

Anlage 4
zur VV Nr. 092/14

Begründung zum Entwurf der
1. Änderung des Bebauungsplans 263 - Ringofengelände

INHALT DER BEGRÜNDUNG

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

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

2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

3. PLANINHALT

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 3.4 Flächen für den Gemeinbedarf
- 3.5 Garagen, Carports und Stellplätze
- 3.6 Verkehrsflächen
- 3.7 Öffentliche Grünfläche
- 3.8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 3.9 Immissionsschutz

4. KENNZEICHNUNGEN

- 4.1 Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB
- 4.2 Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB

5. HINWEISE

6. UMSETZUNG DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

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

7. UMWELTBELANGE

- 7.1 Eingriff in Natur und Landschaft
- 7.2 Artenschutz in der Bauleitplanung

8. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans 263 - Ringofengelände - umfasst ein ca. 2,9 ha großes Gebiet im Stadtteil Stich. Das Plangebiet wird begrenzt

- im Südosten durch die Straße Jägerspfad bzw. durch die Grundstücksgrenzen der Häuser Jägerspfad 18 – 26,
- im Nordosten durch den bahnlinsenparallelen Wohnweg Ringofen,
- im Nordwesten – unter Einbeziehung der im Bebauungsplan 263 festgesetzten Gemeinbedarfsfläche zwischen Zieglerstraße und Florianweg – durch die Wohnwege Backsteinweg, Lehmkuhlweg und Ringofen sowie
- im Südwesten durch die Flurstücke 909 und 922 zwischen Lehmkuhlweg und Backsteinweg sowie eine Waldfläche.

Der eindeutige Verlauf der Plangrenzen ergibt sich aus den kartographischen Unterlagen.

1.2 Heutige Situation

Der Bebauungsplan 263 – Ringofengelände – ist seit dem 15.05.2004 rechtsverbindlich. Mit Ausnahme einer ca. 1.200 m² großen "Fläche für den Gemeinbedarf: Zweckbestimmung Kindergarten" sind die Baugebiete im Bereich der 1. Änderung als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.



1.3 Planungsanlass und Ziele

Verlagerung des Kindergartenstandortes

Aktuell ergibt sich aufgrund der Rechtslage und der bestehenden Nachfrage für die Stadt Eschweiler im Bereich des Ringofengeländes ein dringender Bedarf an Kindergartenplätzen. Im Hinblick auf die Entwicklung der Einwohnerzahlen Eschweilers und der fortschreitenden Vermarktung der Bauflächen in diesem Bereich wird hier auch zukünftig eine Nachfrage nach Kindergartenplätzen bestehen.

Der Flächenbedarf für einen zurzeit I-geschossig geplanten, 4-gruppigen Kindergarten beträgt ca. 2.000 m². Da die im Bebauungsplan 263 für den Kindergarten vorgesehene Fläche nur eine Größe von ca. 1.200 m² besitzt, sind eine Verlagerung des Standortes und somit auch eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

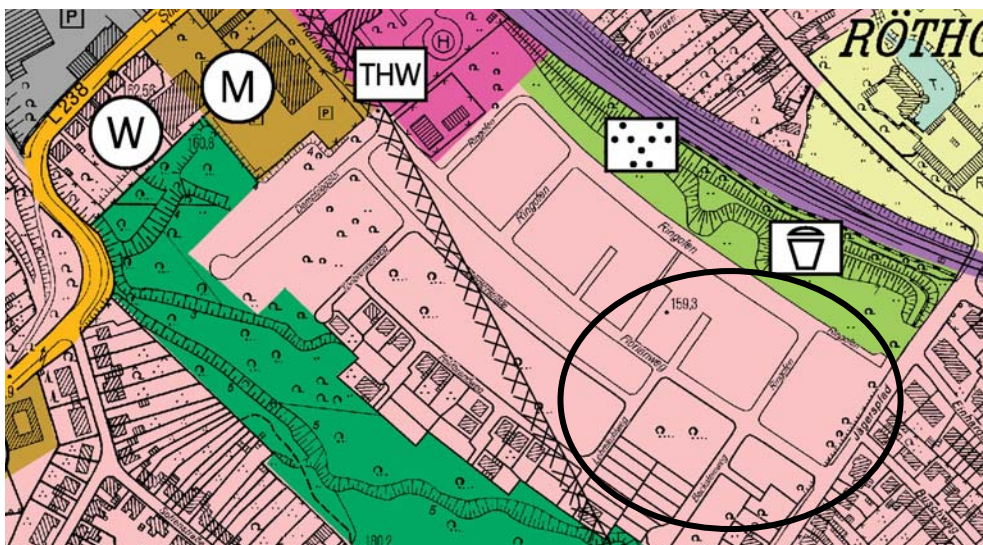
Ausweisung eines Mischgebietes

Der Bebauungsplan 263 setzt im Einmündungsbereich Florianweg/Jägerspfad eine öffentliche Grünfläche fest. Die Bauflächen, die diese Grünfläche umgeben, werden im Bebauungsplan 263 als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Im Dezember 2012 entstand mit der Errichtung eines Altenpflegeheimes auf der nordöstlichen Seite der Grünfläche am Florianweg eine Struktur, die auch für die bauliche Entwicklung der südlich des Florianwegs gelegenen Bauflächen sehr förderlich ist: Diese Bauflächen, die in einem engen Bezug zum Pflegeheim stehen, eignen sich für Betriebe, die Produkte und Dienstleistungen rund um das Thema Gesundheit und Pflege anbieten. So besteht ein konkretes Interesse von in diesem Bereich tätigen Firmen, sich an diesem Standort anzusiedeln. Eine überwiegende bzw. rein gewerbliche Nutzung der Flächen ist jedoch aufgrund des bestehenden Planungsrechts zurzeit nicht möglich. Mit der Aufstellung der 1. Änderung wird dieser Entwicklung Rechnung getragen. Durch die Ausweisung von Mischgebieten im direkten Umfeld des Pflegeheims wird auf die konkrete Nachfrage nach Ansiedlungsflächen reagiert.

1.4 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen

Der Regionalplan stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler stellt für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 263 - Ringofengelände – Wohnbaufläche dar.



Durch die geplante Ausweisung von Mischgebietsflächen wird eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

1.5 Bebauungsplanverfahren

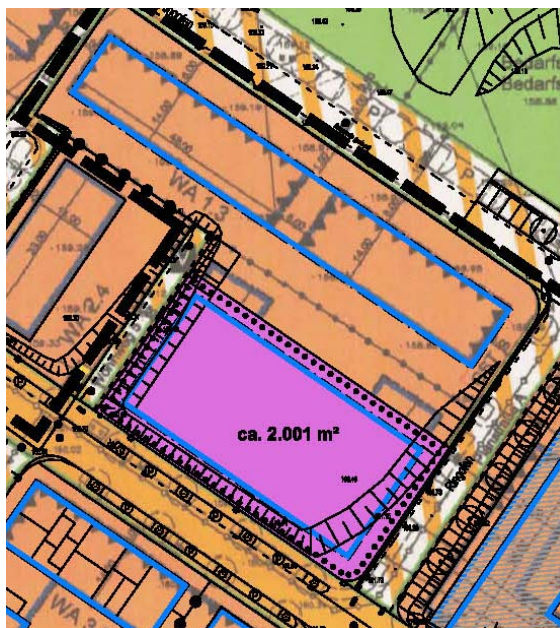
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt, weil die Kriterien der Innenentwicklung erfüllt sind. Damit entfallen die Umweltprüfung und der Umweltbericht.

2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

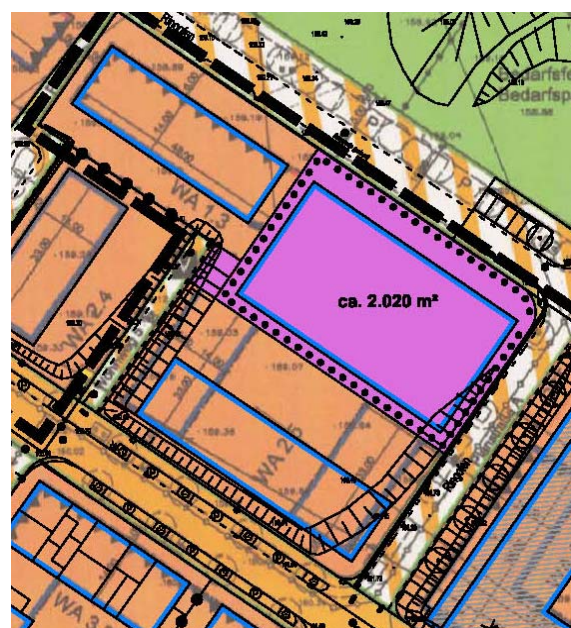
Vor dem Hintergrund der genannten Ziele soll unter Beibehaltung der im Bebauungsplan 263 festgesetzten Verkehrsflächen die Rechtsgrundlage für die Verlagerung der Gemeinbedarfsfläche, eine zeitgemäße Vermarktung der städtischen Grundstücke sowie die Neuordnung von Art und Maß der baulichen Nutzung geschaffen werden.

Standortsuche Kindergarten

Da ein regelmäßiger Kontakt zwischen Kindern und Senioren nicht nur den institutionellen Alltag in den Einrichtungen bereichern, sondern auch zu einem neuen gegenseitigen Verständnis der beiden Generationen führen kann, wurden für die Verlagerung des Kindergartens die in den nachfolgenden Abbildungen dargestellten Standortvarianten in direkter Nachbarschaft zum Altenheim untersucht:



VARIANTE A



VARIANTE B

In beiden Varianten kann es durch die direkte Nachbarschaft des Kindergartens zum Altenheim bereits - unabhängig von Angeboten und Aktivitäten - immer wieder auf dem Wohnweg oder der benachbarten öffentlichen Grünfläche zu spontanen Begegnungen zwischen Kindern und Heimbewohnern kommen. Zudem bieten beide Lagevarianten gute Voraussetzungen, um die Idee der intergenerativen Pädagogik in der Praxis aufzugreifen und die beiden Generationen an den Altersrändern unserer Gesellschaft in spannender Projektarbeit zusammenzuführen (Besuche von Senioren zu gemeinsamen Vorlese-, Spiel- oder Erzählstunden, Geburtstagssingen der Kinder für Heimbewohnerinnen, etc.).

Die Ergebnisse (Tagwerte) der Schallimmissionsprognose (Dr. Szymanski & Partner, Stolberg, 05.11.2013) zeigen für beide Standortvarianten keine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A).

- In der Variante A beträgt der Höhenunterschied zwischen dem Florianweg und der angrenzenden Gemeinbedarfsfläche ca. 1,2 m bis 2,0 m. Eine gewünschte Niveaugleichheit zwischen Eingangsbereich, Kindergarten und den zugehörigen Spiel- und Freibereichen ist hier nur durch umfangreiche Geländeanschlüttungen oder – abgrabungen zu erreichen.
- In der Variante B sind die Niveauunterschiede in der Gemeinbedarfsfläche äußerst gering (0,1 m – 0,4 m). Nach Einschätzung des Schallschutzsachverständigen wird sich auch das Heranrücken an den Lärmschutzwall für den eingeschossigen Kindergartenneubau insgesamt eher positiv auswirken, da die Spiel- und Freibereiche im Lärmschatten des Gebäudes liegen und die Gruppenräume zur lärmabgewandten Seite nach Süden ausgerichtet werden können.

Aufgrund der in der Variante A ungünstigeren Gebäude- und Freiflächenausrichtung (pot. Ausrichtung der Gruppenräume nach Norden, der Freibereiche zur Bahnlinie) und der schwierigen Geländeverhältnisse soll nur die Variante B weiterverfolgt werden.

Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der vorhandenen und fortzuentwickelnden Nutzungsstruktur wird in den Übergangsbereichen zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan 263 die Festsetzung der Allgemeinen Wohngebiete übernommen. Die Neuordnung bzw. die Erweiterung der überbaubaren Flächen erfordert hier teilweise die Einbeziehung dieser Flächen in den Geltungsbereich.

Die zukünftige Nutzung der ehemaligen Kindergartenfläche orientiert sich an den Festsetzungen des südwestlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes.

Mischgebiet

Im südöstlichen Eingangsbereich zum Baugebiet Ringofengelände wird Investoren bzw. Betrieben, die z. B. Produkte und Dienstleistungen rund um das Thema Gesundheit und Pflege anbieten, mit der Ausweisung eines Mischgebietes und somit mit der Zulässigkeit von Wohnen als auch von Nicht-Wohnnutzungen ein möglichst breiter Spielraum eröffnet.

Verkehrsflächen

Die Umsetzung der oben beschriebenen Ziele erfordert keine Veränderung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 263 festgesetzten Verkehrsflächen.

3. PLANINHALT

3.1 Art der baulichen Nutzung

WA - Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)

Orientiert an den an das Änderungsgebiet angrenzenden vorhandenen Nutzungen sowie an den dort bestehenden Ausweisungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplan 263 werden die im Nordwesten und Südwesten daran anschließenden Flächen nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zur Sicherung der beabsichtigten kleinteiligen Struktur des Plangebietes wird die Zahl der Wohnungen im Bereich der Straße Backsteinweg gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf maximal zwei Wohnungen begrenzt. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass die für die Dimensionierung der Straßenverkehrsfläche zugrunde gelegte geringe Verkehrsbelastung nicht überschritten wird.

MI – Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)

Die an den Platzbereich bzw. den Florianweg angrenzenden Flächen werden nach § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt.

Vom Jägerspfad aus bildet dieses Gebiet den Eingang zum Baugebiet Ringofengelände. Hier soll Investoren bzw. Betrieben, die z. B. Produkte und Dienstleistungen rund um das Thema Gesundheit und Pflege anbieten, mit der Ausweisung eines Mischgebietes ein möglichst breiter Spielraum eröffnet werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ

Die festgesetzten Werte der GRZ halten die Obergrenzen des § 17 BauNVO ein. Im Hinblick auf die relative Nähe zur Eschweiler Innenstadt soll eine angemessene, jedoch keine atypisch hohe Verdichtung dieser Stelle im Zusammenhang mit den weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglicht werden.

Zahl der Vollgeschosse

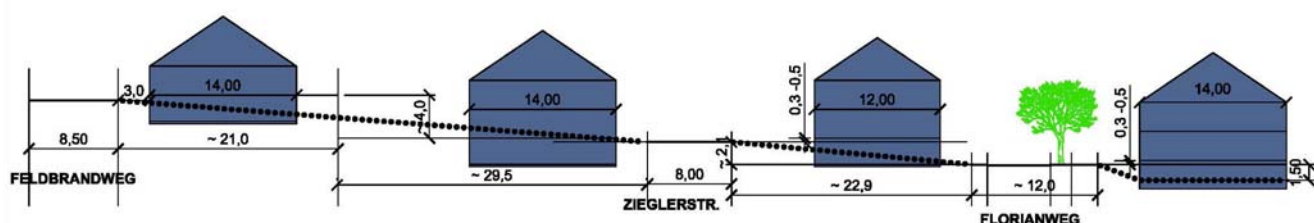
Um eine städtebaulich wirksame Raumkante entlang des Florianwegs und um die grüne Platzfläche im Einmündungsbereich in den Jägerspfad auszubilden und stark differierende Gebäudehöhen zu vermeiden, wird im WA 3.3 und WA 3.5 sowie im MI 1.1, MI 2.1 und MI 2.2 eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt.

Im WA 3.3 und WA 5.7 wird die im Bebauungsplan 263 jeweils festgesetzte Geschossigkeit übernommen.

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse für das vorhandene Gebäude im Plangebiet (MI 1.2) wird bestandsorientiert festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Der nachfolgende Systemschnitt zeigt, dass das Gelände von der Bahnlinie im Nordosten (Florianweg) in südöstliche Richtung (Feldbrandweg) deutlich ansteigt. Um hier ein städtebaulich harmonisches Gesamtbild zu erzielen, werden in einigen Teilen des Plangebietes für die zu errichtenden Gebäude zusätzlich zu der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse die maximale und minimale Höhe der Erdgeschossfußböden sowie die Höhe der Trauf- und Firstlinie festgesetzt. Die Gebäude sollen sich an der Höhenlage der Erschließung orientieren.



SYSTEMSCHNITT DURCH DEN EHEMALIGEN KINDERGARTENSTANDORT (GELÄNDEVERLAUF GEPUNKTET)

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Offene Bauweise

In den Baugebieten südlich der Straße Florianweg wird eine offene Bauweise festgesetzt. Für das Baugebiet (WA 5.7) wird zusätzlich die Zulässigkeit von Gebäuden auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Dies entspricht der umgebenden Baustruktur der Wohngebäude und sichert die städtebauliche Zielsetzung zur Errichtung einer offenen, durchgrün-ten Bebauung.

Geschlossene Bauweise

Für die nördlich des Florianwegs liegenden Baugebiete ist die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Baulinie

Die öffentliche Grünfläche entlang der Bahnlinie soll durch eine geschlossene Raumkante begrenzt werden. Zur planungsrechtlichen Umsetzung dieser städtebaulichen Zielvorstellung ist es notwendig, in den der Grünfläche gegenüberliegenden Baugebieten sowohl aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen als auch aus Gründen des Immissions-schutzes straßenbegleitend Baulinien festzusetzen.

Baugrenze

Um einen ausreichenden Spielraum möglicher Gebäudeformen und -erweiterungen anzu-bieten, werden die überbaubaren Grundstücksflächen im Übrigen ausschließlich durch Baugrenzen umgrenzt. Die gewählten Bautiefen bieten unter Berücksichtigung der jeweili-gen Grundstücksverhältnisse einen ausreichenden Spielraum für die individuelle Gestal-tung der Baukörper, gewährleisten aber andererseits eine gewisse Homogenität der Bau-körperstellung und die Vermeidung gegenseitiger Störungen und Verschattungen.

Bei der Überplanung des Gebäudebestandes werden die Baufenster bestandsorientiert festgesetzt.

3.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Auf der festgesetzten Fläche soll ein Kindergarten errichtet werden. Daher werden die entsprechende Fläche als "Fläche für den Gemeinbedarf: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" festgesetzt. Die "Zweckbestimmung Kindergarten" bestimmt die geplante Nutzung eindeutig. Zulässig ist ein Kindergarten mit den entsprechenden Nebenanlagen sowie den dazugehörigen Stellplätzen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ und die Zahl der Vollgeschosse defi-niert. Der Sonderbau des Kindergartens soll mit seitlichem Grenzabstand zu den Grund-stücksgrenzen errichtet werden. Um Spielräume bei der Ausgestaltung des Baukörpers zuzulassen, wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen umgrenzt und auf eine Festsetzung der Bauweise verzichtet.

3.5 Garagen, Carports und Stellplätze

Um die bauliche Nutzung entlang der Erschließung zu bündeln und die nicht überbauba-ren Grundstücksflächen möglichst von Versiegelung freizuhalten, sind Garagen, Carports und Stellplätze nur auf den überbaubaren Flächen, in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude oder auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Außerhalb dieser Flächen sind Garagen und Stellplätze unzulässig.

3.6 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Die festgesetzten Verkehrsflächen sichern planungsrechtlich die Anbindung der geplanten Gebäude an das öffentliche Verkehrsnetz. Durch die von der Deutschen Bahn AG beabsichtigte Schließung des höhengleichen Bahnüberganges Jägerspfad wurde eine Verbindungsstraße zwischen den Straßen Jägerspfad und Stich (K 33) notwendig. Diese Haupterschließungsstraße (Florianweg) hat eine Fahrbahnbreite von ca. 6,0 m. Sie wurde im Bereich der 1. Änderung teilweise als Allee ausgebaut.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Die nordöstlich und südwestlich angrenzenden Wohn- und Mischgebiete werden über Wohnwege unterschiedlicher Breite erschlossen. Sie sind im Bebauungsplan 263 als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.

Die Festsetzung der Verkehrsflächen wird unverändert aus dem Bebauungsplan 263 übernommen.

3.7 Öffentliche Grünfläche

Die in der 1. Änderung festgesetzte öffentliche Grünfläche ist Teil eines Grünzugs, der das Gebiet des Bebauungsplans 263 von Südost nach Nordwest parallel zum Florianweg durchzieht. Mittig zwischen Wald und bahnbegleitender Grünfläche gelegen ist er ein prägendes Element des Neubaugebietes.

Der im Bereich der 1. Änderung gelegene Teil dieses Grünzugs wird als "Öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung Parkanlage" festgesetzt. Diese Festsetzung wird unverändert aus dem Bebauungsplan 263 übernommen.

3.8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der Straße Jägerspfad ist erhaltenswerter alter Baumbestand (Robinien) vorhanden. Zur Umsetzung der Zielsetzung eines stark durchgrünten Baugebietsabschlusses in Fortsetzung der bahnp parallelen Grünfläche werden daher entlang der Straße Jägerspfad textliche Festsetzungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen.

3.9 Immissionsschutz

Die aktuelle Verkehrslärmbelastung des Plangebietes wird durch die Emissionen der Bahnstrecke Aachen-Köln geprägt.

Die Emissionen durch Straßenverkehrslärm sind im Plangebiet von untergeordneter Bedeutung. Die veränderten Ausweisungen bzw. die Umsetzung der Bebauungsplanänderung werden nur zu unbedenklichen Belastungssteigerungen führen.

Durch die Sachverständigen Dr. Szymanski & Partner aus Stolberg wurden die Einwirkungen des Verkehrslärms auf das Plangebiet ermittelt und beurteilt (Gutachten 2013 1395). Im Tageszeitraum treten demnach im Plangebiet keine bedenklichen Belastungen durch Verkehrslärm auf, die zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen.

Um jedoch die erhöhten Belastungen im Nachtzeitraum zu kompensieren, müssen auf Grund der prognostizierten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden.

Als mögliche aktive Schallschutzmaßnahme ist eine Erhöhung der vorhandenen Lärmschutzanlage wegen des Bahnüberganges Jägerspfad nur eingeschränkt wirksam. Lagebedingt sind andere aktive Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets nicht zu realisieren. Der Konflikt kann somit ausschließlich durch passive Schallschutzmaßnahmen kompensiert werden. Diese Schallschutzmaßnahmen sind bei zukünftigen Bauvorhaben unter Berücksichtigung der jeweiligen Nutzung an den Baukörpern umzusetzen. Für den belasteten Bereich wird nach DIN 4109 der erforderliche Lärmpegelbereich III festgesetzt und passive Schallschutzmaßnahmen dimensioniert (siehe Textliche Festsetzung Nr. 7).

Die abgeleiteten Ansprüche an den passiven Schallschutz stellen keine unverhältnismäßigen Anforderungen an die Kosten bzw. Bauausführungen der Außenbauteile dar. Das bei einer Wohnnutzung erforderliche resultierende bewertete Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils von maximal 35 dB an lärmexponierten Fassaden ist bei den üblichen Fensterflächenanteilen mit vertretbarem Aufwand zu erzielen. Die Anforderung entspricht dem Stand der Technik.

Ausnahmen von den 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.

4. KENNZEICHNUNGEN

Natürliche Bodenverhältnisse sind im Plangebiet nur noch im südlichen Bereich sowie kleinräumig in Bereichen parallel zur Bundesbahntrasse vorhanden. Es handelt sich hier um einen schwach sandigen Lehm Boden, der sich über Hangschutt entwickelt hat. Unter dem Einfluss von Niederschlägen hat sich der Boden teilweise in Pseudogley umgewandelt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans 263 liegt innerhalb einer Altlastenfläche. Es handelt sich um einen inzwischen aufgegebenen gewerblichen Standort, der früher durch eine Ziegelei mit anschließenden Ziegelgruben und ein Sägewerk genutzt wurde. Der größte Teil der Gebäude wurde in den siebziger Jahren abgebrochen. Die ehemaligen Tongruben wurden bereits ab den fünfziger Jahren sukzessive mit unterschiedlichen Materialien bis zu einer Mächtigkeit von 3 bis max. 11 m unkontrolliert verfüllt. Die tiefsten Teile der Tongrube bzw. die höchsten Aufschuttmächtigkeiten finden sich im Südosten im Bereich des Jägerspfades.

Das Ringofengelände wurde im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung/ Sanierungsuntersuchung auf umweltrelevante Schadstoffe untersucht.

Mit Ausnahme von zwei größeren Untergrundverunreinigungen im Bereich des Jägerspfades wurden in weiteren Grundstücksteilen nur lokal begrenzt Gehalte an Schadstoffen nachgewiesen. Sie geben keinerlei Hinweise auf umfangreiche, flächig ausgedehnte Kontaminationen. Darüber hinaus liegen die quantifizierten Schwermetallkonzentrationen in einer Größenordnung, die der geogen und anthropogen im Raum Eschweiler zu erwartenden Hintergrundbelastung entspricht.

Auf der Grundlage dieser Befunde, insbesondere der Ergebnisse der durchgeführten Elutionsversuche, kann eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung, des Allgemeinwohls oder für schutzwürdige Allgemeingüter Boden, Wasser und Luft nicht abgeleitet werden.

4.1 Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB

Das gesamte Plangebiet ist gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB gekennzeichnet, da bei der Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen getroffen werden müssen. Die Kennzeichnung erfolgt:

1. aufgrund des zum Teil aufgeschütteten Bodens.

Wesentliche Teile des Ringofengeländes liegen im Bereich der bis in große Tiefen ausgelehnten Ziegeleigruben. Die hier vorzufindenden locker bis mitteldicht gelagerten Auffüllungen bieten ungünstige Baugrundverhältnisse. Langanhaltende Setzungen unter dem Eigengewicht der Bauwerke sind hier nicht auszuschließen. Baugrundverbessernde Gründungsmaßnahmen wie Kiespolster und Gründungsplatten sind deshalb vorzusehen. Für setzungsempfindliche Bauwerke können ggf. Sondergründungsmaßnahmen erforderlich werden. Darüber hinaus ist im Bereich der ehemaligen Ziegelei bzw. des Sägewerkes mit groben Fundament- und Bauschuttresten im Untergrund zu rechnen.

Hinsichtlich der Bebaubarkeit müssen somit besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, getroffen werden. U.a. sind hier die Bauvorschriften der DIN 1054 und DIN 18195 sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Für die geplante Bebauung ist zu berücksichtigen, dass die Böden bei Durchfeuchtung stark betonangreifend wirken können. Gegebenenfalls sind deshalb die Bauwerksgründungen so auszuführen, dass Schädigungen ausgeschlossen sind.

2. zur Unterbindung einer oralen Schadstoffaufnahme durch Menschen bzw. zur Minimierung des Schadstoffübergangs in Pflanzen. Als Sicherungsmaßnahme ist der teilweise belastete Boden mit unbelastetem Boden zu überdecken:
 - Im Bereich von Haus-/Kleingärten ist eine Überdeckung von 60 cm mit unbelastetem Boden (Z 0 in Anlehnung an die Zuordnungswerte der LAGA-Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) vorzunehmen.
 - Im Bereich von Kinderspielplätzen ist eine Überdeckung von 35 cm mit unbelastetem Boden (Z 0 in Anlehnung an die Zuordnungswerte der LAGA-Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) vorzunehmen.
 - Bei Vegetationsflächen in Grün- und Freizeitanlagen (z.B. Rasenflächen) ist eine Überdeckungsmächtigkeit von 10 cm ausreichend. Hier ist beim Ausheben tieferer Pflanzgruben (z.B. bei Baum- und Strauchpflanzungen) dafür Sorge zu tragen, dass kein ggf. belastetes Material an der Erdoberfläche verbleibt.

4.2 Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB

Ein Teilbereich des Ringofengeländes ist entsprechend § 9 (5) Nr. 3 BauGB als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind: Im Bereich des Jägerspfades wurden erhebliche Belastungen im Untergrund durch umweltrelevante Schadstoffe nachgewiesen. Dieser Bereich ist so zu versiegeln, dass ein Eindringen von Niederschlagswasser in den Boden und damit das Auswaschen von Schadstoffen unterbunden wird. Eine Dokumentation der Maßnahme ist der StädteRegion Aachen vorzulegen.

Versiegelungsfläche Jägerspfad/Florianweg

Diese Fläche ist im Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans 263 als Verkehrsfläche, öffentliche Grünfläche oder Mischgebiet ausgewiesen. Sollten im Bereich von Parkplätzen, Gehwegen etc. Pflasterungen vorgesehen sein, so sind diese entweder mit wasser-

undurchlässigen Unterbau (Beton, Bitukies) oder mit geeigneten elastischen Fugendichtungsmassen herzustellen. Im Bereich von vorgesehenen Rasenflächen ist unterhalb der Vegetationsschicht eine Dichtungsbahn einzubauen. Das Anpflanzen von Bäumen innerhalb der zu versiegelnden Fläche ist nur in Pflanzkübeln zulässig oder unter Berücksichtigung besonderer Schutzvorschriften.

5. HINWEISE

1. Einzelbauvorhaben sind dem Umweltamt der StädteRegion Aachen zur Stellungnahme vorzulegen. Die nachfolgend aufgeführten Nebenbestimmungen sind in die Baugenehmigungen jeweils aufzunehmen:
 - Aufgrund der im Plangebiet festgestellten Anschüttungen und der in Teilbereichen nachgewiesenen Schadstoffkonzentrationen sind die Erdarbeiten durch einen unabhängigen Sachverständigen (Gutachter) zu begleiten.
 - Die im Bereich der Altlastenfläche angetroffenen Auffüllungsböden sind vor Abtransport chemisch zu untersuchen, durch den Gutachter zu deklarieren und entsprechend zu beseitigen bzw. zu verwerten. Hierzu ist die Abstimmung mit dem Umweltamt der StädteRegion Aachen, Untere Bodenschutzbehörde, erforderlich. Die Abstimmung ist frühzeitig, d.h. vor Abtransport der Materialien durchzuführen.
 - Nach Abschluss der Baumaßnahme ist dem Umweltamt der StädteRegion Aachen, Untere Bodenschutzbehörde, eine Dokumentation des Sachverständigen über die vorgenommenen Untersuchungen und Maßnahmen vorzulegen.
2. Für die geplante Bebauung ist zu berücksichtigen, dass die Böden bei Durchfeuchtung stark betonangreifend wirken können. Gegebenenfalls sind deshalb die Bauwerksgründungen so auszuführen, dass Schädigungen ausgeschlossen sind.
3. Eine Versickerung von Dach- und Terrassenwässern sowie Wässern von sonstigen befestigten Flächen im Bereich der Anschüttungen ist nicht zulässig.
4. Für den Fall, dass bei Erdarbeiten organoleptisch (z.B. geruchlich oder visuell) auffälliges Bodenmaterial festgestellt wird, welches von den bisherigen Erkenntnissen abweicht, so ist das Umweltamt der StädteRegion Aachen (A 70.4, Fachbereich Bodenschutz-Altlasten) unverzüglich zwecks Festlegung weiterer Maßnahmen zu unterrichten.

6. UMSETZUNG DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

6.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Energieversorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Erdgas und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt. Alle Baugrundstücke können über die vorhandenen Erschließungsstraßen oder unmittelbar an die vorhandenen Versorgungsleitungen angeschlossen werden.

Entwässerung

Die anfallenden häuslichen Schmutzwässer der geplanten Gebäude werden über die vorhandenen Kanaltassen der Kläranlage zugeleitet.

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 ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten. Für das Plangebiet besteht daher eine solche Verpflichtung.

Entsprechend den vorliegenden entwässerungstechnischen Stellungnahmen und Gutachten, die bereits in den Verfahren der Bebauungspläne 235 und 263 mit dem Staatlichen Umweltamt Aachen abgestimmt wurden, wird erkennbar, dass aufgrund der geologischen Situation (sowie der Forderung des Kreises Aachen auf Verzicht einer Versickerung) eine direkte Versickerung der Niederschlagswässer nicht möglich ist.

Eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer ist nicht möglich. Versickerungsfähige Schichten stehen erst ab einer Tiefe von rd. 7,00 m an. Da eine flächenhafte Versickerung ausgeschlossen werden muss und auch eine Mulden- bzw. Rigolenversickerung aufgrund des fehlenden Flächenpotentials nicht realisiert werden kann, verbleibt nur die Möglichkeit der Versickerung über eine Schachtgalerie. Diese Versickerungsmöglichkeit ist jedoch mit sehr hohen Kosten verbunden und als nicht wirtschaftlich zu bezeichnen.

Daher muss das unbelastete Niederschlagswasser der Dach- und Terrassenflächen dem vorhandenen Kanalnetz zugeleitet werden.

Um zumindest einen ökologischen Teileffekt auf der Grundlage des § 51a Landeswassergesetz (LWG) zu erzielen, wird angeregt, unter Wahrung der Wirtschaftlichkeit eine sinnvolle Nutzung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers für den Eigenbedarf (Brauchwasser) zu berücksichtigen.

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.

6.2 Verkehrliche Erschließung

Die im Bereich der 1. Änderung festgesetzte Haupteerschließungsstraße Florianweg ist vorhanden. Die bisher überwiegend als Baustraßen hergestellten Nebenstraßen ("Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich") werden nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen in den jeweiligen Straßenabschnitten fertiggestellt.

6.3 Bodenordnende Maßnahmen

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

7. UMWELTBELANGE

7.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Da das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, gelten die zu erwartenden Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

7.2 Artenschutz in der Bauleitplanung

Artenschutzrechtliche Belange müssen bei allen Bauleitplanverfahren (auch bei Bebauungsplänen zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB und bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB) und baurechtlichen Genehmigungen berücksichtigt werden. Hierfür ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen dreistufigen Prüfverfahren unterzogen wird. Der Prüfumfang der ASP beschränkt sich auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

In der ersten Stufe der Artenschutzprüfung wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, werden verfügbare Informationen zum betroffenen Artenspektrum eingeholt.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG (§ 62 LG NRW) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Plangebiet sind auch keine Vorkommen besonders geschützter Arten nach BArtSchV oder streng geschützter Arten nach den FFH-RL und Vogelschutzrichtlinie bekannt. Die vorhandenen Biotop-/Nutzungsstrukturen geben keinen Anlass, Rückschlüsse auf das Vorhandensein planungsrelevanter Arten zu treffen. Im Fachinformationssystem LINFOS der LANUV liegen ebenfalls keine Hinweise über das Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet vor.

Eine weitergehende Artenschutzprüfung gemäß VV-Artenschutz (Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- und Zulassungsverfahren) wurde daher nicht durchgeführt.

8. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Nutzungsart	Flächengröße ca.	%
Allgemeine Wohngebiete	4.610 m ²	20,1 %
Mischgebiete	10.860 m ²	47,5 %
Gemeinbedarfsfläche	2.020 m ²	8,8 %
Grünflächen	1.260 m ²	5,5 %
Verkehrsflächen	4.134 m ²	18,1 %
Gesamt	22.884 m²	100 %

Eschweiler, den 07.03.2014

gez. Schoop

.....