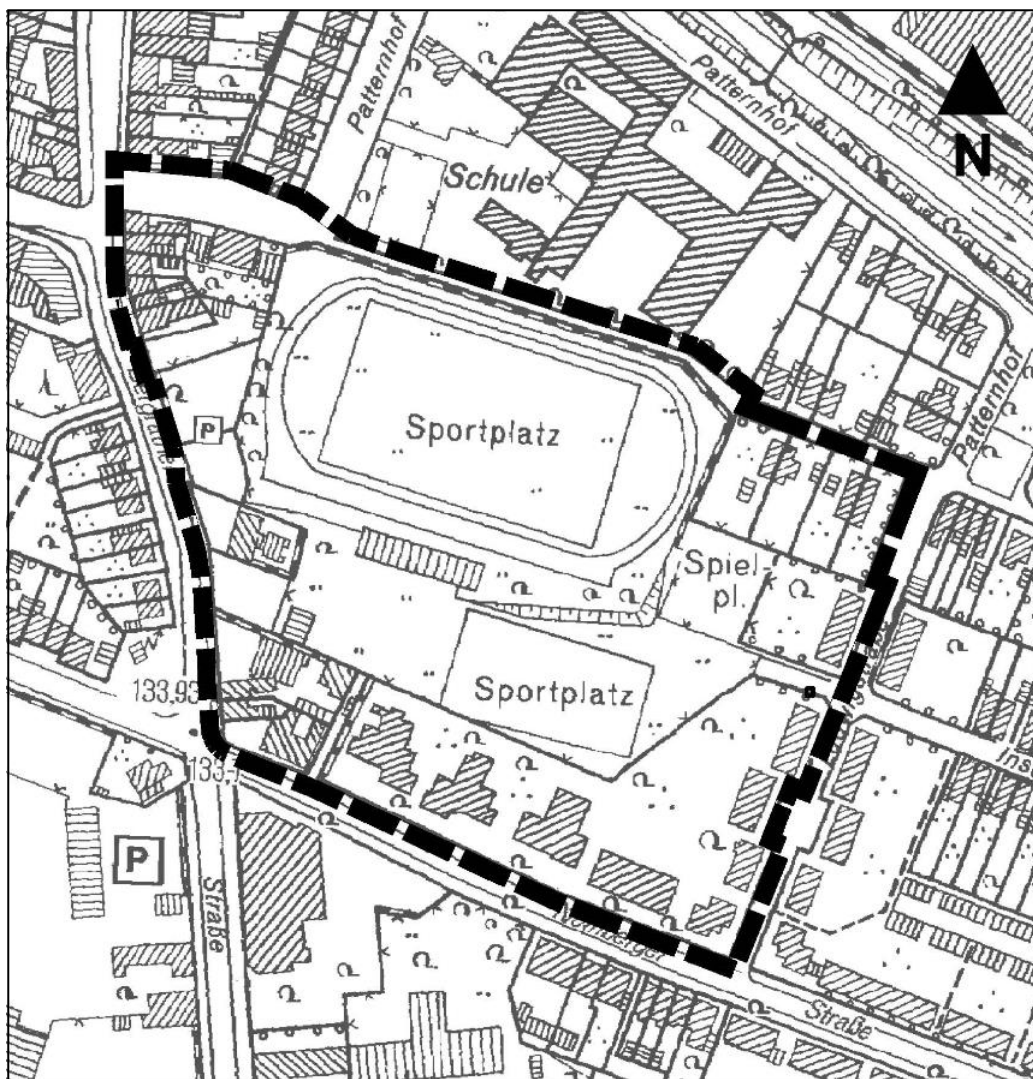




STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 297 - SÜDLICH PATERNHOF -

BEGRÜNDUNG TEIL A

[Begründung Teil B – Umweltbericht - wird im nachfolgenden Verfahrensschritt vorgelegt.]

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

INHALT DER BEGRÜNDUNG

TEIL A ZIEL, ZWECK 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 Bebauungsplans 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, überbaubare Grundstücksflächen
- 3.4 Flächen für die soziale Wohnraumförderung
- 3.5 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind
- 3.6 Verkehrsflächen
- 3.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- 3.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

5. HINWEISE

6. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

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

7. UMWELTPRÜFUNG

- 7.1 Eingriff in Natur und Landschaft
- 7.2 Artenschutz in der Bauleitplanung
- 7.3 Immissionsschutz
- 7.4 Bodenschutz

8. GUTACHTEN

9. STÄDTEBAULICHE DATEN

Der Umweltbericht bildet als Teil B einen gesonderten Teil der Begründung.

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Eschweiler Stadtzentrums, unmittelbar südlich der Realschule Patternhof. Es umfasst eine Fläche von ca. 4,5 ha.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Osten durch die Ludwigstraße
- im Süden durch die Nothberger Straße
- im Westen durch die Bergrather Straße
- sowie im Norden durch die Straße Patternhof und die Grundstücksgrenze des dortigen Schulgeländes.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.

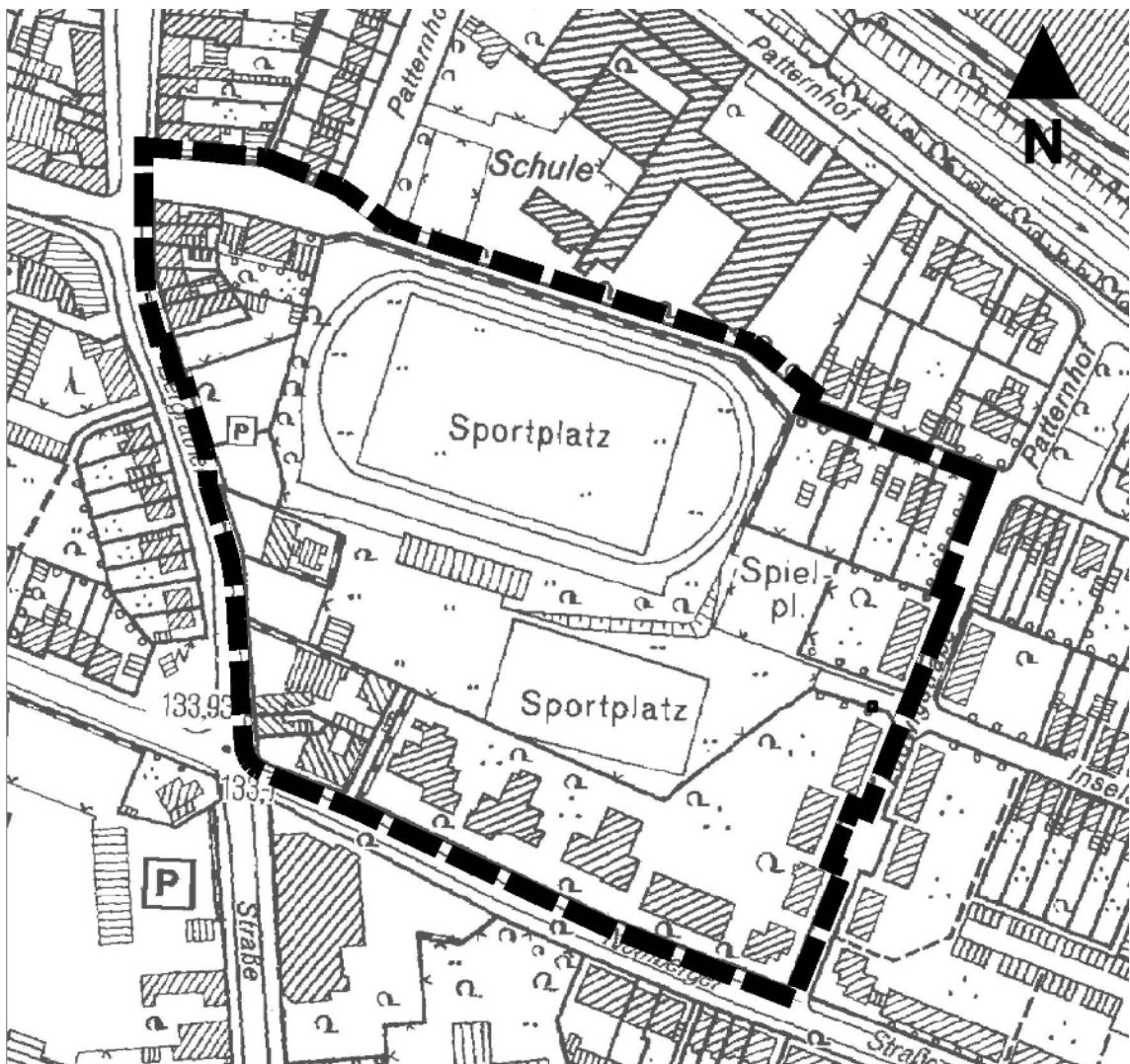


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans 297 – südlich Patternhof –

1.2 Heutige Situation

Das Plangebiet liegt mittig zwischen der Inde im Norden und der *euregiobahn*-Strecke im Süden. Entlang der *euregiobahn*-Strecke liegen ausgedehnte gewerbliche Bauflächen (siehe Abb. 3). Mischgebietsflächen entlang der Bergrather Straße im Westen, die Realschule im Norden sowie Wohngebietsflächen im Osten und Süden umgeben das Plangebiet. Die Haltestelle „Talbahnhof“ der *euregiobahn* liegt ca. einen Kilometer westlich entfernt.

Den wesentlichen Teil des Plangebietes nimmt der zukünftig nicht mehr genutzte Sportplatz Patternhof ein. Prägend ist hier die große Rasenfläche des Fußballspielfeldes. Die südlich hiervon liegende ehemalige Bolzplatzanlage bzw. die Rollschuhbahn haben sich insbesondere im östlichen Teilbereich zu einer extensiv bewachsenen Grünfläche (extensive Grasflur, einzelne Sträucher und Bäume) entwickelt.

Die umgebende Bebauung des Plangebietes besteht überwiegend aus Wohnhäusern in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise. Die Wohnhäuser der Siedlung Ludwigstraße, östlich des Plangebietes, stehen unter Denkmalschutz. Entlang der Bergrather Straße besteht im Bereich des Parkplatzes und Hauptzugangs zum Sportplatz eine größere Unterbrechung der Straßenrandbebauung. An dieser Stelle befindet sich östlich des Sportplatzzugangs und einige Meter von der Straße zurückgelegen zudem ein Gebäude, welches von einer sozialen Beratungsstelle genutzt wird.

Das Plangebiet ist aufgrund der bisherigen Nutzung als Sportplatz weitgehend eben. Es gibt einen Niveauunterschied zwischen dem nördlichen, großen Sportplatz und den südlich gelegenen kleineren Spielfeldern. Letztere liegen ca. 0,5 – 1 m unterhalb des großen Spielfeldes.

Der nördliche und der südliche Bereich des Sportplatzes werden durch einen flachen Wall im Bereich der Tribünenanlage und der Umkleiden voneinander getrennt.

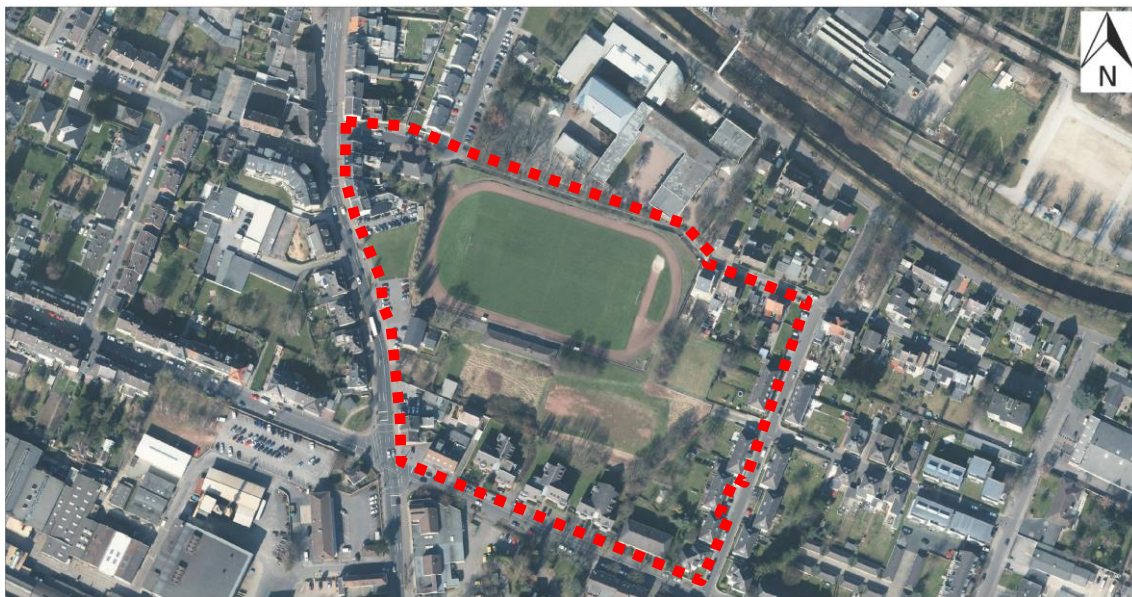


Abb. 2: Luftbild [Quelle: inkasPortal, StädteRegion Aachen]

1.3 Planungsanlass und Ziel

Aufgrund von Änderungen in der Vereinsstruktur und der Zusammenlegung von mehreren Sportanlagen soll der Sportplatz Patternhof aus der Nutzung genommen und der Spielbetrieb zukünftig auf andere Sportanlagen in Eschweiler durchgeführt werden. Die Flächen am Sportplatz Patternhof bieten sich somit für die Entwicklung eines innenstadtnahen Wohngebietes an.

Planungsziel ist die Realisierung eines verdichteten Wohnquartiers auf den Flächen der aufgegebenen, innerstädtisch gelegenen Sportplatzanlage. Damit soll dem vorhandenen hohen Bedarf an zentrumsnahen Wohnflächen Rechnung getragen werden. Innerhalb eines Teilbereiches sind nur solche Wohngebäude vorgesehen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

1.4 Einfügen des Bebauungsplans in die übergeordneten Planungen

Regionalplan, Stand 2003

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen wird der gesamte Bereich als „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ dargestellt.

Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 297 befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans III der StädteRegion Aachen.

Flächennutzungsplan, Stand 2009

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP 2009) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans 297 als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz“ bzw. „Wohnbauflächen“ dar.

Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, ist der FNP auf einer Teilfläche von 2,3 ha von „Grünflächen - Sportplatz“ in „Wohnbauflächen“ zu ändern. Dies erfolgt im Parallelverfahren der 17. Änderung des Flächennutzungsplans - südlich Patternhof - .

Der westliche Teil des Geltungsbereichs des BP 297 (die Bebauung entlang der Bergrather Straße) ist im gültigen Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen (M) dargestellt, so dass eine Änderung des FNP dort nicht erforderlich ist.

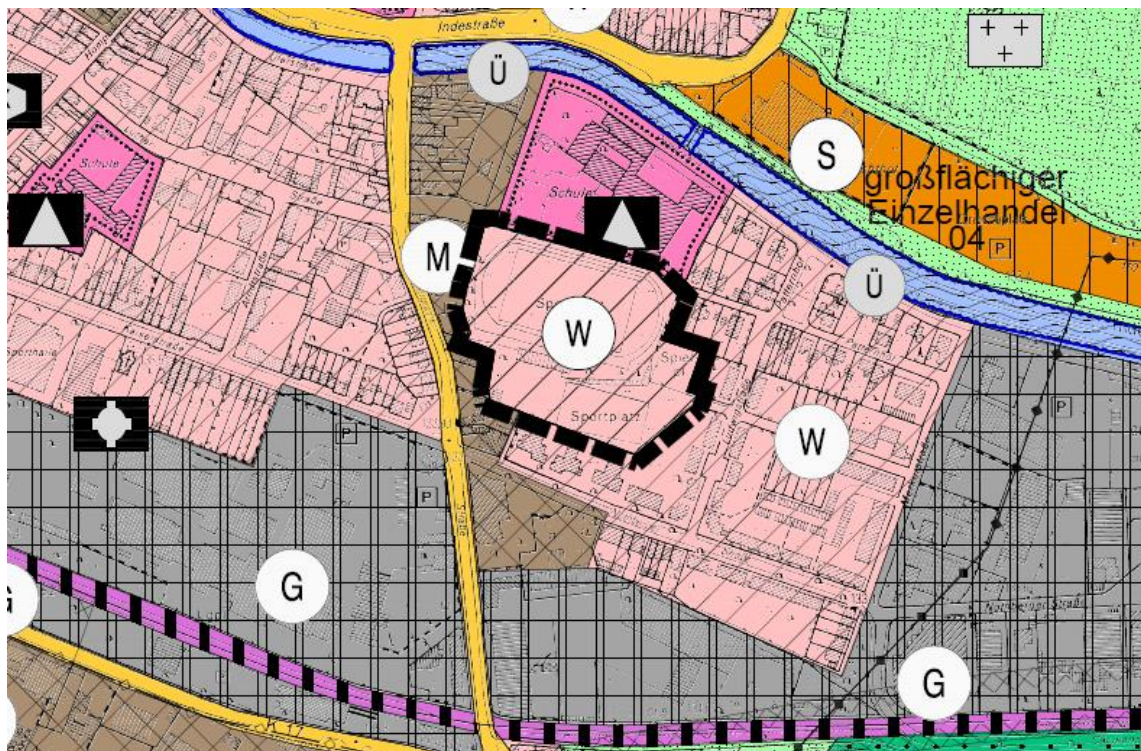


Abb. 3 : Entwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eschweiler

Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Aktuell existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan in diesem Gebiet.

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 Art. 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298).

Der Aufstellungsbeschluss für den BP 297 - südlich Patternhof - wurde in der Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses am 21.09.2017 gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 243/17).

Parallel wird das Verfahren zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans - südlich Patternhof - durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss hierzu wurde in der Sitzung des o.g. Ausschusses am 22.06.2017 gefasst. Gleichzeitig hiermit wurde auch die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung beschlossen. Diese fand statt in dem Zeitraum vom 18.09. – 29.09.2017.

2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Ziel der vorliegenden Planung ist die Realisierung eines verdichteten und dennoch durchgrünten Wohngebietes auf den Flächen eines zentral gelegenen Sportplatzes. Hierbei ist auch die Errichtung öffentlich geförderter Wohnungen vorgesehen.

Das zentrale Plangebiet wird umgeben von einer bestehenden Blockrandbebauung, welche ebenfalls Teil des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans ist. Diese werden in dem Bauleitplan entsprechend ihrer heutigen Nutzung festgesetzt, so dass die Bestandsbebauung damit planungsrechtlich gesichert wird.

Nördlich an das Plangebiet grenzt die Realschule Patternhof.

Für eine zukünftige Nutzung des Areals wurden folgende Varianten erarbeitet:

Nutzungskonzept Variante 1 (siehe Abb. 4)



Abb. 4 : Entwurf der Variante 1 des Nutzungskonzeptes

Bebauungs- und Nutzungskonzept

Hinsichtlich der Typologie der geplanten Bebauung erfolgt in dieser Variante eine Zweiteilung des Gebietes. Im nördlichen Teil, dessen Erschließung über die an die Straße Patternhof angebundene Einbahnstraße vorgesehen ist, sind sieben Doppelhauseinheiten (je mit einer Garage im seitlichen Grenzabstand) in zweigeschossiger Bauweise vorgesehen. Diese Grundstücke verfügen aufgrund ihrer Norderschließung über attraktive Südgärten.

Der zentrale Bereich des Plangebietes wird durch zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser geprägt, welche entsprechend der östlich angrenzenden Bebauung an der Ludwigstraße als in Nord-Süd-Ausrichtung verlaufende Zeilen vorgesehen sind. Am südlichen Ende des Quartiersplatzes ist zudem ein Gebäude vorgesehen, in dessen Erdgeschoss sich ein Ladenlokal, ein Restaurant oder ein nicht-störender Handwerksbetrieb ansiedeln könnte.

Erschlossen werden die im zentralen Bereich gelegenen Gebäude aus zwei Richtungen. Der westliche Teilbereich (vier Häuser) wird über den dort geplanten, in nordwestlicher Richtung an die Straße Patternhof angebotenen Quartiersplatz erschlossen.

Der östliche Teil des Plangebietes (ebenfalls vier Häuser) wird aus östlicher Richtung erschlossen über die dort vorgesehene Verlängerung der Inselstraße, welche hier in einer Wendeanlage endet. Stellplätze für diese Häuser sind auf den jeweiligen Grundstücken vorgesehen. Die Abmessungen sowie die Ausrichtung dieser Gebäude nehmen Bezug auf die benachbarten, denkmalgeschützten Bestandsgebäude an der Ludwigstraße, welche baujahrestypisch über zwei hohe Vollgeschosse und ein steiler geneigtes Walmdach verfügen.

Die südlich der inneren Erschließung geplanten Gebäude sind aufgrund der Förderbestimmungen für die dortige Altlastensanierung als sozial geförderter Wohnraum zu errichten.

Aufgrund der Bodenverhältnisse wird hier auf eine Unterkellerung verzichtet. Zur Kompensation des Stauraums sind im Konzept Kellerersatzräume an diversen Stellen des Plangebietes berücksichtigt. Hierdurch werden eine einheitliche Gestaltung sowie eine raumbildende Wirkung dieser Nebengebäude ermöglicht.

In dieser Konzeption können ca. 80 Wohneinheiten (davon ca. 14 in Einfamilienhäusern sowie ca. 65 in den Mehrfamilienhäusern) realisiert werden. Hinzu kommen weitere Wohnungen in den an Bergrather Straße zu errichtenden Gebäuden.

Erschließung

Die Variante 1 sieht eine Erschließung vor, welche von der nordwestlich gelegenen Straße Patternhof aus nach Süden in das Gebiet führt, dort auf einen baumbestandenen Quartiersplatz mündet und hiermit den zentralen westlichen Bereich des Plangebietes erschließt. Über einen hier angebotenen, in östliche Richtung verlaufenden Stich wird der mittig im Plangebiet gelegene Parkplatz erschlossen.

Der östliche Bereich (mit vier der hier geplanten Gebäuden) wird über eine Verlängerung der Inselstraße, welche zwischen den Häusern Ludwigstraße 19 und 21 in das Gebiet führt und nach ca. 90 m mit einer Wendeanlage mit angrenzendem Parkplatz endet, erschlossen.

Die beiden Erschließungsabschnitte sind zwischen dem zentralen Parkplatz und der östlich hiervon gelegenen Wendeanlage über einen im Querschnitt reduzierten Straßenabschnitt miteinander verbunden, welcher für den Durchgangsverkehr gesperrt bleiben soll.

Die am nördlichen Rand des Plangebietes in West-Ost-Richtung verlaufende Erschließung, welche an beiden Enden an die dort das Plangebiet tangierende Straße Patternhof angebunden werden soll, wird als Einrichtungsverkehr geführt, um hier sowohl das Verkehrsaufkommen als auch den erforderlichen Straßenquerschnitt zu reduzieren. Durch diese Anbindung werden die dort vorgesehenen Reihenhäuser aus nördlicher Richtung erschlossen.

Eine Zuwegung von der Bergrather Straße aus ist nur für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen. Aufgrund der höheren Belastung dieser Straße sowie mehrerer Ampelanlagen in diesem Bereich wird hier auf eine weitere Einmündung verzichtet.

Ruhender Verkehr

Stellplätze sind im Wesentlichen im zentralen Bereich des Plangebietes sowie südlich der Wendeeinrichtung an der Verlängerung der Inselstraße in Form von zwei zentralen Stellplatzanlagen vorgesehen. Den Mehrfamilienhäusern werden zudem PKW-Stellplätze auf den Grundstücken (an den straßenseitigen Kopfenden der Gebäude) zugeordnet. Insgesamt können hierdurch ca. 80 PKW-Stellplätze geschaffen werden, von denen ca. 40 über die im Nordwesten des Plangebietes an die Straße Patternhof angebundene innere Erschließung sowie ca. 40 über die Verlängerung der Inselstraße aus östlicher Richtung zu erreichen sind.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs der Bewohner im nördlichen Bereich des Plangebietes sind auf den einzelnen Doppelhausgrundstücken Garagen sowie jeweils ein weiterer Stellplatz vorgesehen. Zudem sind im Bereich der geplanten Doppelhäuser öffentliche Parkplätze entlang der dortigen Erschließungsstraße vorgesehen.

Grünkonzept

Die an der nördlichen Grundstücksgrenze der Gebäude Bergrather Straße 51/53 vorhandenen Bäume sollen erhalten bleiben. An dieser Stelle ist ein Fuß-/Radweg in das Gebiet vorgesehen, der auf den geplanten Quartiersplatz im Westen des Plangebietes mündet.

Im Bereich der nördlichen Zufahrt, auf dem dort anschließenden Quartiersplatz sowie im Bereich der Wendeschleife und der zentralen Parkplätze sollen weitere Bäume angepflanzt werden.

Nutzungskonzept Variante 2 (siehe Abb. 5)



Abb. 5 : Entwurf der Variante 2 des Nutzungskonzeptes

Bebauungs- und Nutzungskonzept

Die Variante 2 wird von einer Staffelung der Bebauung nach der Bauweise bestimmt.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes sind 10 Einfamilienhäuser in Form von Doppelhaushälften geplant. Der zentrale Bereich des Plangebietes wird durch zweigeschossige Stadtvillen geprägt, welche sich bis an den östlichen Rand des Plangebietes erstrecken. Den südlichen und den westlichen Abschluss des Plangebietes bilden mehrere dreigeschossige Mehrfamilienhäuser, welche aufgrund der Norderschließung über Südgärten verfügen. Das Erdgeschoss dieser Gebäude soll durch Stellplätze/Garagen und Kellerersatzräume genutzt werden. In Richtung der an der Straße Patternhof vorhandenen Bebauung (Haus Nr. 5) geht diese in eine Zweigeschossigkeit über.

Die südlich und unmittelbar nördlich der inneren Erschließung geplanten Gebäude sind aufgrund der Förderbedingungen der dortigen Altlastensanierung als sozial geförderter Wohnraum zu errichten.

Erschlossen wird das gesamte innere Gebiet über die im nordwestlichen Teil des Gebietes an die Straße Patternhof angebundene Planstraße, welche sich bis in den östlichen Teil des Plangebietes erstreckt und dort an einer Wendeanlage endet. Eine Zuwegung für den Fahrverkehr über die Verlängerung der Inselstraße ist hier nicht vorgesehen.

In dieser Variante können ca. 100 Wohneinheiten (davon ca. 10 in Einfamilienhäusern, ca. 40 in den Stadtvillen sowie ca. 50 Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern) realisiert werden. Hinzu kommen weitere Wohnungen in den an Bergrather Straße zu errichtenden Gebäuden.

Aufgrund der Bodenverhältnisse wird hier auf eine Unterkellerung verzichtet. Zur Kompensation des Stauraums werden im Konzept Kellerersatzräume an diversen Stellen des Plangebietes berücksichtigt. Hierdurch werden eine einheitliche Gestaltung sowie eine raumbildende Wirkung dieser Nebengebäude ermöglicht.

Erschließung

In der Variante 2 erfolgt die Erschließung des zentralen Bereiches des Plangebietes über eine im nordwestlichen Bereich an die Straße Patternhof angebundene innere Planstraße. Die Stelle der Anbindung entspricht der aus der vorherigen Entwurfsvariante. Diese verläuft zunächst in südliche Richtung und biegt nach ca. 90 m in östliche Richtung ab. Ein kleinerer Platz bildet den Abschluss dieser inneren Zuwegung. Dieser ist aufgrund seiner Abmessungen auch für das Wenden von Müllfahrzeugen geeignet.

Im weiteren Verlauf in Richtung Inselstraße ist die Fahrbahn im Querschnitt reduziert und soll für den Durchgangsverkehr gesperrt werden. Eine Zuwegung für den Fahrverkehr über die Verlängerung der Inselstraße ist nicht vorgesehen. Die Nutzung dieser Anbindung ist nur Fußgängern und Radfahrern möglich.

Die Erschließung des nördlichen Teils des Plangebietes, welche an beiden Enden an die Straße Patternhof angebunden ist, ist als Einrichtungsverkehr geplant, um sowohl den Straßenquerschnitt als auch das Verkehrsaufkommen dort zu reduzieren. Diese Straße erschließt die hier vorgesehenen Doppelhäuser aus nördlicher Richtung.

Eine Zuwegung von der Bergrather Straße aus ist nur für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen. Aufgrund der höheren Belastung dieser Straße sowie mehrerer Ampelanlagen in diesem Bereich wird hier auf eine weitere Einmündung verzichtet.

Ruhender Verkehr

Stellplätze für PKW sind im Wesentlichen innerhalb der den einzelnen Gebäuden zugeordneten Garagen vorgesehen. Diese befinden sich auf den jeweiligen Grundstücken der Stadtvillen bzw. in den seitlichen Grenzabständen der Doppelhaushälften.

Die im südlichen bzw. westlichen Teil des Plangebietes vorgesehenen Mehrfamilienhäuser verfügen über Garagen im Erdgeschoss eines jeden Gebäudes.

Zudem sind im Bereich der geplanten Doppelhäuser im nördlichen Teilbereich öffentliche Parkplätze entlang der dortigen Erschließungsstraße vorgesehen.

Grünkonzept

Die unmittelbar an der nördlichen Grundstücksgrenze der Gebäude Bergrather Straße 51/53 vorhandenen Bäume sollen erhalten bleiben. An dieser Stelle führt ein Fuß-/Radweg in das Gebiet und mündet auf einen kleineren, baumbestandenen Platz im Westen des Plangebietes. Weitere Bäume sollen im Bereich der inneren Erschließung sowie mittig auf dem hier geplanten Wendepunkt angepflanzt werden.

Ausgleichsmaßnahmen (Varianten 1 und 2)

Zum Ausgleich des mit der Realisierung des Wohngebietes verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit einer konkreten Eingriffs-, Ausgleichsbilanz erstellt. Der Ausgleich soll möglichst innerhalb des Plangebietes erfolgen. Das darüber hinaus verbleibende Kompensationsdefizit soll, außerhalb des Geltungsbereiches, auf Eschweiler Stadtgebiet ausgeglichen werden.

Vergleich beider Varianten

Neben einer dort höheren baulichen Dichte (hier ist im Vergleich zu Variante 1 eine höhere Anzahl von Wohneinheiten zu realisieren) ist im Entwurf in der *Variante 2* die Errichtung unterschiedlicher Gebäudetypen vorgesehen, so dass unterschiedliche Wohnbedürfnisse und Zielgruppen bedient werden könnten. Sowohl die Einfamilienhäuser im Norden des Plangebietes als auch die Mehrfamilienhäuser im südlichen Bereich verfügen in diesem Entwurf über attraktive Südgärten. Die im westlichen Bereich geplanten Mehrfamilienhäuser stellen einen harmonischen Übergang von der an der Bergrather Straße vorhandenen Bebauung zu den im zentralen Bereich geplanten Stadtvillen dar.

Der gesamte Anwohnerverkehr wird über die im Nordwesten an die Straße Patternhof angebundene Planstraße in das Gebiet geführt, so dass die Siedlung Ludwigstraße aufgrund der Entwicklung dieses Areals nicht mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen belastet wird. Aufgrund der den einzelnen Gebäuden zugeordneten Garagen ist die Errichtung größerer zentraler Stellplatzanlagen nicht erforderlich.

3. PLANUNGSINHALT

3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 und § 6 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Bauflächen auf dem Gebiet des ehemaligen Sportplatzes werden aufgrund der innerhalb eines Blockinnenbereiches gelegenen und somit von umgebender Bebauung abgeschirmter Lage als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Ziel der Planung ist, aufgrund des hohen Bedarfs an Wohnraum im zentralen Gebiet der Innenstadt eine große Anzahl an Wohnbauflächen zu schaffen, welche teilweise auch der Errichtung von sozial gefördertem Wohnraum in innerstädtischer Lage dienen.

Die gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 1 – 5 *ausnahmsweise* zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO bleiben zulässig.

Die geringe Größe des Plangebietes, die Dimensionierung der Erschließung des Standortes sowie die begrenzte Anzahl öffentlicher Stellplätze ist maßgebend für den vorgesehenen Ausschluss der gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

Insgesamt stehen für die ausgeschlossenen Nutzungen ausreichend Flächen innerhalb des Stadtgebietes zur Verfügung, so dass deren Ausschluss im Plangebiet vertretbar ist.

Mischgebiet (MI)

Für den mit einem höheren Verkehrs- und Passantenaufkommen belasteten, unmittelbar an der Bergrather Straße gelegenen Teilbereich des Bebauungsplans 297 ist aus städtebaulichen Gründen eine vielfältigere Nutzung erwünscht. Dieser Bereich wird daher als Mischgebiet festgesetzt. Dies entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich.

Aufgrund der geringen Größe dieses Teilbereiches sowie des rückwärtig angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes werden die nach § 6 Abs. 2 Nrn. 6 – 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO), auch ausnahmsweise ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 ff. BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird, differenziert für das Mischgebiet sowie für einzelne Teilbereich des allgemeinen Wohngebietes, gemäß § 16 ff. BauNVO durch die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ), und der Zahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Gebäudehöhen geregelt.

GRZ/GFZ

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wird entsprechend der Obergrenzen der BauNVO mit 0,4 festgesetzt; die Geschossflächenzahl (GFZ) an dieser Stelle entsprechend der dort vorgesehenen Zwei- bzw. Dreigeschossigkeit mit 0,8 bzw. 1,2.

Im Bereich des Mischgebietes werden die GRZ mit 0,6 sowie die GFZ mit 1,2 festgesetzt.

Hierdurch wird die für beide Gebietstypen, entsprechend der Zielsetzung eines verdichteten Wohngebietes, die jeweils maximal zulässige Dichte ermöglicht.

- weitere Angaben werden im Laufe des Verfahrens ergänzt

Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse für die geplanten Gebäude im Inneren des Geltungsbereiches wird zwingend mit II bzw. III festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 10,00 m bzw. 12,50 m begrenzt.

Dies entspricht der Höhe der umgebenden Bebauung und nimmt damit auch Bezug auf die denkmalgeschützte Siedlung an der Ludwigstraße. Zudem sorgt diese Festsetzung für eine homogene Struktur der Baukörper innerhalb des Plangebietes.

- weitere Angaben werden im Laufe des Verfahrens ergänzt

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 und § 23 BauNVO)

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine offene Bauweise festgesetzt. Hierdurch wird die maximal zulässige Gebäudelänge auf 50 m begrenzt. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb eines Blockinnenbereiches und des städtebaulichen Entwurfs, der Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser vorsieht, wäre eine geschlossene Bebauung städtebaulich hier nicht verträglich.

- weitere Angaben werden im Laufe des Verfahrens ergänzt

3.4 Flächen für die soziale Wohnraumförderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Zur Deckung des Bedarfs an Wohnungen für am Wohnungsmarkt benachteiligte Bevölkerungskreise (z.B. alte Menschen, Behinderte, kinderreiche Haushalte und Alleinerziehende) sind innerhalb der mit dem Index a gekennzeichneten Wohngebietsfläche „WA - a“ nur Wohngebäude zulässig, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

3.5 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- weitere Angaben werden im Laufe des Verfahrens ergänzt

3.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Zufahrt in das Plangebiet erfolgt aus nordwestlicher Richtung. An die dortige Straße Patternhof wird ca. 50 m östlich des Hauses Nr. 5 eine Planstraße angebunden, welche von dort in südliche Richtung in das Areal führt. Nach einer Strecke von ca. 90 m knickt diese rechtwinklig nach links (in östliche Richtung) ab und endet nach weiteren ca. 100 m an einer Wendeanlage. Diese ist mit einer Abmessung von 25 x 25 m geeignet für das Wenden dreiachsachsiger Müllfahrzeuge. Die Verbindung in Richtung Inselstraße wird für den Durchgangsverkehr gesperrt.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Die Erschließung des nördlichen Plangebietes wird als „Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich“ festgelegt. Diese Straße ist in reduzierter Breite als Einbahnstraße zur Erschließung der dortigen Einfamilienhäuser vorgesehen.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Um das Gebiet vollflächig erschließen zu können und die Durchlässigkeit für den Rad- und Fußverkehr auch in west-östlicher Richtung zu gewährleisten, werden zusätzlich einzelne Wege (Anbindung an die Bergrather Straße sowie an die Inselstraße) als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg“ festgesetzt.

3.7 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- weitere Angaben werden im Laufe des Verfahrens ergänzt

3.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- weitere Angaben werden im Laufe des Verfahrens ergänzt

4. KENNZEICHNUNGEN

- weitere Angaben werden im Laufe des Verfahrens ergänzt

5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- weitere Angaben werden im Laufe des Verfahrens ergänzt

6. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS**6.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung***Energieversorgung*

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Erdgas, Fernwärme und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt.

Entwässerung

Aussagen zum Thema Schmutzwasserbeseitigung werden im weiteren Verfahren auf Grundlage des noch zu erstellenden Entwässerungskonzeptes ergänzt.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 44 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.

Detaillierte Aussagen zum Thema Niederschlagswasserbeseitigung werden im weiteren Verfahren auf Grundlage des noch zu erstellenden Entwässerungskonzeptes ergänzt.

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 sowie der Überlassungspflicht für Abfälle gemäß Gewerbeabfallverordnung und Abfallsatzung der Stadt Eschweiler mit ein. Zur Umsetzung der sich hieraus ergebenden Verpflichtungen stehen ausreichende Flächen innerhalb der überbaubaren Flächen zur Verfügung.

Löschwasserversorgung

Der Brandschutz in der Stadt Eschweiler wird durch die ortsansässige Feuerwehr gewährleistet.

6.2 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über mehrere bestehende Straßen (Bergrather Straße, Patternhof, Verlängerung der Inselstraße) gegeben. Innerhalb des Plangebietes wird eine innere Erschließung errichtet.

6.3 Bodenordnende Maßnahmen

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

7. UMWELTPRÜFUNG

Zu dem Bebauungsplan wird im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird dann im Umweltbericht (Teil B der Begründung) dargestellt.

7.1 Eingriff in Natur und Landschaft

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

Ein Ausgleich der Eingriffe hat grundsätzlich in allen Bebauungsplänen – mit Ausnahme der Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB) – zu erfolgen.

Der Tennenbelag des Spielfeldes hat sich aufgrund der geringen Nutzung und Pflege zwischenzeitlich vom Rande her begrünt. Die Randbereiche weisen eine extensiv genutzte Grasflur auf. Gehölzstrukturen sind auf dem Grundstück selbst in Form von drei größeren Laubbäumen im Böschungsbereich zum Sportheim vorhanden. Im Rahmen einer Altlastensanierung wird diese Geländekuppe jedoch möglicherweise entfernt, so dass diese auf der Kuppe stehenden Bäume evtl. nicht erhalten werden können.

Die nördlich der Gebäude Bergrather Straße 51/53 stehenden Bäume hingegen sollen, sofern dies im Rahmen der Altlastensanierung möglich ist, erhalten bleiben und in das Wegekonzept einbezogen werden. Auch die Bäume im rückwärtigen Bereich der an der Nothberger Straße gelegenen Grundstücke sollen trotz der hier bis an die Grundstücksgrenze vorgesehenen Altlastensanierung auf dem Gelände des Sportplatzes soweit wie möglich erhalten bleiben. Bei der Erstellung eines Sanierungskonzeptes ist zu berücksichtigen, dass die Wurzeln dieser nahe der Grundstücksgrenze stehenden Bäume teilweise in das Gelände des Sportplatzes ragen.

Aufgrund der bisherigen Nutzungen und fehlender Strukturen stellen die Flächen des Plangebietes keine bedeutsamen Lebensräume für Tiere und Pflanzen dar.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans 297 - südlich Patternhof - wird im weiteren Verfahren ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, in dem die möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden sollen. Ausgleichsmaßnahmen sollen so weit wie möglich innerhalb des Plangebietes erfolgen. Das darüber hinaus entstehende Kompensationsdefizit soll extern, aber plangebietsnah auf Eschweiler Stadtgebiet ausgeglichen werden.

7.2 Artenschutz in der Bauleitplanung

Artenschutzrechtliche Belange müssen grundsätzlich, so auch bei allen Bauleitplanverfahren (einschließlich der Bebauungspläne zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB und der vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB) und baurechtlichen Genehmigungen berücksichtigt werden. Hierzu wird eine Artenschutzprüfung (ASP) durchgeführt.

7.3 Immissionsschutz

Lärm

Das Plangebiet ist teilweise durch Verkehrslärm der westlich tangierenden Bergrather Straße sowie durch Schallärm, ausgehend von der nördlich gelegenen Realschule, vorbelastet. Erhebliche Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet sind dadurch jedoch nicht zu erwarten.

Luftschadstoffe

Durch die von dem Fahrzeugverkehr auf den angrenzenden Verkehrsflächen (insbesondere hier die Bergrather Straße) ausgestoßenen, verkehrsbedingte Luftschadstoffe ist von einer Vorbelastung auszugehen. Besondere Maßnahmen zum Schutz der dort geplanten Wohnnutzung sind nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch nicht erforderlich.

7.4 Bodenschutz

Altlasten

Innerhalb des Plangebietes im Bereich des ehemaligen Bolzplatzes bzw. des ehem. Rollschuhfeldes (= heutige Brachfläche südlich des Sportplatzes) befindet sich die Altlastenfläche „ehemaliges Zinkwalzwerk“, die im Altlastenkataster der StädteRegion Aachen unter der Katasternummer 5103/0206 geführt wird.

Der Gebäudebestand des ehemaligen Zinkwalzwerkes wurde in den 1960er Jahren abgerissen. Nach den bisherigen Untersuchungen ist davon auszugehen, dass seinerzeit die Gebäude und Hallen des Zinkwalzwerkes nur oberirdisch abgetragen wurden und Keller, Kellerdecken, Fundamente und Überwölbe Wassergräben im Untergrund verblieben.

Für die Wiedernutzbarmachung von solchen Brach- und Altlastenflächen (das ehemalige Zinkwalzwerk am Patternhof ist hierzu zu zählen) hat die Landesregierung NRW zu Beginn dieses Jahres ein Sonder-Förderprogramm initiiert, mit dem die Kommunen bei ihren Bemühungen zur Schaffung von Flächen für die Errichtung von bezahlbarem, sozialem Wohnungsbau unterstützt werden. Das Land NRW hat hierfür den Verband für Flächenrecycling und Altlastensanierung (AAV) mit der Umsetzung der Projekte/der Förderanträge beauftragt und 4,6 Mio. € zur Verfügung gestellt. Der von der Stadt im März 2017 beim AAV eingereichte Antrag auf Brachflächenmobilisierung für das ehemalige Zinkwalzwerk wurde als eines der ersten Projekte aus diesem Fördertopf im Juni 2017 bewilligt. Aktuell laufen die Abstimmungen zwischen dem AAV und der Stadt Eschweiler für den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung. In dieser Vereinbarung werden die noch durchzuführenden ergänzenden Untersuchungen für die Altlastenfläche und die Sanierungsziele festgelegt, wobei mit Blick auf die Wohnbebauung in erster Linie die unterirdischen Gebäudeteile zurückgebaut, die flächendeckend vorhandenen Anschüttungen ca. 1 m abgetragen/entsorgt und anschließend mit unbelastetem Boden wieder aufgefüllt werden sollen. Die Sanierungsmaßnahmen werden vom AAV vergeben und fachlich abgewickelt. Alle in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten übernimmt der AAV zu 100 Prozent. Im Gegenzug verpflichtet sich die Stadt nach den Förderrichtlinien, auf der gesamten Altlastenfläche bezahlbaren dauerhaften Wohnraum bzw. Wohnräume für Flüchtlingsunterkünfte zu realisieren, wobei die Zweckbindung an die Wohnnutzung für 25 Jahre bestehen muss.

Nach Abschluss der Maßnahmen kann es zur Zahlung eines Wertausgleichs nach § 25 BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) kommen. Zudem ist bei einer Veräußerung der sanierten Grundstücke durch die Stadt eventuell ein Wertausgleich an das Land NRW zu leisten.

Außerhalb der Altlastenfläche im Bereich des Sportplatzes bzw. im Bereich des ehem. Kinderspielplatzes sind im weiteren Planverfahren von der Stadt (nicht vom AAV) ebenfalls Bodenuntersuchungen durchzuführen, da das gesamte Plangebiet im Bereich des (ehemaligen) Überschwemmungsgebietes der Inde liegt und deshalb geogen und anthropogen bedingt ein erhöhter Schwermetallgehalt im Untergrund zu erwarten ist. Darüber hinaus wurden der Sportplatz (und evtl. auch der ehem. Kinderspielplatz) vermutlich Ende des 19. Jahrhunderts mit einem Gemisch aus Boden, Bauschutt, Ziegelbruch und Schlacken bis zu einer Mächtigkeit von rd. 2 m angeschüttet.

Die sich aus diesen Untersuchungen ergebenden Notwendigkeiten zum Umgang mit dem Boden/den Anschüttungen werden im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der StädteRegion Aachen geregelt.

Zudem sind entlang der Bergrather Straße zwei weitere, kleinere Altlastenverdachtsflächen (5103/1569 sowie 5103/1769) erfasst. Diese Flächen wurden in der Vergangenheit bzw. werden tlw. auch aktuell als Verkaufplatz von Gebrauchtwagenhändlern genutzt. Auch ein an der Nothberger Straße gelegenes Grundstück ist als Verdachtsfläche erfasst.

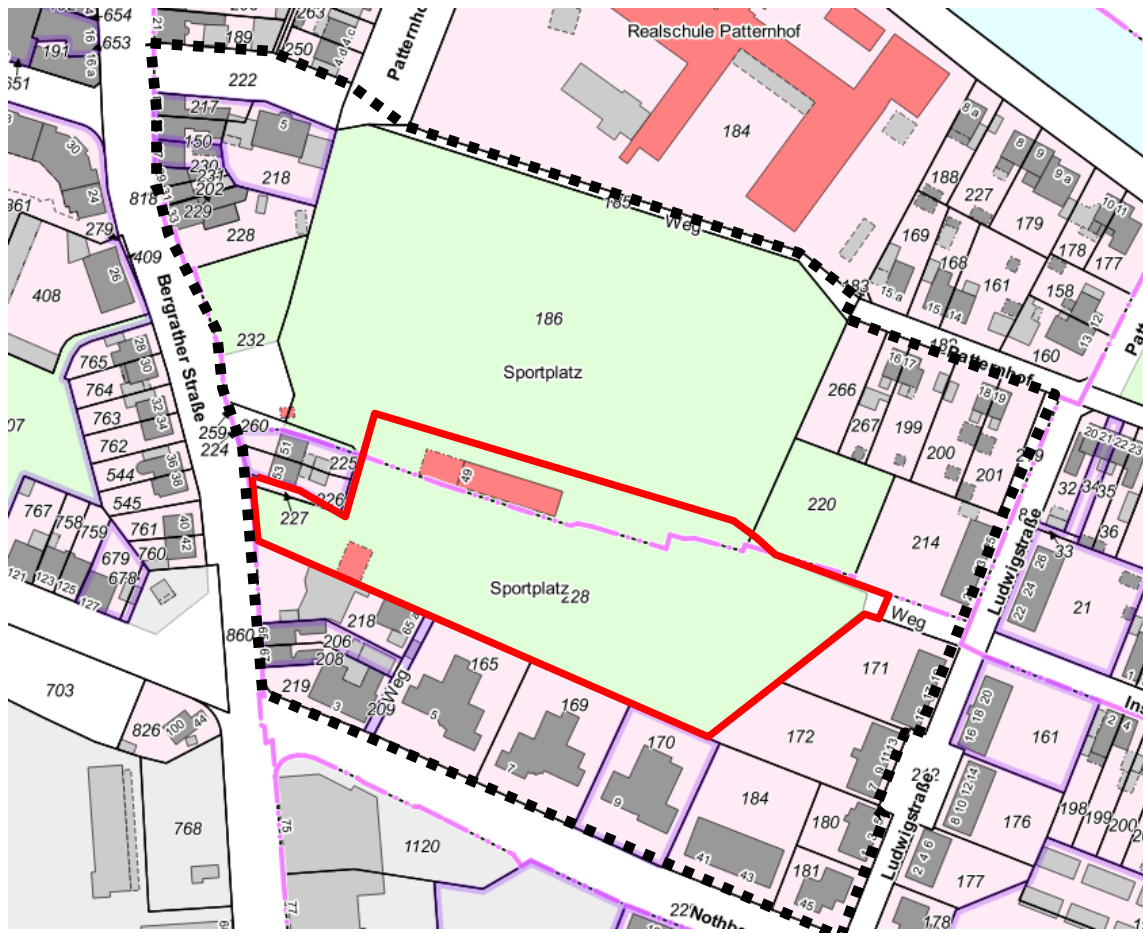


Abb. 6: Umgrenzung der Altlastenverdachtsfläche 5103/0206 [Quelle: inkasPortal, StädteRegion Aachen]

Bodenschutzklausel

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Die Flächen im zentralen Bereich des Geltungsbereichs wurden bisher als Sportplatz genutzt. Der Trainingsbetrieb an dieser Stelle wurde kürzlich eingestellt. Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen oder Waldflächen erfolgt in diesem Verfahren nicht.

8. GUTACHTEN

Das Erfordernis der zu erstellenden Fachgutachten ergibt sich aus dem weiteren Verfahren, auch in Abhängigkeit der Anregungen aus den Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

9. STÄDTEBAULICHE DATEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 297- südlich Patternhof - umfasst eine Fläche von ca. 4,5 ha mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Flächengröße in qm (ca.- Angaben)	in %
Mischgebiet	7.000	15 %
Allgemeines Wohngebiet	30.000	67 %
Straßenverkehrsfläche; öffentliche Parkplatzfläche	8.000	18 %
Gesamt	45.000	100 %

Eschweiler, den 25.09.2017

gez.