden.

Diesbezüglich werden die maximale und minimale Höhe der Erdgeschossfußböden sowie die Höhe von Traufe und First festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt jeweils die Höhe der angrenzenden endausgebauten Verkehrsfläche in der Mitte der angrenzenden, endausgebauten Verkehrsfläche der jeweiligen straßenseitigen Grundstücksgrenze.

Da das Gelände im Verhältnis zur Bahnlinie bzw. zum Lärmschutzwall deutlich ansteigt (siehe folgender Systemschnitt), soll mit der Begrenzung der Höhenlage der Oberkante des zugeordneten Erdgeschossfußbodens am „Florianweg“ sichergestellt werden, dass ein städtebaulich harmonisches Gesamtbild entsteht und sich die Gebäude an der Höhenlage der Straße orientieren. Der folgende Systemschnitt soll die Notwendigkeit dieser Festsetzung verdeutlichen:



SYSTEMSCHNITT DURCH DEN EHEMALIGEN KINDERGARTENSTANDORT (GELÄNDEVERLAUF GEPUNKTET)

Zudem soll im rückwärtigen Grundstücksbereich des WA 3.5 die Geländehöhe bis zum Anschluss an das Gebäude entsprechend der geplanten Anschlusshöhe der fertig ausgebauten Verkehrsfläche der „Zieglerstraße“ als Mindesthöhe festgesetzt werden, um hier einen einheitlichen, niveaugleichen Anschluss zu gewährleisten.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Offene Bauweise

In den Baugebieten südlich der Straße „Florianweg“ soll eine offene Bauweise festgesetzt werden. Um der Waldrandlage des WA 5.7 Rechnung zu tragen, wird hier zusätzlich die Zulässigkeit von Gebäuden auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt.

Geschlossene Bauweise

Für die nördlich des „Florianwegs“ liegenden Baugebiete ist die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Baulinie

Die öffentliche Grünfläche entlang der Bahnlinie soll durch eine geschlossene Raumkante begrenzt werden. Zur planungsrechtlichen Umsetzung dieser städtebaulichen Zielvorstellung ist es notwendig, in den der Grünfläche gegenüberliegenden Baugebieten sowohl aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen als auch aus Gründen des Immissions-schutzes straßenbegleitend Baulinien festzusetzen.

Baugrenze

Um einen ausreichenden Spielraum möglicher Gebäudeformen und -erweiterungen anzubieten, werden die überbaubaren Grundstücksflächen im Übrigen ausschließlich durch Baugrenzen umgrenzt. Die gewählten Bautiefen von 12 m bzw. 14 m bieten unter Berücksichtigung der jeweiligen Grundstücksverhältnisse einen ausreichenden Spielraum für die individuelle Gestaltung der Baukörper, gewährleisten aber andererseits eine gewisse Homogenität der Baukörperstellung und die Vermeidung gegenseitiger Störungen und Verschattungen.

Bei der Überplanung des Gebäudebestandes werden die Baufenster bestandsorientiert festgesetzt.

3.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Die festgesetzte Fläche soll der Nutzung eines Kindergartens dienen. Daher werden die entsprechenden Flächen als „Flächen für den Gemeinbedarf: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Die Zweckbestimmung „Kindergarten“ bestimmt

diese Nutzung eindeutig. Zulässig ist ein Kindergarten mit den entsprechenden Nebenanlagen sowie den dazugehörigen Stellplätzen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ und die Zahl der Vollgeschosse definiert. Der Sonderbau des Kindergartens soll mit seitlichem Grenzabstand zu den Grundstücksgrenzen errichtet werden. Um Spielräume bei der Ausgestaltung des Baukörpers zuzulassen, wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen umgrenzt und auf eine Festsetzung der Bauweise verzichtet.

3.5 Garagen, Carports und Stellplätze

Um die bauliche Nutzung entlang der Erschließung zu bündeln und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen möglichst von Versiegelung freizuhalten, sind Garagen, Carports und Stellplätze nur auf den überbaubaren Flächen, in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude oder auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Außerhalb dieser Flächen sind Garagen und Stellplätze unzulässig.

3.6 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Die festgesetzten Verkehrsflächen sichern planungsrechtlich die Anbindung der geplanten Gebäude an das öffentliche Verkehrsnetz. Durch die von der Deutschen Bahn AG beabsichtigte Schließung des höhengleichen Bahnüberganges Jägerspfad wurde eine Verbindungsstraße zwischen den Straßen „Jägerspfad“ und „Stich“ (K 33) notwendig. Diese Haupterschließungsstraße („Florianweg“) hat eine Fahrbahnbreite von ca. 6,0 m. Sie wurde im Bereich der 1. Änderung teilweise als Allee ausgebaut.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Die nordöstlich und südwestlich angrenzenden Wohn- und Mischgebiete werden über Wohnwege unterschiedlicher Breite erschlossen. Sie sind im Bebauungsplan 263 als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Die Festsetzung der Verkehrsflächen wird unverändert aus dem Bebauungsplan 263 übernommen.

3.7 Öffentliche Grünfläche

Die in der 1. Änderung festgesetzte öffentliche Grünfläche ist Teil des Grünzugs entlang der Haupterschließung „Florianweg“.

Die mittleren Freiflächenbereiche zwischen Wald und bahnbegleitender Grünfläche bilden ein prägendes Element des Neubaugebietes. Die in der 1. Änderung liegende öffentliche Grünfläche soll als Parkanlage genutzt werden.

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Umsetzung der Zielsetzung eines stark durchgrüneten Baugebietsabschlusses in Fortsetzung der bahnparallelen Grünfläche werden entlang der Straße „Jägerspfad“ textliche Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen. Ergänzt wird die Festsetzung durch die nachfolgenden Maßgaben zum Erhalt des vorhandenen Bewuchses.

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der Straße „Jägerspfad“ ist erhaltenswerter alter Baumbestand (Robinien) vorhanden. Der Erhalt bzw. die Ergänzung des Baumbestandes werden textlich festgesetzt.

3.9 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken im Wesentlichen die Schienenverkehrslärmemissionen der Bahnstrecke Aachen-Köln ein.

Auf Grund potentieller Lärmimmissionen im Plangebiet u. a. durch die im Norden des Plangebietes verlaufende Bahntrasse Köln – Aachen wurde 2003 im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 263 eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro für Schallschutz (I.F.S.), Neuss, durchgeführt.

Die Änderung des Bebauungsplans 263 erfordert eine Überarbeitung dieser schalltechnischen Untersuchung

4. KENNZEICHNUNGEN

Natürliche Bodenverhältnisse sind im Plangebiet nur noch im südlichen Bereich sowie kleinräumig in Bereichen parallel zur Bundesbahntrasse vorhanden. Es handelt sich hier um einen schwach sandigen Lehmboden, der sich über Hangschutt entwickelt hat. Unter dem Einfluss von Niederschlägen hat sich der Boden teilweise in Pseudogley umgewandelt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans 263 liegt innerhalb einer Altlastenfläche. Es handelt sich um einen inzwischen aufgegebenen gewerblichen Standort, der früher durch eine Ziegelei mit anschließenden Ziegelgruben und ein Sägewerk genutzt wurde. Der größte Teil der Gebäude wurde in den siebziger Jahren abgebrochen. Die ehemaligen Tongruben wurden bereits ab den fünfziger Jahren sukzessive mit unterschiedlichen Materialien bis zu einer Mächtigkeit von 3 bis max. 11 m unkontrolliert verfüllt. Die tiefsten Teile der Tongrube bzw. die höchsten Aufschuttmächtigkeiten finden sich im Südosten im Bereich des „Jägerspfades“.

Das Ringofengelände wurde im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung/ Sanierungsuntersuchung auf umweltrelevante Schadstoffe untersucht.

Mit Ausnahme von zwei größeren Untergrundverunreinigungen im Bereich des „Jägerspfades“ wurden in weiteren Grundstücksteilen nur lokal begrenzt Gehalte an Schadstoffen nachgewiesen. Sie geben keinerlei Hinweise auf umfangreiche, flächig ausgedehnte Kontaminationen. Darüber hinaus liegen die quantifizierten Schwermetallkonzentrationen in einer Größenordnung, die der geogen und anthropogen im Raum Esweiler zu erwartenden Hintergrundbelastung entspricht.

Auf der Grundlage dieser Befunde, insbesondere der Ergebnisse der durchgeführten Elutionsversuche, kann eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung, des Allgemeinwohls oder für schutzwürdige Allgemeingüter Boden, Wasser und Luft nicht abgeleitet werden.

4.1 Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB

Das gesamte Plangebiet ist gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB gekennzeichnet, da bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen getroffen werden müssen. Die Kennzeichnung erfolgt:

1. aufgrund des zum Teil aufgeschütteten Bodens.

Wesentliche Teile des Ringofengeländes liegen im Bereich der bis in große Tiefen ausgelehnten Ziegeleigruben. Die hier vorzufindenden locker bis mitteldicht gelagerten Auffüllungen bieten ungünstige Baugrundverhältnisse. Langanhaltende Setzungen unter dem Eigengewicht der Bauwerke sind deshalb nicht auszuschließen. Baugrundverbessernde Gründungsmaßnahmen wie Kiespolster und Gründungsplatten sind deshalb vorzusehen. Für setzungsempfindliche Bauwerke können ggf. Sondergründungsmaßnahmen erforderlich werden. Darüber hinaus ist im Bereich der ehemaligen Ziegelei bzw. des Sägewerkes mit groben Fundament- und Bauschuttresten im Untergrund zu rechnen.

Hinsichtlich der Bebaubarkeit müssen somit besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, getroffen werden. u.a. sind hier die Bauvorschriften der DIN 1054 und DIN 18195 sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Für die geplante Bebauung ist zu berücksichtigen, dass die Böden bei Durchfeuchtung stark betonangreifend wirken können. Gegebenenfalls sind deshalb die Bauwerksgründungen so auszuführen, dass Schädigungen ausgeschlossen sind.

2. zur Unterbindung einer oralen Schadstoffaufnahme durch Menschen bzw. zur Minimierung des Schadstoffübergangs in Pflanzen. Als Sicherungsmaßnahme ist der teilweise belastete Boden mit unbelastetem Boden zu überdecken:
 - Im Bereich von Haus-/Kleingärten ist eine Überdeckung von 60 cm mit unbelastetem Boden (Z 0 in Anlehnung an die Zuordnungswerte der LAGA-Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) vorzunehmen.
 - Im Bereich von Kinderspielplätzen ist eine Überdeckung von 35 cm mit unbelastetem Boden (Z 0 in Anlehnung an die Zuordnungswerte der LAGA-Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) vorzunehmen.
 - Bei Vegetationsflächen in Grün- und Freizeitanlagen (z.B. Rasenflächen) ist eine Überdeckungsmächtigkeit von 10 cm ausreichend. Hier ist beim Ausheben tieferer Pflanzgruben (z.B. bei Baum- und Strauchpflanzungen) dafür Sorge zu tragen, dass kein ggf. belastetes Material an der Erdoberfläche verbleibt.

4.2 Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB

Ein Teilbereich des Ringofengeländes ist entsprechend § 9 (5) Nr. 3 BauGB als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist: Im Bereich des „Jägerspfades“ wurden erhebliche Belastungen im Untergrund durch umweltrelevante Schadstoffe nachgewiesen. Dieser Bereich ist so zu versiegeln, dass ein Eindringen von Niederschlagswasser in den Boden und damit das Auswaschen von Schadstoffen unterbunden wird. Eine Dokumentation der Maßnahme ist der StädteRegion Aachen vorzulegen.

Versiegelungsfläche „Jägerspfad“/„Florianweg“

Diese Fläche ist in der 1. Änderung des Bebauungsplans 263 als Verkehrsfläche, öffentliche Grünfläche oder „Mischgebiet“ ausgewiesen. Sollten im Bereich von Parkplätzen, Gehwegen etc. Pflasterungen vorgesehen sein, so sind diese entweder mit wasserundurchlässigen Unterbau (Beton, Bitukies) oder mit geeigneten elastischen Fugendichtungsmassen herzustellen. Im Bereich von vorgesehenen Rasenflächen ist unterhalb der

Vegetationsschicht eine Dichtungsbahn einzubauen. Das Anpflanzen von Bäumen innerhalb der zu versiegelnden Fläche ist nur in Pflanzkübeln zulässig oder unter Berücksichtigung besonderer Schutzvorschriften.

5. HINWEISE

1. Einzelbauvorhaben sind dem Umweltamt der StädteRegion Aachen, Fachbereich Altlasten und Bodenschutz, zur Stellungnahme vorzulegen. Die nachfolgend aufgeführten Nebenbestimmungen sind in die Baugenehmigungen jeweils aufzunehmen:
 - Aufgrund der im Plangebiet festgestellten Anschüttungen und der in Teilbereichen nachgewiesenen Schadstoffkonzentrationen sind die Erdarbeiten durch einen unabhängigen Sachverständigen (Gutachter) zu begleiten.
 - Die im Bereich der Altlastenfläche angetroffenen Auffüllungsböden sind vor Abtransport chemisch zu untersuchen, durch den Gutachter zu deklarieren und entsprechend zu beseitigen bzw. zu verwerten. Hierzu ist die Abstimmung mit dem Umweltamt der StädteRegion Aachen, Untere Abfallwirtschaftsbehörde erforderlich. Die Abstimmung ist frühzeitig, d.h. vor Abtransport der Materialien durchzuführen.
 - Nach Abschluss der Baumaßnahme ist dem Umweltamt der StädteRegion Aachen, Untere Abfallwirtschaftsbehörde eine Dokumentation des Sachverständigen über die vorgenommenen Untersuchungen und Maßnahmen vorzulegen.
2. Für die geplante Bebauung ist zu berücksichtigen, dass die Böden bei Durchfeuchtung stark betonangreifend wirken können. Gegebenenfalls sind deshalb die Bauwerksgründungen so auszuführen, dass Schädigungen ausgeschlossen sind.
3. Eine Versickerung von Dach- und Terrassenwässern sowie Wässern von sonstigen befestigten Flächen im Bereich der Anschüttungen ist nicht zulässig.
4. Für den Fall, dass bei Erdarbeiten organoleptisch (z.B. geruchlich oder visuell) auffälliges Bodenmaterial festgestellt wird, welches von den bisherigen Erkenntnissen abweicht, so ist das Umweltamt der StädteRegion Aachen (A 70.4, Fachbereich Bodenschutz-Altlasten, Tel.: 0241/5198-407, 614 oder -287) unverzüglich zwecks Festlegung weiterer Maßnahmen zu unterrichten.

6. UMSETZUNG DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

6.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Energieversorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Erdgas und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt. Alle Baugrundstücke können über die vorhandenen Erschließungsstraßen oder unmittelbar an die vorhandenen Versorgungsleitungen angeschlossen werden.

Entwässerung

Die anfallenden häuslichen Schmutzwässer der geplanten Gebäude werden über die vorhandenen Kanaltrassen der Kläranlage zugeleitet.

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 in ein Gewässer einzuleiten. Für das Plangebiet besteht daher eine solche Verpflichtung.

Entsprechend den vorliegenden entwässerungstechnischen Stellungnahmen und Gutachten, die bereits in den Verfahren der Bebauungspläne 235 und 263 mit dem Staatlichen Umweltamt Aachen abgestimmt wurden, wird erkennbar, dass aufgrund der geologischen Situation (sowie der Forderung des Kreises Aachen auf Verzicht einer Versickerung) eine direkte Versickerung der Niederschlagswässer nicht möglich ist.

Eine ortsnaher Einleitung in ein Gewässer ist nicht möglich. Versickerungsfähige Schichten stehen erst ab einer Tiefe von rd. 7,00 m an. Da eine flächenhafte Versickerung ausgeschlossen werden muss und auch eine Mulden- bzw. Rigolenversickerung aufgrund des fehlenden Flächenpotentials nicht realisiert werden kann, verbleibt nur die Möglichkeit der Versickerung über eine "Schachtgalerie". Diese Versickerungsmöglichkeit ist jedoch mit sehr hohen Kosten verbunden und als nicht wirtschaftlich zu bezeichnen.

Daher muss das unbelastete Niederschlagswasser der Dach- und Terrassenflächen dem vorhandenen Kanalnetz zugeleitet werden.

Um zumindest einen ökologischen Teileffekt auf der Grundlage des § 51 a Landeswassergesetz (LWG) zu erzielen, wird angeregt, unter Wahrung der Wirtschaftlichkeit eine sinnvolle Nutzung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers für den Eigenbedarf (Brauchwasser) zu berücksichtigen.

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.

6.2 Verkehrliche Erschließung

Die im Bereich der 1. Änderung festgesetzte Haupteerschließung ist vorhanden. Die bisher überwiegend als Baustraßen hergestellten „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich“ werden nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen in diesen Straßenabschnitten fertiggestellt.

6.3 Bodenordnende Maßnahmen

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

7. UMWELTBELANGE

7.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Da das Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird, gelten die zu erwartenden Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

7.2 Artenschutz in der Bauleitplanung

Artenschutzrechtliche Belange müssen bei allen Bauleitplanverfahren (auch bei Bebauungsplänen zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB und bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB) und baurechtlichen Genehmigungen berücksichtigt werden. Hierfür ist

eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen dreistufigen Prüfverfahren unterzogen wird. Der Prüfumfang der ASP beschränkt sich auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

In der ersten Stufe der Artenschutzprüfung wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, werden verfügbare Informationen zum betroffenen Artenspektrum eingeholt.

Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG (§ 62 LG NRW) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Plangebiet sind auch keine Vorkommen besonders geschützter Arten nach BArtSchV oder streng geschützter Arten nach den FFH-RL und Vogelschutzrichtlinie bekannt. Die vorhandenen Biotop-/Nutzungsstrukturen geben keinen Anlass, Rückschlüsse auf das Vorhandensein planungsrelevanter Arten zu treffen. Im Fachinformationssystem LINFOS der LANUV liegen ebenfalls keine Hinweise über das Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet vor.

Eine weitergehende Artenschutzprüfung gemäß VV-Artenschutz (Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- und Zulassungsverfahren) wurde daher nicht durchgeführt.

8. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Nutzungsart	Flächengröße ca.	%
Allgemeine Wohngebiete	4.610 m ²	20,1 %
Mischgebiete	10.860 m ²	47,5 %
Gemeinbedarfsfläche	2.020 m ²	8,8 %
Grünflächen	1.260 m ²	5,5 %
Verkehrsflächen	4.134 m ²	18,1 %
Gesamt	22.884 m²	100 %

Eschweiler, den 14.06.2013



.....