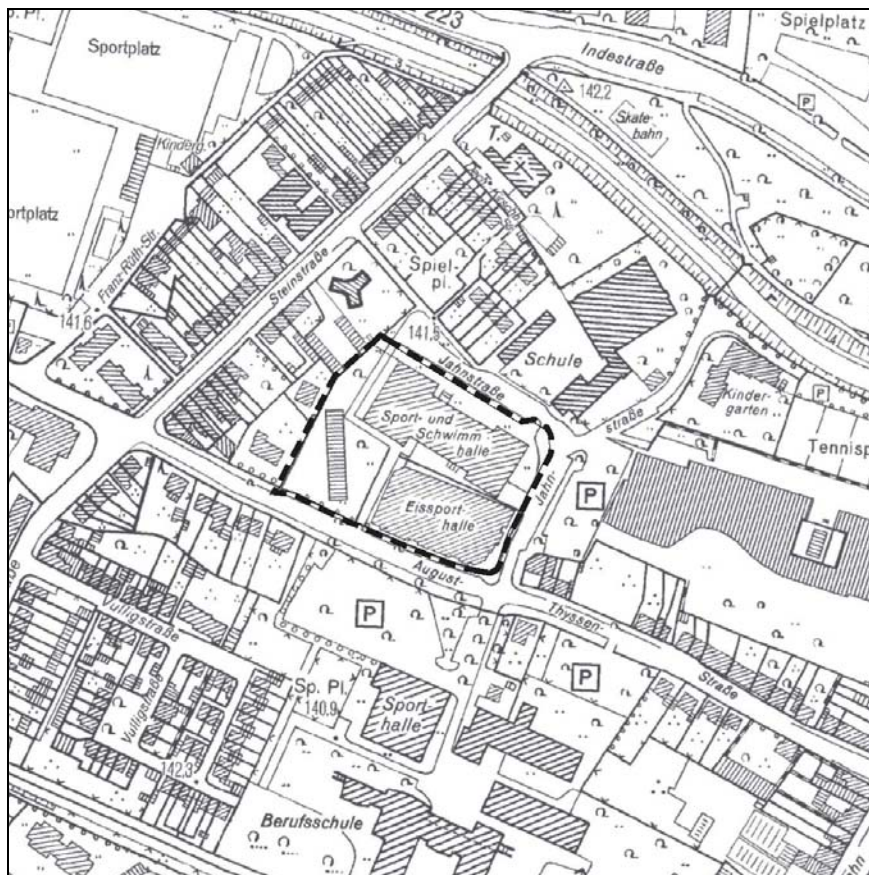




STADT ESCHWEILER

Bebauungsplan 12 / 10. Änd. - Jahnstraße -

BEGRÜNDUNG

Frühzeitige Beteiligung
Juni 2016

INHALT DER BEGRÜNDUNG

1. Vorgaben zur Planung

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Heutige Situation
- 1.3 Übergeordnete Planungen
- 1.4 Bestehender Bebauungsplan
- 1.5 Planverfahren

2. Ziel und Zweck der Planung

- 2.1 Anlass der Planung
- 2.2 Städtebauliches Konzept

3. Planinhalte

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Bauweise
- 3.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 3.5 Flächen für den ruhenden Verkehr
- 3.6 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5. Kennzeichnungen und Hinweise

6. Umsetzung des Bebauungsplanes

- 6.1 Verkehrliche Erschließung
- 6.2 Ver- und Entsorgung

7. Umweltbelange

- 7.1 Immissionsschutz
- 7.2 Boden- und Wasserschutz
- 7.3 Artenschutz

8. Städtebauliche Kennwerte

1. Ausgangssituation

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 1,4 ha große Planbereich liegt westlich des Eschweiler Stadtzentrums und umfasst die Flurstücke 273, 274, 276, 277, 283 und 284, alle Flur 29; Gemarkung Eschweiler. Der Bebauungsplan wird

- im Norden und Osten durch die Jahnstraße,
- im Süden durch die August-Thyssen-Straße und
- im Westen durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Steinstraße begrenzt.

Die detaillierte Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

1.2 Heutige Situation

Der nördliche Teil des Plangebietes (Flurstücke 277 und 283) ist heute mit einer Sport- und Schwimmhalle bebaut, die als solche erhalten bleiben soll. Die nordöstliche Ecke des Flurstücks 283 wird heute als ausgebaute Wendeschleife für Schulbusse genutzt. An der östlichen Seite der Schwimmhalle befindet sich als bauliche Nebenanlage, die in den öffentlichen Raum hineinwirkt, eine Wasserrutsche mit Start und Ziel innerhalb der Schwimmhalle. Die Sport- und Schwimmhalle besteht aus insgesamt drei Teilbereichen mit der Sporthalle im Westen, der Schwimmhalle im Osten und einem niedrigeren Zwischentrakt. Alle Teilbereiche sind flachgedeckt. Die Sporthalle wurde Übergangsweise als Flüchtlingsunterkunft genutzt.

Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich im östlichen Abschnitt (Flurstücke 274 und 276) eine in den 80er Jahren errichtete in Teilen zweigeschossige Eissporthalle. Die Eissporthalle überdeckt die vorgenannten Flurstücke zu ca. 80%. Aus unterschiedlichen Gründen soll die nunmehr seit mehreren Jahren leerstehende Eissporthalle abgerissen werden. Im südwestlichen Teilbereich befindet sich temporär in Wohncontainern ein Kindergarten (Flurstücke 273 und 284). Zwischen den beiden südlichen Teilbereichen und südlich der Sport- und Schwimmhalle befinden sich gemäß Baulastenverzeichnis der Stadt Eschweiler Grundstücksteile, für die gegenseitig die Verpflichtung übernommen wurde, diese Flächen von baulichen Anlagen usw. freizustellen, um die Feuerwehrezufahrt zu gewährleisten. Der ca. 20 m lange Streifen des Baulastgrundstücks wurde insgesamt als Weg ausgebaut.

Am südwestlichen Rand des Plangebietes und unmittelbar angrenzend stehen mehrere großkronige Laubbäume. Ansonsten stellen sich die heute nicht versiegelten Flächen als Rasen- und Wiesenflächen dar.

Das Plangebiet befindet sich in einer Gemengelage unterschiedlicher Nutzungen und im Einwirkungsbereich sehr heterogener Bebauungen. So liegt westlich des Plangebietes das Wohngebiet an der Steinstraße, dass vorrangig durch eine 2-3-geschossige Bebauung in geschlossener Bauweise geprägt wird. Überragt wird diese Bebauung

von einem achtgeschossigen Wohnhaus (Steinstraße 78) auf Höhe des westlichen Wendehammers der Jahnstraße. Die Wohnbebauung setzt sich im westlichen Teil der August-Thyssen-Straße in Form von Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise fort.

Nördlich des Plangebietes befinden sich vier Reihenhaushausgruppen, die sich um einen größeren Spielplatz gruppieren und die Evangelische Grundschule Eschweiler Mitte.

Östlich des Plangebietes schließt sich ein Einkaufszentrum mit großflächigem Einzelhandel an, das von der August-Thyssen-Straße und der Straße Langwahn angefahren wird. Die Bebauung an der August-Thyssen-Straße setzt sich zwischen dem Plangebiet und der Straße Langwahn insbesondere auf der Nordseite in nahezu geschlossener Bauweise fort.

Südlich des Plangebietes schließt sich die Sporthalle ‚Jahnhalle‘ und das Berufskolleg an. Zwischen Sporthalle und Plangebiet befindet sich ein Parkplatz mit einem üppigen Baumbestand, der einen nahezu parkartigen Eindruck vermittelt. Dieser Eindruck wird zusätzlich durch die Alleegebäude der August-Thyssen-Straße verstärkt. So befinden sich auf Höhe des Plangebietes insgesamt 27 Alleegebäude.

1.3 Übergeordnete Planungen

Regionalplan Region Aachen, Stand 2014

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler, Stand 2009

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler stellt das Plangebiet als „Flächen für den Gemeinbedarf“ dar. Der Standort des Schwimmbades wird als „Hallenbad“ gekennzeichnet. Der nördliche Rand des Plangebietes wird von einer vorhandenen unterirdischen Leitung tangiert.

Westlich des Plangebietes schließen sich Wohnbauflächen und im Osten Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel an. Südlich des Plangebietes setzt sich die Fläche für den Gemeinbedarf, hier mit der Zweckbestimmung Schule, fort.

Landschaftsplan/Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes. Durch das Plangebiet werden keine FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete und geschützte Biotope tangiert.

1.4 Bestehender Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 12 / 8. Änderung – Jahnstraße -, der im August 1982 rechtskräftig wurde. Dieser Bebauungsplan setzt den nördlichen Teilbereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sport- und Schwimmhalle mit maximal drei Vollgeschossen und einer GRZ von 0,4 fest. Im südlichen Teilbereich wird ebenfalls

ein Sondergebiet, hier mit der Zweckbestimmung Eissporthalle mit einer maximalen Zweigeschossigkeit und einer GRZ von 1,0 festgesetzt.

1.5 Planverfahren

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Flächen nutzbar gemacht, die bereits bebaut sind und die bereits Inhalt eines Bebauungsplanes sind. Somit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden kann. Voraussetzung ist, dass die im § 13 a BauGB genannten Grenzwerte und Kriterien eingehalten werden. Dies ist aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der angestrebten Nutzung der Fall. Somit können die Umweltvorprüfung, der Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung entfallen.

Da durch das beschleunigte Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt gelten, kann auch der landschaftspflegerische Fachbeitrag entfallen.

Aufgrund des beschleunigten Verfahrens kann der FNP ohne eigenes Verfahren an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst werden.

Ergänzend zum Bebauungsplan soll mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB abgeschlossen werden. Über diesen Vertrag soll gesichert werden, dass Verpflichtungen, die sich im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ergeben, vom Vorhabenträger übernommen werden.

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Anlass der Planung

Aufgrund des mehrjährigen Leerstandes der Eissporthalle stellt sich die heutige Situation als städtebaulicher Missstand dar. Um die daraus resultierende Funktionsschwäche dieses Bereiches zu beseitigen und um eine geordnete städtebauliche Entwicklung einzuleiten, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Ziel des Bebauungsplanes soll für den südlichen Teil die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes sein. Für den nördlichen Teil wird die Sicherung des Bestandes sowohl der Sport- und Schwimmhalle als auch der Verkehrsflächen angestrebt.

Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass innerhalb der Stadt Eschweiler nach wie vor ein hoher Bedarf an preiswerten und kindgerechten Wohnflächen besteht. Von älteren Menschen, deren Anteil aufgrund des demographischen Wandels steigt, werden zunehmend Wohnformen nachgefragt, die ein barrierefreies, selbstbestimmtes und integriertes Wohnen zulassen. Durch das Angebot unterschiedlicher Wohnungsgrößen sollen die Wohnbedürfnisse unter-

schiedlicher Generationen berücksichtigt werden. Dieser Wohnraumbedarf wird u. a. durch das Wohnraumförderungsprogramm 2014-2017 des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen bestätigt, das insbesondere für den Eigentumsmarkt für Eschweiler ein überdurchschnittliches Bedarfsniveau konstatiert.

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Hinblick auf die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen im näheren Umfeld des Plangebietes (Schulen, Kindergärten, Freizeiteinrichtungen etc.) sowie die günstige Lage zur Innenstadt mit umfassenden Versorgungsmöglichkeiten und guter Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs, insgesamt um einen Standort mit sehr guten Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes.

Die Umnutzung mindergenutzter Flächen zu Wohnzwecken entspricht dem städtebaulichen Ziel, die Innenentwicklung zu forcieren um damit die Inanspruchnahme von Flächen zu reduzieren, die heute dem Außenbereich zuzuordnen sind.

2.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht entlang der August-Thyssen-Straße eine homogene Mehrfamilienhausbebauung mit seitlichen Flügeln entlang der Jahnstraße bzw. entlang der nordwestlichen Plangeietsgrenze in ca. 40 m bzw. 50 m Länge vor. Die Bebauung entlang der August-Thyssen-Straße greift mit ihrer Vorderkante in etwa die Straßenflucht auf, die durch die westlich und östlich angrenzende Bebauung vorgegeben wird. Die städtebauliche Anordnung der Bebauung gewährleistet einen maximalen Abstand zur südlichen Baukante der Sport- und Schwimmhalle und zu den hier vorhandenen lärmemittierenden technischen Anlagen. Die Bebauung besteht aus insgesamt 3-5 Gebäudeabschnitten, die sich wiederum aus der Addition von 8 vorrangig Zwei- bzw. Dreispännern zusammensetzen.

Die Abschnitte der Seitenflügel sind dreigeschossig, der Teilbereich zwischen den Seitenflügeln ist viergeschossig vorgesehen. Damit ist eine angemessene Abstufung zu den angrenzenden Baugebieten gewährleistet. Das oberste Geschoss des viergeschossigen Teilbereichs soll gegenüber der Straßenflucht geringfügig zurückspringen, so dass auch dieser Abschnitt zum Straßenraum optisch wie eine dreigeschossige Bebauung wirken wird. Die Höhe des viergeschossigen Teilabschnittes greift die maximale Gebäudehöhe der rückwärtig gelegenen Sport- und Schwimmhalle auf, so dass hier eine in sich homogene Bebauung entsteht. Aufgrund der sehr heterogenen Bebauung im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes ist keine prägende Bebauung vorhanden, die ein einheitliches Ortsbild vorgibt, in das sich einzufügen wäre.

Die Bebauung soll insgesamt als zeitgemäße Flachdacharchitektur mit teilweise bodentiefen Fenstern und vorgelagerten Balkonen auf der Südseite ausgebildet werden. Die fußläufige Erschließung der einzelnen Treppenhäuser soll vorrangig über den Blockinnenbereich

erfolgen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll komplett in Tiefgaragen erfolgen, wobei die Standorte der Tiefgaragenzufahrten im weiteren Verfahren zu klären sind.

Der heutige Gebäudekomplex der Sport- und Schwimmhalle soll in seiner Form erhalten werden und wird deshalb mit Baugrenzen mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten umfahren.

Der nordöstliche Eckbereich des Plangebietes wird entsprechend dem heutigen Straßenausbau als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um damit die heutige Situation planungsrechtlich zu sichern. Damit soll hier weiterhin das Wenden von Schulbussen ermöglicht werden. Im südlichen Teilbereich des Plangebietes soll eine GFL-Fläche festgesetzt werden, um hier die Feuerwehrezufahrt zur Südseite der Sport- und Schwimmhalle zu gewährleisten.

Da in 40 m Entfernung zum Plangebiet nördlich zwischen Jahn- und Steinstraße ein Kinderspielplatz in ausreichender Größe vorhanden ist, ergibt sich keine Notwendigkeit, aufgrund der zusätzlichen Wohneinheiten einen weiteren Kinderspielplatz anzulegen. Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Kleinkindspielflächen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf dem Grundstück nachzuweisen.

3. Planungsinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem städtebaulichen Ziel, an diesem innenstadtnahen Standort Wohnraum anzubieten, soll der südliche Teilbereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Damit werden die westlich und östlich angrenzenden Wohnbauflächen verknüpft und die Flächen für den Gemeinbedarf, die sich gemäß Flächennutzungsplan von der Inde bis zur Bahnlinie erstrecken, im Bereich der August-Thyssen-Straße deutlich unterbrochen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, um mögliche Nutzungskonflikte zu vermeiden und um den angestrebten Gebietscharakter sicherzustellen. Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO bleiben zulässig.

Der nördliche Teilbereich wird entgegen dem Ursprungsplan nicht als Sondergebiet sondern als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Sport und Schwimmhalle‘ festgesetzt. Damit wird die Gemeinnützigkeit dieser Flächennutzung betont und die Darstellung im Flächennutzungsplan (Stand 2009) und die entsprechende Bebauungsplanfestsetzung vereinheitlicht.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Gebäudehöhen definiert.

Gegenüber dem Ursprungsplan wird die GRZ im südlichen Teilbereich von 1,0 auf 0,4 reduziert. Diese Grundflächenzahl darf durch Tiefgaragen und deren Zufahrten nicht nur um 50 %, sondern bis zu einem Wert von 0,7 überschritten werden. Durch diese Überschreitung wird die komplette Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen ermöglicht. Zum Ausgleich des hohen Versiegelungsgrads wird als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, dass Tiefgaragen außerhalb der überbauten Flächen mit mindestens 50 cm hohem Bodenaufbau zu überdecken und bis auf Zuwege und Terrassen zu begrünen sind.

Für den nördlichen Teilbereich wird die GRZ gegenüber dem Ursprungsplan von 0,4 auf 0,6 angehoben, weil der Ursprungswert durch das realisierte Gebäude nicht eingehalten wurde und das Grundstück zusätzlich durch die Festsetzung von Verkehrsflächen im nordöstlichen Teilbereich verkleinert wird.

Die Höhenentwicklung wird innerhalb des Plangebietes über Gebäudehöhen geregelt. Damit wird entgegen dem Ursprungsplan auf die Festsetzung einer maximalen Zahl von Vollgeschossen verzichtet. Bezugspunkte der Höhenfestsetzungen sind zwei Kanaldeckel im Bereich der August-Thyssen- Straße und in der Jahnstraße.

Im mittleren Abschnitt des Allgemeinen Wohngebiets werden Gebäudehöhen normiert, die sich an der maximalen Höhe der Sport- und Schwimmhalle orientieren. Diese Höhen entsprechen einer viergeschossigen Bebauung. Für die beiden Seitenflügel der zukünftigen Wohnanlage werden die Gebäudehöhen um 3,00 m reduziert, um einen verträglichen Übergang zu den angrenzenden bestehenden Wohngebäuden zu erhalten. Entsprechend der festgesetzten Gebäudehöhe sind hier maximal drei Geschosse realisierbar.

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch Anlagen der Gebäudetechnik wie z.B. Fahrstuhlambauten und Lüftungsanlagen bis zu einer vorgegebenen Flächengröße überschritten werden. Diese Anlagen müssen um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudekante zurückgesetzt werden, um die Einsehbarkeit vom Straßenraum aus weitestgehend zu reduzieren.

3.3 Bauweise

Gemäß § 22 BauNVO wird keine Bauweise vorgegeben, weil aus der Umgebungsbebauung keine einheitliche Bauweise abgeleitet werden kann. Zudem ermöglicht der Verzicht einer festgesetzten Bauweise eine flexible Gliederung der zukünftigen Baukörper.

3.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im südlichen Teilbereich werden die geplanten Gebäude des städtebaulichen Konzeptes mit Baugrenzen umfahren und durch zwei zusammenhängende überbaubare Flächen ermöglicht. Der Abstand der vorderen Baugrenze zur August-Thyssen-Straße beträgt bis auf den Teilabschnitt auf Höhe des östlichen Seitenflügels 5,00 m. Die zukünftige vordere Gebäudeflucht vermittelt mit diesem Abstand zwischen der östlich angrenzenden Straßenrandbebauung und dem westlich angrenzenden Einfamilienhaus auf dem Flurstück 336.

Die Baufenstertiefen werden im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes mit 18 m, im westlichen Seitenflügel mit 21 m festgesetzt. Damit wird einerseits eine ausreichende Flexibilität der zukünftigen Gebäudetiefen, andererseits ein harmonisches und geordnetes Erscheinungsbild zu den Verkehrsflächen sichergestellt. Außerdem wird ein großer zusammenhängender Freibereich zwischen der zukünftigen Wohnbebauung und der Sport- und Schwimmhalle geschaffen.

Der östliche Seitenflügel wird Richtung Norden teilweise durch eine Baulinie definiert, um hier zu den Verkehrsflächen der Jahnstraße ein relativ geschlossenes Erscheinungsbild zu schaffen. Aufgrund der Baulinie können die gemäß Landesbauordnung NRW notwendigen Abstandsflächen unterschritten werden.

Im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf wurde im Ursprungsplan eine nahezu flächendeckende überbaubare Fläche festgesetzt. Diese wird nunmehr auf die Fläche des bestehenden Baukörpers mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten beschränkt.

Die nicht überbaubaren Flächen sind im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes zwischen der vorderen Baugrenze und der angrenzenden Verkehrsfläche von Nebenanlagen freizuhalten, um einheitliche und nicht intensiv genutzte Vorbereiche sicherzustellen. Ausgenommen sind Hecken, Fahrradstellplätze und Abfallbehälter, die einzuhausen oder allseitig zu begrünen sind.

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sind zwischen der vorderen Baugrenze und der angrenzenden Jahnstraße bauliche Nebenanlagen für sportliche Zwecke bis zu einer vorgegebenen Flächengröße zulässig. Damit soll insbesondere der Standort der Außenrutsche gesichert werden, die bisher innerhalb der überbaubaren Flächen lag. Die sonstigen Nebenanlagen werden nicht eingeschränkt, weil dem Vorbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche in diesem Plangebietsabschnitt eine wesentlich geringere Bedeutung zukommt.

3.5 Flächen für den ruhenden Verkehr

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden oberirdische Stellplätze und Garagen gänzlich ausgeschlossen. Damit soll gewährleistet werden, dass der Innenbereich autofrei bleibt und der ruhende Verkehr komplett in Tiefgaragen untergebracht wird. Die Zufahrten zu

den Tiefgaragen werden im weiteren Verfahren geklärt und sollen planungsrechtlich eingeschränkt werden. Diese Einschränkung soll unter anderem dazu dienen, den Baumbestand im Bereich der August-Thyssen-Straße so weit wie möglich zu erhalten.

Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf werden keine Flächen für den ruhenden Verkehr vorgesehen.

3.6 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Zwischen den beiden Baufenstern innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird entsprechend der heutigen Lage der Zufahrt eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt. Diese Fläche knickt entlang der Grenze zwischen den beiden Baugebieten Richtung Osten ab. Diese Fläche wird in einer Breite von 5,00 m bzw. 4,00 m insbesondere zugunsten eines Fahrrechtes für die Feuerwehr festgesetzt, um damit eine Feuerwehrezufahrt zur südlichen Seite der Sport- und Schwimmhalle sicherzustellen. Diese Flächen sind innerhalb des Baulastenverzeichnisses der Stadt Eschweiler enthalten mit der gegenseitigen Verpflichtung, diese von baulichen Anlagen u. ä. freizuhalten.

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen dem Ziel, Verunstaltungen im städtebaulichen Maßstab zu minimieren und ein homogenes Erscheinungsbild zu schaffen.

Zur Schaffung einer einheitlichen Dachform innerhalb des Plangebietes werden entsprechend der bestehenden Sport- und Schwimmhalle nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Neigung von 10° zugelassen.

Zur Vereinheitlichung potentieller Einfriedungen der Vorbereiche werden nur Heckenpflanzungen oder Heckenpflanzen in Kombination mit Zaunkonstruktionen bis zu einer Höhe von 0,9 m zugelassen. Die Festsetzungen sind gegebenenfalls im weiteren Verfahren zu ergänzen.

5. Kennzeichnungen und Hinweise

Innerhalb des Bebauungsplanes wird auf die relevante Erdbebenzone, auf die Möglichkeit der Kampfmittelbeseitigung und die Belange der Bodendenkmalpflege hingewiesen. Die Hinweise sind gegebenenfalls im weiteren Verfahren zu erweitern bzw. zu ergänzen.

6. Umsetzung des Bebauungsplanes

6.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt von Süden über die angrenzende August-Thyssen-Straße sowie über die östlich angrenzende Jahnstraße. Die Fläche für den Gemeinbedarf wird von Norden über die Jahnstraße erschlossen. Die möglichen zukünftigen Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sollen im weiteren Verfahren planungsrechtlich eingeschränkt werden, um Verkehrskonflikte im Bereich von Knotenpunkten zu vermeiden und um den Baumbestand im Bereich der August-Thyssen-Straße so weit wie möglich zu erhalten.

6.2 Ver- und Entsorgung

Da das gesamte Plangebiet vor dem 01.01.1996 erstmals bebaut worden ist, ist § 51 a Landeswassergesetz NRW nicht anzuwenden. Somit kann das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser weiterhin über das vorhandene Entwässerungssystem abgeleitet werden.

Die Leitungszuführung bezüglich Energieversorgung, Gas, Telekommunikation etc. erfolgt über die entsprechenden Leitungen im Bereich der August-Thyssen-Straße. Die Fläche für den Gemeinbedarf wird zusätzlich über das bestehende Leitungsrecht zwischen den beiden Baufenstern des Allgemeinen Wohngebietes an die August-Thyssen-Straße angebunden.

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 ein.

7. Umweltbelange

Der Bebauungsplan 12 / 10. Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13 a BauGB aufgestellt. Die zulässige überbaubare Grundfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO beträgt ca. 6.870 qm und liegt damit erheblich unter dem Grenzwert von 20.000 qm. Daher kann von der Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages ist ebenfalls nicht erforderlich.

Die Notwendigkeit, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach den allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und sachgerecht gegeneinander abzuwägen, bleibt hiervon allerdings unberührt.

7.1 Immissionsschutz

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum Parkplatz des großflächigen Einzelhandels und zum Parkplatz des Berufskollegs und der vorgelagerten Verkehrsflächen der August-Thyssen-Straße sind die daraus resultierenden Lärmimmissionen gutachterlich zu ermitteln. Die sich daraus ergebenden notwendigen Abstände und passive Schallschutzmaßnahmen werden im weiteren Verfahren berücksichtigt bzw. festgesetzt. In entsprechender Weise sind die Auswirkungen der technischen Anlagen der Schwimmhalle gutachterlich zu überprüfen.

Bereits im Bebauungsplanverfahren oder im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren ist bezüglich der Be- und Entlüftungen der Tiefgaragen und der Zu- und Ausfahrten der Nachweis zu erbringen, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bereich der geplanten Wohnbebauung nicht beeinträchtigt werden.

7.2 Boden- und Wasserschutz

Aufgrund der ehemaligen gewerblichen Nutzung und der Überbauung durch die Eissporthalle ist gegebenenfalls nach Abriss der Halle zu überprüfen, ob in denjenigen Bereichen, die nicht als Tiefgarage genutzt werden, Hinweise auf schädliche Veränderungen vorhanden sind, die die relevanten Prüfwerte für Hausgärten überschreiten könnten. Ansonsten kann die notwendige Bodenuntersuchung auf die Klärung der Entsorgungsfragen beschränkt werden. Das auf den Freiflächen aufzubringende Bodenmaterial muss die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung einhalten.

Aufgrund der im Plangebiet bereits bestehenden Bebauung kann das Niederschlagswasser wie bisher in das vorhandene Entwässerungssystem eingeleitet werden. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist davon auszugehen, dass durch den Abriss der Eissporthalle und der projektierten Neubebauung die Versiegelung um ca. 700 qm zurückgehen wird. Des Weiteren wird das Niederschlagswasseraufkommen durch die festgesetzte Begrünung der Tiefgaragen verringert werden.

7.3 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, spätestens jedoch im Rahmen der Erteilung der Abbruchgenehmigung, ist zu prüfen, ob von der geplanten Flächeninanspruchnahme und dem Gebäudeabriss schützenswerte, planungsrechtlich relevante Arten betroffen sind und gegebenenfalls Präventionsmaßnahmen erforderlich sein könnten. Im Rahmen dieser Vorprüfung ist insbesondere zu untersuchen, ob sich im Bereich der Eissporthalle Fledermäuse niedergelassen haben.

8. Städtebauliche Kennwerte

Der Bebauungsplan 12 / 10. Änderung – Jahnstraße – umfasst eine Fläche von folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Fläche in m²	%
Allgemeines Wohngebiet	6.686	49
Fläche für den Gemeinbedarf	6.758	49
Straßenverkehrsfläche	237	2
Gesamt	13.681	100

Die Anzahl der potentiellen Wohneinheiten wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Eschweiler, den 07.06.2016

gez. F. Schoop