



Sitzungsvorlage

Datum: *12*.01.2006

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Vorberatung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	25.01.2006	
2. Beschlussfassung	Stadtrat	öffentlich	29.03.2006	
3.				
4.				

**6. Änderung des Bebauungsplans E 6 - Krankenhaus -
hier: Ergebnis der öffentlichen Auslegung sowie Satzungsbeschluss**

Beschlussentwurf:

- I. Die Stellungnahmen der Behörden gemäß § 3 (2) BauGB sowie § 4 (2) BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 1).
- II. Die sonstigen öffentlichen und privaten Belange werden entsprechend der Verwaltungsvorlage und der Planbegründung gewürdigt.
- III. Der Bebauungsplan E 6 / 6. Änderung - Krankenhaus - (Anlage 2) wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung (Anlage 3) als Abschlussbegründung hierzu.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> gesehen <input type="checkbox"/> vorgeprüft 		Unterschriften <i>H.V. Schulte</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		
Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis	
<input type="checkbox"/> einstimmig		<input type="checkbox"/> einstimmig		<input type="checkbox"/> einstimmig	
<input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> ja		<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 Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss des Rates der Stadt Eschweiler hat in seiner Sitzung am 8.12.2004 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes E6 - Krankenhaus - beschlossen. Inhalt der Planänderung ist die Umgestaltung der Rathausresidenz an der Grabenstraße. Durch einen Verzicht auf die Passage und die Veränderung der Baugrenze im Erdgeschoss soll die Möglichkeit geschaffen werden, die Ladenflächen an die heutigen, veränderten Anforderungen an die Vermietbarkeit anzupassen.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Daher konnte auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet werden.

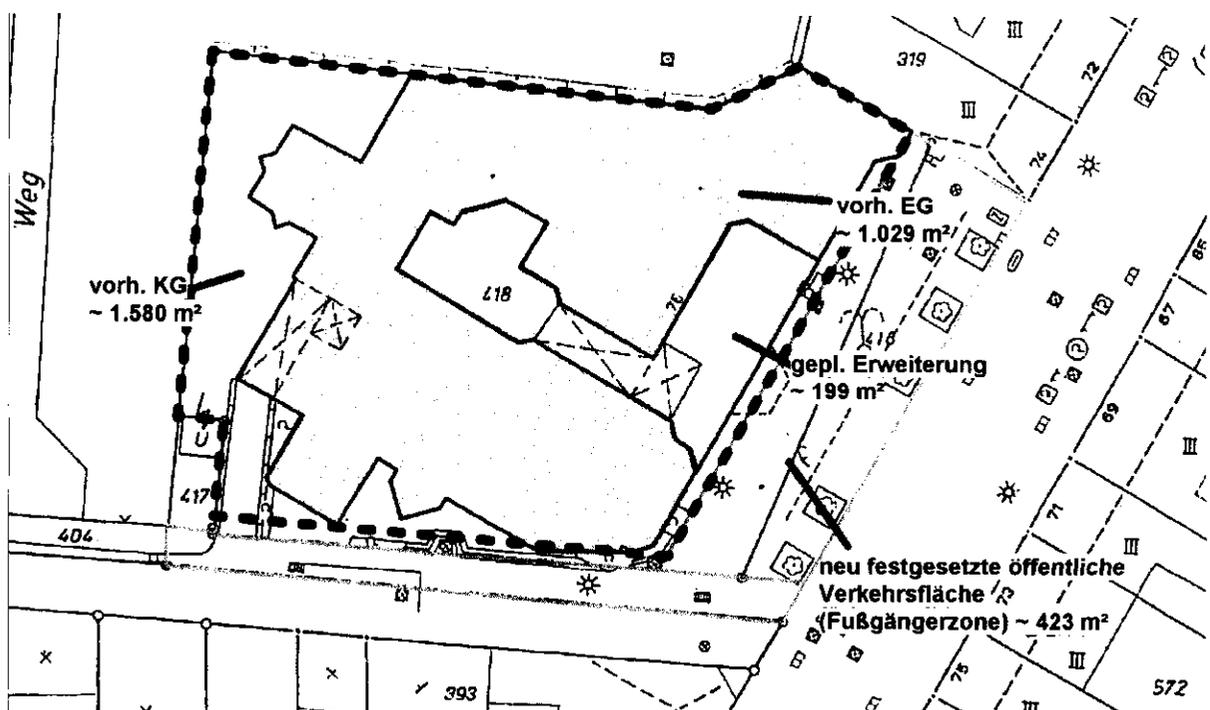
In seiner Sitzung am 24.02.2005 hat der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss die öffentliche Auslegung der 6. Änderung des Bebauungsplans E6 - Krankenhaus - gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Planentwurf nebst Begründung hat in der Zeit vom 04.04.2005 - 06.05.2005 öffentlich ausgelegt. Während dieser Auslegungsfrist wurden keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit abgegeben. Stellungnahmen der Behörden sind, soweit sie Anregungen und Bedenken enthalten, als Anlage 5 beigefügt.

Nach Abschluss der öffentlichen Auslegung wurde im Juli 2005 ein Bauantrag eingereicht. Im Rahmen der Prüfung dieses Antrags wurden Änderungen bzw. Ergänzungen der Festsetzungen notwendig:

- Die in der rechtsverbindlichen 5. Änderung des Bebauungsplans E 6 geltende Baunutzungsverordnung von 1977 sieht keine Anrechnung der Nebenanlagen auf die zulässige Grundfläche vor. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Auch die als Verkehrsfläche genutzte und als Baugebiet festgesetzte, vollständig versiegelte Vorfläche des Gebäudes konnte mit in die Berechnung der Grundflächenzahl einfließen.

Seit 1990 sind jedoch bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die Neuberechnung der vorhandenen Grundflächenzahl auf der Basis der bestehenden Bebauung und Versiegelung sowie der heute geltenden Baunutzungsverordnung ergibt die Notwendigkeit, die Grundflächenzahl an den Bestand anzupassen und von 0,6 auf 1,0 anzuheben. Wie in der nachfolgenden Skizze verdeutlicht, führt die geplante erdgeschossige Erweiterung hier zu keiner Veränderung der Berechnung, da sie innerhalb der bereits unterbauten Fläche liegt.



- Die Vorfläche wird in der 6. Änderung entsprechend dem Bestand als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußgängerbereich" festgesetzt. Dies führt insgesamt zu einer Verringerung der anrechenbaren Grundfläche, so dass die Geschossflächenzahl von 2,0 auf 2,7 angehoben werden muss.
- Der zweite Baum von Süden betrachtet wird nicht weiterhin als Baum zur Erhaltung festgesetzt, da im Rahmen des Ausbaus Fußgängerzone Grabenstraße an dieser Stelle eine Überdachung geplant ist. Diese Maßnahme wurde im Rahmen des Gesamtkonzeptes „Südliche Innenstadt“ am 20.02.2002 im Stadtrat beschlossen. (VV 54/02)
- Die Anregung des Staatlichen Umweltamtes Aachen zur Höhe des Grundwasserstandes im Plangebiet wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu den oben beschriebenen Änderungen erfolgte nur eine eingeschränkte Beteiligung des betroffenen Grundstückeigentümers, da die Grundzüge der Planung durch diese Änderungen nicht berührt wurden und eine erneute öffentliche Auslegung nicht erforderlich war.

Zur Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes wurden keine Bedenken geltend gemacht.

Die Verwaltung empfiehlt daher, die 6. Änderung des Bebauungsplanes E6 - Krankenhaus - gem. § 10 (1) BauGB als Satzung zu beschließen.

Haushaltsrechtliche Betrachtung:

Durch die Umsetzung der 6. Änderung des Bebauungsplanes E6 - Krankenhaus - werden der Stadt keine Kosten entstehen.

Anlagen:

1. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden
2. Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes E 6 - Krankenhaus -
3. Entwurf der Abschlussbegründung
4. Zusammenfassende Erklärung nach §10 (4) BauGB
5. Stellungnahmen der Behörden

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden zum - Bebauungsplan 6/6. Änd. - Krankenhaus -

Nr	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	StaatlichesUmweltamt Aachen (28.04.05)	<p>Grundwasser:</p> <p>Der Grundwasserstand im Planbereich liegt bei ca. 2-4 m unter Flur. Es ist deshalb ein entsprechender Hinweis in die Verfahrensunterlagen aufzunehmen, so dass bereits bei der Planung von z.B. tiefgründenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser berücksichtigt werden können.</p> <p>Es ist weiterhin zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen darf und dass keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.</p>	<p>Es wird ein Hinweis zum Grundwasserstand in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

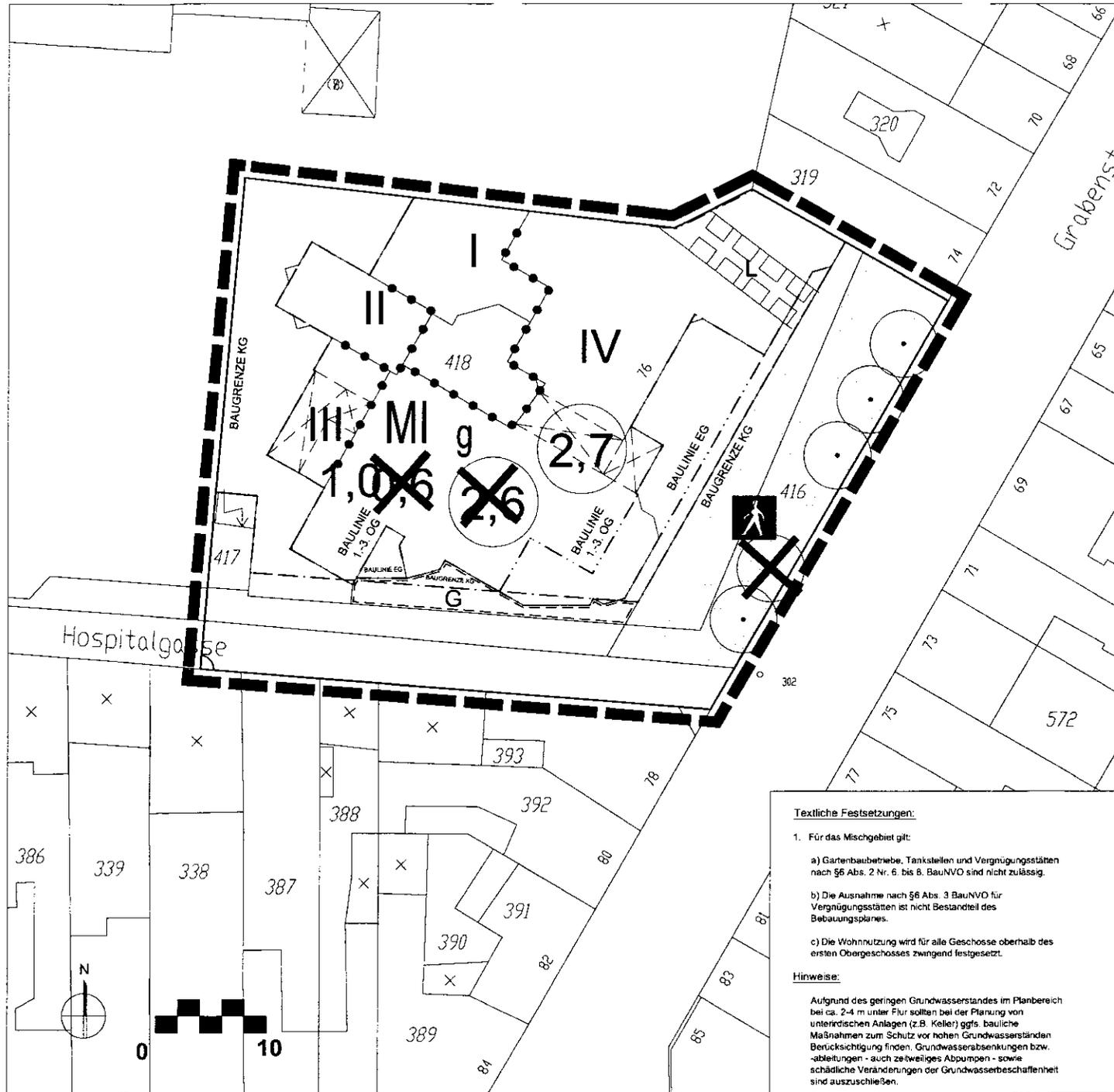
Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans E 6 - Krankenhaus -

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

- Art der baulichen Nutzung
 - MI Mischgebiete
- Maß der baulichen Nutzung
 - 0,7 Geschosflächenzahl
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - g geschlossene Bauweise
- Verkehrsfächen
 - — — — — Baulinie
 - - - - - Baugrenze
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - ⤴ Fußgängerbereich
- Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft
 - Erhaltung: Bäume
- Sonstige Planzeichen
 - 1,0 ~~6~~ ROTEINTRAGUNGEN NACH DER OFFENLAGE
 - G Mit Gehrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit
 - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - ⋯ Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (Geschosfzähl)

BEBAUUNGSPLAN E6 / 6.Änd.
 - KRANKENHAUS -
 ohne Maßstab Stand 12/05

ANLAGE 2

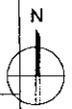


Textliche Festsetzungen:

- Für das Mischgebiet gilt:
 - Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nach §6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8. BauNVO sind nicht zulässig.
 - Die Ausnahme nach §6 Abs. 3 BauNVO für Vergnügungsstätten ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Die Wohnnutzung wird für alle Geschosse oberhalb des ersten Obergeschosses zwingend festgesetzt.

Hinweise:

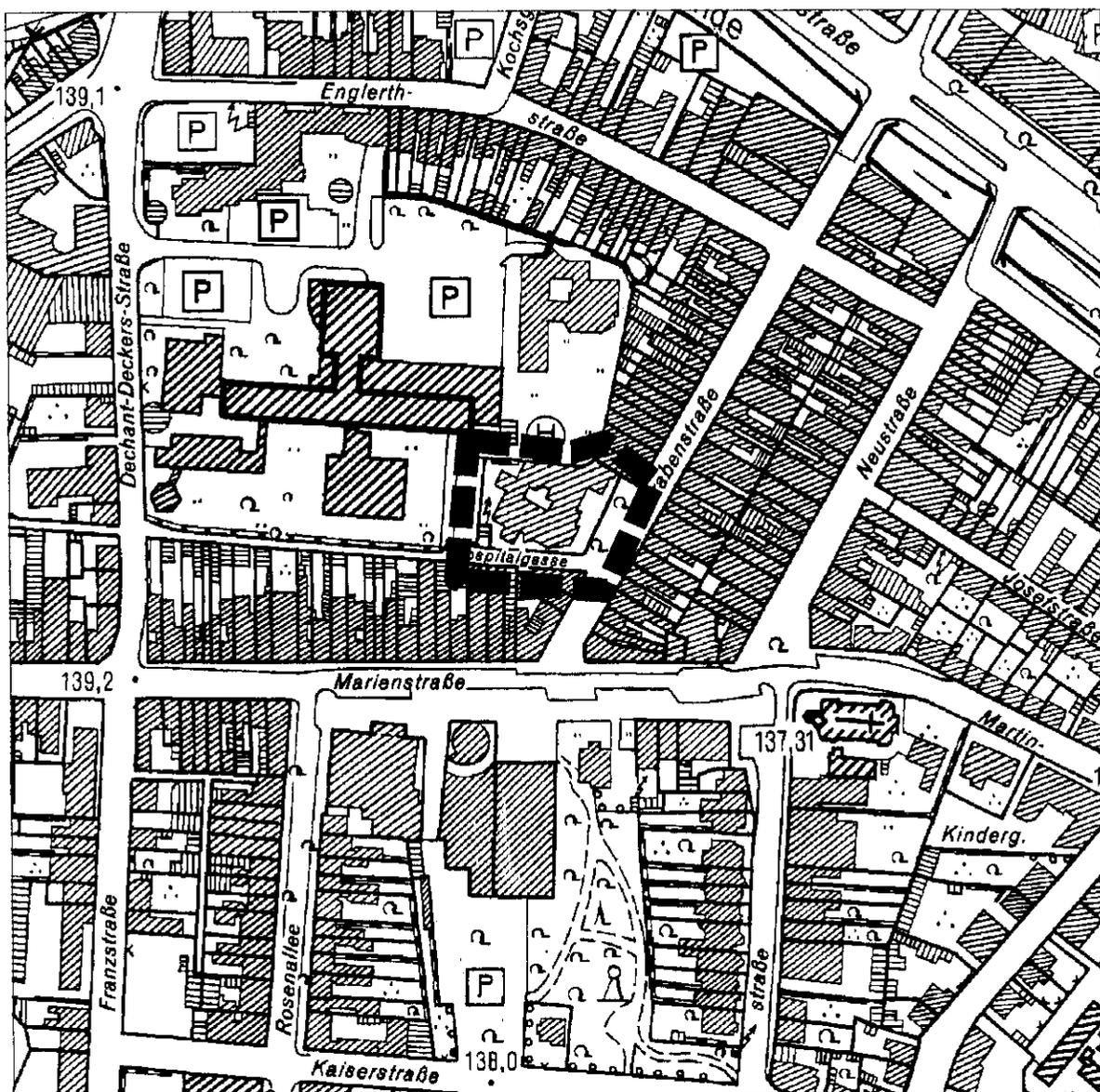
Aufgrund des geringen Grundwasserstandes im Planbereich bei ca. 2-4 m unter Flur sollten bei der Planung von unterirdischen Anlagen (z.B. Keller) ggfs. bauliche Maßnahmen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen Berücksichtigung finden. Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen - auch zeitweiliges Abpumpen - sowie schädliche Veränderungen der Grundwasserbeschaffenheit sind auszuschließen.



Entwurf der Abschlussbegründung

Stadt Eschweiler

Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes E 6 - Krankenhaus -



gemäß § 2 a BauGB und § 9 (8) BauGB

Stand Januar 2006

1.	PLANUNGSANLASS	3
2.	PLANUNGSVORGABEN	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Geltungsbereich	4
2.3	Planungsrechtliche Situation	4
2.4	Städtebauliche Situation	5
3.	ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG	5
4.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	5
5.	ERLÄUTERUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	5
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	6
5.3	Verkehrliche Erschließung	7
5.4	Ver- und Entsorgung	7
5.5	Einzelbäume	7
6.	UMWELTBELANGE	7
6.1	Altlasten	7
6.2	Grundwasser	8
7.	DURCHFÜHRUNG UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	8
8.	STÄDTEBAULICHE DATEN	8

1. Planungsanlass

Mit dem Abriss des alten Rathauses Ende der 1970-er Jahre und der Überplanung des Geländes in der Grabenstraße eröffnete sich erstmals die Möglichkeit, in der Grabenstraße größere zusammenhängende Verkaufsflächen zu schaffen. Aus diesem Grund wurde in der Ende 1981 rechtsverbindlich gewordenen 5. Änderung des Bebauungsplanes E 6 ein großzügiger erdgeschossiger Ladenbereich planungsrechtlich festgeschrieben, der durch eine "Sackgasse" im Innenbereich auch ausreichende Schaufensterflächen erhalten sollte.

Im Rahmen des 2002 fertiggestellten "Entwicklungs- und Citymanagementkonzeptes Innenstadt Eschweiler" wurde untersucht, ob eine Möglichkeit besteht diese Sackgasse zum Krankenhaus zu öffnen. Zum einen sollte das Krankenhaus - als eine der wichtigsten Einrichtungen im Zentrum Eschweilers - eine attraktive Anbindung an die Fußgängerzone erhalten, zum anderen sollte die in den Hintergrund gerückte Geschäftslage am "Karnevalsbrunnen" durch diese Passage mehr Aufmerksamkeit erlangen. Die in den letzten Jahren geführten Gespräche mit der Krankenhausleitung ergaben jedoch, dass die Organisation der Freiflächen des Krankenhauses eine rückwärtige Öffnung zur Fußgängerzone leider nicht ermöglichen.

Bedingt durch Leerstände und Mietanfragen wurde im Auftrag der Eigentümer im November 2004 ein Antrag vorgelegt, den Bebauungsplan im Bereich der "Grabenstraße 76" zu ändern. Die "Erschließungspassage" und Teile der dem Objekt vorgelagerten Mischgebietsfläche sollen im Erdgeschoss der überbaubaren Fläche zugeschlagen werden, um zusammenhängende, bedarfsorientierte Ladenflächen zu erhalten. Hier soll die Möglichkeit geschaffen werden, Einzelhandelsbetriebe mit einem größeren Flächenbedarf in der Fußgängerzone anzusiedeln.

Für die Entwicklung des Mittelzentrums Eschweiler ist das Leitbild der „Einkaufsstadt Eschweiler“ von hoher Bedeutung. Der zunehmende Wegfall von Läden für die Nahversorgung in der Innenstadt und die Wanderungsbewegung von Discountern in mit dem PKW gut erreichbare Randlagen machen deutlich, dass Maßnahmen ergriffen werden müssen, um eine qualitätsvolle Versorgung im Zentrum Eschweilers zu sichern.

Daher verfolgt die Stadt das Ziel, an integrierten Standorten attraktive Geschäftslagen zu schaffen und auszubauen. Von besonderer Bedeutung für die „Einkaufsstadt“ ist dabei die südliche Innenstadt mit den Fußgängerzonen und der Vielfalt an Einzelhandelsbetrieben. Die kleinteilige Parzellenstruktur und die komplizierten Eigentümerverhältnisse stehen hier jedoch der Nachfrage nach größeren, zusammenhängenden Ladenflächen oftmals entgegen. Die Schaffung entsprechender Bauflächen (z.B. für die Erweiterung kleinteiliger Ladenlokale) und eines attraktiven Umfeldes (u. a. durch die Umgestaltung der Grabenstraße) sind hier die Instrumente einer qualitätsorientierten Ansiedlungspolitik.

2. Planungsvorgaben

2.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, 2004)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)

2.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Stadtmitte von Eschweiler, nördlich der Hospitalgasse und westlich der Grabenstrasse angrenzend an das Gelände des St.-Antonius-Hospitals und ist ca. 2440 m² groß. Es liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes E 6 – Krankenhaus -, der seit dem 02.10.1966 rechtsverbindlich ist. Die Abgrenzung des Plangebietes der nun vorliegenden 6. Änderung umfasst den Geltungsbereich der 5. Änderung (vom 01.01.1982) mit den Flurstücken Gemarkung Eschweiler, Flur 27, Flurstücksnummer 416, 417 und 418 und 305 tlw.

2.3 Planungsrechtliche Situation

Der rechtsgültige Bebauungsplan (5. Änderung zum Bebauungsplan E 6 – Krankenhaus-, rechtsverbindlich seit 01.01.1982) weist für das Grundstück ein „Besonderes Wohngebiet“ in geschlossener Bauweise mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 2,0 aus.

Die Geschossigkeit ist unterschiedlich gestaffelt festgesetzt. Sie steigt an von eingeschossig im nordwestlichen Grundstücksteil bis hin zu viergeschossig im Zentrum des Grundstücks. Auch die Baufelder sind geschossweise unterschiedlich festgesetzt. Die größte Ausdehnung hat die Baugrenze des Kellergeschosses, des Weiteren erfolgt eine Festsetzung mittels Baulinie für das EG sowie für das 1.-3. OG. Mit diesen Baulinien wird die Staffelung der einzelnen Geschosse erreicht. Im Zentrum des Baukörpers ist eine nichtüberbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die einen Innenhof ("Passage") definiert.

Entlang der Baulinie des EG und der Straßenbegrenzungslinien der Grabenstrasse und der Hospitalgasse ist ein Bereich mit einem Gehrecht bis zu einer Höhe von 2,50m zugunsten der Allgemeinheit belastet. Dieser umfasst auch die Passage, die bis in den Innenhof führt. Im nördlichen Teil des Plangebietes ist außerdem ein Streifen von ca. vier Meter Breite mit einem Leitungsrecht "in Höhe des vorhandenen Kanals" belastet.

Im südlichen Teil des Plangebietes ist die Hospitalgasse als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Entlang der Grabenstrasse werden die fünf vorhandenen Bäume zum Erhalt festgesetzt.

Mit der textliche Festsetzung Nr. 1 werden „Nebenanlagen im Sinne des §14 (1) BauNVO und Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen“ für unzulässig erklärt. Mit Festsetzung Nr. 2 wird die Wohnnutzung „für alle Geschosse oberhalb des 1. OG zwingend festgesetzt“.

2.4 Städtebauliche Situation

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes wird das Grundstück der "Rathausresidenz" an der "Grabenstraße 76" überplant. Auf dem Gelände des alten Rathauses der Stadt Eschweiler entstand Anfang der 1980-er Jahre ein Gebäude mit einer Mischung aus Läden, Praxen, Büros und Wohnungen. Zur Grabenstraße existiert eine Platzfläche als Teilbereich der Fußgängerzone. Im südlichen Teil des Plangebietes liegt die Hospitalgasse.

3. Ziel und Zweck der Planänderung

Ziel der Änderung ist es, das Grundstück und die Bebauung an die heutigen Erfordernisse des Einzelhandels anzupassen. Dazu soll zum einen auf die Passage im Bereich der Ladennutzung im Erdgeschoss verzichtet werden und zu anderen die überbaubaren Flächen im Bereich der Grabenstraße auf die vordere Bauflucht ausgedehnt werden. Durch Umbau sollen dann größere zusammenhängende Ladenflächen entstehen und somit eine bessere Vermietbarkeit erreicht werden. Ein entsprechender Bedarf an größeren Ladenflächen ist in der Eschweiler Innenstadt, insbesondere in der Fußgängerzone Grabenstraße gegeben.

Aus stadtentwicklungspolitischer Sicht wird diese Aufwertung der Einzelhandelssituation und aus städtebaulicher Sicht die Aufwertung der Fußgängerzone Grabenstraße begrüßt. Zur Umsetzung der Ziele ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

4. Städtebauliches Konzept

Im vorhandenen Gebäude soll die Passage geschlossen und im Erdgeschoss die vorhandene Ladenzone auf die Bauflucht ausgeweitet werden. Dazu muss durch die Bebauungsplanänderung das Gehrecht im Bereich der Passage des Erdgeschosses aufgehoben werden und die vordere Baugrenze zur Grabenstraße im Bereich des Gebäuderücksprungs für das Erdgeschoss auf die vordere Bauflucht vorgezogen werden.

5. Erläuterung zu den Planfestsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die vorhandene Ausweisung als „Besonderes Wohngebiet“ (§ 4 a BauNVO) umfasst den größten Teil des Plangebietes. Sie wird geändert in die Ausweisung „Mischgebiet“ (§ 6 BauNVO). Dadurch wird die Art der baulichen Nutzung angepasst:

- an die Darstellung des Flächennutzungsplanentwurfes, der in der Innenstadt an der Grabenstraße eine gemischte Baufläche darstellt
- an die angrenzenden Flächen im Bebauungsplan E 6, die als Mischgebiete (§6 BauNVO) festgesetzt sind

Durch die textliche Festsetzung 1. wird die Art der baulichen Nutzung wie folgt eingeschränkt:

1. Für das Mischgebiet gilt

a) Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nach §6 Abs. 2 Nr. 6. bis 8. BauNVO sind nicht zulässig. (§1 Abs. 5 BauNVO)

b) Die Ausnahme nach §6 Abs. 3 BauNVO für Vergnügungsstätten ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§1 Abs. 6 BauNVO)

c) Die Wohnnutzung wird für alle Geschosse oberhalb des 1. Obergeschosses zwingend festgesetzt. (§1 Abs. 7 BauNVO)

Diese Festsetzungen schließen städtebaulich an dieser Stelle nicht gewünschte Nutzungen aus und setzen, zur Förderung des Wohnens in der Innenstadt, für die Geschosse oberhalb des 1.OG die Wohnnutzung fest.

Südlich der Inde, zwischen Grabenstraße und Neustraße hat die Stadt Eschweiler in den letzten Jahrzehnten erhebliche Anstrengungen zur Aufwertung des historischen Stadtkerns unternommen. Die Eigenart des Gebietes mit einer Vielfalt kleinerer, langansässiger Betriebe mit seiner ausgeprägten Funktionsmischung aus Wohnen, Läden, Gaststätten, Dienstleistungen und kleineren Handwerksbetrieben (z.B. Bäckerei, Metzgerei) prägt den historischen Stadtkern Eschweilers. Zur Sicherung der Attraktivität der Innenstadt werden daher aus städtebaulichen Gründen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen. Diese Nutzungen widersprechen funktional dem innerstädtischen Standort (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) und nach der Art (Vergnügungsstätten) der städtebaulichen Zielsetzung, die für diesen Bereich der Innenstadt Eschweilers angestrebt wird. Die Ansiedlung bzw. Häufung der ausgeschlossenen Betriebe würde, in Verbindung mit einem zu befürchtenden Verdrängungswettbewerb, 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. Dies würde das zurzeit bestehende weit gefächerte Versorgungsangebot ebenso beeinträchtigen wie die vorhandene gute Wohnqualität. 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 (City-Center, zum Teil übrige festgesetzte Kerngebiete an der „Indestraße“). 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.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Grundflächenzahl beträgt 1,0 und die Geschossflächenzahl 2,7. Diese Zahlen sind höher als die festgesetzten Werte im bestehenden Bebauungsplan, weil damals die als Baugebiet (WB) festgesetzten Vorflächen des Gebäudes in der Fußgängerzone mit in die Berechnung einfließen.

In der 6. Änderung werden diese Flächen als Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fußgängerzone festgesetzt und stehen daher für die GRZ- und GFZ-Berechnung nicht mehr zur Verfügung. Die Folge daraus ist, dass die GRZ- und GFZ-Zahlen im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan höher ausgewiesen werden. Aus städtebaulichen Gründen ist diese Höhe vertretbar, da es sich um ein Eckgrundstück handelt und diese Dichte annähernd auch dem Bestand entspricht.

Die Geschossigkeit ist in den unterschiedlichen Teilbereichen festgesetzt als I,II, III und IV-geschossig. Diese Staffelung wird beibehalten, weil sie den vorhandenen Bau-

körper der Rathausresidenz beschreibt. Auch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise wird beibehalten, da sie sich am Bestand orientiert.

Die bestehenden Baugrenzen und Baulinien, die die überbaubare Grundstücksfläche beschreiben, werden mit den vorhandenen Rücksprüngen in den unterschiedlichen Geschossen übernommen. Lediglich im Bereich der Grabenstraße wird die Baugrenze des EG vorgezogen auf die vordere Bauflucht. Dadurch wird im Erdgeschoss ein zeitgemäßes Angebot an Ladenfläche für die Innenstadt ermöglicht.

Die nichtüberbaubare Fläche im Innenhof wird weggenommen und eine eingeschossige Bebaubarkeit ermöglicht. Im Kellergeschoss überbaut die Tiefgarage schon diesen Bereich und im Erdgeschoss ist diese Fläche notwendig für einen funktional notwendigen Zuschnitt der Ladenlokale.

5.3 Verkehrliche Erschließung

Die Hospitalgasse wird mit ihrer Festsetzung als Straßenverkehrsfläche beibehalten. Über diese Straße erfolgt weiterhin die Erschließung der Tiefgarage mit den Stellplätzen der Rathausresidenz.

Die Vorplatzfläche und die Passage waren mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit in einer Höhe bis 2,50 m festgesetzt. Aufgrund der städtebaulichen Konzeption entfällt die Passage und die Vorplatzfläche wird zukünftig als Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerzone“ festgesetzt. So ist dann die Fußgängerzone Grabenstraße entsprechend der vorhandenen Nutzung und auch im Hinblick auf die geplante Umgestaltung einheitlich als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

5.4 Ver- und Entsorgung

Festgesetzt wird wie bisher eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche im nördlichen Teil des Plangebietes zugunsten der Versorgungsträger. Damit werden die vorhandenen Versorgungsleitungen in ihrer Funktion gesichert.

5.5 Einzelbäume

Bei den bisher zur Erhaltung festgesetzten fünf vorhandenen Bäumen auf der Vorplatzfläche handelt es sich um vier städtebaulich dominante, großkronige ältere Bäume und einen kleineren, als Ersatz neu angepflanzten Baum. Sie stehen in der Verlängerung der Bauflucht der Fußgängerzone Grabenstraße und prägen den Vorplatz. Im Rahmen des Ausbaus dieser Fußgängerzone ist an der Stelle des kleinsten Baumes eine Glasüberdachung zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität geplant. Daher werden im Bebauungsplan nur die vier wertvollen, großkronigen Bäume zur Erhaltung festgesetzt.

6. Umweltbelange

Da es sich bei diesem Änderungsverfahren um ein vereinfachtes Verfahren nach §13 BauGB handelt, kann nach §13 (3) abgesehen werden von der Umweltprüfung nach §2 (4) BauGB, und dem Umweltbericht nach §2 a.

6.1 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach Überarbeitung des Altlasten-Verdachtsflächen-Katasters keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

6.2 Grundwasser

Der Grundwasserstand im Plangebiet befindet sich ca. 2- 4 m unter Flur. Daher sind bei der Planung von z.B. tiefgründigen Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser vorzusehen. Es ist zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörden erfolgen darf und dass keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.

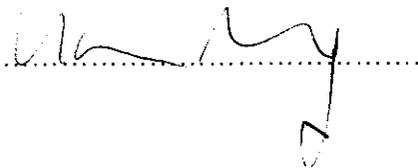
7. Durchführung und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Durch diese 6. Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, insofern sind die Auswirkungen als gering einzuschätzen. Durch die Veränderung des Baufeldes der Erdgeschosszone werden neue Möglichkeiten eröffnet an diesem Standort in der Fußgängerzone interessante Einzelhandelsnutzungen anzusiedeln, die dann zur Attraktivierung der Innenstadt Eschweilers beitragen.

8. Städtebauliche Daten

Mischgebiet:	1.686 m ²	70,2 %
Verkehrsfläche (Fußgängerzone)	423 m ²	17,6 %
Verkehrsfläche (Hospitalgasse)	294 m ²	12,2 %
<hr/>		
Plangebiet insgesamt	2403 m ²	100 %

Eschweiler, den 11.01.2006



Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB

Stadt Eschweiler

6. Änderung des Bebauungsplans E 6 - Krankenhaus -

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB

Im Rahmen des 2002 fertiggestellten "Entwicklungs- und Citymanagementkonzeptes Innenstadt Eschweiler" wurde untersucht, ob eine Möglichkeit besteht, die innere erdgeschossige Erschließung der "Grabenstraße 76" zum Krankenhaus zu öffnen. Zum einen sollte das Krankenhaus - als eine der wichtigsten Einrichtungen im Zentrum Eschweilers - eine attraktive Anbindung an die Fußgängerzone erhalten, zum anderen sollte die in den Hintergrund gerückte Geschäftslage am "Karnevalsbrunnen" durch diese Passage mehr Aufmerksamkeit erlangen. Die in den letzten Jahren geführten Gespräche mit der Krankenhausleitung ergaben jedoch, dass die Organisation der Freiflächen des Krankenhauses eine rückwärtige Öffnung zur Fußgängerzone leider nicht ermöglicht.

Bedingt durch Leerstände und Mietanfragen wurde im Auftrag der Eigentümer im November 2004 ein Antrag vorgelegt, den Bebauungsplan im Bereich der "Grabenstraße 76" zu ändern. Die "Erschließungspassage" und Teile der dem Objekt vorgelagerten Mischgebietsfläche sollen im Erdgeschoss der überbaubaren Fläche zugeschlagen werden, um zusammenhängende, bedarfsorientierte Ladenflächen zu erhalten. Hier soll die Möglichkeit geschaffen werden, Einzelhandelsbetriebe mit einem größeren Flächenbedarf in der Fußgängerzone anzusiedeln. Aus den o. g. Gründen hat der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss des Rates der Stadt Eschweiler in seiner Sitzung am 8.12.2004 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes E6 - Krankenhaus - beschlossen. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, konnte diese Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB durchgeführt werden.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplans E 6 wird nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet oder begründet. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten vor. Eine integrierte Umweltprüfung ist somit entbehrlich.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

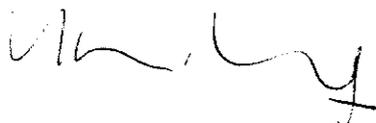
Gemäß §3 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 04.04.2005 - 06.05.2005 der Bebauungsplanentwurf nebst Begründung öffentlich ausgelegt. Während dieser Auslegungsfrist wurden keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit abgegeben. Die Stellungnahmen der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange enthielten keine umweltbezogenen Informationen.

3. Begründung der Entwurfsauswahl (nach erfolgter Abwägung) aus den Alternativen

Ziel der Änderung ist es, auf die Passage im Erdgeschoss zugunsten einer zukünftigen Ladennutzung an dieser Stelle zu verzichten und die überbaubaren Flächen im Bereich der Grabenstraße auf die vordere Bauflucht auszudehnen. Durch Umbau sollen dann größere zusammenhängende Ladenflächen entstehen.

Es handelt sich hier um ein vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB. Planungsalternativen konnten wegen der klar umrissenen Zielsetzung und der geringen Größe des Plangebietes nicht entwickelt werden.

Eschweiler, den 11.01.2006



Stellungnahmen der Behörden

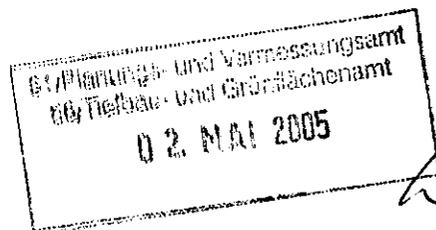


STAATLICHES UMWELTAMT AACHEN

☒ Staatliches Umweltamt Aachen · Postfach 10 15 55 · 52015 Aachen

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
Postfach 13 28

52233 Eschweiler



125.

FS 3/15

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen, meine Nachricht vom	Durchwahl, Name	Datum
610.22.1.06, 29.03.2005 hier eingegangen am: 30.03.2005	26.1/1.6-203.01 Em	-352, Herr Emonds	28.04.2005

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 6 „Krankenhaus“ der Stadt Eschweiler

hier: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Zu der o.g. Planung nehme ich wie folgt Stellung:

Immissionsschutz

Aus der Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bestehen gegen die o.g. Bauleitplanung keine Bedenken.

Grundwasser

Nach den hier vorliegenden Unterlagen befindet sich der Grundwasserstand im Planbereich bei ca. 2 - 4 m unter Flur. Es ist deshalb ein entsprechender Hinweis in die Verfahrensunterlagen aufzunehmen, so dass bereits bei der Planung von z.B. tiefgründenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser berücksichtigt werden können.

Es ist weiterhin zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen darf und dass keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.

eMail poststelle@stua-ac.nrw.de

www.stua-ac.nrw.de

.../2

Diensträume
☒ Franzstraße 49
☐ Lukasstraße 1

Telefonzentrale
(02 41) 45 7-0

Telefax
(02 41) 45 72 91

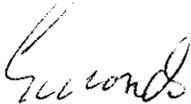
Bankverbindung
Landeskasse Köln
Konto-Nr. 96560 WestLB Düsseldorf
BLZ 300 500 00

Telefon außerhalb der Dienstzeit (02 41) 45 73 90 (Anrufbeantworter). Bei Schadensfällen (02 01) 71 44 88 (Bereitschaftszentrale Essen). Erreichbar mit den Linien des AVV bis Haltestelle "Alter Posthof" oder vom Hbf Aachen in 10 Minuten zu Fuß.

Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)

Das Gelände ist nach Ihren Angaben bereits vor dem 01.01.1996 bebaut gewesen, so dass eine Verpflichtung gemäß § 51 a LWG entfällt.

Im Auftrag


Emonds