

STADT ESCHWEILER

1. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN 295 - EHEMALIG TENNISPLÄTZE JAHNSTRASSE - BEGRÜNDUNG

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 und Ziel der Planung	4
2.2 Städtebauliches Konzept	5
3. Planinhalte	6
3.1 Art der baulichen Nutzung	6
3.2 Maß der baulichen Nutzung	7
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	8
3.4 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen.....	8
3.5 Verkehrsfläche.....	8
3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	8
3.7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Immissionsschutz / Lärmschutz	9
4. Umweltbelange	9
4.1 Eingriff in Natur und Landschaft.....	9
4.2 Artenschutz in der Bauleitplanung.....	9
4.3 Überschwemmungsgebiet.....	9
4.4 Entwässerungskonzept / Niederschlagswasserbeseitigung	10
4.5 Altlasten / Baugrundverhältnisse.....	10
4.6 Immissionsschutz - Lärm	11
4.7 Örtliche Bauvorschriften.....	11
5. Nachrichtliche Übernahmen	11
6. Kennzeichnungen	11
7. Hinweise	12
8. Städtebauliche Kennwerte	13

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 295 - Ehemalige Tennisplätze Jahnstraße -, der auch gleichzeitig der Geltungsbereich zur 1. Änderung dieses Bebauungsplans darstellt, grenzt im Norden an den Uferbereich der Inde und im Westen an das Familienzentrum Jahnstraße (Städtische integrative Tageseinrichtung für Kinder). 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 und von 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 m² 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.

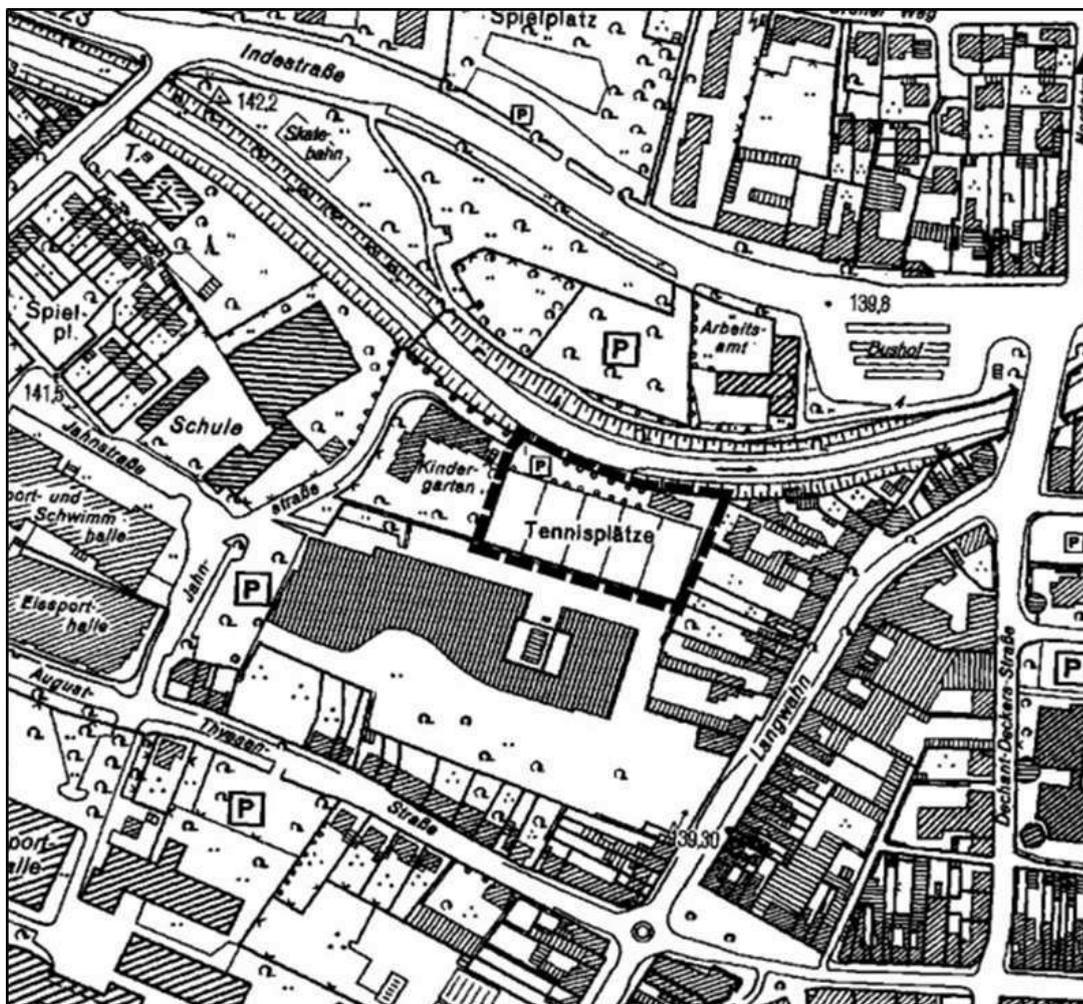


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans

1.2 Heutige Situation

Innerhalb des Geltungsbereichs befanden sich fünf Tennisplätze sowie das Vereinsheim des Eschweiler Tennisvereins 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 verläuft die begrünte Uferböschung der Inde.

Die Umgebung des Plangebietes weist eine sehr heterogene städtebauliche Struktur auf. Neben dem großflächigen Einzelhandel mit einem großvolumigen Baukörper südlich des Plangebiets befinden sich verschiedene, z.T. auch großvolumige Gemeinbedarfseinrichtungen (Grundschule, Hauptschule, Schwimmhalle) sowie im Westen der kleinteiligere Kindergarten im relevanten Umfeld. Entlang der Straße Langwahn befindet sich eine geschlossene Blockrandbebauung mit Wohnnutzungen und rückwärtigen, teilweise gewerblich genutzten Nebengebäuden sowie Stellplätze. Nördlich der Inde, über eine Fußgängerbrücke erreichbar, liegen eine Grünanlage, das Gebäude der Agentur für Arbeit und der Eschweiler Bushof.

1.3 Übergeordnete Planungen

Der verbindliche 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, Schule), im Süden als Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel und im Osten als gemischte Baufläche dargestellt. Im Norden ist die Inde als Wasserfläche mit Überschwemmungsgebiet dargestellt.

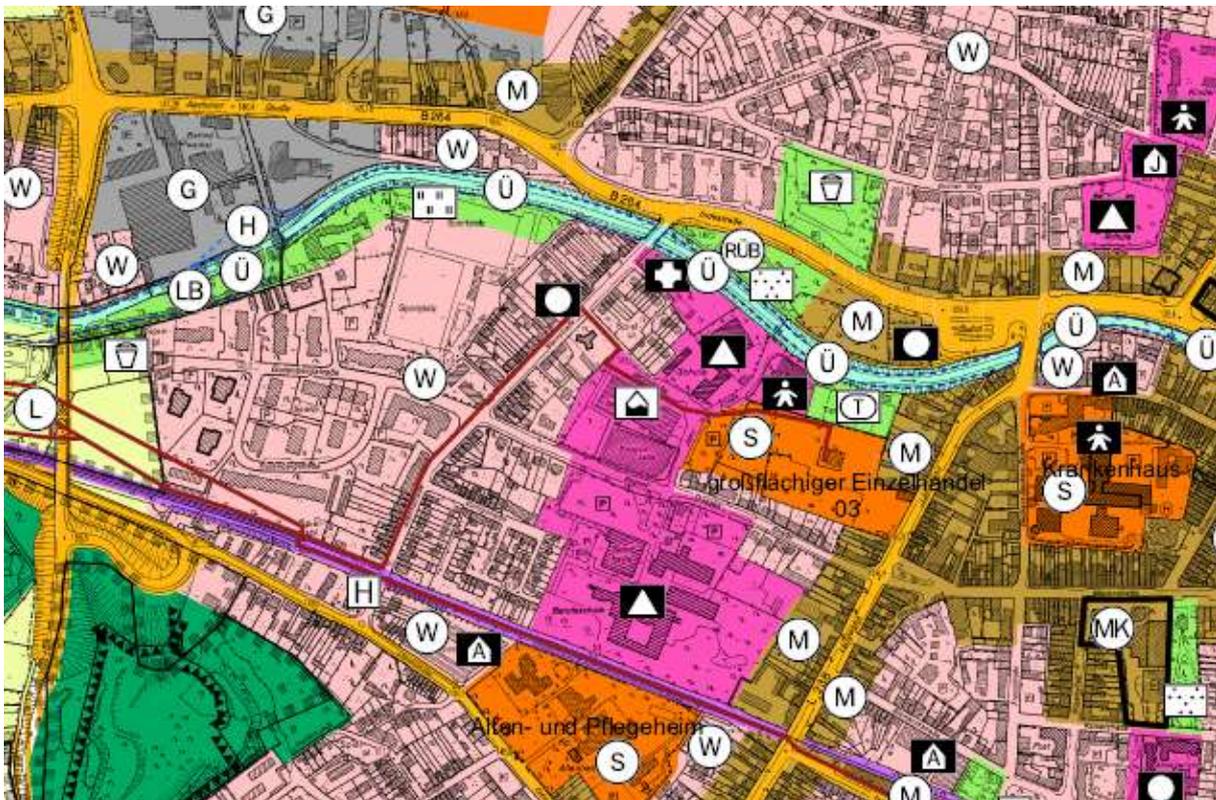


Abbildung 2: Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler - Auszug

Quelle: Stadt Eschweiler

1.4 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet überlagert den seit 23.11.2018 rechtskräftigen Bebauungsplans 295 - Ehemalige Tennisplätze Jahnstraße -. Südlich an das Plangebiet schließt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans 269 - Langwahn - an, rechtskräftig seit dem 18.01.2007. Dieser setzt ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Einkaufszentrum“ fest. Das Sondergebiet wird durch Festsetzungen zu Verkaufsflächengröße, Sortimenten und Maßnahmen zum Lärmschutz näher bestimmt. Der Anliefer- und Mitarbeiterverkehr wird als Einbahnverkehr von der Straße Langwahn zur Jahnstraße geführt. 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 wurde 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 295 wurden Flächen wieder nutzbar gemacht, die im Innenbereich von Eschweiler liegen. Ziel der Planung war, 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 wurde der Bebauungsplan als Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Auch die 1. Änderung zum Bebauungsplan 295 - Ehemalige Tennisplätze Jahnstraße - wird gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Auch weiterhin werden die im § 13a BauGB genannten Grenzwerte und Kriterien eingehalten. Dies ist aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der angestrebten Nutzung der Fall. Somit können auch weiterhin die Umweltprüfung, der Umweltbericht, der landschaftspflegerische Fachbeitrag und die zusammenfassende Erklärung entfallen. Der Flächennutzungsplan wurde im Wege der Berichtigung angepasst.

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Anlass und Ziel 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 diesem 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. Dazu wird dieser Teil des Plangebiets von einem Investor erworben, der hier Wohnnutzungen sowie untergeordnet ggf. auch gewerbliche Nutzungen (z.B. einen Beherbergungsbetrieb) ansiedeln möchte.

Auf Grund der zentraler Lage des Plangebiets und der unmittelbaren Nachbarschaft zu sozialen Infrastruktureinrichtungen (z.B. Schwimmbad, Schule, Kita, Krankenhaus) sowie zu Nahversorgungseinrichtungen (südlich angrenzendes Einkaufszentrum) und der guten

Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet für diese Nutzungsmischung gut geeignet. Zur Umsetzung der Planungsziele besteht das städtebauliche Erfordernis, die künftige Entwicklung innerhalb eines heterogenen städtebaulichen Umfelds planerisch zu steuern und die derzeit planungsrechtlich noch bestehende Tennisplatznutzung aufzuheben und eine verdichtete bauliche Nutzung zuzulassen.

Zur Realisierung dieser städtebaulichen Ziele wurde ein Mischgebiet festgesetzt, um eine gemischte Struktur aus nicht störenden gewerblichen Nutzungen im Plangebiet zu ermöglichen. Städtebaulich fügt sich das geplante Mischgebiet in die durch unterschiedliche Nutzungen wie z.B. Handel, Gewerbe, Gemeinbedarf und Wohnen geprägte Umgebung ein.

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

Der Bebauungsplan 295 - Ehemalige Tennisplätze Jahnstraße - wurde gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt und bis zur Bekanntmachung am 23.11.2018 in nur elf Monaten erarbeitet:

- Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss am 07.12.2017, VV 381/17;
- Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden sowie Beschluss der Öffentlichen Auslegung im Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss am 26.04.2018, VV 106/18;
- Ergebnis der öffentlichen Auslegung sowie Beschluss des Bebauungsplans im Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss am 20.09.2018 und im Stadtrat am 31.10.2018, VV 226/18;
- Bekanntmachung des Bebauungsplans, Rechtskraft am 23.11.2018.

Weder während der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf noch während der öffentlichen Auslegung hat die Öffentlichkeit Bedenken oder Anregungen geäußert.

Im Bebauungsplan wurden die Geschossigkeit mit III Vollgeschossen und die maximal zulässige Gebäudehöhe mit 155 Meter über Normalhöhen-Null (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN2016) festgesetzt.

Hinsichtlich der Definition der Vollgeschosse verweist die Baunutzungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung (derzeit § 20 Absatz 1 BauNVO 1990) auf die landesrechtlichen Vorschriften. Der Begriff der Vollgeschosse wird in der Landesbauordnung in der jeweils gültigen Fassung definiert.

Bis Ende 2018 galt § 2 Absatz 5 BauO NRW 2000: „... Ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Ein Geschoss mit geneigten Dachflächen ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel seiner Grundfläche hat. ...“

Ab 1. Januar 2019 gilt der § 2 Absatz 6 BauO NRW 2018. Dort gibt es den Begriff des Staffelgeschosses nicht mehr, jetzt heißt es: „Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.“

Hierdurch wird das Nachverdichtungspotential erhöht bzw. eine etwas höhere Grundstücksausnutzung ermöglicht.

Bei der Definition des Vollgeschossbegriffs handelt es sich um einen sogenannten statischen Verweis, der grundsätzlich auf die jeweils gültige Rechtslage abstellt, die dem Satzungsbeschluss ... eines Bebauungsplans zugrunde liegt (Oberverwaltungsgericht NRW,

Beschluss vom 03.05.2018, 10 A 2937/15).

Für die Prüfung, ob ein Geschoss ein Vollgeschoss ist, ist daher in Bebauungsplangebieten auch künftig diejenige Landesbauordnung zugrunde zu legen, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses ... des Bebauungsplans gültig war.

Das mit dem Bebauungsplan 295 - Ehemalige Tennisplätze Jahnstraße - beabsichtigte Vorhaben hat sich seit dem Beginn der Bearbeitung nicht geändert und war seit dem Vorentwurf des Bebauungsplans (VV 381/17) auch durch den Systemschnitt bekannt. Im aktuellen Bauantrag beträgt die maximale Gebäudehöhe 153,15 m und liegt damit fast 2,0 m unter der maximal zulässigen Gebäudehöhe. Damals war die neue Landesbauordnung bereits seit einiger Zeit in der Diskussion und die beabsichtigte Definition der Vollgeschosse war Grundlage für die Planung. Leider wurde das in der Deutlichkeit nicht zwischen Architekten und Planern kommuniziert.

Da die Festsetzung der Geschossigkeit auf alle drei Gebäude im Plangebiet zutrifft, sind für die Verwaltung der Stadt Eschweiler hier die Möglichkeiten einer Befreiung eingeschränkt. Aus diesem Grund soll für den Bebauungsplan insgesamt die 1. Änderung aufgestellt werden. Die Änderung betrifft dabei nur die seit 01.01.2019 geltenden aktuellen Rechtsgrundlagen. Damit könnte das Vorhaben wie bereits zu Beginn geplant umgesetzt werden.

2.2 Städtebauliches Konzept Nutzungskonzept

Für das Plangebiet ist angedacht, eine neue, zukunftsfähige Unterbringung eines bereits in Eschweiler ansässigen Krankenpflegedienstes einschließlich einer Umstellung des Fuhrparks auf E-Autos zu ermöglichen. Als Standort dafür ist der westliche Teil des Geltungsbereichs vorgesehen. Die Anordnung des Pflegedienstes dort ermöglicht aufgrund der unmittelbaren Anbindung an die Jahnstraße eine gute Erreichbarkeit für Kunden und die Anlieferung sowie gute funktionale Bedingungen für das Ausfahren des Pflegepersonals. Überdies werden somit die weiter östlich im Plangebiet vorgesehenen Wohnnutzungen nicht durch betriebliche Verkehre tangiert. Die für den Betrieb des Pflegedienstes notwendigen Stellplätze, Ladestationen für E-Autos und 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 und Angebote für jüngere Menschen sowie Familien. Insofern ermöglicht die Planung einerseits die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen, wie z.B. Firmensitz / Verwaltung eines Pflegedienstes, Beherbergungsbetrieb oder weitere nicht störende gewerbliche Nutzungen und andererseits Wohnnutzungen für verschiedene Nutzergruppen. Durch die unmittelbare Nähe zum geplanten Pflegedienst wird eine gute Versorgung möglicher angrenzender Wohnnutzungen für ältere, hilfebedürftige Menschen sichergestellt.

Architektonisches Konzept

Das architektonische Konzept sieht die Entwicklung von drei Baukörpern in jeweils dreigeschossiger Bauweise plus Dachgeschoss vor. Es werden jeweils zwei aneinander gestellte Baukörper verbunden, die eigene Zugänge aufweisen. Diese Bebauung in Form von drei Baureihen richtet sich dabei zu den nördlich gelegenen Wasserflächen der Inde aus. Damit Blickbeziehungen zur Inde möglich sind, werden die Baukörper leicht gedreht. Entlang der Inde ist ein Gemeinschaftsfreiflächenbereich vorgesehen.

Der westliche und südliche Bereich des Plangebiets dient der Erschließung und der Anordnung der erforderlichen Stellplätze. Hierfür werden die derzeit tieferliegenden Spielflächen der Tennisplätze aufgeschüttet. Die Straße ist als private Erschließungsstraße geplant mit einer Anbindung an die Jahnstraße. Für die Belange der Müllentsorgung wird eine Wendeanlage vorgesehen, die das Wenden von dreiachsigen Müllfahrzeugen ermöglicht. Die Schmutzwasserbeseitigung des Plangebiets erfolgt über den in der

Jahnstraße vorhandenen Kanal. Das unverschmutzte Regenwasser wird der Inde zugeleitet. Die Stadt Eschweiler wird diese Zuleitung übernehmen und pflegen. Die Zugänglichkeit für Ver- und Entsorgungsbetriebe wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und für die Öffentlichkeit durch ein Geh- und Fahrrecht sichergestellt.

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 damit, 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 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 Nicht-Vollgeschoss auszuführen.

Weiterhin wird zur Steuerung der Höhe baulicher Anlagen für das Plangebiet eine maximale Gebäudehöhe von 155 m ü. NHN festgesetzt. Derzeit weist das Plangebiet Geländehöhen zwischen 140,10 m ü. NHN im nordwestlichen Teil und 139,40 m ü. NHN im Bereich der tieferliegenden Spielflächen auf. Auf Grund der unmittelbaren Lage an der Inde mit ihrem Überschwemmungsgebiet und der dadurch bestehenden möglichen Hochwassergefahr ist geplant, das Gelände bis ca. 140,40 m über NHN aufzuschütten, damit die Gefahr der Überflutung zu minimieren und Gefahren für Menschen und Gebäude abzuwenden.

Die geplanten Baukörper weisen drei Vollgeschosse und ein Nicht-Vollgeschoss als Dachgeschoss auf. Geplant ist eine maximale Gebäudehöhe (Oberkante First oder Attika) von 14,50 m über angeschüttetem Gelände.

Mit der Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen wird sichergestellt, dass sich die geplanten Baukörper in die Umgebung einfügen in der eine überwiegend heterogene Baustruktur vorliegt. Östlich des Plangebiets befinden sich entlang der Straße Langwahn Gebäude mit 3 Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss, während südlich und westlich großformatige Baukörper mit geringeren Gebäudehöhen und Flachdächern vorhanden sind.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch technische Dachaufbauten bis zu 1,50 m überschritten werden, wenn diese von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses um das Maß ihrer Höhe zurücktreten. Damit wird die technische Umsetzung der Gebäude nicht eingeschränkt und für die genannten Aufbauten und Anlagen (wie Ansaug- und Fortführungsöffnungen, Empfangsanlagen etc.) eine hinreichende Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe zugelassen.

Städtebauliches Ziel ist, eine Nachverdichtung der Fläche zu erreichen, um die bestehende Infrastruktur und die zentrale Lage in der Stadt mit einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr für eine große Zahl an Bewohnern bzw. Arbeitskräften zu nutzen. Aus diesem Grund wird innerhalb des Plangebiets mit der Festsetzung einer max. zulässigen Gebäudehöhe von 155 m ü. NHN und der Festsetzung von drei Vollgeschossen sowie der Möglichkeit der Realisierung eines weiteren Nicht-Vollgeschosses eine hohe bauliche Ausnutzung ermöglicht, die sich jedoch verträglich in die Umgebung einfügt.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Mischgebiets 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. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden eingehalten durch die Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung.

Die städtebauliche Entwicklung wird außerdem durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche in Form von drei einzelnen Baufeldern gesteuert. Bauliche Anlagen dürfen nur innerhalb dieser Grenzen umgesetzt werden. Mit der getroffenen Festsetzung der Baugrenzen wird sichergestellt, dass die drei Baukörper nicht zu einem Einzelgebäude vereint werden können aber die Gebäude in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang stehen. Im westlichen und südlichen Bereich des Plangebiets bleibt ausreichend Raum für die dort notwendigen Erschließungsflächen und im Norden wird eine Freifläche mit einem mindestens 3 m Abstand zur Uferböschung an der Inde als Gewässerrandstreifen gemäß § 31 Abs. 4 Landeswassergesetz NRW gesichert.

3.4 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen

Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Diese Festsetzung stellt sicher, dass die Anordnung der Stellplätze auf dem Grundstück entlang der privaten 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. Garagen werden aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen, um die Gestaltung der verbleibenden Freiflächen nicht durch Nebenanlagen zu beeinträchtigen.

3.5 Verkehrsfläche

Der Bebauungsplan setzt innerhalb des Plangebietes eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich - fest. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über die von Westen kommende Jahnstraße, die als öffentliche Straße die Erschließung des Plangebiets sichert. Im südöstlichen Teil des Plangebiets wird eine Wendeanlage als Wendekreis für Pkw und als Wendehammer für ein dreiachsiges Müllfahrzeug festgesetzt.

Die ÖPNV-Anbindung wird durch die unmittelbare Nähe zum Eschweiler Bushof (ca. 250 m

Fußweg) sichergestellt. Von dort bestehen umsteigefreie Busverbindungen in alle Eschweiler Stadtteile bzw. nach Aachen, Alsdorf, Aldenhoven, Jülich, Langerwehe und Stolberg.

3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Um die Zugänglichkeit der privaten Erschließungsstraße für Versorgungsträger und die Allgemeinheit zu sichern, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen und ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

3.7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Immissionsschutz / Lärmschutz

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte schalltechnische Untersuchung empfiehlt, aus der Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes den Außenbereich des benachbarten Kindergartens durch eine Lärmschutzeinrichtung vor den Einwirkungen der Stellplatzanlage an der westlichen Plangebietsgrenze zu schützen.

Entlang dieser Grenze ist eine Lärmschutzwand zum Schutz der auf diesem Grundstück vorhandenen Bäume in Form einer Holzkonstruktion (Leichtbau) in eingespannten Stützen zu errichten. Dafür ist ein Schalldämmmaß von erf. $R_w = 15$ dB und eine Höhe von mindestens 1,80 m über endausgebauter angrenzender Stellplatzfläche erforderlich. Da das derzeitige Gelände aufgeschüttet wird, bezieht sich die Höhenangabe auf die Oberkante der im Endausbau fertiggestellten Stellplatzanlage entlang dieser Grenze.

4. Umweltbelange

4.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Da durch das beschleunigte Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans und seiner 1. Änderung zu erwarten waren und sind, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt galten, kann der landschaftspflegerische Fachbeitrag entfallen.

4.2 Artenschutz in der Bauleitplanung

Im Bebauungsplanverfahren 295 - Ehemalige Tennisplätze Jahnstraße - wurde im Februar 2018 eine Vorprüfung der Artenschutzbelange (Stufe I) durchgeführt. Die Artenschutzvorprüfung kam zu folgendem Ergebnis:

„Die meisten planungsrelevanten Tierarten kommen laut Artenschutzvorprüfung nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans 295 vor.

Nester von Greifvögeln, Saatkrähen oder Schwalbennester wurden ebenfalls nicht gefunden. Es wurden auch keine Hinweise gefunden, dass Fledermäuse im Vereinsheim leben könnten. Weiterer Untersuchungsbedarf besteht nicht.“

4.3 Überschwemmungsgebiet

Die Inde ist mit ihrem Uferbereich als festgesetztes Überschwemmungsgebiet ausgewiesen und das Plangebiet ist bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis durch Überschwemmung gefährdet. Im Bebauungsplan ist auf diese Hochwassergefahren (Risikogebiet) innerhalb des Plangebiets hingewiesen. Auf Grund der Überschwemmungsgefahr sieht die Planung eine Aufschüttung vor, um insbesondere die Erschließungsstraße und die geplanten Gebäude vor Hochwasser zu schützen.

4.4 Entwässerungskonzept / Niederschlagswasserbeseitigung

Entwässerungskonzept

Die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennsystem erfolgen. Hierzu wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Demnach wird das Schmutzwasser in den bestehenden

Mischwasserkanal in der Jahnstraße eingeleitet. Der ehemalige Tennisplatz war ebenfalls entwässerungstechnisch an den Mischwasserkanal Jahnstraße angeschlossen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das auf Dachflächen und mit schwachem Kfz-Verkehr belasteten Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser kann ohne vorherige Behandlung in ein Gewässer eingeleitet werden. Da es sich bei der Planung um ein Mischgebiet handelt, kann zum derzeitigen Zeitpunkt eine Verkehrsbelastung nicht abschließend ermittelt werden. Ziel der Planung ist es, die verkehrsintensiven Nutzungen im westlichen Teil des Plangebietes anzusiedeln und schutzwürdige Wohnnutzungen eher im östlichen Teil vorzusehen, um diese vor dem gewerblichen Verkehr zu schützen.

Die Klärung der Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers im Bereich der Verkehrsflächen wird auf das nachfolgende Genehmigungsverfahren verlagert. Bei geringen Verkehrsbelastungen kann das Niederschlagswasser über eine Regenwasserleitung ohne Vorbehandlung in die Inde geleitet werden. Im Falle einer höheren Verkehrsbelastung z.B. durch LKW-Verkehr ist das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen an den Mischwasserkanal in der Jahnstraße anzuschließen.

Das innerhalb des Plangebiets anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen soll über eine Regenwasserleitung in die Inde eingeleitet werden. Hierzu war aus Hochwasserschutzsicht zu prüfen, ob die Einleitung des zusätzlichen Niederschlagswassers Auswirkungen auf die Hochwassersituation der Inde hat. Dazu wurde eine Langzeitsimulation erstellt. Ergebnis dieser Simulation ist, dass sich der maximale Abfluss der Inde durch die geplanten baulichen Vorhaben nicht relevant verändert.

4.5 Altlasten / Baugrundverhältnisse

Innerhalb des Plangebiets befinden sich die Altlasten-Verdachtsflächen Kataster-Nr. 5103/0203 und 5103/0144 des Altlastenkatasters der StädteRegion Aachen. Hintergrund des Altlastenverdachts ist der Standort einer ehemaligen Drahtfabrik bzw. -zieherei.

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 von der Inde durchflossen wurde. Der südöstliche Teil des Plangebiets war unbebaut.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 295 - Ehemalige Tennisplätze Jahnstraße - wurde eine Altlastenuntersuchung durchgeführt, wobei in den Bohrungen Auffüllungen aus einem steinigen Kies-Sand-Gemisch mit teils schluffigen Beimengungen mit unterschiedlichen Anteilen an Ziegel-, Beton- und Schotterbruch sowie Asche und Schlacke vorgefunden wurden.

Die chemischen Untersuchungen ergaben keine Hinweise auf signifikante Bodenbelastungen. So ist der Tennenbelag der Tennisplätze (Ziegelmehl) unbelastet und kann nach den LAGA-Zuordnungswerten der Einbauklasse Z 0 zugeordnet werden. Der Lavaunterbau der Tennisplätze kann ebenfalls unter definierten Voraussetzungen verwertet werden und ist der Einbauklasse Z 2 zuzuordnen.

Die durchgeführten Bodenuntersuchungen ergaben insgesamt keine Hinweise, die der beabsichtigten Wohnnutzung entgegenstehen würden. Gleichwohl ist zu beachten, dass künftige Bauarbeiten im Bereich von anthropogenen Anschüttungen durchgeführt werden. Vor diesem Hintergrund und unter gleichzeitiger Berücksichtigung, dass die Planfläche im Altlastenkataster geführt wird, ist in die Planurkunde ein Hinweis zur Altlastensituation aufgenommen (s. unter Nr. 7).

4.6 Immissionsschutz - Lärm

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 295 - Ehemalige Tennisplätze Jahnstraße - ist eine schalltechnische Untersuchung zur Prüfung der auf das Plangebiet einwirkenden und vom Plangebiet ausgehenden Lärmbelastungen erstellt worden. Es wurden die Schallquellen

Verkehr, Gewerbe und Freizeit untersucht. Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist, dass keine relevanten, von den umliegenden Nutzungen ausgehenden Lärmbelastungen auf das Plangebiet einwirken bzw. die Immissionen unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete zur Tagzeit von 60 dB(A) und zur Nachtzeit von 45 dB(A) liegen und damit keine Festsetzungen zum Lärmschutz erforderlich werden.

Lediglich durch die nahe der westlichen Grundstücksgrenze innerhalb des Plangebiets verlaufende Erschließungsstraße und die unmittelbar angrenzend geplanten Stellplätze empfiehlt der Lärmgutachter die Festsetzung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,80 m über angrenzender Stellplatzfläche entlang der westlichen Plangebietsgrenze, um den benachbarten Außenbereich des angrenzenden Kindergartens vor Lärmimmissionen zu schützen (vgl. hierzu Kap. 3.8). Um das vom Gutachter geforderte Schalldämmmaß von erf. $R_w = 15$ dB zu erhalten ist es ausreichend, die Lärmschutzwand als Holzkonstruktion zu errichten.

4.7 Örtliche Bauvorschriften

Um eine einheitliche Gestaltung insbesondere in Bezug auf Dachform, Dachneigung sowie First- und Traufhöhen bei Doppelhäusern und Hausgruppen zu sichern, wird als örtliche Bauvorschrift gemäß § 86 BauO NRW hierzu eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Einheitlichkeit bezieht sich dabei auf das jeweilige Baufenster.

5. Nachrichtliche Übernahmen

Auf der Grundlage von § 31 Abs. 4 Landeswassergesetz NRW wird in Abstimmung mit der zuständigen Behörde ein drei Meter breiter Gewässerrandstreifen nachrichtlich in die Planurkunde aufgenommen.

6. Kennzeichnungen

Baugrundverhältnisse

Das gesamte Plangebiet wird wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 "Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen", und der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein Westfalen sind zu beachten.

7. Hinweise

Altlastenverdacht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 295 - Ehemalige Tennisplätze Jahnstraße - wurden die Altlastenverdachtsflächen Nr. 5103/0203 und 5103/0144 des Altlastenkatasters der StädteRegion Aachen innerhalb des Plangebiets durch einen Bodengutachter untersucht. Die durchgeführten Bodenuntersuchungen ergaben insgesamt keine Hinweise, die der beabsichtigten Wohnnutzung entgegenstehen würden. Gleichwohl ist zu beachten, dass künftige Bauarbeiten im Bereich von anthropogenen Anschüttungen durchgeführt werden. Vor diesem Hintergrund und unter gleichzeitiger Berücksichtigung, dass die Planfläche im Altlastenkataster geführt wird, sind folgende Bestimmungen zu beachten:

1. Erdarbeiten sind durch einen unabhängigen Sachverständigen (Gutachter) zu begleiten; die angetroffenen Auffüllböden sind vor Abtransport chemisch zu untersuchen, durch den Gutachter zu deklarieren und entsprechend zu beseitigen bzw. zu verwerten. Hierbei ist die Abstimmung mit dem Umweltamt der StädteRegion Aachen erforderlich. Die Abstimmung ist frühzeitig, d.h. vor Abtransport der Materialien durchzuführen. Die

durchgeführten Maßnahmen sind nach Abschluss der Bauarbeiten zu dokumentieren und dem Umweltamt der StädteRegion Aachen vorzulegen.

2. Im Bereich von Hausgärten oder Grün- bzw. Spielflächen und Nutzgärten sind die flächendeckend vorhandenen Anschüttungen mit unbelastetem Bodenmaterial (Z 0 in Anlehnung an die Zuordnungswerte der LAGA) in Abhängigkeit von der beabsichtigten Nutzung zu überdecken (Hausgärten, Grün- bzw. Spielflächen: mind. 35 cm; Nutzgärten: mind. 60 cm).

Auf die Überdeckung mit unbelastetem Bodenmaterial im Bereich der Freiflächen kann verzichtet werden, wenn durch Untersuchungen nach den Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung festgestellt wird, dass eine Überdeckung nicht erforderlich ist.

Bodendenkmalpflege

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

Kampfmittel

Die Auswertung von Luftbildern aus den Jahren 1939 - 1945 sowie anderer historischer Unterlagen haben Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe im Bereich des Plangebiets geliefert. Daher wird eine Überprüfung der bebaubaren Flächen auf Kampfmittel empfohlen und ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.

Hochwasserrisikogebiet

In den Hinweisen zum Bebauungsplan wird auf die Gefahr durch Überflutung ab HQ 100 auf Grund der unmittelbaren Nähe zum Überschwemmungsgebiet Inde hingewiesen.

Grundwasserverhältnisse

Das innerhalb des Plangebiets nahe der Geländeoberfläche anstehende Grundwasser ist bei der weiteren Planung bzw. Bauwerksausführung zu beachten. Bei Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

Bepflanzungen im Böschungsbereich der Inde

Da das Plangebiet unmittelbar an die Böschungsoberkante der Inde angrenzt, ist für Anpflanzungen bzw. Gehölzpflanzungen ein Abstand von mindestens einem Meter zur Böschungsoberkante einzuhalten. Die Pflege unterliegt dem Eigentümer des Grundstücks.

8. Städtebauliche Kennwerte

Der Geltungsbereich der 1. Änderung zum Bebauungsplan 295 - Ehemalige Tennisplätze Jahnstraße - umfasst eine Fläche von rd. 0,57 ha mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Flächengröße in m²	%
Mischgebiet davon Stellplätze / Carports	4.723 1.160	82,7
private Verkehrsfläche	986	17,3
gesamt	5.709	100

Eschweiler, den