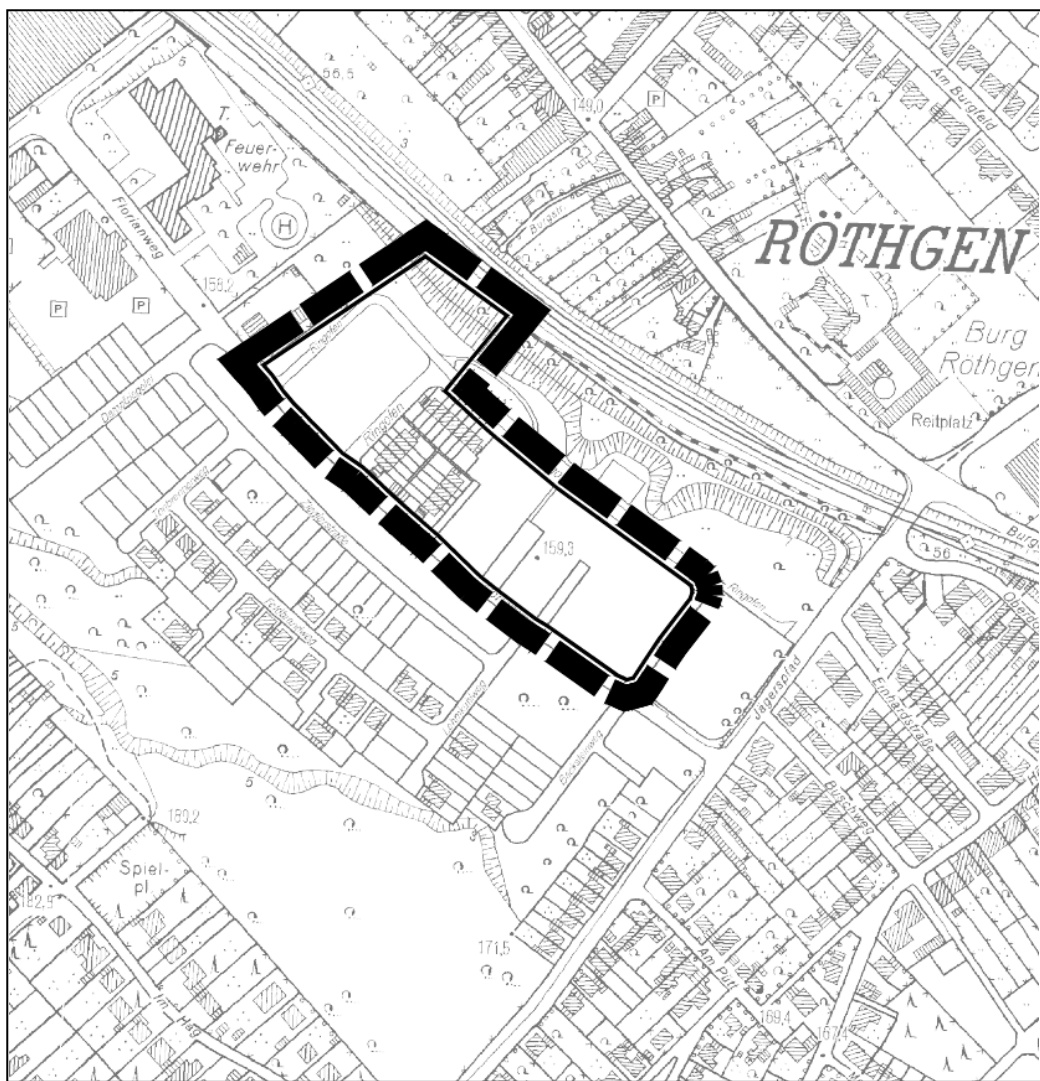




STADT ESCHWEILER

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS 263 - RINGOFENGELÄNDE -

BEGRÜNDUNG

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

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 Maß der baulichen Nutzung
- 3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 3.3 Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten
- 3.4 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- 3.5 Verkehrsflächen
- 3.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (GFL)
- 3.7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- 3.8 Örtliche Bauvorschriften

4. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

- 4.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung
- 4.2 Verkehrliche Erschließung
- 4.3 Bodenordnende Maßnahmen

5. UMWELTBELANGE

- 5.1 Eingriff in Natur und Landschaft
- 5.2 Artenschutz in der Bauleitplanung
- 5.3 Immissionsschutz
- 5.4 Bodenschutz

6. KENNZEICHNUNG**7. HINWEISE****8. GUTACHTEN****9. STÄDTEBAULICHE DATEN**

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans 263 - Ringofengelände - umfasst ein ca. 2,3 ha großes Gebiet im Stadtteil Stich, südwestlich an die Bahntrasse Aachen - Köln angrenzend.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Nordosten durch die Grenze zum Flurstück des Bahngleises bzw. im weiteren Verlauf durch die Abgrenzung zur Straße Ringofen.
- im Südosten durch die Abgrenzung zur Straße Ringofen,
- im Nordwesten durch die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 166,
- im Südwesten durch die Abgrenzung zum Florianweg,

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

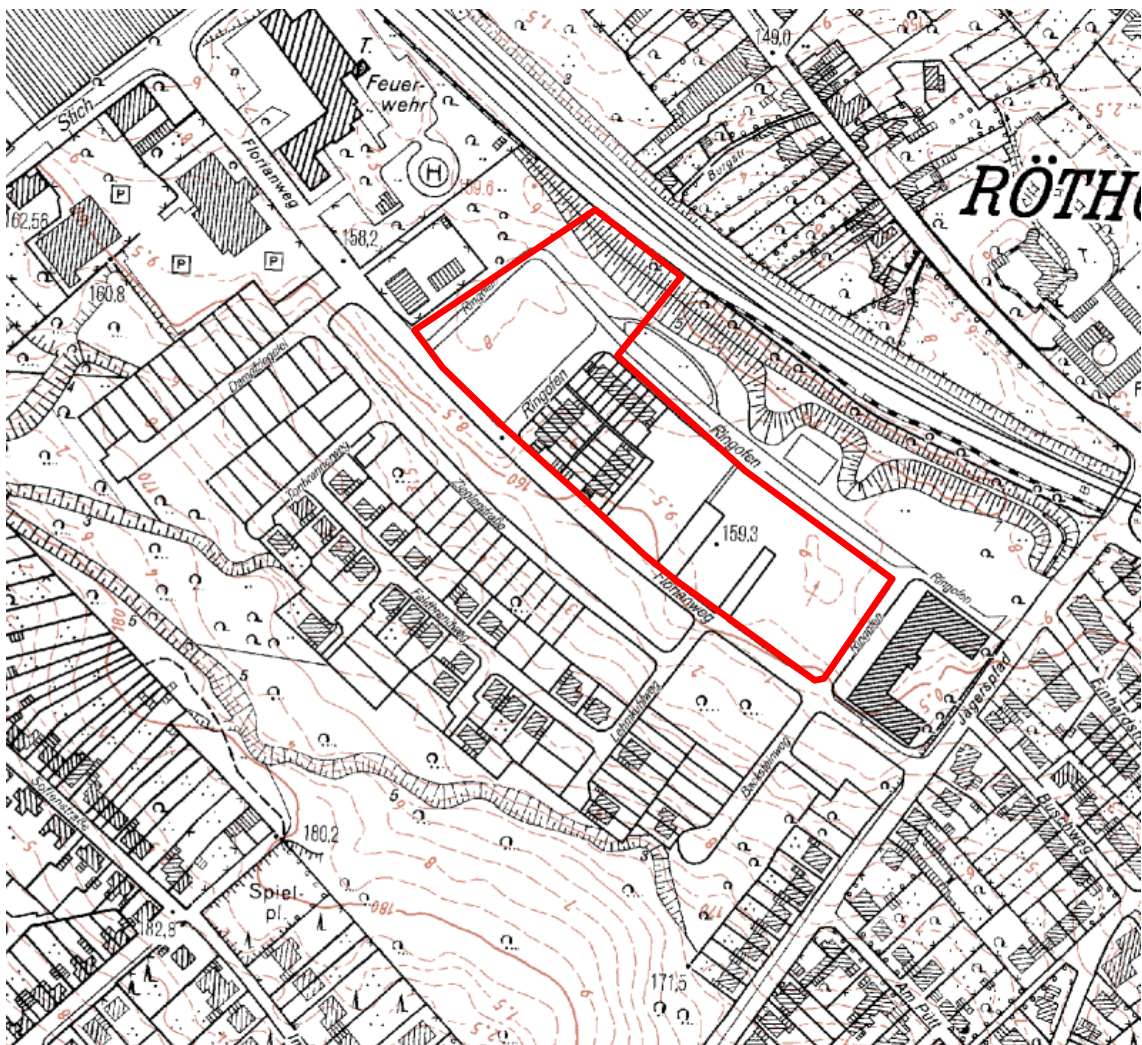


Abb. 1: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans 263 – Ringofengelände –

1.2 Heutige Situation

Die Flächen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans 263 - Ringofengelände - sind teilweise bebaut. An dieser Stelle wurden in den vergangenen Jahren u.a. ein Kindergarten und mehrere Reihenhäuser errichtet.

Die im Bebauungsplan 263 festgesetzte Erschließung ist teilweise fertiggestellt; einzelne Stichstraßen bzw. Wohnwege wurden als Provisorium hergestellt.

Im Nordwesten des Geltungsbereichs grenzt die Liegenschaft des Technischen Hilfswerks (THW) an; südöstlich an den Geltungsbereich angrenzend wurde ein Seniorenzentrum errichtet.



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

1.3 Planungsanlass und Ziel

Aufgrund der Knappheit an Wohnbauflächen im Stadtgebiet ist eine höhere Verdichtung der innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans 263 realisierbaren Bebauung (in Form von Reihenhäusern und Geschosswohnungen) auf den bisher noch unbebauten Teilflächen beabsichtigt.

Da für den kürzlich errichteten Kindergarten ein größeres Raumprogramm erforderlich wurde und zudem dessen Außenspielflächen in nordwestliche Richtung erweitert wurden, kann das dort angrenzende Baufenster nicht mehr vollständig für eine Bebauung genutzt werden. Daher ist es städtebaulich sinnvoll, die überbaubaren Grundstücksflächen in diesem Bereich - unter Einbeziehung eines dort ursprünglich geplanten Wohnwegs - neu festzusetzen.

Zudem wird für eine barrierefreie Zuwegung zu der geplanten Bahnunterführung in Richtung Burgstraße für die Bewältigung des Höhenunterschieds eine längere Wegestrecke benötigt, so dass auch hierzu die Festsetzungen des Bebauungsplans 263 angepasst werden müssen.

Dies führt zu der Erfordernis einer Änderung der hier rechtskräftigen Bebauungspläne im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans 263.

1.4 Einfügen des Bebauungsplans in die übergeordneten Planungen

Regionalplan

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

Landschaftsplan

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans 263 befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans III der StädteRegion Aachen.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP 2009) stellt den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans 263 in weiten Teilen als „Wohnbaufläche“ dar.

Der nordöstliche Teilbereich in Richtung der Bahnanlagen ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

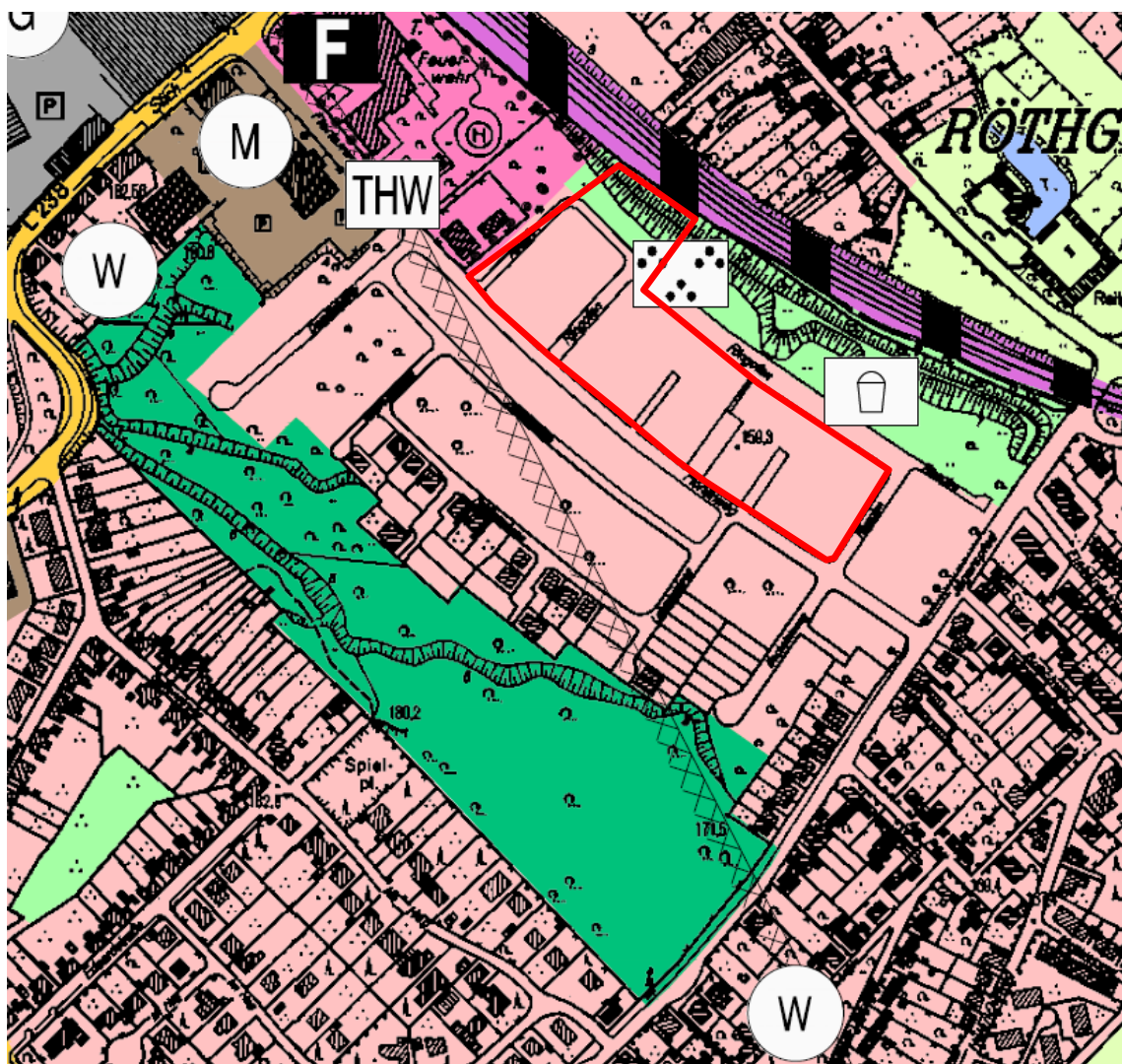


Abb. 3 : Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler

Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans 263 überlagert Teile der Geltungsbereiche des Bebauungsplans 263 sowie dessen 1. Änderung.

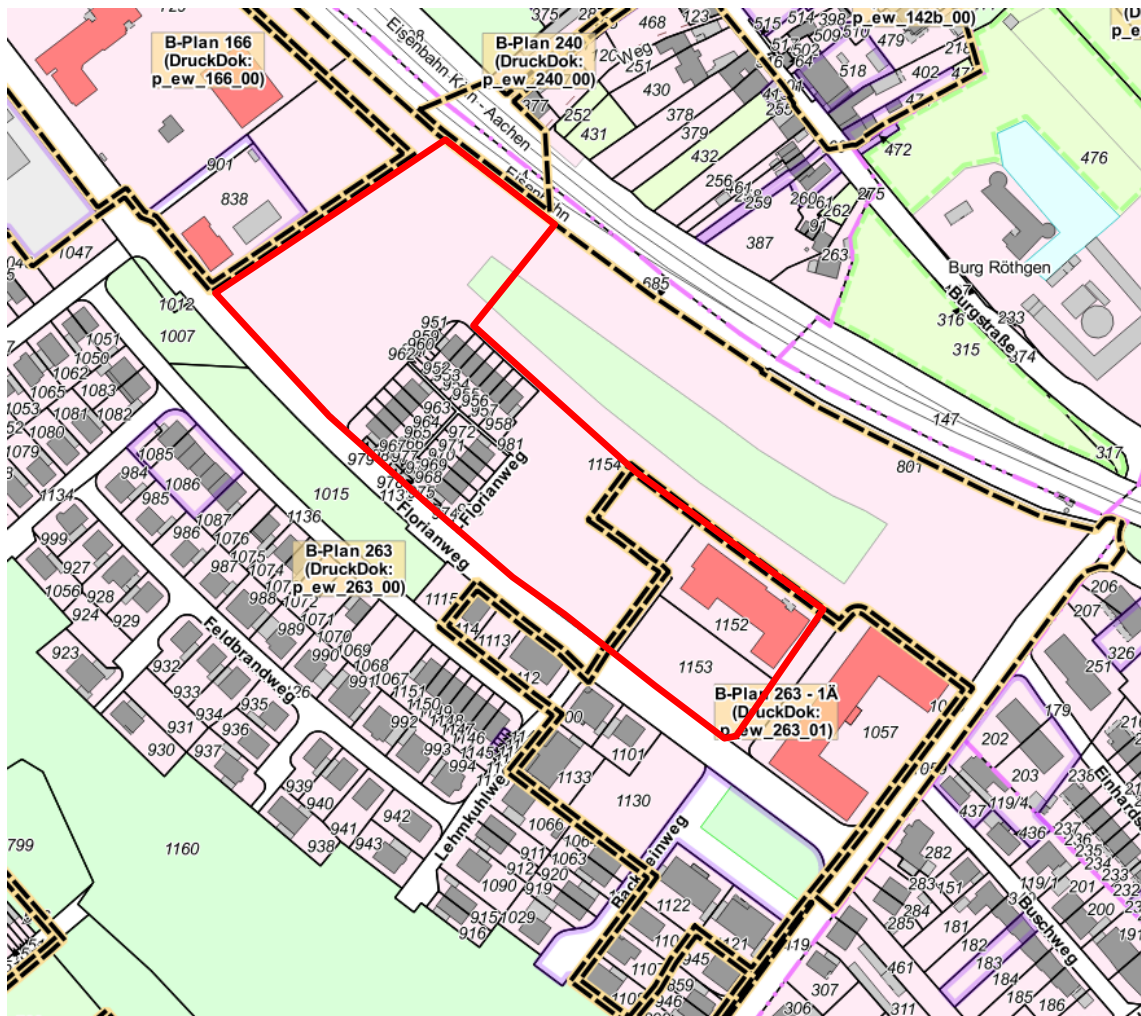


Abb. 4 : Übersicht der Abgrenzung von Geltungsbereichen rechtskräftiger Bebauungspläne

1.5 Bebauungsplanverfahren

Die Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Die Änderung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung. Es wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von unter 20.000 m² festgesetzt.

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

Somit sind die Kriterien der Innenentwicklung gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 erfüllt.

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

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.

Der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung für die 2. Änderung des Bebauungsplans 263 – Ringofengelände - wurden in der Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses am 20.09.2018 gefasst (VV Nr. 276/18). Diese Beteiligung wurde durchgeführt im Zeitraum vom 30.10.2018 – 16.11.2018.

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind hier nicht eingegangen.

Aufgrund des beschleunigten Verfahrens kann der FNP gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ohne eigenes Verfahren an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst werden. Dazu wird der südöstliche Teil des Plangebietes mit der Darstellung einer gemischten Baufläche bzw. einer Fläche für den Gemeinbedarf berichtigt.

2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Unter Beibehaltung der im Bebauungsplan 263 bzw. dessen 1. Änderung vorgesehenen Haupteinschließung soll die Rechtsgrundlage für die Errichtung von überwiegend parallel zur Bahntrasse ausgerichteten Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern (auf den bisher noch unbebauten Teilflächen) geschaffen werden.

Zudem ist eine barrierefreie und behindertengerechte Wegeführung als Zuwegung in den geplanten Fußgängertunnel geplant.

Kindergarten

Das Grundstück des bereits errichteten Kindergartens im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs wird als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Die durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche wird an den Bestand angepasst.

Mischgebiet

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes, angrenzend an das Grundstück des Kindergartens, wird mit der Ausweisung eines Mischgebietes die bestehende Festsetzung aus dem Ursprungsplan (Bebauungsplan 263) übernommen. Mit der Zulässigkeit von Wohnen als auch von Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ermöglicht diese Festsetzung somit weiterhin ein breites Nutzungsspektrum im direkten Umfeld des dort benachbarten Kindergartens und des Seniorenheims.

Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der Festsetzung aus dem Bebauungsplan 263 bzw. dessen 1. Änderung werden die weiteren Flächen innerhalb des Geltungsbereiches dieser Planänderung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Verkehrsflächen

Die Umsetzung der oben beschriebenen Planung erfordert in Teilbereichen eine Veränderung der bisher festgesetzten Verkehrsflächen.

Der ursprünglich im westlichen Teil des Geltungsbereiches vorgesehene und im Bebauungsplan 263 als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzte Wohnweg 1 (siehe Abb. 5) sowie der im zentralen Bereich des Geltungsbereiches vorgesehene Wohnweg 4 (Abb. 5) werden in Zusammenhang mit der Neuausrichtung der dortigen Baufenster nicht weiter benötigt.

Mehrere Meter südlich des ursprünglich vorgesehenen Wohnweg 2 (Abb. 5) wird ein privates Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, welches der Erschließung des Wohngebietes WA 1.1 dient. Zudem werden über dieses Wegerecht PKW-Stellplätze erschlossen, die ihrerseits den Höhenunterschied zum tiefer gelegenen Gelände in Richtung des Bahntunnels abfangen. Die dortigen Stellplätze werden durch anzupflanzende Bäume begrünt.

Der Wohnweg 3 (Abb. 5), welcher östlich der bereits vorhandenen Reihenhäuser verläuft, wird verlängert bis auf die Straße Ringofen. Der Wohnweg 5 im östlichen Bereich des Geltungsbereiches, welcher auch als rückwärtige Zuwegung zum Gelände des Kindergartens dient, wird als privates Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Die Straße Ringofen, welche in einem kleinen Teilabschnitt Gegenstand des Geltungsbereiches der 2. Änderung ist, bleibt in Bezug auf deren Lage und Festsetzung unverändert zum bestehenden Bebauungsplan 263.

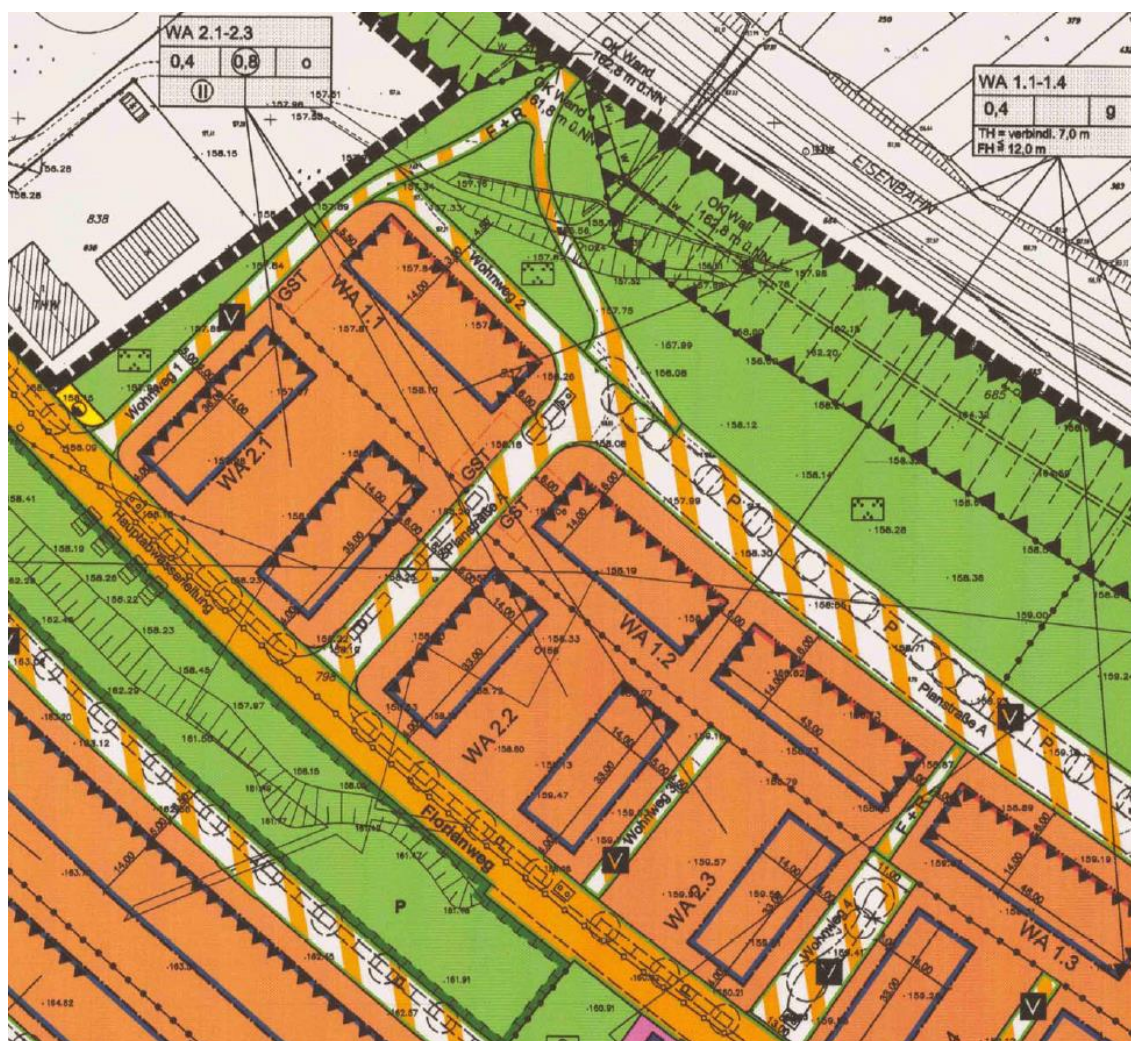


Abb. 5: Bezeichnung der Wohnwege im Bebauungsplan 263

Öffentliche Grünflächen

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches befindet sich eine öffentliche, an den Bahndamm angrenzende Grünfläche. Innerhalb dieser verläuft die fußläufige Zuwegung zum dem geplanten Fußgängertunnel (Bahnunterquerung) in Verlängerung der Burgstraße.

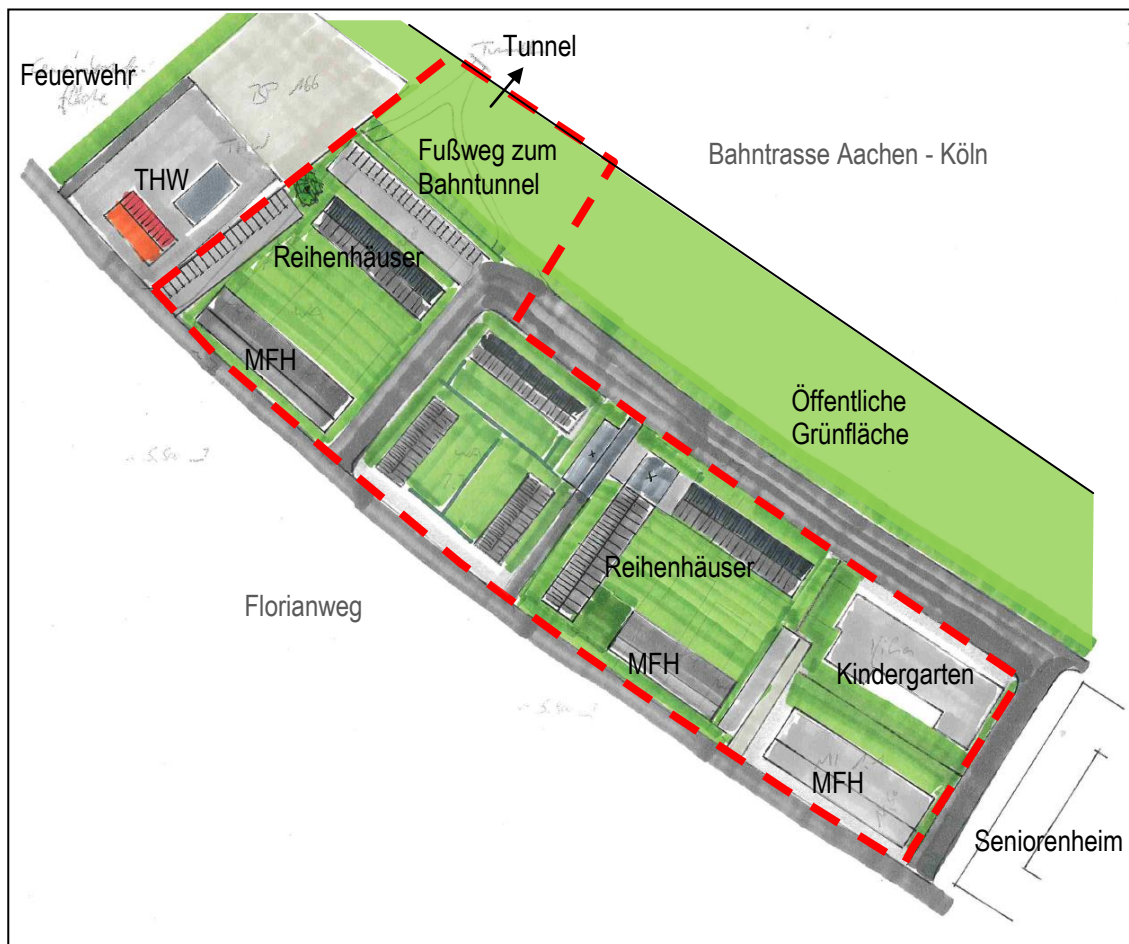


Abb. 6: Städtebauliche Entwurfsskizze

3. PLANUNGSINHALT

3.1 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 ff. BauNVO)

Grundflächenzahl (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 Verdichtung dieses Baugebietes im Zusammenhang mit den weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglicht werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Innerhalb der zum Florianweg hin orientierten Flächen wird eine GFZ entsprechend der Obergrenzen des § 17 BauNVO zwecks erwünschter hoher Verdichtungsmöglichkeiten festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Um eine städtebaulich wirksame Raumkante entlang des Florianwegs auszubilden, wird für die am Florianweg gelegenen Gebäude die Zahl der Vollgeschosse auf zwingend zwei bzw. auf maximal drei festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Aus Gründen des Schallschutzes sowie zur Erzielung eines städtebaulich angemessenen Gesamtbildes werden für die in Richtung der Bahntrasse gelegenen Gebäude (WA 1.1, 1.2 und 1.3) eine verbindliche Trauf- sowie eine maximale Firsthöhe festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2., 32.2 und 2.3 wird zur Anpassung an die Gebäudehöhen der Nachbarbebauung eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Zur Anpassung an die Höhen der Nachbarbebauung wird diese differenziert für Gebäude mit geneigtem Dach und für Gebäude mit Flachdach festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2.4 und für das Mischgebiet MI, für welche maximal drei Vollgeschosse zulässig sind, wird zur Anpassung an die Gebäudehöhen der Nachbarbebauung eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 und § 23 BauNVO)

Geschlossene Bauweise

Für die entlang der Straße Ringofen gelegenen Baugebiete ist aus Gründen des Schallschutzes gegenüber Bahnlärm neben den Höhenfestsetzungen eine 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 straßenbegleitend Baulinien festzusetzen.

Baugrenze

Um einen ausreichenden Spielraum möglicher Gebäudetiefen und -formen anzubieten, werden die überbaubaren Grundstücksflächen im Übrigen ausschließlich durch Bau-

grenzen umgrenzt. Die gewählten Bautiefen bieten unter Berücksichtigung der jeweiligen Grundstücksverhältnisse einen ausreichenden Spielraum für die individuelle Gestaltung der Baukörper, gewährleisten aber andererseits eine gewisse Homogenität der Baukörperstellung und die Vermeidung gegenseitiger Störungen und Verschattungen.

3.3 Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Teilfläche im südöstlichen Bereich des Plangebietes, auf der sich der Kindergarten befindet, wird zu dessen planungsrechtlicher Absicherung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt.

3.4 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Um die bauliche Nutzung entlang der Erschließungsstraßen zu bündeln und die nicht überbaubaren 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, Carports und Stellplätze unzulässig.

3.5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Sämtliche Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans 263 sind als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.

3.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (GFL)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 wird eine 6,00 m breite, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger, der Feuerwehr und der Leitungsträger zur Erschließung der dortigen Bebauung sowie der zugehörigen Stellplätze festgesetzt.

Die erforderlichen Rechte sind über Eintragung von Grunddienstbarkeiten zu sichern.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2.4 wird eine 6,00 m breite, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger, der Feuerwehr und der Leitungsträger zur Erschließung der Stellplätze des WA 2.4 sowie der Stellplätze des als MI festgesetzten Gebietes festgesetzt.

Die erforderlichen Rechte sind über Eintragung von Grunddienstbarkeiten zu sichern.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb des WA 1.1 und WA 2.1 sind im Bereich der dort festgesetzten Flächen für Stellplätze insgesamt 11 standortgerechte hochstämmige Bäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Diese Festsetzung dient als Fortführung der vorhandenen Bepflanzung nörd-

lich der Straße Ringofen der weiteren Durchgrünung des Plangebietes im Bereich der Haupteinschließung.

Die Art der Pflanzungen ist durch die in den Textlichen Festsetzungen enthaltene Pflanzliste vorgegeben.

3.8 Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 89 BauO NRW)

Dachform in den Bereichen WA 2.4 und MI

In dem Bereich des WA 2.4 sowie des MI, in dem die Zahl der Vollgeschosse auf maximal drei festgesetzt ist, sind nur Flachdächer zulässig entsprechend dem Ziel der gewünschten maßvollen Verdichtung.

4. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

4.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Energieversorgung

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

Entwässerung

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 ortsnahe 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.

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 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 den zuständigen Fachämtern abgestimmt wurden, wird erkennbar, dass aufgrund der geologischen Situation (sowie der Forderung 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 auch das unbelastete Niederschlagswasser der Dach- und Terrassenflächen dem vorhandenen Kanalnetz zugeleitet werden.

Um jedoch einen ökologischen Teileffekt auf der Grundlage des § 44 Landeswassergesetz (LWG) zu erzielen, wird angeregt, unter Wahrung der Wirtschaftlichkeit eine

sinnvolle Nutzung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers für den Eigenbedarf (Brauchwasser) zu berücksichtigen.

Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird in die örtliche Kanalisation eingeleitet.

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 Baugebiete zur Verfügung.

Löschwasserversorgung

Der Brandschutz in der Stadt Eschweiler wird durch die ortsansässige Feuerwehr gewährleistet. Die Hauptwache befindet sich in ca. 100 m Entfernung zum Florianweg. Bei der Erschließung des Gebietes wird eine ausreichende Löschwasserversorgung mit entsprechenden Entnahmemöglichkeiten sichergestellt.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Die im Bereich des Bebauungsplans 263 bzw. dessen 1. Änderung festgesetzte Haupteerschließungsstraße Florianweg sowie die Straße Ringofen sind vorhanden.

Die bisher überwiegend als Baustraßen hergestellten Stich- bzw. Nebenstraßen ("Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich") werden nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen in den jeweiligen Straßenabschnitten fertiggestellt.

4.3 Bodenordnende Maßnahmen

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

5. UMWELTBELANGE

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13 a BauGB aufgestellt. Die zulässige überbaubare Grundfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO liegt unter dem Grenzwert von 20.000 m². 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.

5.1 Eingriff in Natur und Landschaft

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

Durch das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und sind somit nicht auszugleichen.

5.2 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 wurde eine Vorprüfung der Artenschutzbelange (Artenschutzprüfung Stufe I) durchgeführt. In dieser Untersuchung wurde neben den Flächen des Geltungsbereichs dieser Bebauungsplanänderung auch der Böschungsbewuchs des Walles zur angrenzenden Bahntrasse betrachtet.

Ergebnis dieser Vorprüfung ist, dass für praktisch alle der 28 vom Landesumweltamt vorgegebenen planungsrelevanten Tierarten des Kartenblattes 5103/4 die Erwartung begründet wird, dass sie im von der 2. Änderung des Bebauungsplans 263 tangierten Bereich gar nicht vorkommen können.

Dies betrifft insbesondere Tiere, die an geschlossene Waldflächen oder Gewässer gebunden sind, aber auch die Arten des großräumigen Agrar- und Offenlandes. Nester von Greifvögeln oder Saatkrähen wurden ebenso wenig gefunden wie Schwalbennester. Es wurden auch keine Hinweise gefunden, dass Fledermäuse im Plangebiet Quartiere haben könnten. Es gibt Gehölzbestände mit dichten Brombeergestrüpp im Plangebiet, die für eine Vielzahl von Vogelarten als Brutplatz in Frage kommen. Dabei handelt es sich aber um typische Gartenvogelarten, die nicht als planungsrelevant gelten.

Es ist allerdings möglich, dass ein größeres Pfützensystem im Plangebiet von Amphibien wie der Kreuzkröte besiedelt ist. Die Kreuzkröte ist ein typischer Bewohner von solchen Altstandorten, auch wenn sie hier bisher nicht bekannt ist. Dies sollte im Frühjahr (April, Mai) noch überprüft werden (Stufe II der Artenschutzprüfung). Darüber hinaus gehender Untersuchungsbedarf besteht jedoch nicht.

5.3 Immissionsschutz

Lärm

Die Verkehrslärmbelastung des Plangebietes wird im Wesentlichen durch die Emissionen der Bahnstrecke Aachen-Köln geprägt. Die Emissionen durch Straßenverkehrslärm sind im Plangebiet von untergeordneter Bedeutung.

Aktiver Schallschutz

Die Lärmschutzwälle, die Wall-/Wandkombinationen sowie die Lärmschutzwände sind mit der im schalltechnischen Gutachten des I.F.S., Neuss vom 25.09.2003 angegebenen Höhe aufzuschütten bzw. zu errichten. Die dafür im Bebauungsplan festgesetzten Flächen berücksichtigen den Mindestflächenbedarf.

Im Rahmen des Projektes Neubau der Eisenbahnüberführung Burgstraße wird der Lärmschutzwall geöffnet. Als Ausgleich entstehen 4,0 m hohe Lärmschutzwände auf dem Ersatzbauwerk.

Passiver Schallschutz

Für das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans 263 – Ringofengelände - wurde eine Stellungnahme zur Auswirkung von Schienenverkehrslärm durch die Sachverständigen Dr. Szymanski & Partner, Stolberg, erstellt (März 2019).

In diesem Gutachten wurden auf Basis der rechtskräftigen Bebauungspläne BP-263 und 1. Änderung BP-263 die Auswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplans 263 schalltechnisch beurteilt. Eine relevante Änderung der Immissionsbelastung durch Schienenverkehr ist mit der 2. Änderung nicht verbunden. Die erforderlichen Festsetzungen zum passiven Schallschutz können aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen analog übertragen werden. In diesem Zusammenhang wurden die erforderlichen Maßnahmen unter Anwendung der Neufassung der DIN 4109 (Fassung 2018) aktualisiert.

Es werden für die schützenswerten Nutzungen passive Schallschutzmaßnahmen in Form von erforderlichen resultierenden Schalldämmmaßen der Gebäudeaußenfassaden sowie schallgedämmte Lüftungseinrichtungen festgesetzt.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen werden für alle Aufenthaltsräume von Wohnungen mit „möglicher Sichtverbindung“ zur Schienenstrecke festgesetzt. Für Räume mit mindestens einem Fenster auf der von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite kann wegen der geringeren Immissionsbelastung auf diese Maßnahme verzichtet werden. Dies gilt wegen der eingeschränkten Eigenabschirmung nicht für die Dachgeschosse („mögliche Sichtverbindung“ = Hierbei ist nur die Eigenabschirmung des Gebäudes zu berücksichtigen. Die Abschirmung fremder Gebäude ist zu vernachlässigen).

Lärmpegelbereich III

Für das Plangebiet wird der Lärmpegelbereich III (DIN 4109 Fassung 2018) festgesetzt.

Ausnahmsweise können geringere Anforderungen an den Schallschutz zugelassen werden, wenn aufgrund der Gebäudekonzeption oder der Gebäudeanordnung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens durch Einzelgutachten die Einhaltung des Immissionsschutzes nachgewiesen wird.

5.4 Bodenschutz

Altlasten

Die 2. Änderung des Bebauungsplans 263 liegt innerhalb der Altlastenfläche Ringofengelände, welche im Altlastenkataster der StädteRegion Aachen unter der Katasternummer 5103/0025 geführt wird. 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.

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 oder als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang für Wohnzwecke umgenutzt werden.

Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen oder Waldflächen erfolgt in diesem Verfahren nicht.

6. KENNZEICHNUNG

Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Das gesamte Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 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 Bau-schuttresten 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.

7. HINWEISE

Altlasten

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 (Untere Bodenschutzbehörde) unverzüglich zwecks Festlegung weiterer Maßnahmen zu unterrichten.

8. GUTACHTEN

Folgende Fachgutachten wurden erstellt:

- Artenschutzprüfung I; Büro für Umweltplanung Haese, Stolberg, Stand Februar 2019
- Gutachterliche Stellungnahme zur Auswirkung von Schienenverkehrslärm im Geltungsbereich; Dr.-Ing. Szymanski & Partner, Stolberg, Stand März 2019

9. STÄDTEBAULICHE DATEN

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans 263 - Ringofen - umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Flächengröße in qm (ca.- Angaben)	in %
Gemeinbedarf (Kindergarten)	2.705	12 %
Allgemeines Wohngebiet	14.525	63 %
Mischgebiet	1.955	8 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.570	7 %
öffentliche Grünfläche	2.449	10 %
Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität	36	0 %
Gesamt	23.240	100 %

Eschweiler, 14.03.2019
gez. Zingler