



Stadt Eschweiler  
Der Bürgermeister  
610 - Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

**282/11**

1

# Sitzungsvorlage

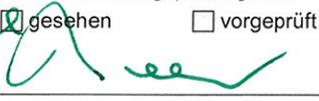
Datum: 02.11.2011

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	15.11.2011	
2.				
3.				
4.				

## 1. Änderung des Bebauungsplanes 216 - Bushof - hier: Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussentwurf:

- I. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der 1. Änderung des Bebauungsplanes 216 - Bushof - gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 der Satzung über die Bürgerbeteiligung der Stadt Eschweiler wird beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> gesehen <input type="checkbox"/> vorgeprüft 		Unterschriften <i>I.U.</i> 	
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
<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>
<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"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung

**Sachverhalt:**

Den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 216 - Bushof -, hat der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 07.07.2011 (VV Nr. 172/11) gefasst.

Mit diesem Bauleitplanverfahren verfolgt die Stadt das Ziel, die Flächen westlich des Arbeitsamtes neu zu strukturieren und einer höherwertigen Nutzung zuzuführen. Aktuell werden diese Flächen als Parkplatz bzw. Grünanlage genutzt. Eine mögliche Bebauung kann abschnittsweise erfolgen. Der vorhandene Parkplatz, als wichtiger Bestandteil des Parkkonzeptes für die Innenstadt, soll an dieser Stelle beibehalten werden.

Als nächster Verfahrensschritt ist die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB auf der Grundlage des als Anlage 2 beigefügten Planentwurfes vorgesehen.

Die Verwaltung empfiehlt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der 1. Änderung des Bebauungsplanes 216 - Bushof - (siehe Anlage 2) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 der Satzung über die Bürgerbeteiligung der Stadt Eschweiler zu beschließen.

**Haushaltsrechtliche Betrachtung:**

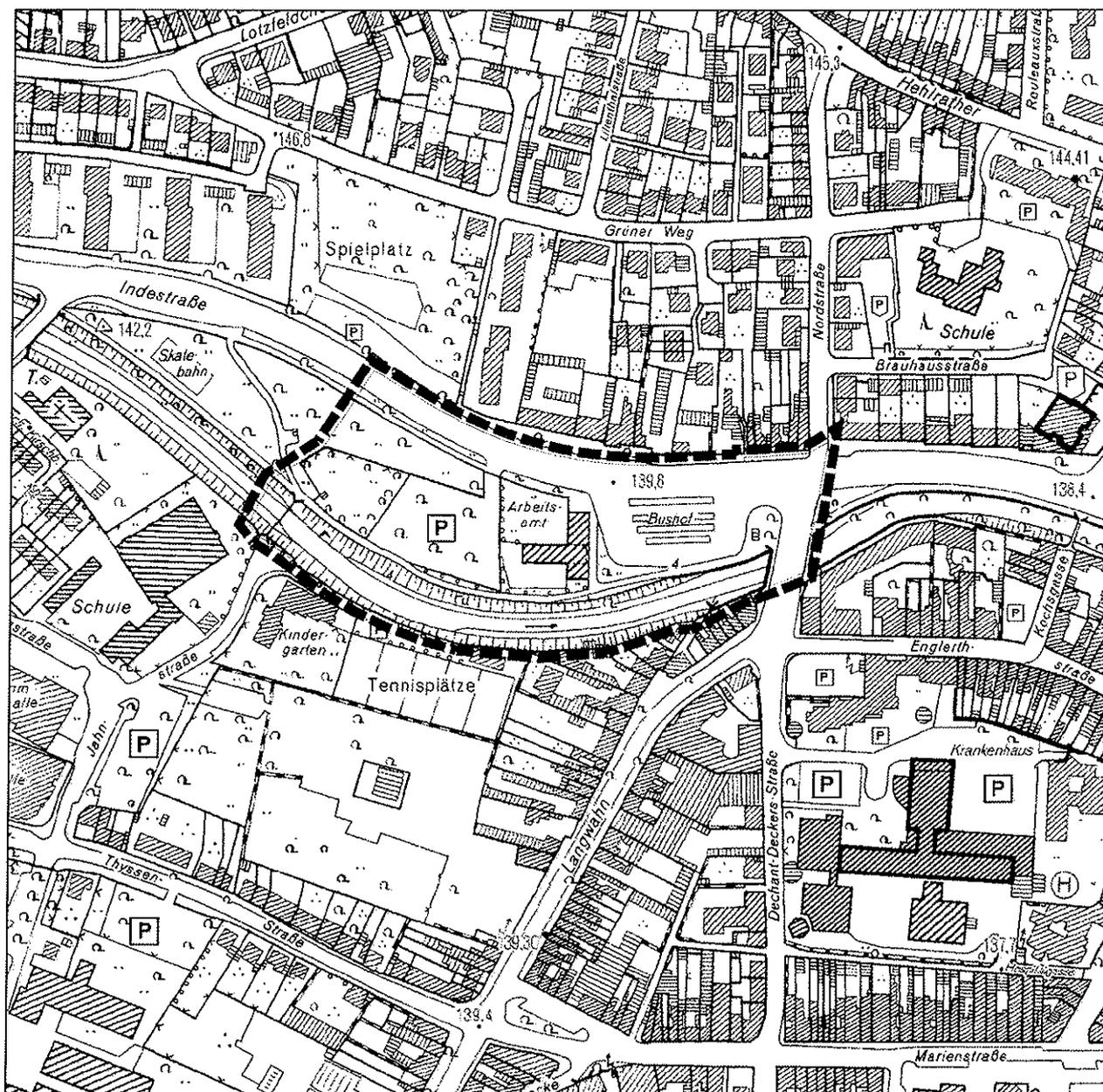
Das Bauleitplanverfahren ist haushaltsrechtlich nicht relevant.

**Anlagen:**

1. Übersicht über den Geltungsbereich
2. Bebauungsplanentwurf (Verkleinerung)
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung zum Bebauungsplan

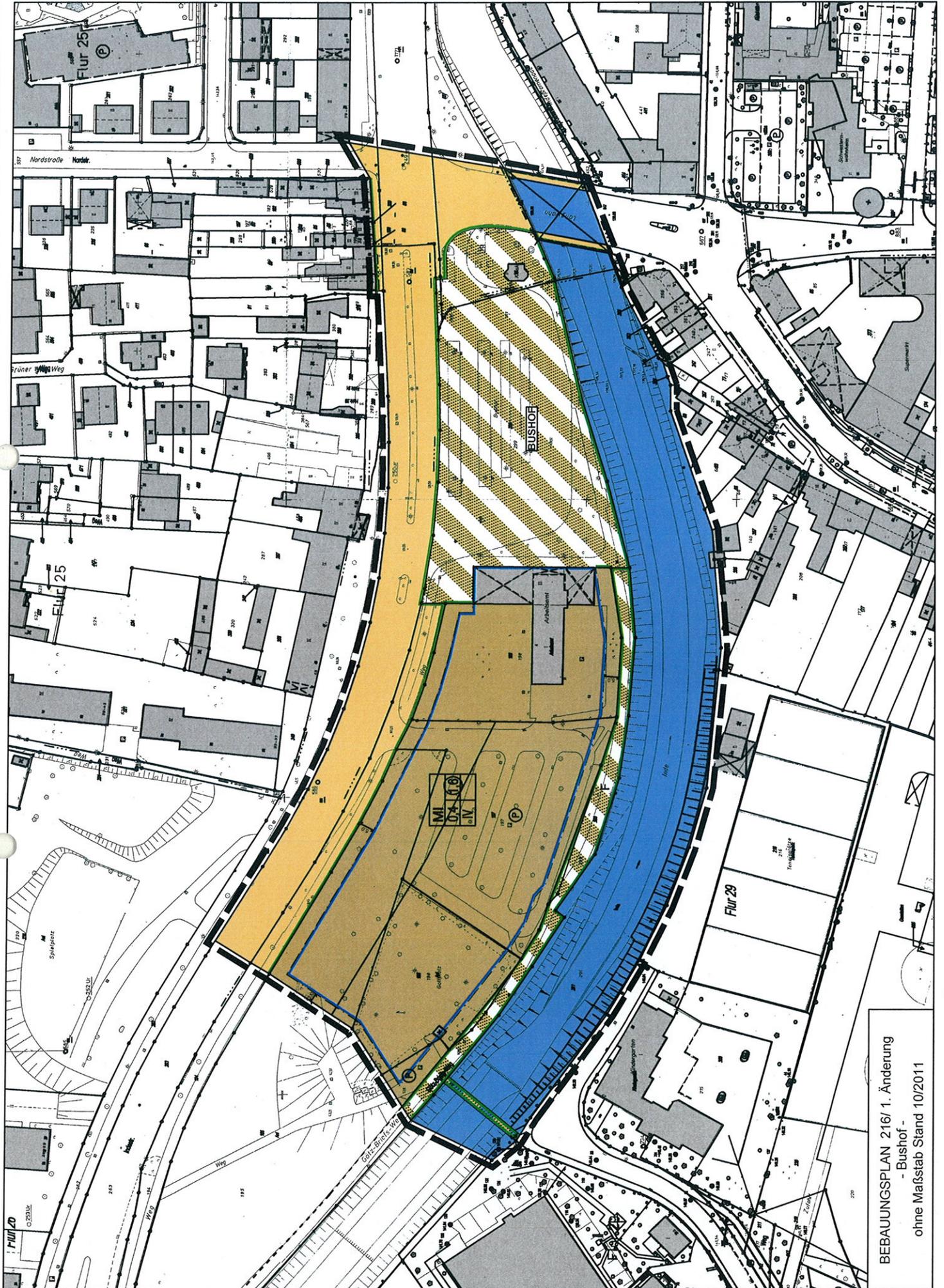
# STADT ESCHWEILER

## BEBAUUNGSPLAN 216 / 1. ÄNDERUNG - Bushof -



ohne Maßstab

Übersicht über die Lage des Plangebietes



BEBAUUNGSPLAN 216/1. Änderung  
- Bushof -  
ohne Maßstab Stand 10/2011

Legende

1. Art der baulichen Nutzung



Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

1,6

Geschossflächenzahl (GFZ)

IV

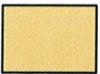
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen



Baugrenze

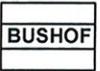
4. Verkehrsflächen



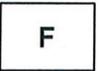
Straßenverkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Bushof



Fußweg



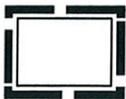
Straßenbegrenzungslinie

5. Wasserflächen



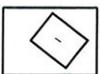
Wasserflächen

6. Sonstige Planzeichen

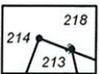


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

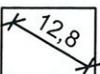
7. Sonstige Darstellungen



vorhandene Gebäude



Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern



Vermaßung

**Textliche Festsetzungen:**

1.1. Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen § 6 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 7 BauNVO nicht zulässig.

1.2. Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

**Kennzeichnungen:****1. Boden**

Das gesamte Plangebiet wird aufgrund des aufgeschütteten Bodens gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen im Gründungsbereich erforderlich sind.

**2. Altlasten**

Das gesamte Plangebiet wird aufgrund vorhandener Altlasten gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

**Hinweise:****1. Baugrund**

Die im gesamten Plangebiet anstehenden, locker bis mitteldicht gelagerten Auffüllungen stellen ungünstige Baugrundverhältnisse dar. Langanhaltende Setzungen unter dem Eigengewicht von Bauwerken sind deshalb nicht auszuschließen. Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Untergrund noch größerer Bauwerks- oder Fundamentreste befinden.

**2. Wasser / Hochwasser**

Das Plangebiet liegt im ehemaligen Überschwemmungsbereich der Inde. Der Grundwasserspiegel liegt in einer Tiefe von ca. 4,2 m unter Flur.

**STADT ESCHWEILER**

**1. ÄNDERUNG  
DES BEBAUUNGSPLANS 216  
- BUSHOF -**

BEGRÜNDUNG

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

## **INHALT DER BEGRÜNDUNG**

### **TEIL A: 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

#### **2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF**

#### **3. PLANINHALT**

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 3.4 Verkehrsflächen
- 3.5 Grünelemente (Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen)
- 3.6 Wasserflächen
- 3.7 Immissionsschutz

#### **4. KENNZEICHNUNGEN**

#### **5. HINWEISE**

#### **6. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

- 6.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung
- 6.2 Bodenordnende Maßnahmen

#### **7. Umweltprüfung**

- 7.1 Eingriff in Natur und Landschaft

#### **8. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE**

### **TEIL B: UMWELTBERICHT**

**(Dieser Teil wird im weiteren Verfahren erarbeitet!)**

## 1. VORGABEN ZUR PLANUNG

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 216 – Bushof – umfasst ein ca. 3,59 ha großes Gebiet im Eschweiler Zentrum und beinhaltet im Wesentlichen den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 216.

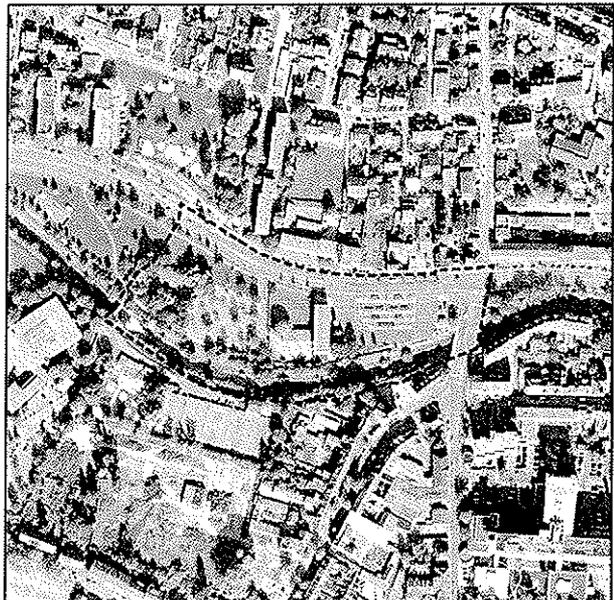
Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch die Indestraße,
- im Osten durch den Kreuzungsbereich der Indestraße mit der Nordstraße und dem Langwahn,
- im Süden durch das südliche Ufer der Inde,
- und im Westen durch die Flurstücksgrenze entlang der Flächen des ehemaligen Minigolfplatzes zur Skateranlage hin.

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

### 1.2 Heutige Situation

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Eschweiler und umfasst die Flächen zwischen der Indestraße und dem südlichen Ufer der Inde sowie zwischen der Skater-Anlage und der Brücke am Langwahn. Im östlichen Teil des Plangebietes befinden sich die Flächen des Eschweiler Bushofes. Im zentralen Bereich liegt das Gebäude der Agentur für Arbeit. Westlich davon befinden sich derzeit ein öffentlicher Parkplatz sowie Teile einer Grünfläche (ehemalige Minigolfanlage). Eine stark durchgrünte fußläufige Verbindung (Götz-Briefs-Weg) verläuft am südlichen Rand des Plangebietes parallel zum Flusslauf der Inde von West nach Ost. Westlich des Plangebietes schließt sich die offene Grünfläche der Skateranlage an. An der Nordseite der Indestraße befinden sich mehrere 4 - geschossige Wohn- und Geschäftshäuser aus den 1970er Jahren sowie gegenüber dem Bushof ein 3 - geschossiger Altbaubestand und dahinter das Wohngebiet am Grünen Weg. Östlich des Plangebietes liegt der Kern der Eschweiler Innenstadt mit dem Krankenhaus, den Fußgängerzonen an der Grabenstraße und auf der nördlichen Seite der Inde dem Eschweiler Markt.



### 1.3 Planungsanlass und Ziel

Das Plangebiet stellt mit dem Bushof und seiner Lage an der Indestraße und in fußläufiger Entfernung zu den zentralen Angeboten der Eschweiler Innenstadt, den Fußgängerzonen, zum Krankenhaus und mit einer Ausrichtung nach Süden zur Inde einen hoch attraktiven Standort dar. So haben mehrere Investoren in der Vergangenheit Interesse bekundet, auf den Grundstücken westlich des Arbeitsamtes ein größeres Bauprojekt zum Thema „Betreutes Wohnen“ / „Mehrge-

nerationen–Wohnen“ mit ergänzenden Nutzungen zu entwickeln. Der Bedarf an Einrichtungen mit betreuten Wohnungen in Eschweiler und Umgebung ist zurzeit sehr hoch und im Hinblick auf die demographische Entwicklung wird die Nachfrage zukünftig steigen.

Städtebauliches Ziel der Stadt ist es auf den Flächen westlich des Bushofs ein Mischgebiet auszuweisen, in dem neben dem Gebäude der Agentur für Arbeit ein Wohnprojekt für ältere Menschen kombiniert mit gesundheitsbezogenen Dienstleistungen entstehen soll. Mit einem III–IV geschossigen Gebäudekomplex soll gleichzeitig die Chance genutzt werden, den „Stadteingang“ zur Eschweiler Innenstadt neu zu definieren. Dabei soll das nördliche Ufer der Inde als öffentliche Promenade für die Bürger erhalten bleiben und aufgewertet werden.

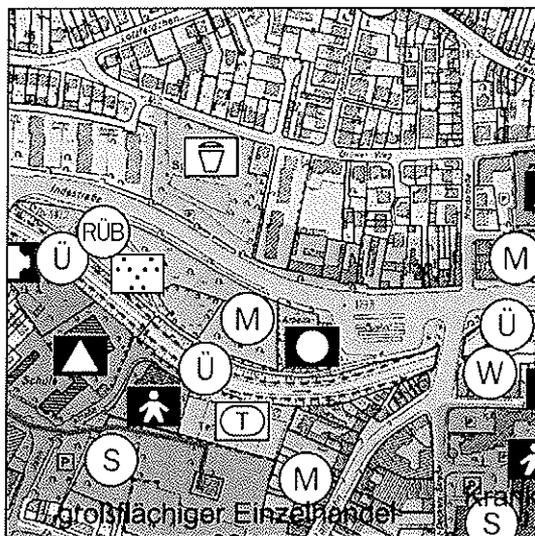
#### 1.4 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen

##### *Regionalplan*

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen ist der Planbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt. Die nördlich angrenzende Verkehrsfläche der Indestraße (B 264) wird als „Straße für den vorwiegend überregionalen Verkehr“ und der Verlauf der Inde als „Oberflächengewässer“ dargestellt.

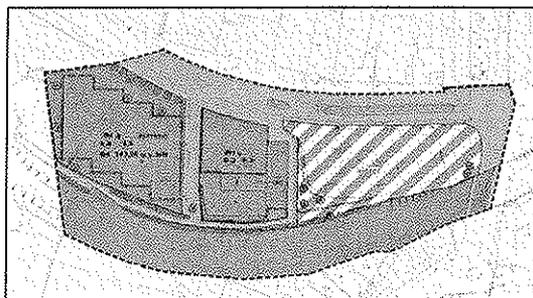
##### *Flächennutzungsplan*

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler werden Bushof und Indestraße als Fläche für überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Am Standort des Arbeitsamtes befindet sich ein Symbol „Öffentliche Verwaltung“. Der westliche Teil des Plangebietes ist als gemischte Baufläche dargestellt. Im Flussbett der Inde wird die Wasserfläche überlagert durch ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet nach Landeswassergesetz NRW als nachrichtliche Übernahme.



##### *Bebauungsplan*

Der Bebauungsplanentwurf überlagert den Geltungsbereich des Bebauungsplans 216 – Bushof –, rechtskräftig seit 25.08.1995. Im östlichen Teil des Plangebietes befinden sich die Flächen des Eschweiler Bushofes, festgesetzt als öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Bushof“. Im zentralen Bereich ist in einem



Mischgebiet das Gebäude des Arbeitsamtes durch Baulinien und zwingend vorgegebene Vollgeschoßzahlen konkret festgesetzt. Im westlichen Teil des Plangebietes ist ein Mischgebiet mit einem besonderen Nutzungszweck (Parkhaus) und

einer Zufahrtsstraße festgesetzt. Auf den festgesetzten Flächen für das Parkhaus befinden sich derzeit ein öffentlicher Parkplatz sowie Teile einer Grünfläche und des Geländes der ehemaligen Minigolfanlage. Am nördlichen Ufer der Inde ist entlang des Götz-Briefs-Weges (öffentliche Verkehrsfläche) eine Vielzahl von Bäumen festgesetzt. Auf den nichtüberbaubaren Grundstückflächen sind Flächen zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Hecken festgesetzt.

Im westlichen Teil überlagert der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 216 - Bushof - außerdem einen Teilbereich des Bebauungsplanes 12 - Jahnstraße -, rechtskräftig seit 2.07.1968. Dieser setzt für die betrachteten Flächen eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage fest.

## **2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF**

Nach dem städtebaulichen Konzept sollen die Flächen für den Bushof und für das Arbeitsamt erhalten bleiben. Die aktuell als öffentlicher Parkplatz bzw. Grünfläche genutzten Flächen sollen einer höherwertigen Nutzung zugeführt werden und als Mischgebiet ausgewiesen werden. Erste Ideen für ein konkretes Bauprojekt betrachten dabei Nutzungen mit einer Mischung aus Wohnen kombiniert mit gesundheitsbezogenen Dienstleistungen, medizinischen Einrichtungen, Pflegeeinrichtungen und Gastronomie. Zusätzlich sind Parkplätze auf mehreren Ebenen vorgesehen. Das nördliche Ufer der Inde soll als öffentliche Promenade für die Bürger erhalten bleiben und aufgewertet werden.

## **3. PLANINHALT**

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

#### **3.1.1 MI – Mischgebiete (gem. § 6 BauNVO)**

Bei dem festgesetzten Mischgebiet handelt es sich entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan um die Flächen zwischen der Indestraße und dem nördlichen Ufer der Inde. Städtebauliche Zielvorstellung für diesen Bereich ist eine Mischung aus Wohnnutzungen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Abgrenzung des Mischgebietes entspricht weitgehend den bestehenden Planfestsetzungen des vorhandenen Bebauungsplanes 216, lediglich am westlichen Rand wird die Mischgebietsfläche ergänzt und im zentralen Bereich entfällt ein Teilbereich der öffentlichen Verkehrsfläche (bisher geplante Zufahrt Parkhaus). Im Mischgebiet werden Einschränkungen für die Nutzungen vorgenommen.

Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig. Diese Nutzungen widersprechen nach der Art der städtebaulichen Zielsetzung, die für diesen wichtigen Eingang zum zentralen Bereich der Eschweiler Innenstadt angestrebt wird. Eine Ansiedlung bzw. Häufung der ausgeschlossenen Betriebe würde zu einem Absinken des Niveaus und einem Verlust an Attraktivität führen, mit der Folge, dass der Standort der ihm zugeordneten städtebaulichen Funktion auf Dauer nicht mehr gerecht würde. Der Eingriff in private Belange ist unter Abwägung mit diesen öffentlichen und privaten Belangen zumutbar. Weiterhin sind einzelne Anlagen, die von der Regelung betroffen sind, in der Nähe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes allgemein oder ausnahmsweise zulässig. Damit ist gewährleistet, dass die Ansiedlung der hier ausgeschlossenen Betriebe im Eschweiler Stadtgebiet grundsätzlich möglich ist und daher weder die Gewerbefreiheit, noch ein Versorgungsbedürfnis der Bevölkerung unzulässig eingeschränkt wird.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse. Dabei orientiert sich das Maß im gesamten Plangebiet am vorhandenen Bestandsgebäude des Arbeitsamtes, der umliegenden Bebauung und der städtebaulichen Zielvorstellung an diesem Standort den Eingang zur zentralen Innenstadt durch einen Gebäudekomplex aufzuwerten.

Im Mischgebiet werden die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 1,6 festgesetzt. Damit wird der Höchstwert gem. § 17 (1) BauNVO für Mischgebiete von 1,2 überschritten. Die Zahl der Vollgeschosse liegt bei max. IV. Die städtebauliche Zielsetzung sieht entlang der Indestraße eine viergeschossige Baukörperentwicklung vor, die in Richtung Süden zur Inde hin auf maximal drei Vollgeschosse reduziert wird. Die Festsetzung der Geschosshöhe wird im weiteren Verfahren entsprechend differenziert. Dieses städtebauliche Ziel rechtfertigt die Überschreitung der Obergrenze von 1,2 für die Geschossflächenzahl, da ein größerer Zuschnitt des gesamten Baugrundstückes aufgrund der damit verbundenen Einschränkung der westlich sich anschließenden Grünfläche nicht wünschenswert und eine Reduzierung der Geschossflächen aufgrund der städtebaulich gewünschten höheren Dichte und Nutzungsmischung nicht möglich ist.

### 3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Mischgebiet wird auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet. Nach der städtebaulichen Zielvorstellung soll entlang der Indestraße eine straßenbegleitende Bebauung entstehen, bei der auch Gebäudelängen über 50 m in die Tiefe des Grundstücks zulässig sein sollen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in unterschiedlichen Abständen zu den bestehenden Straßen festgesetzt und umfassen den gesamten Baublock. Entlang der Indestraße verläuft die Baugrenze im Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie und umschreibt dann am Bushof die Gebäudekante des bestehenden Baus der Agentur für Arbeit. Die hintere Baugrenze verläuft in einem Abstand von 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie des Götz-Briefs-Wegs.

### 3.4 Verkehrsflächen

#### *Straßenverkehrsflächen*

Das Plangebiet ist über die Indestraße (L 223) an das lokale und regionale Straßennetz angebunden. Die Indestraße / Aachener Straße bündelt als zwischen-gemeindliche Straßenverbindung den überörtlichen Verkehr aus dem Westen und führt in Richtung Stadtzentrum. Über die Indestraße (L 223) mit Einmündung Langwahn (L 238) wird das Plangebiet erschlossen. Diese Flächen werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Zusätzliche Flächen für Erschließungsstraßen werden nicht benötigt.

#### *Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Bushof)*

Das Gelände des Bushofes wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Bushof) festgesetzt. Diese Fläche beinhaltet

- die Bushaldebereiche mit den erforderlichen Zufahrten, Haltesteigen, Fahrgassen, Rangier- und Abstellflächen

- Flächen für die notwendigen Infrastruktureinrichtungen (Kiosk, WC, Fahrradabstellanlagen, etc.)
- die notwendigen Fußwege
- Grünflächen / Grünelemente (Bäume und Sträucher)

#### *Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußweg)*

Der vorhandene Fußweg (Götz-Briefs-Weg) sowie die Fußgängerbrücke über die Inde werden als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Fußweg) festgesetzt. Städtebauliches Ziel ist es die durchgrünte Promenade entlang der Inde für die Bürger zu erhalten.

### **3.5 Grünelemente (Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen)**

Im weiteren Verfahren werden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag die bestehenden Grünstrukturen untersucht und je nach Qualität und städtebaulicher Zielvorstellung entsprechend festgesetzt.

### **3.6 Wasserflächen**

Die Inde einschließlich der Uferbereiche und Böschungen wird als Wasserfläche festgesetzt. Im Bereich der Brücke am Langwahn sowie im Bereich der Fußgängerbrücke zur Jahnstraße im Südwesten wird diese Darstellung überlagert durch die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche.

### **3.7 Immissionsschutz**

Bezogen auf die Lärmproblematik handelt es sich beim Plangebiet um einen durch den Straßenverkehrslärm vorbelasteten Bereich. Nähere Angaben werden im weiteren Verfahren ergänzt und im Umweltbericht aufgeführt werden.

## **4. KENNZEICHNUNGEN**

#### *Bodenverhältnisse / Baugrund*

Natürliche Bodenverhältnisse liegen im Plangebiet nicht vor. Die im gesamten Plangebiet anstehenden Auffüllungen stellen ungünstige Baugrundverhältnisse dar. Langanhaltende Setzungen unter dem Eigengewicht von Bauwerken sind deshalb nicht auszuschließen. Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Untergrund noch größere Bauwerks- oder Fundamentreste befinden. Aufgrund der Baugrundverhältnisse wird das gesamte Plangebiet mit Ausnahme der Wasserflächen gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen im Gründungsbereich erforderlich sind.

#### *Altlastenverdachtsflächen*

Die gesamte Fläche des Plangebietes wird im Altlastenkataster der StädteRegion Aachen als Altlastenverdachtsfläche geführt (Nr. 5103/0144 ehemalige Drahtfabrik). Es handelt sich um den Standort einer ehemaligen Drahtfabrik, auf dem Ende des 2. Weltkrieges die Produktion eingestellt wurde. Mit Beginn der 1960er Jahre wurden die oberirdischen Bauwerke abgebrochen und der Bauschutt an Ort und Stelle eingebaut. Im Rahmen einer Altlastenuntersuchung aus den 1990er Jahren wurden im Plangebiet bis zu 5,2 m mächtige inhomogen zusammengesetzte Auffüllungen aus Mauerwerks- und Betonresten, Schlacken, Glas,

Keramik und Reste von Schwarzdecken in einer sandig-schluffigen Matrix gefunden. Im weiteren Verfahren wird ein Gutachten erstellt, das diese Problematik untersucht. Da im gesamten Plangebiet mit Altlasten zu rechnen ist bzw. diese zum großen Teil nachgewiesen sind, wird das gesamte Plangebiet mit Ausnahme der Wasserflächen gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

## 5. HINWEISE

### *Wasser / Hochwasser*

Das Plangebiet liegt im ehemaligen Überschwemmungsbereich der Inde. Im weiteren Verfahren werden Aussagen zu diesem Punkt konkretisiert.

## 6. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

### 6.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

#### *Ver- und Entsorgung*

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Elektrizität, Wasser, Gas, Abwasserkanal) befinden sich in der Indestraße. Die Ver- und Entsorgung kann durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt werden.

#### *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 eine solche Verpflichtung für die Teilflächen westlich des Parkplatzes (Grünanlage). Dort besteht ggf. die Möglichkeit Niederschlagswasser über das direkt benachbarte Kanalbauwerk (RÜB Aachener Straße) in die Inde einzuleiten. Im weiteren Verfahren wird ein entsprechendes Konzept erarbeitet.

#### *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 Bodenordnende Maßnahmen

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

## 7. Umweltprüfung

Im weiteren Verfahren wird zu dieser Bebauungsplanänderung eine Umweltprüfung durchgeführt. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird in einem Umweltbericht (Teil B der Begründung) dargestellt werden.

### 7.1 Eingriff in Natur und Landschaft

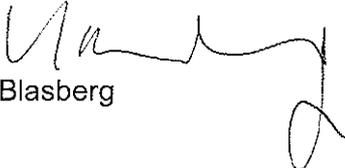
Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Im weiteren Verfahren wird im Rahmen der Erarbeitung des landschaftspflegerischen Fachbeitrags ermittelt, welche Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Eingriffsminderung notwendig werden. Der Umfang wird in einer Öko-Bilanz im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts ermittelt.

## 8. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Nutzungsart	Flächengröße ca.	%
Mischgebiete	10.960 m <sup>2</sup>	32 %
Straßenverkehrsflächen	6.290 m <sup>2</sup>	19 %
Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	6.840 m <sup>2</sup>	20 %
Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	9.760 m <sup>2</sup>	29 %
Gesamt	33.880 m <sup>2</sup>	100 %

Eschweiler, den 28.10.2011

  
Blasberg