

STADT ESCHWEILER
BEBAUUNGSPLAN 295
- EHEMALIGE TENNISPLÄTZE
JAHNSTRASSE -
BEGRÜNDUNG

Frühzeitige Beteiligung

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----------|
| Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung | 2 |
| 1. Ausgangssituation..... | 2 |
| 1.1 Räumlicher Geltungsbereich..... | 2 |
| 1.2 Heutige Situation | 3 |
| 1.3 Übergeordnete Planungen..... | 3 |
| 1.4 Bestehende Bebauungspläne..... | 4 |
| 1.5 Planverfahren | 4 |
| 2. Ziel und Zweck der Planung..... | 4 |
| 2.1 Anlass der Planung..... | 4 |
| 2.2 Städtebauliches Konzept | 5 |
| 3. Planinhalte..... | 6 |
| 3.1 Art der baulichen Nutzung | 6 |
| 3.2 Maß der baulichen Nutzung..... | 6 |
| 3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen..... | 7 |
| 3.4 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen | 7 |
| 3.5 Verkehrsfläche..... | 7 |
| 4. Umsetzung des Bebauungsplans..... | 8 |
| 4.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung | 8 |
| 5. Umweltbelange..... | 8 |
| 5.1 Eingriff in Natur und Landschaft..... | 8 |
| 5.2 Artenschutz in der Bauleitplanung | 8 |
| 5.3 Überschwemmungsgebiet | 8 |
| 5.4 Altlasten / Baugrundverhältnisse..... | 8 |
| 5.5 Immissionsschutz | 8 |
| 6. Hinweise | 9 |
| 7. Städtebauliche Kennwerte | 9 |

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Ausgangssituation

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in Eschweiler westlich des Stadtzentrums. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt mit seiner nördlichen Grenze an den Uferbereich der Inde. Die westliche Grenze des Geltungsbereiches reicht unmittelbar an das Familienzentrum Jahnstraße an. Weiter westlich davon befinden sich die evangelische Grundschule, die Hauptschule und eine Sport- und Schwimmhalle. Südlich grenzt das Plangebiet an ein Einkaufszentrum (Vollsortimenter, Discounter, Bäckerei, Apotheke, Drogeriemarkt, Schuhgeschäft). Dieses wird von Osten über die Straße Langwahn sowie im Süden über die August-Thyssen-Straße erschlossen. Östlich an das Plangebiet grenzen die rückwärtigen Gärten mit Nebengebäuden und Stellplätzen aus der Blockrandbebauung entlang der Straße Langwahn an.

Der Geltungsbereich weist eine Größe von rd. 5.700 qm auf und wird von Westen über die Jahnstraße erschlossen. Diese endet derzeit als Sackgasse vor dem Plangebiet. Der Bebauungsplan umfasst die Liegenschaft Gemarkung Eschweiler, Flur 29, Flurstück 216.

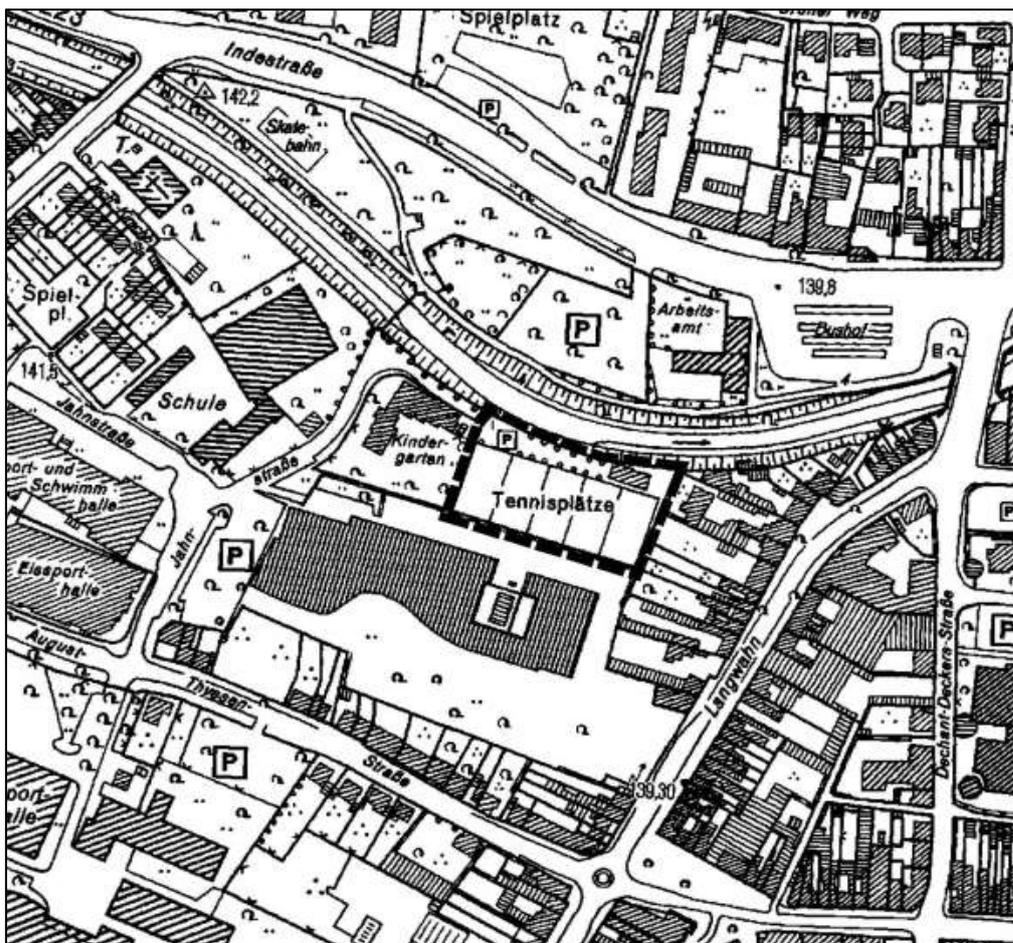


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplan-Vorentwurfs

1.2 Heutige Situation

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich derzeit fünf Tennisplätze sowie das Vereinsheim des Eschweiler Tennisclubs Blau-Gelb e.V.. Der Spielbetrieb auf den Tennisplätzen ist eingestellt, so dass die Liegenschaft brach liegt. Die Tennisplätze werden derzeit im Süden durch eine rd. 2,0 m hohe Mauer von der benachbarten Einzelhandelsnutzung abgetrennt. Am nördlichen Rand des Plangebiets befindet sich eine Hecke; außerhalb des Plangebiets, entlang des Indeufers befindet sich ein Grünstreifen.

Die Umgebung des Plangebietes weist eine sehr heterogene städtebauliche Struktur auf. Neben dem großflächigen Einzelhandel mit einem großvolumigen Baukörper südlich des Plangebietes befinden sich die verschiedenen, z.T. auch großvolumigen Gemeinbedarfseinrichtungen (Grundschule, Hauptschule, Schwimmhalle) sowie der wiederum etwas kleinteiligere Kindergarten im Umfeld. Entlang der Straße Langwahn findet sich eine geschlossene Blockrandbebauung mit Wohnnutzungen und rückwärtigen, gewerblich genutzten, eher flachen Nebengebäuden sowie Stellplätzen. Nördlich der Inde liegt das Gelände der Agentur für Arbeit und der Eschweiler Bushof.

1.3 Übergeordnete Planungen

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler weist für das Plangebiet Grünfläche mit der Zweckbestimmung Tennisplatz aus. Das nähere Umfeld des Plangebiets wird im Westen als Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten, Schulen), im Süden als Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ und im Osten als gemischte Baufläche dargestellt. Im Norden grenzt die Darstellung der Inde als Wasserfläche mit Überschwemmungsgebiet an.

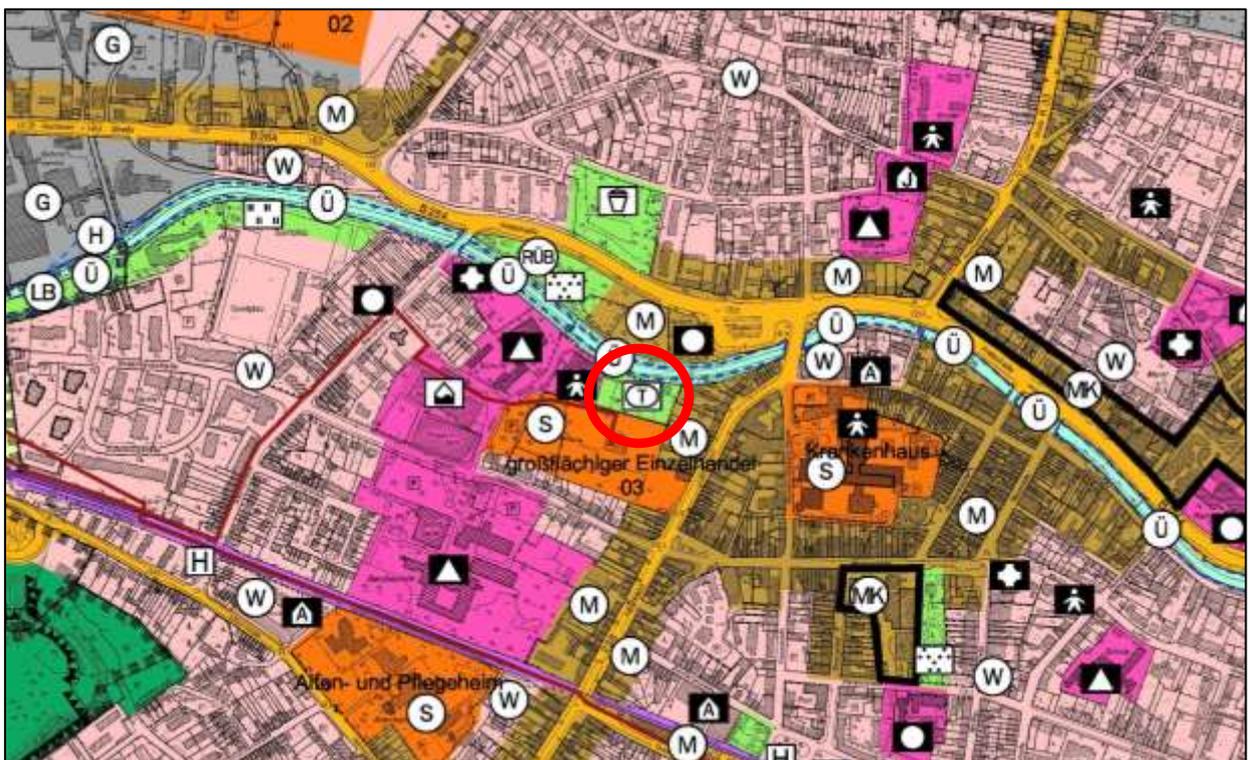


Abbildung 2: Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler - Auszug
Quelle: Stadt Eschweiler

1.4 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt innerhalb des seit 02.07.1968 rechtskräftigen Bebauungsplanes 12 - Jahnstraße -, welcher für das Plangebiet Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festsetzt. Südlich an das Plangebiet schließt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 269 - Langwahn - an, rechtskräftig seit dem 18.01.2007. Dieser setzt für den südlich angrenzenden Bereich ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Einkaufszentrum“ fest. Das Sondergebiet wird durch Festsetzungen zu Verkaufsflächengröße, Sortimenten und Maßnahmen zum Lärmschutz näher bestimmt. Der Anliefer- und Mitarbeiterverkehr soll als Einbahnverkehr von der Straße Langwahn zur Jahnstraße geführt werden. Entlang der August-Thyssen-Straße sind Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Westlich des ehemaligen Tennisplatzes ist im BP 269 eine Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten) festgesetzt. Westlich der Jahnstraße wird derzeit der BP 12 geändert (10. Änderung), um hier entlang der August-Thyssen-Straße ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Nördlich schließt sich die Festsetzung „Flächen für den Gemeinbedarf - Sport- und Schwimmhalle“ an.

1.5 Planverfahren

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden Flächen wieder nutzbar gemacht, die im Innenbereich von Eschweiler liegen. Ziel der Planung ist, in zentraler Lage die brachliegende Fläche zu reaktivieren und den Sitz eines Pflegedienstes sowie unterschiedliche Wohnformen zu etablieren. Auf Grund der Nachverdichtung im Innenbereich mit Wohnnutzungen kann der erforderliche Bebauungsplan als Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Voraussetzung ist, dass die im § 13a BauGB genannten Grenzwerte und Kriterien eingehalten werden. Dies ist aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der angestrebten Nutzung der Fall. Somit können die Umweltprüfung, der Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung entfallen. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

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

Das Planverfahren soll zweistufig - mit einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung - erfolgen.

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Anlass der Planung

Ein in Eschweiler ansässiger Pflegedienst (Cura GmbH) beabsichtigt, den westlichen Teil der vom Geltungsbereich erfassten Liegenschaft kurzfristig zu erwerben und einen neuen Betriebsstandort zu errichten. Mit dem Vorhaben soll auf lange Sicht die Entwicklung des Pflegedienstes und die strukturelle Versorgung von Menschen im ambulanten Bereich verbessert werden. Das Tätigkeitsfeld der Firma ist die umfassende ambulante Versorgung von Menschen, die krankheitsbedingt auf Hilfen angewiesen sind. Das geplante Vorhaben soll geeignete Räumlichkeiten für das Unternehmen schaffen, damit den Standort in Eschweiler sichern und auch künftige

Entwicklungen zulassen. Neben der Sicherung des ambulanten Pflegeangebots werden damit auch Arbeitsplätze geschaffen und ein in Eschweiler ansässiger Pflegedienst erweitert.

In Eschweiler besteht weiterhin Wohnraumbedarf für Menschen, die gerne ihren Lebensabend in den eigenen vier Wänden verbringen möchten und das so lange wie möglich. Dieser Nachfrage soll mit der Entwicklung der östlichen Teilfläche des Plangebiets Rechnung getragen werden. Hier soll ein hochwertiger, stadtnaher und barrierefreier Wohnkomplex entwickelt werden, der das Wohnen mit dem Servicezentrum kombinieren kann. Der östliche Teil des Plangebiets wird von einem Investor erworben, um hier Wohnnutzungen sowie untergeordnet ggf. auch gewerbliche Nutzungen (z.B. einen Beherbergungsbetrieb) anzusiedeln.

Das Plangebiet eignet sich insbesondere wegen seiner zentralen Lage, der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und seiner unmittelbaren Nähe zu Dienstleistungen als Standort für die angestrebten Nutzungen. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient dazu, die ehemaligen Tennisplätze im Innenbereich durch eine planerisch gesteuerte Nachverdichtung zu nutzen und das Angebot an barrierefreiem Wohnraum in zentralen Lagen der Stadt Eschweiler zu erhöhen.

Die für eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Plangebiets notwendigen Rahmenbedingungen werden durch entsprechende Festsetzungen definiert. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 295 wird ein bereits bebauter Bereich zur Schaffung von Wohnraum in Verbindung mit einer gewerblichen Nutzung entsprechend § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) nachverdichtet.

2.2 Städtebauliches Konzept

Nutzungskonzept

Für das Plangebiet ist angedacht, eine neue, zukunftsfähige Unterbringung des Krankenpflegedienstes einschließlich einer Umstellung des Fuhrparks auf E-Autos zu ermöglichen. Als Standort ist der westliche Teil des Plangebiets dafür vorgesehen. Die Anordnung des Pflegedienstes im westlichen Bereich ermöglicht aufgrund seiner unmittelbaren Anbindung an die Jahnstraße eine gute Erreichbarkeit für Kunden und Anlieferungen sowie gute funktionale Bedingungen für das Ausfahren des Pflegepersonals. Überdies werden die weiter östlich im Plangebiet vorgesehenen Wohnnutzungen nicht durch betriebliche Verkehre tangiert. Für den Betrieb des Pflegedienstes notwendige Stellplätze, Ladestationen für E-Autos sowie Fahrradabstellplätze werden in unmittelbarer Nähe zum Gebäude untergebracht.

Darüber hinaus soll im Plangebiet ein qualitativ hochwertiges Wohnraumangebot für unterschiedliche Zielgruppen geschaffen werden. Dies umfasst Wohnen für ältere Menschen, Generationen übergreifendes Wohnen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Pflegedienst oder auch Angebote für jüngere Menschen sowie Familien. Insofern setzt sich die Nutzung des Plangebiets einerseits als gewerbliche Nutzung im Sinne eines Firmenstandortes und andererseits aus Wohnnutzungen in unterschiedlicher Ausprägung zusammen. Das Konzept sieht neben der Errichtung eines Gebäudes, in dem die Pflegefirma untergebracht wird, 32 barrierefreie Wohnungen vor, die auch für jüngere Bewohner geeignet sein werden. Geplant sind Eigentumswohnungen und Mietwohnungen in hochwertiger Ausstattung. Durch die unmittelbare Nähe zum Pflegedienst der Cura GmbH wird sichergestellt, dass zum einen für den häuslichen Bedarf

Serviceleistungen angeboten werden und zum anderen jederzeit der Pflegedienst in Anspruch genommen werden kann.

Architektonisches Konzept

Das städtebaulich-architektonische Konzept sieht die Entwicklung von drei Baukörpern in jeweils dreigeschossiger Bauweise plus Staffelgeschoss vor. Jeder Baukörper verfügt über zwei Zugänge. Die lockere Bebauung mit drei Baureihen richtet sich dabei zur nördlich gelegenen Wasserfläche der Inde aus. Damit die Fassaden nicht frontal zu den südlich gelagerten Einzelhandelsnutzungen ausgerichtet werden und Blickbeziehungen zur Inde möglich sind, sind die Baukörper leicht gedreht. Die Wohnraumgrößen für das Vorhaben betragen zwischen 70 bis 100 m² und werden über einen Personenaufzug erschlossen. Entlang der Inde ist ein Gemeinschaftsbereich für die Wohnanlage vorgesehen.

3. Planinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Mischgebiet gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für das Plangebiet festgesetzt. Damit werden die vorgesehenen gewerblichen Nutzungen (Firmensitz des Pflegedienstes in Verbindung mit sozialen und gesundheitlichen Dienstleistungen / Beherbergungsbetrieb) und Wohnnutzungen ermöglicht.

Die im Mischgebiet allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Einzelhandelsbetriebe sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht zugelassen, da sich diese nicht in die vorhandene Struktur der Umgebung einfügen würden bzw. das Plangebiet auf Grund der unzureichenden verkehrlichen Anbindung (Jahnstraße endet als Sackgasse vor dem Plangebiet) für diese Nutzungen nicht geeignet ist.

Des Weiteren stehen die i.d.R. verkehrs- und flächenintensiven Gartenbaubetriebe und Tankstellen einer baulichen Verdichtung im Plangebiet entgegen.

Weiterhin werden die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Dies begründet sich darin, dass mit solchen Nutzungen Beeinträchtigungen der vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen einhergehen können, die an diesem Standort nicht verträglich sind. Für diese Freizeiteinrichtungen sind an anderer Stelle im Stadtgebiet besser geeignete Standorte vorhanden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird für das Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Dies bedeutet, dass bis zu 60 % des Baugrundstücks baulich in Anspruch genommen werden dürfen. Das geltende Baurecht sieht gem. § 19 Abs. 4 BauGB vor, dass grundsätzlich Überschreitungen von 50% durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Wege und Zufahrten zulässig sind. Diese Überschreitungsmöglichkeit wird im Plangebiet nicht eingeschränkt.

Die Geschossflächenzahl wird entsprechend der gemäß § 17 BauNVO geltenden Obergrenze für Mischgebiete mit einer GFZ von 1,2 festgesetzt. Damit ist ausreichend Spielraum für die bauliche Ausgestaltung der geplanten gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen gegeben und die bauliche Ausnutzung ausreichend begrenzt.

In Anlehnung an die umliegende, vorhandene Bestandsbebauung wird im Mischgebiet die Zahl der Vollgeschosse mit drei Vollgeschossen festgesetzt. Weiterhin soll die Schaffung eines weiteren Geschosses - bspw. in Form eines flach geneigten Pultdaches - ermöglicht werden. Damit dieses zusätzliche Geschoss und damit das gesamte Bauvolumen nicht zu mächtig in Erscheinung tritt, ist dieses als Staffelgeschoss auszuführen.

Detailliertere Festsetzungen zur Steuerung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen werden im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens konkretisiert und ergänzt.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Mischgebietes wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise können Gebäude mit einer Länge bis 50 m errichtet werden. Die offene Bauweise erfordert die Einhaltung der landesrechtlich festgelegten Abstandsflächen und sichert damit eine aufgelockerte Bebauung. Durch die Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung werden gesunde Wohnverhältnisse geschaffen.

In Ergänzung zu den Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise wird die städtebauliche Entwicklung durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche in Form von drei einzelnen Baufeldern (zeichnerische Abgrenzung mit Baugrenzen) gesteuert. Bauliche Anlagen dürfen nur innerhalb dieser Grenzen umgesetzt werden. Mit der getroffenen Festsetzung der Baugrenzen wird sichergestellt, dass die drei aufgelockert platzierten Baukörper nicht zu einem geschlossenen und großvolumigen Einzelgebäude vereint werden können. Gleichwohl wird erreicht, dass die Gebäude in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang stehen können. Im südlichen Bereich des Plangebiets wird damit zugleich ausreichend Raum für die dort notwendigen Erschließungsflächen (Straße, Stellplätze) gesichert.

Die überbaubaren Flächen berücksichtigen einen Gewässerrandstreifen zur Inde ab Böschungsoberkante zwischen 3,0 und 10,0 m.

3.4 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen

Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den dafür vorgesehenen Flächen für Stellplätze zulässig. Diese Festsetzung stellt sicher, dass die Anordnung der Stellplätze auf dem Grundstück entlang der Erschließungsstraße erfolgt. Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung des Plangebiets, dem Abstellen von Müllsammelbehältern sowie als Fahrradstellplätze dienen, können auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und Stellplatzflächen zugelassen werden.

3.5 Verkehrsfläche

Die Erschließung erfolgt über die von Westen kommende Jahnstraße, die als öffentliche Straße die Erschließung sichert. Der Bebauungsplanvorentwurf setzt in seinem Geltungsbereich eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich - fest. Es ist vorgesehen, die Verkehrsfläche insbesondere im östlichen Bereich vor den Wohngebäuden, als Anliegerstraße auszubauen. Details hierzu werden im weiteren Planverfahren geregelt.

4. Umsetzung des Bebauungsplans

4.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Die Erschließung knüpft an die Jahnstraße an und ordnet die erforderlichen Stellplätze und die Erschließung der Gebäude in den westlichen und südlichen Teil des Plangebiets. Dabei ist die Straße als privater Erschließungsweg geplant. Für die Belange der Müllentsorgung wird eine Wendeanlage vorgesehen, die das Wenden von dreiachsigen Müllfahrzeugen ermöglicht. Die Schmutzwasserbeseitigung aus dem Plangebiet erfolgt über den in der Jahnstraße vorhandenen Kanal. Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über einen Regenwasserkanal mit Überlauf zur Inde. Details hierzu werden im weiteren Planverfahren geregelt.

5. Umweltbelange

5.1 Eingriff in Natur und Landschaft

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

5.2 Artenschutz in der Bauleitplanung

Das Plangebiet bietet Lebensraumpotenziale für häufige, wenig anspruchsvolle Garten-Arten. Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden die Ergebnisse der Artenschutzprüfung Stufe I in die Begründung aufgenommen.

5.3 Überschwemmungsgebiet

Die Inde ist mit ihrem Uferbereich als festgesetztes Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Des Weiteren ist das Plangebiet bei einem extremen Hochwasser durch Überschwemmung gefährdet. Daher sieht die aktuelle Planung eine Aufschüttung insbesondere der Zufahrt und eine höhere Sockelzone der Gebäude vor.

5.4 Altlasten / Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet ist in das Altlastenkataster der StädteRegion Aachen aufgenommen worden, da es sich um einen ehemaligen Standort einer Drahtfabrik bzw. Drahtzieherei handelt.

Entsprechend der alten Bestandspläne aus dem Jahr 1927 wurde der nordwestliche Teil des Plangebiets baulich genutzt (z.B. Beizerei, Glüherei, Drahtzieherei), während der zentrale Bereich des Plangebiets von der Inde gequert wurde. Der südöstliche Teil des Plangebiets war unbebaut. Für das Plangebiet liegen keine Boden-/ Altlastengutachten vor, so dass im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens Bodenuntersuchungen durchzuführen sind. Hierbei sind insbesondere mögliche Altlasten im nordwestlichen Teil des Plangebiets sowie die Baugrundverhältnisse im zentralen Bereich des Plangebiets zu untersuchen.

5.5 Immissionsschutz

Der südlich an das Plangebiet angrenzende Bebauungsplan 269 setzt zu den ehemaligen Tennisplätzen eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2 Metern fest. Da sich die Ladezonen an der nördlichen Seite des Einkaufszentrums, also zum Plangebiet hin, befinden, sind im

weiteren Bebauungsplanverfahren die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmbelastungen der benachbarten Nutzung zu untersuchen und ggf. Maßnahmen zum Schutz vor Lärmbelastung festzusetzen.

Des Weiteren sind die Auswirkungen der im Bebauungsplan 295 geplanten Nutzungen auf die Umgebung zu betrachten.

6. Hinweise

In den Hinweisen wird auf das unmittelbar geltende Denkmalschutzgesetz mit der Verpflichtung der Anzeige beim Auftreten von Bodenfunden verwiesen.

Weitere erforderliche Hinweise werden im Verfahren ergänzt.

7. Städtebauliche Kennwerte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 295 - Ehemalige Tennisplätze Jahnstraße - umfasst eine Fläche von 0,58 ha mit folgender Unterteilung:

| Nutzungsart | Flächengröße ca. | Prozent (%) |
|--------------------------------|-------------------------|--------------------|
| Mischgebiet | 4.855 qm | 84 % |
| davon Stellplätze und Carports | 1.100 qm | |
| Private Verkehrsfläche | 925 qm | 16 % |
| gesamt | 5.780 qm | 100 % |

Eschweiler, den 15.11.2017

gez. F. Schoop