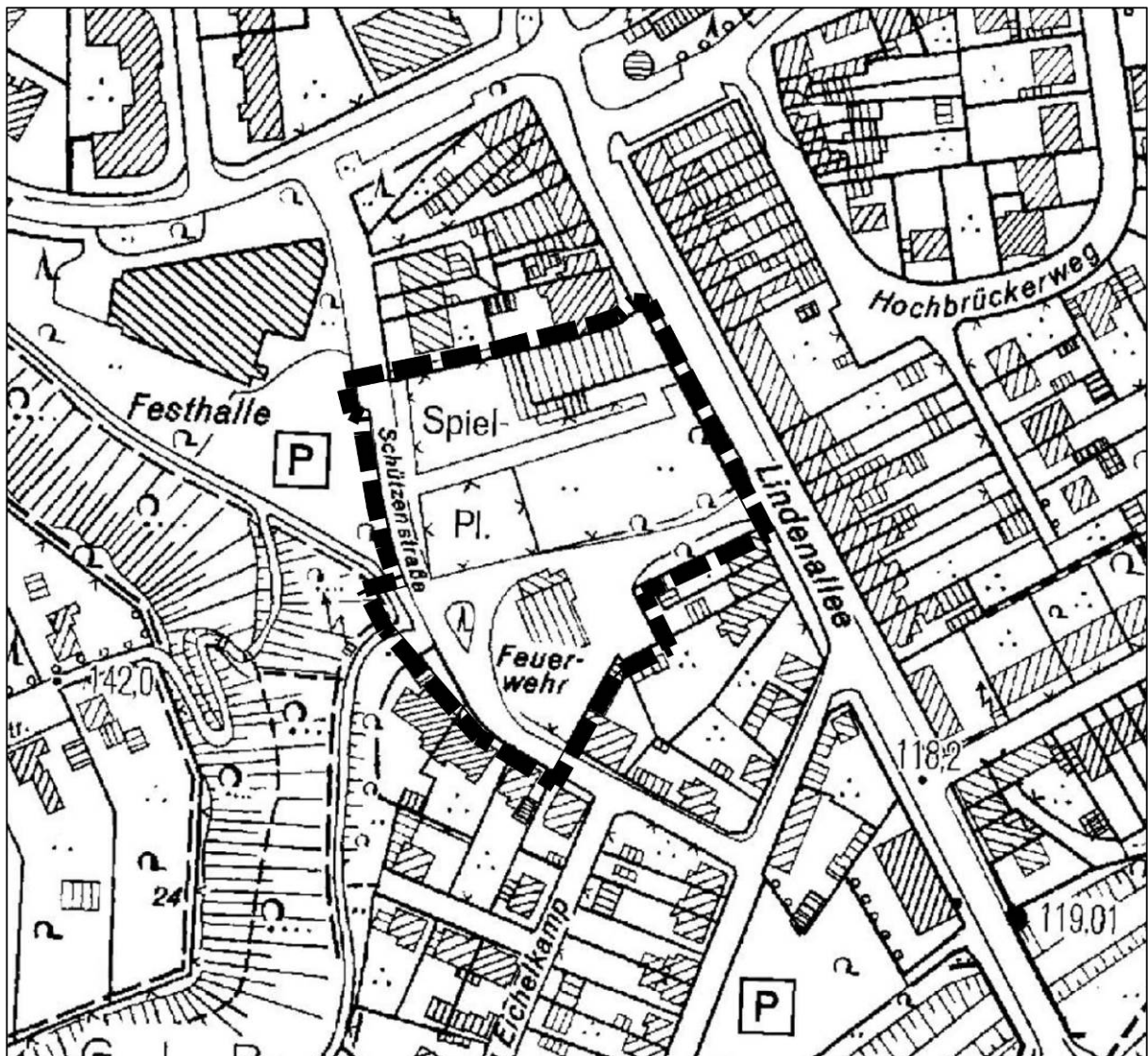




STADT ESCHWEILER

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 7 - Alte Feuerwache Weisweiler -

BEGRÜNDUNG

SATZUNGSBESCHLUSS

INHALT DER BEGRÜNDUNG

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

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

2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

3. PLANUNGSINHALT

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

4. KENNZEICHNUNG

5. HINWEISE

6. VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

7. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

8. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- 8.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung, Hochwasserschutz
- 8.2 Verkehrliche Erschließung
- 8.3 Soziale Erschließung
- 8.4 Bodenordnende Maßnahmen

9. UMWELTPRÜFUNG

- 9.1 Eingriff in Natur und Landschaft
- 9.2 Artenschutz in der Bauleitplanung
- 9.3 Immissionsschutz
- 9.4 Bodenschutz
- 9.5 Denkmalschutz

10. GUTACHTEN

11. STÄDTEBAULICHE DATEN

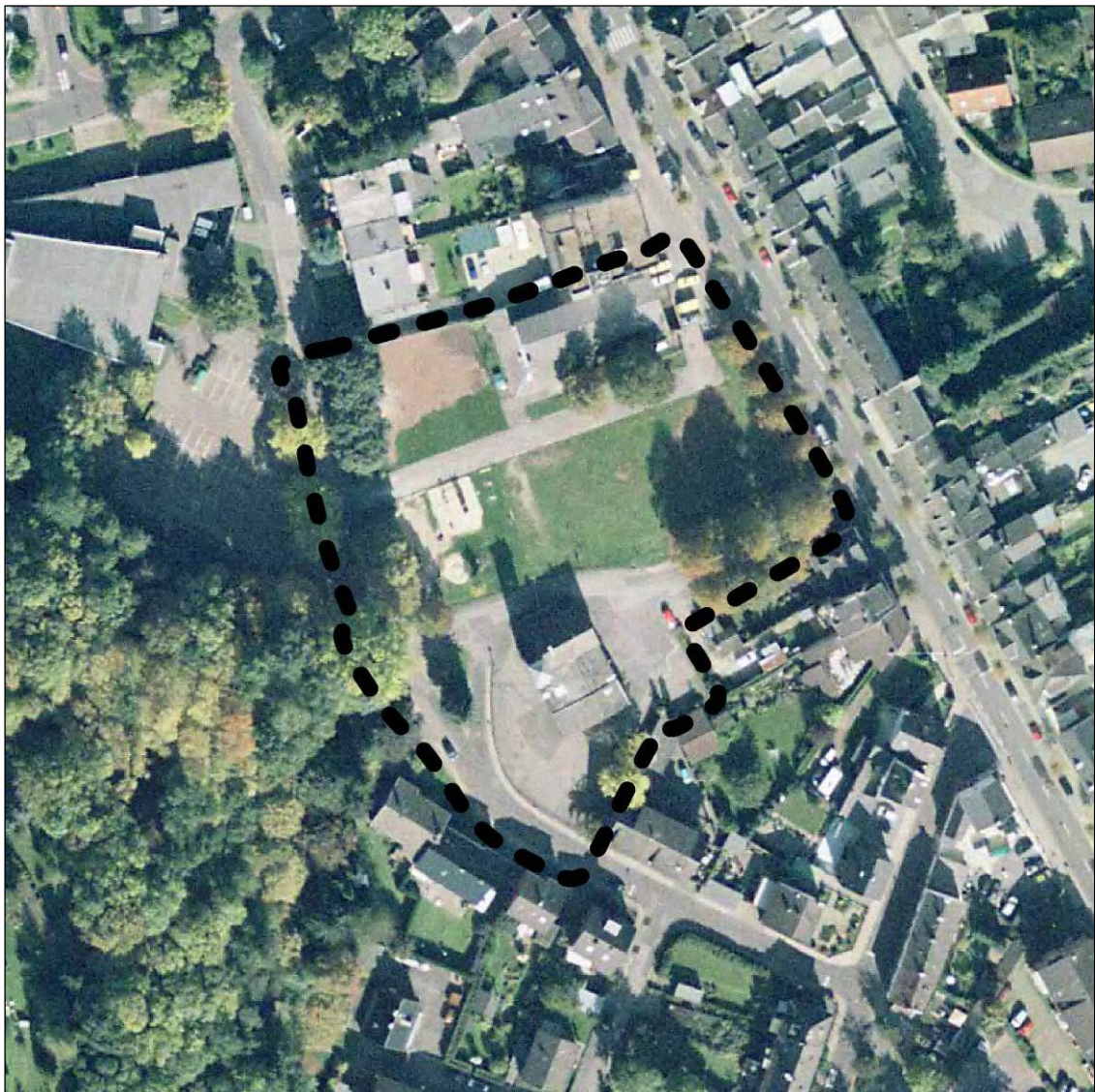
1. VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

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

Begrenzt wird das Plangebiet

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



Luftbild mit Geltungsbereich

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

1.2 Heutige Situation

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

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

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

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

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

1.3 Planungsanlass und Ziel

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

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

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

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

Die Umsetzung des Vorhabens ist mit dem Verlust des Spiel- und Bolzplatzes verbunden. Als Ersatz soll, soweit möglich, in unmittelbarer Nähe des Plangebietes ein neuer Spielplatz angelegt werden.

1.4 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen

Regionalplan

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

Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler wird der östliche Teil des Plangebietes als gemischte Baufläche (M) und der westliche Teil als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Darüber hinaus werden für das Gebiet die Symbole Spielplatz / Bolzplatz und Feuerwehr dargestellt. Unmittelbar westlich des Plangebietes befindet sich als geschützter Landschaftsbestandteil (LB) die Haldenböschung der Halde „Auf dem Driesch“. Die das Plangebiet im Osten begrenzende Lindenallee wird als Fläche für überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Die Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7 - Alte Feuerwache Weisweiler - sollen als Mischgebiet (MI), Allgemeines Wohngebiet (WA) und Verkehrsflächen festgesetzt werden. Damit sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes nur teilweise aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Da das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird, wird auch eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Unter Berücksichtigung dieser Berichtigung steht die Planung im Einklang mit der vorbereitenden Bauleitplanung.

Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Das Plangebiet liegt in den Geltungsbereichen der rechtskräftigen Durchführungs- bzw. Bebauungspläne W 1 - Hovener Gässchen - sowie deren 6., 8. und 23. Änderung. Der Ursprungsplan, Durchführungsplan W 1, stammt aus den 60er Jahren des vergangenen Jahrhunderts und die späteren Änderungen aus den 70er Jahren. Die jeweils rechtskräftigen Teile der Pläne setzen für den überwiegenden Teil des Plangebietes Grünflächen, teilweise mit der Zweckbestimmung Spielplatz und Verkehrsflächen fest. Im nördlichen Teil des Plangebietes wird an der Lindenallee ein Mischgebiet (MI) festgesetzt und im Süden ein „Feuerwehrhaus“.

Mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten die oben genannten Pläne für die betreffenden Bereiche außer Kraft.

1.5 Bebauungsplanverfahren

Die Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Die hierzu notwendigen Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt, da es sich bei der Umwandlung einer Grünfläche und eines ehemaligen Feuerwehrgeländes um eine Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung im Sinne des Gesetzes handelt. Ebenso werden die Voraussetzungen eingehalten, dass die zulässige Grundfläche innerhalb des Plangebietes 20.000 m² nicht übersteigt, da die geplanten Nettobauflächen nur ca. 7.500 m² betragen. Der vorliegende Bebauungsplan steht auch nicht in einem sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen, durch die in Summe ggf. eine Grundfläche von 20.000 m² erreicht werden könnte.

Des Weiteren werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes), die einer Anwendung des § 13a BauGB entgegenstehen würden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der am 10.09.2015 durch den Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler eingeleitete Bebauungsplan 286 - Alte Feuerwache Weisweiler - wird aufgrund des mittlerweile feststehenden Investors - der „Residenz Weisweiler GmbH“ aus Bremen -, der die vorliegende konkrete Planung kurzfristig umsetzen will, als vorhabenbezogener Bebauungsplan weitergeführt. Die städtebauliche Planung zu der Seniorenwohnanlage mit nutzungsspezifischen Folgeeinrichtungen (Arztpraxen, Café, etc.) und einem Lebensmittelladen wird daher über das inhaltlich eng miteinander verbundene Plan- und Vertragswerk des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des Durchführungsvertrages umgesetzt.

Frühzeitige Beteiligung

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 23.09 bis 09.10.2015 Gelegenheit gegeben, sich zur Planung zu äußern. Mit Schreiben vom 15.09.2015 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die eingegangenen Hinweise und Anregungen aus der Beteiligung der Behörden befassten sich mit folgenden Inhalten:

- Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel,
- Überprüfung der Auswirkungen der Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase etc.) auf das Vorhaben,
- Verleihung von Bergwerksfeldern, bergbauliche Alt- und Verdachtsflächen, oberflächennaher Grundeigentümerbergbau, Beeinflussung der Grundwasserstände durch den Tagebau (Absenkungen bzw. Wiederanstiege),
- Allgemeiner Gewässerschutz, Entwässerung,
- Bodenschutz,
- Besondere geologische Gegebenheiten (u.a. Lage des Plangebietes im Auebereich) und deren Auswirkungen auf die Gründung und Herstellung baulicher Anlagen,
- Ergänzung der textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Definition von Vergnügungsstätten,
- Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).

Die Anregungen und Hinweise wurden – soweit planungsrechtlich relevant - berücksichtigt und in die Planung bzw. die Begründung eingearbeitet.

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung wurde nach der Veröffentlichung des Beschlusses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 09.12.2015 in der Zeit vom 17.12.2015 bis 22.01.2016 durchgeführt. Mit Schreiben vom 15.12.2015 wurde die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von den Bürgern keine Stellungnahmen vorgebracht.

Die eingegangenen Hinweise und Anregungen aus der Beteiligung der Behörden befassten sich mit folgenden Inhalten:

- Überprüfung der Auswirkungen der Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase etc.) auf das Vorhaben,
- Verleihung von Bergwerksfeldern, bergbauliche Alt- und Verdachtsflächen, oberflächennaher Grundeigentümerbergbau, Beeinflussung der Grundwasserstände durch den Tagebau (Absenkungen bzw. Wiederanstiege),
- Allgemeiner Gewässerschutz, Entwässerung,
- Bodenschutz,
- Berücksichtigung der Ver- und Entsorgungsleitungen.

Die Anregungen und Hinweise wurden – soweit planungsrechtlich relevant - berücksichtigt und in die Planung bzw. die Begründung eingearbeitet. Es wurde insbesondere ein klarstellender Hinweis aufgenommen, in dem auf die Unzulässigkeit von Hausdrainagen und die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bei einer thermischen Nutzung des Erdbodens aufmerksam gemacht wird.

Die Hochbauplanung musste während der Öffentlichen Auslegung u.a. auf Grund bauordnungsrechtlicher Anforderungen geringfügig angepasst werden. Dabei wurden u.a. an der Nordfassade Erker und weitere erforderliche Treppenhäuser eingeplant. Auf Grund dieser Änderungen mussten die Baugrenze zwischen den Baufeldern mit einer Gebäudehöhe (GH) 132,7 m über Normalhöhennull bzw. GH 135,6 m und den Baufeld mit einer GH 123,7 m um 1 m in Richtung Norden sowie die Baugrenze zwischen dem Baufeld mit einer GH 135,6 m und dem Baufeld mit einer GH 132,7 m um 4 m in Richtung Osten verschoben werden. Durch diese geringfügigen Änderungen sind die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher wurde hierzu gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB eine Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. In diesem Rahmen wurde den Betroffenen (Eigentümer der betreffenden Grundstücke) vom 07.03.2016 bis zum 20.03.2016 Ge-

legenheit zur Stellungnahme gegeben. Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

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



Städtebauliches Konzept / Vorhaben- und Erschließungsplan

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

Darüber hinaus wird in den Gebäudekomplex als Ersatz für die wegfallende Schützenhalle ein Schießstand und ein neuer Festsaal der Schützenbruderschaft St. Sebastianus Weisweiler e.V. integriert.

Neben der Erweiterung des Angebotes an Dienstleistungen des Gesundheitswesens und der Ansiedlung eines Cafés soll im Erdgeschoss ein Lebensmittelmarkt mit maximal 800 m² Verkaufsfläche zu einer Verbesserung der Nahversorgung in Weisweiler beitragen. Da der Lebensmittelmarkt insbesondere der Versorgung fußläufig entfernter Wohnstandorte dienen soll, wird nur eine begrenzte Anzahl von ca. 25 Kundenstellplätzen auf dem Baugrundstück selbst bereitgestellt. Diese Stellplätze und die Anlieferzone, deren Rampentisch aus Gründen des Lärmschutzes eingehaust wird, werden ausschließlich von der Schützenstraße aus angefahren. Die Unterbringung der Stellplätze für die übrigen Nutzungen soll überwiegend in dem geplanten Gebäudekomplex in der Erdgeschosebene erfolgen. Diese Stellplätze werden über die vorhandene Erschließung im Süden des Plangebietes angebunden. Darüber hinaus können, soweit

erforderlich, weitere Stellplätze auf dem Parkplatz der unmittelbar westlich angrenzenden Festhalle angeboten werden.

Für die Bewohner der Seniorenanlage werden Aufenthaltsbereiche im südlichen Teil des Plangebietes und als Dachgärten angelegt. Die Dachgärten erhalten durch die großflächige Begrünung der Dächer eine hohe Aufenthaltsqualität.

3. PLANUNGSGEHALT

Den planungsrechtlichen Rahmen setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan i.S.v. § 12 Abs. 1 BauGB. Dieser Plan enthält grundlegende Festsetzungen über die zulässige bauliche Nutzung. In diesem Plan werden aus städtebaulichen Gründen Flächen mit einbezogen, die nicht in der Verfügbarkeit des Investors liegen. Hierbei handelt es sich zum einen um Teile der Verkehrsflächen der Schützenstraße und der Straße Im Eichelkamp und Teilflächen angrenzender Baugrundstücke (Flurstück 89, Flur 31, Gemarkung Weisweiler westlich der Straße Im Eichelkamp sowie dem Flurstück 316, Flur 24, Gemarkung Weisweiler). Die Einbeziehung der beiden Flurstücke in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt, damit hier nach Überlagerung durch diesen keine Restflächen in den Ursprungsplänen verbleiben. Darüber hinaus wird ein 5 m breiter Streifen am südlichen Plangebietsrand als Baufläche mit in den Geltungsbereich einbezogen.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

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

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

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

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

Allgemeines Wohngebiet

Für das Flurstück 89, Flur 31, Gemarkung Weisweiler, westlich der Straße Im Eichelkamp, das sich außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans befindet, wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der dort bestehenden und auch städtebaulich weiterhin erwünschten Art der Nutzung. In diesem Bereich wird ausschließlich eine nicht überbaubare

Grundstücksfläche festgesetzt. Detaillierte Regelungen zu den zulässigen Nutzungsarten sind daher nicht erforderlich.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 ff BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt werden. Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) werden keine Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, da dort keine baulichen Anlagen errichtet werden können.

Grundflächenzahl (GRZ)

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

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

Erfordernis durch städtebauliche Gründe:

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

Ausgleichende Umstände und Maßnahmen:

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

Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse:

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

Höhe baulicher Anlagen

Zur Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen werden anstatt der Anzahl der Vollgeschosse maximale Gebäudehöhen (GH), die sich auf Normalhöhennull (NHN) beziehen, festgesetzt. Die maximalen Höhen werden für die straßenbegleitende Bebauung entlang der Lindenallee und der privaten Erschließungsstraße im Süden überwiegend

mit Höhen zwischen 132,7 m ü. NHN und maximal 135,6 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht absoluten Gebäudehöhen zwischen 14 und 18 m. Unter Berücksichtigung eines erhöhten Erdgeschosses ist damit die Errichtung von maximal 5 Vollgeschossen möglich. Die höchste Höhe entspricht der maximalen Höhe der Aufbauten des nördlich anschließenden Möbelhauses. Die Firsthöhen der südlich angrenzenden Straßenrandbebauung an der Lindenallee sind ca. 2,5 m niedriger. Die gegenüber der Bestandsbebauung ermöglichte dominante Höhenentwicklung, die sich auch aus der gewünschten Errichtung einer städtebaulichen Dominante mit einer möglichst hohen Anzahl von seniorengerechten Wohnformen auf einer begrenzt zur Verfügung stehenden innerstädtischen Fläche ergibt, führt jedoch nicht zu einer Beeinträchtigung der angrenzenden Nutzungen. Zu diesen Nutzungen wird ein ausreichender Abstand eingehalten. Insbesondere im Süden wird der dort anschließenden ein- bis zweigeschossigen Baustruktur durch eine stufenweise Reduzierung der Gebäudehöhen (GH) zwischen 124,0 m ü. NHN und 127,7 m ü. NHN (dies entspricht absoluten Gebäudehöhen von 5 bis 9 m) entsprochen.

Technische Aufbauten:

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

3.3 Bauweise

Für das Mischgebiet (MI) wird gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Dadurch wird die Errichtung der gewünschten kompakten Bauform sichergestellt. Eine grenzständige Bebauung an der nördlichen Plangebietsgrenze, angrenzend an das Flurstück 71, Flur 31, Gemarkung Weisweiler, ist nur mit einer nachbarlichen Zustimmung umsetzbar. Diese ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren einzuholen.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

3.5 Verkehrsflächen / Gehrecht

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

Die Erschließung des ehemaligen Feuerwehrgeländes wird zukünftig als private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“, inkl. der erforderlichen Flächen für die Neuanlage des Wendehammers, festgesetzt. Damit die Erschließung der rückwärtig gelegenen Grundstücksteile der Baugrundstücke Lindenallee 17a, 19 und 19a weiterhin über die nun privaten Grundstücksflächen der Seniorenwohnanlage gestattet werden kann, wird auf den Flächen der privaten Erschließungsstraße und den südlich angrenzenden Bauflächen ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer der oben genannten Grundstücke festgesetzt.

Die Zulässigkeit eines Ein- und Ausfahrtbereiches zum Kundenparkplatz und zur Anlieferung des Lebensmittelmarktes ausschließlich von der Schützenstraße aus unterbindet die Erschließung des Lebensmittelmarktes von der Lindenallee aus. Eine für Fahrzeuge nutzbare Verbindung von der Lindenallee zur Schützenstraße könnte zu einer unerwünschten Verlärmung des Innenbereiches und zu ungewollten Schleichverkehren führen.

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

3.6 Grünordnerische Festsetzungen

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

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

3.7 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm von der unmittelbar angrenzenden Lindenallee und der ca. 220 m südlich gelegenen Eisenbahnstrecke Eschweiler Talbahnhof – Langerwehe (Euregiobahn) ein. Die Einwirkungen des Verkehrslärms auf das Plangebiet wurden gutachterlich ermittelt und beurteilt. Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sind ausschließlich an der unmittelbar zur Lindenallee orientierten Ostfassade und an einem Teil der Südfassade zu verzeichnen, die im Einwirkungsbereich der Lindenallee liegt. In diesem Bereich sind daher Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand oder -wall) sind wegen der innerstädtischen Lage nicht realisierbar, so dass passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese werden in Form des Lärmpegelbereiches III und IV entsprechend der DIN 4109 festgesetzt. Durch die Auswahl entsprechender schalldämmender Außenbauteile können so gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei geschlossenen Fenstern sichergestellt werden. Ausnahmen von den vorgenannten Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße für Außenbauteile gemäß DIN 4109, z.B. aufgrund der Eigenabschirmung der Gebäude, ausreichend sind.

Um eine ausreichende Lüftung bei geschlossenen Fenstern sicherstellen zu können, wird festgesetzt, dass bei Aufenthaltsräumen im Lärmpegelbereich IV und bei Räumen

mit Schlaffunktion zusätzliche schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen sind. Alternative Nachweise nach dem Stand der Technik sind zulässig.

Gewerbelärm

Durch den Gewerbelärm der innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Nutzungen, insbesondere des Lebensmittelmarktes, werden sowohl tags als auch nachts keine Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte erwartet. Um dies sicherzustellen ist aber die Festsetzung von nachfolgenden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich:

- Einhaltung eines Mindestabstandes aller technischen Anlagen sowie ins Freie führenden Anlagenteile des Lebensmittelmarktes von 10 m zu schutzwürdigen Aufenthaltsräumen sowie Sicherstellung durch entsprechende technische Schallschutzmaßnahmen, dass außen wirksame Schallleistungspegel tags 80 dB und nachts 60 dB nicht überschritten werden.
- Alle Stellplätze und Zufahrten sind zur Lärminderung mit ungefastem Verbundsteinpflaster oder einer bituminösen Befestigung herzustellen.
- Der Rampentisch der Anlieferung des Lebensmittelmarktes ist ausschließlich an der Nordwestfassade zu errichten und einzuhausen. Die Einhausung ist mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens $R_{w,eff}$ 25 dB auszuführen.
- Alle außenliegenden technischen Anlagen sowie ins Freie führende Anlagenteile der Seniorenwohnanlage müssen auf den Dachflächen installiert werden. Durch entsprechende technische Schallschutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass außen wirksame Schallleistungspegel tags 80 dB und nachts 60 dB nicht überschritten werden.

Zusätzlich sind noch weitere verhaltens- oder ausbaubezogene Schallschutzmaßnahmen (Regelungen zu Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes, Nutzung des Kundenparkplatzes und der Anlieferung, Verwendung lärmgeminderter Einkaufswagen) erforderlich. Diese werden unter dem Punkt 5 Hinweise erläutert. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird durch Aufnahme entsprechender Regelungen in den Durchführungsvertrag sichergestellt.

Freizeitlärm (Schießstand / Festsaal)

Damit von dem im Erdgeschoss des westlichen Gebäudeteils der Seniorenwohnanlage geplanten Schießstand und dem Festsaal der Schützenbruderschaft St. Sebastianus keine unverträglichen Lärmbelastungen sowohl außerhalb als auch innerhalb des Plangebietes auftreten, werden folgende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

- Die Fassaden des Schießstandes und des Festsaales sind so zu dimensionieren, dass ein flächenbezogener Schallleistungspegel $L_{wa",zul}$ von 45 dB nicht überschritten wird.
- Für die baulich mit dem Festsaal und/oder dem Schießstand unmittelbar verbundenen schutzwürdigen Aufenthaltsräume ist sicherzustellen, dass die Innenraumpegel tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) von 35 dB(A) und nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) von 25 dB(A) nicht überschritten werden.
- Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die jeweiligen Innenraumpegel um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.

4. KENNZEICHNUNG

Humose Böden

Das gesamte Plangebiet liegt in einem Auebereich, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Daher wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. beson-

dere bauliche Sicherungsmaßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

5. HINWEISE

Bodendenkmalschutz

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

Artenschutz

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

Bergbauliche Einwirkungen

Konkrete Hinweise im Plangebiet auf historischen oberflächennahen Grundeigentümerbergbau, bei dem es sich um kleinflächige nicht industrielle bergbauliche Eingriffe handelt, liegen nicht vor. Dieser ist jedoch nicht vollständig auszuschließen. Daher ist im Rahmen von Baugrunduntersuchungen und Erdarbeiten auf Anomalien zu achten, die auf das Vorhandensein oberflächennahen Grundeigentümerbergbaus hinweisen. Entsprechende Maßnahmen bei der Bauwerksgründung sind, soweit erforderlich, zu berücksichtigen.

Humose Böden

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei Bauwerksgründungen ggf. besondere Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich. Auf die hierbei im Einzelnen zu beachtenden Bauvorschriften wird hingewiesen.

Grundwasserschutz

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse ausgeführt werden. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der vorgenannten Vorgaben nachzuweisen.

Bei vorgesehener thermischer Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren o.ä.) des Erdbodens oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Grundwasserabsenkungen

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Grenzbereich zu den durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen liegt. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen bedingten Grundwasseranstieg sind Bodenbewegungen möglich. Die sich hieraus ergebenden Anforderungen an die Errichtung von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen sind zu beachten.

Kampfmittel

Laut den historischen Unterlagen gibt es im Plangebiet Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen während des 2. Weltkrieges. Daher wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, der auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden hinweist. Insoweit sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen. Testsondierungen konnten im Plangebiet nicht durchgeführt werden.

Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Auffüllungen vorhanden sind, deren ordnungsgemäße und schadlose Entfernung bzw. Verwertung nachgewiesen werden muss. Ferner wird darauf hingewiesen, dass zur Vermeidung des Direktkontaktes auf den verbleibenden Grünflächen eine mindestens 10 cm mächtige, unbelastete Bodenschicht aufzubringen ist. Im Bereich der vorhandenen Bäume ist auf das Aufbringen von Bodenmaterial - genauso wie auf Abgrabungen - zum Schutz vor Schädigungen des Baumbestandes zu verzichten, soweit es aus Sicht des Bodenschutzes vertretbar ist.

Immissionsschutz

Ergänzend zu den getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz, sind weitere, verhaltens- oder ausbaubezogene Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es wird daher auf die erforderliche Einschränkung der Öffnungszeiten und Anlieferzeiten des Lebensmittelmarktes sowie der Nutzung des Kundenparkplatzes hingewiesen. Darüber hinaus sind zur Reduzierung der Lärmbelastung ausschließlich lärmgeminderte Einkaufswagen zu verwenden.

6. VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

Zum zweiten Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der Vorhaben- und Erschließungsplan der, ausschließlich für die im Eigentum des Investors bzw. in dessen Verfügbarkeit liegende Grundstücke, einen Lageplan und Erdgeschossgrundriss sowie Fassadenansichten umfasst. Daher sind die in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einbezogenen und nicht im Eigentum des Investors stehenden Teilflächen der Verkehrsflächen der Schützenstraße und der Straße Im Eichelkamp (Flurstück 106 und Teile der Flurstücke 53 und 101, Flur 31, Gemarkung Weisweiler), eine Teilfläche eines Baugrundstückes westlich der Straße Im Eichelkamp (Flurstück 89, Flur 31, Gemarkung Weisweiler) sowie ein 5 m breiter Streifen an der südlichen Plangebietsgrenze (Teile des Flurstücks 107, Flur 31, Gemarkung Weisweiler) nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) trifft differenziertere und im engeren Sinne projektbezogene Regelungen, die jedoch ebenso verbindlich sind wie diejenigen des begleitend abzuschließenden Durchführungsvertrages und die des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. In dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden daher u.a. Regelungen zur Gebäudenutzung und –form sowie zur Freiflächengestaltung (Stellplätze, Zufahrten, Wege, Gartenbereiche, Dachgärten) getroffen.

7. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Zum dritten Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der Durchführungsvertrag. Eine textliche Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan stellt explizit klar, dass nur solche Vorhaben im Rahmen der festgesetzten Nutzungen

zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Sollte sich während der Verwirklichung der Planung der Bedarf für Anpassungen ergeben, z.B. wegen nicht vorhersehbarer nutzungsspezifischer, technischer oder bauordnungsrechtlicher Anforderungen, könnte der Durchführungsvertrag geändert oder neu abgeschlossen werden.

Mit Abschluss des Durchführungsvertrages verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Realisierung des Vorhabens in einer bestimmten Frist. Darüber hinaus werden in den Durchführungsvertrag auch Regelungen zu Bürgschaften und Übernahme von Planungskosten aufgenommen. Bei Verstoß gegen die Fristen zur Umsetzung des Vorhabens soll die Stadt Eschweiler gemäß § 12 Abs. 6 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben.

Der Entwurf des Durchführungsvertrages wurde parallel zur Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erarbeitet und vor Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Eschweiler und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

8. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung, Hochwasserschutz

Energieversorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Erdgas und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt. Die Baugrundstücke sind bereits bzw. können zukünftig unmittelbar an die vorhandenen Versorgungsleitungen in den Verkehrsflächen der umgebenden Erschließungsstraßen angeschlossen werden. Bei geplanten Anpflanzungen im Bereich vorhandener Leitungstrassen, sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die auf den Baugrundstücken vorhandenen Laternen und Beleuchtungskabel befinden sich im Eigentum des Versorgungsträgers und müssen teilweise zurückgebaut werden. Dabei sind die Regelungen des bestehenden Straßenbeleuchtungsvertrags zu beachten.

Entwässerung

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

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG NW) besteht für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt, oder an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden, die Verpflichtung, das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, soweit dieses schadlos möglich ist. Für das Plangebiet besteht eine solche Verpflichtung für die noch unbebauten Grundstücke.

Hierzu wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Demnach ist vorgesehen, das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen und der inneren Erschließungsflächen in den ca. 70 m nördlich des Plangebietes fließenden Köttelbach zu leiten. Der Wasserverband Eifel-Rur (WVER) hat keine Bedenken gegen die Einleitung in den verrohrten Köttelbach geäußert. Der Köttelbach mündet im weiteren Verlauf östlich außerhalb der Ortslage Weisweiler in die Inde. Zur Einleitung in den Köttelbach ist ggf. die Herstellung eines Regenwasserkanals in der Schützenstraße erforderlich. Hierbei ist zu beachten, dass ggf. ein Rückstauvolumen zur gedrosselten Einleitung des Regenwassers in den Köttelbach in Form eines Staukanals in der Schützenstraße oder einer Rückhal-

tung auf den privaten Baugrundstücken zu schaffen ist. Darüber hinaus ist ggf. eine Regenwasserbehandlung der auf den Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswässer auf Grund der Verkehrsmengen auf dem Kundenparkplatz und der Nutzung einzelner Teilflächen durch Lastkraftwagen erforderlich. Dies ist im Rahmen des nachfolgend abzustimmenden detaillierten Entwässerungskonzeptes mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen und entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen einzuholen.

Hochwasserschutz

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

Eine erneute hydraulische Überprüfung der überschwemmten Bereiche in Weisweiler wurde der Bezirksregierung zwischenzeitlich vorgelegt. Durch diese Ermittlung ergibt sich, dass kein Konflikt zu den Planungszielen besteht und der Bereich künftig nicht mehr als Überschwemmungsbereich festgesetzt werden soll. Die Bezirksregierung Köln hat deshalb keine Bedenken gegen die Planung geäußert.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Entsorgungsträger sichergestellt. Den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft und den gesetzlichen Pflichten nach den Rechtsgrundlagen ist zu entsprechen. Dies schließt insbesondere die Beachtung der Abfallvermeidung und –trennung mit ein. Zur Umsetzung der sich hieraus ergebenden Verpflichtungen für die Nutzer innerhalb der Baugrundstücke stehen ausreichend Flächen innerhalb der überbaubaren Flächen zur Verfügung. Insbesondere für den Lebensmittelmarkt ist eine der mischgenutzten Umgebung angemessene Müllsammelstelle einzurichten. Diese ist in dem eingehausten Anlieferbereich bzw. dem angrenzenden Lager vorgesehen.

Löschwasserversorgung

Der Brandschutz in der Stadt Eschweiler wird durch die ortsansässige Feuerwehr gewährleistet. Eine leistungsfähige Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches - DVWG – sicherzustellen. Dies ist in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

8.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist bereits über die angrenzenden Verkehrsflächen erschlossen. Die Parzellierung der Verkehrsflächen der Schützenstraße und der Straße Im Eichelkamp entspricht nicht dem tatsächlichen Ausbau. Der am geplanten Baufeld vorbeiführende Bürgersteig liegt derzeit zum Teil auf privaten Grundstücken. Dieser Teil der Erschließungsflächen wird zukünftig als Verkehrsfläche festgesetzt und muss ggf. in einem eigenständigen Verfahren öffentlich gewidmet werden. Die noch erforderlichen Baumaßnahmen an den Verkehrsflächen (z.B. Ergänzung des Bürgersteigs im Bereich der Zufahrten zum ehemaligen Feuerwehrgerätehaus) werden im Durchführungsvertrag geregelt und im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens durchgeführt.

Der Ausbau der privaten Erschließungsfläche wird durch den Vorhabenträger durchgeführt. Über diese Fläche wird die Zufahrt zu den Garagen und Eingängen auf den südlich angrenzenden privaten Bauflächen ermöglicht. Zur Sicherstellung der Erschließung ist zusätzlich zu dem planungsrechtlich festgesetzten Geh- und Fahrrecht auf der privaten Erschließungsfläche und der südlich angrenzenden Bauflächen eine Baulast, Grunddienbarkeit o.ä. zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Bauflächen einzutragen.

Ergänzende Stellplätze für das Projekt können ggf. auf dem Parkplatz der unmittelbar westlich angrenzenden Festhalle vorgesehen werden.

8.3 Soziale Erschließung

Durch die Aufgabe des Spiel- und Bolzplatzes geht eine gut ausgerüstete und frequentierte Spiel- und Aufenthaltsfläche für Kinder sowie Kommunikationsfläche für deren Eltern und Großeltern verloren. Die Nutzer des Spielplatzes sind überwiegend Kinder im Alter zwischen 3 und 10 Jahren. Sie kommen überwiegend aus dem näheren Wohnumfeld. Daher ist bei Umsetzung des Verfahrens eine adäquate Ersatzfläche in der Nähe des Plangebietes zur Verfügung zu stellen. In den Durchführungsvertrag werden hierzu Regelungen, u.a. bzgl. der Kostenübernahme und Ausstattung, aufgenommen.

Für die wegfallende kleine, wenig frequentierte und mittlerweile nicht mehr dem Standard entsprechende Bolzplatzfläche ist kein Ersatz erforderlich. Mit den Bolzplatzflächen im Kulturpark „Auf dem Driesch“ und am Spielplatz „Blumenstraße“ steht bereits eine ausreichende Anzahl an Ersatzflächen zur Verfügung.

8.4 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung des Vorhabens sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die Bau- und Erschließungsflächen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind durch den Vorhabenträger zu erwerben. Die Erschließungsfläche der Schützenstraße / Im Eichelkamp ist entsprechend der neu festgesetzten Verkehrsflächen zu parzellieren. Ggf. ist die Parzellierung der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich erforderlich. Weitere Bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff. BauGB behält sich die Stadt ggf. vor.

9. UMWELTPRÜFUNG

9.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Derzeit sind im Plangebiet ca. 4.300 m² Fläche unversiegelt. Diese Flächen sind überwiegend intensiv genutzte Grün- und Freiflächen (Spiel- und Bolzplatz, Festwiese). Im Plangebiet befinden sich insgesamt 24 Bäume unterschiedlicher Art (Linden, Rosskastanien, Baumhasel, Amberbaum, Esche) und unterschiedlichen Alters. Die Bäume weisen derzeit einen vitalen Gesundheitszustand auf. Mit Ausnahme von 3 Bäumen an der Schützenhalle und 3 Bäumen im Bereich des Kinderspielplatzes bleiben die Bäume erhalten und werden planungsrechtlich gesichert. Als Ersatz für die 6 entfallenden Bäume, die alle unter die Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler fallen, sind 6 neue Hochstammlaubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen. Auf Grund des relativ geringen Abstandes der zum Erhalt festgesetzten fünf Linden an der Lindenallee zu dem geplanten Baukörper und der vorgelagerten Balkone, ist ein Konfliktpotential mit den Kronen der noch in einer starken Wachstumsphase befindlichen Bäume vorhanden. Hier ist nach Realisierung der Planung mit einem erhöhten Aufwand bei Pflegemaßnahmen zu rechnen, die zu Lasten des Eigentümers des Baugrundstückes gehen.

Unter Berücksichtigung der geplanten Neupflanzungen und der Dachbegrünung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten.

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

9.2 Artenschutz in der Bauleitplanung

Anhaltspunkte für artenschutzrechtliche Einschränkungen oder sonstige Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009, BGBl. I, S. 2542), die der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7 - Alte Feuerwache Weisweiler - entgegenstehen könnten, sind derzeit nicht erkennbar. Im Rahmen der durch das Büro für Umweltplanung durchgeführten Begehung, wurden alle Bäume auf das Vorhandensein dauerhaft genutzter Lebensstätten geschützter Tierarten (z.B. Horste, Baumhöhlen oder Mulmkavernen) untersucht. Lediglich in den zum Erhalt festgesetzten Kastanien konnten Ansätze von Höhlenbildungen festgestellt werden. Lebensstätten geschützter Tierarten konnten in den übrigen Bäumen nicht nachgewiesen werden, so dass keine artenschutzrechtliche Bedenken gegen eine Baumfällung bestehen. Fällungen sind jedoch außerhalb der allgemeinen gesetzlichen Schutzfrist durchzuführen.

Die zum Abriss vorgesehene Schützenhalle konnte nicht untersucht werden. Eine Untersuchung hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange ist daher vor Abriss im Rahmen des Abbruchartrages erforderlich. Außer dieser Untersuchung und den Maßnahmen zum Fäll- und Rodungsschutz sind keine weiteren besonderen artenschutzrechtlichen Maßnahmen im Rahmen der Umsetzung der Bauleitplanung erforderlich.

9.3 Immissionsschutz

Lärm

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Verkehrs- Gewerbe- und Freizeitlärm wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt.

Demnach ist auf Grund der Verkehrslärmbelastungen mit Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der städtebaulichen Planung nach DIN 18005 für ein Mischgebiet (MI) von tags 60 dB(A) und nachts von 50 dB(A) ausschließlich an den lärmzugewandten Fassaden an der Lindenallee um jeweils maximal 5 dB(A) zu rechnen. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind an den betroffenen Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen, die in Form der Lärmpegelbereiche III und IV festgesetzt werden, umzusetzen.

Die von dem Vorhaben ausgehenden und auf schützenswerte Nutzungen im Plangebiet und dessen Umgebung einwirkenden Lärmbelastungen sind grundsätzlich geeignet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu stören. Relevant sind hier insbesondere der Anliefer- und Kundenverkehr des Lebensmittelmarktes, die geplante Schießanlage und der Festsaal des Schützenvereins in dem geplanten Gebäudekomplex sowie größere Lüftungseinrichtungen des Gebäudes. Unter Berücksichtigung der Vorgaben zum Lärmschutz, die insgesamt über Festsetzungen im Bebauungsplan oder sonstige vertragliche Regelungen umgesetzt werden müssen, kann sichergestellt werden, dass keine Überschreitungen der o.g. maßgeblichen Orientierungs- und Immissionswerte und der zulässigen Immissionsmaximalpegel, die tags 30 dB(A) und nachts 20 dB(A) über dem Immissionsrichtwert liegen dürfen, überschritten werden. Zu diesen Maßnahmen gehören:

- Einhaltung von Mindestabständen technischer Anlagen zu schutzwürdigen Aufenthaltsräumen.
- Herstellung der Erschließungsflächen mit ungefasten Verbundsteinpflaster oder einer bituminösen Befestigung.
- Einhausung der Anlieferzone des Lebensmittelmarktes.
- Umsetzung verhaltens- oder ausbaubezogene Schallschutzmaßnahmen (Einschränkung der Öffnungszeiten und Anlieferzeiten des Lebensmittelmarktes sowie der Nutzung des Kundenparkplatzes) sowie Einsatz lärmgeminderter Einkaufswagen.

Im Erdgeschoss an der Nordfassade des Wohnhauses Lindenallee 17 a und an dem Obergeschoss der Ostfassade des westlich gelegenen Gebäudeteils der Seniorenwohnanlage an der Schützenstraße wurde eine Überschreitung des zulässigen Spitzenpegels zur Nachtzeit berechnet. Verursacht wird diese Überschreitung durch den Park- und Suchverkehr der Seniorenwohnanlage. Das Spitzenpegelkriterium findet auf den durch die zugelassene Wohnnutzung verursachten Parklärm jedoch keine Anwendung, so dass die Überschreitungen zu keinen rechtlich unzulässigen Belastungen führen.

Von dem im Erdgeschoss des westlichen Gebäudeteils der Seniorenwohnanlage geplanten Schießstand und Festsaal gehen keine unverträglichen Lärmbelastungen aus, wenn die Fassaden der Lärmquellen so dimensioniert werden, dass ein flächenbezogener Schallleistungspegel $L_{wa",zul}$ von 45 dB nicht überschritten wird und in den unmittelbar angrenzenden schutzwürdigen Räumen die maßgeblichen Innenraumpegel eingehalten werden.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Lärmschutzmaßnahmen, können im Plangebiet und dessen Umgebung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

Luftschadstoffe

Das Plangebiet wird durch die von dem Fahrzeugverkehr insbesondere auf der Lindenallee ausgestoßenen, verkehrsrelevanten Luftschadstoffe belastet. Trotz der geschlossenen Straßenbauflucht an der Lindenallee ist aufgrund der relativ geringen Verkehrsmengen jedoch nicht mit Überschreitungen der maßgeblichen Grenzwerte zu rechnen.

9.4 Bodenschutz

Im Altlastenkataster sind für den Bereich des Plangebietes und dessen unmittelbarer Umgebung keine Verdachtsflächen verzeichnet. Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Baugrundgutachten von dem Ingenieurbüro Bohné erstellt. Bei einem Großteil der bis zu einer Tiefe von 5 m durchgeführten Sondierungsbohrungen wurden flächendeckend im Durchschnitt eine ca. 0,8 m (max. 1,5 m) mächtige Auffüllung festgestellt, in denen neben Kiesen und Sanden untergeordnet auch Ziegelschutt und Betonreste vorgefunden wurden. Im Zuge der chemischen Untersuchung dieser Aufschüttungen wurden mit Ausnahme für den Parameter Blei keine Überschreitungen der Prüfwerte für Wohngebiete gemäß der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) festgestellt.

Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung, mit der Errichtung von Parkplätzen und von Wegen wird ein überwiegender Teil der im Plangebiet vorhandenen Auffüllungen ohnehin zu entfernen sein. In diesem Fall ist eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung bzw. Verwertung nachzuweisen bzw. zu dokumentieren. Für die nach der Bebauung verbleibenden Restflächen bzw. Grünflächen (in denen die Aufschüttungen die oberste Bodenschicht bilden) ist zu beachten, dass diese zur Unterbindung des Direktkontaktes mit einer 10 cm mächtigen, unbelasteten Mutter(Bodenschicht) abzudecken sind. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen ist nach Bodenschutzgesetz im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung keine Gefährdung abzuleiten. Auf die erforderlichen Maßnahmen wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Westlich des Plangebietes ist die dort vorhandene Halde „Auf dem Driesch“ im Alt- und Verdachtsflächen-Katalog (BAV-Kat) verzeichnet. Auf der Halde befindet sich seit Jahrzehnten eine Wohnsiedlung. Die Halde besteht aus natürlichem nicht nachteilig veränderten (lockerem) Gesteinsmaterial aus bergbaulichem Abbau. Eine umweltrelevante Gefährdung hieraus ist nicht zu besorgen.

Weitere schädliche Bodenverunreinigungen wurden nicht ermittelt.

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler Reserve-Grube“ sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Zukunft“.

9.5 Denkmalschutz

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

10. GUTACHTEN

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Gutachten erstellt:

- „Fällung von Bäumen im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7“ „Alte Feuerwache Weisweiler“ Artenschutzrechtliche Untersuchung“, Haese Büro für Umweltplanung, Oktober 2015
- „Baugrundgutachten 8853 zum Bauvorhaben: Neubau eines Seniorenwohnheims, Gem. Weisweiler, Flur 31, Flurstücke 77, 99, 107, 52249 Eschweiler, Lindenallee“, Bohné - Ingenieurgeologisches Büro, Bonn, August 2015
- „Entwässerungskonzept – zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7“, Ingenieurbüro für Bauwesen Tirok, Eschweiler, November 2015
- „Schalltechnisches Gutachten SI – 15/242/10 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7, Ingenieurbüro für Bauwesen Tirok und Schall- und Wärmemeßstelle Aachen GmbH, Eschweiler/ Aachen, November 2015

11. STÄDTEBAULICHE DATEN

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7 – Alte Feuerwache Weisweiler – umfasst eine Fläche von ca. 0,95 ha mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Flächengröße ca.	%
Mischgebiet (GE)	7.625 m ²	80,0
Allgemeines Wohngebiet (WA)	10 m ²	0,1
Verkehrsflächen	1.895 m ²	19,9
- Straßenverkehrsfläche	- 1.230 m ²	- 12,9
- Verkehrsberuhigte Bereiche	- 665 m ²	- 7,0
gesamt	9.530 m ²	100

Eschweiler, den 05.04.2016

gez. F.Schoop