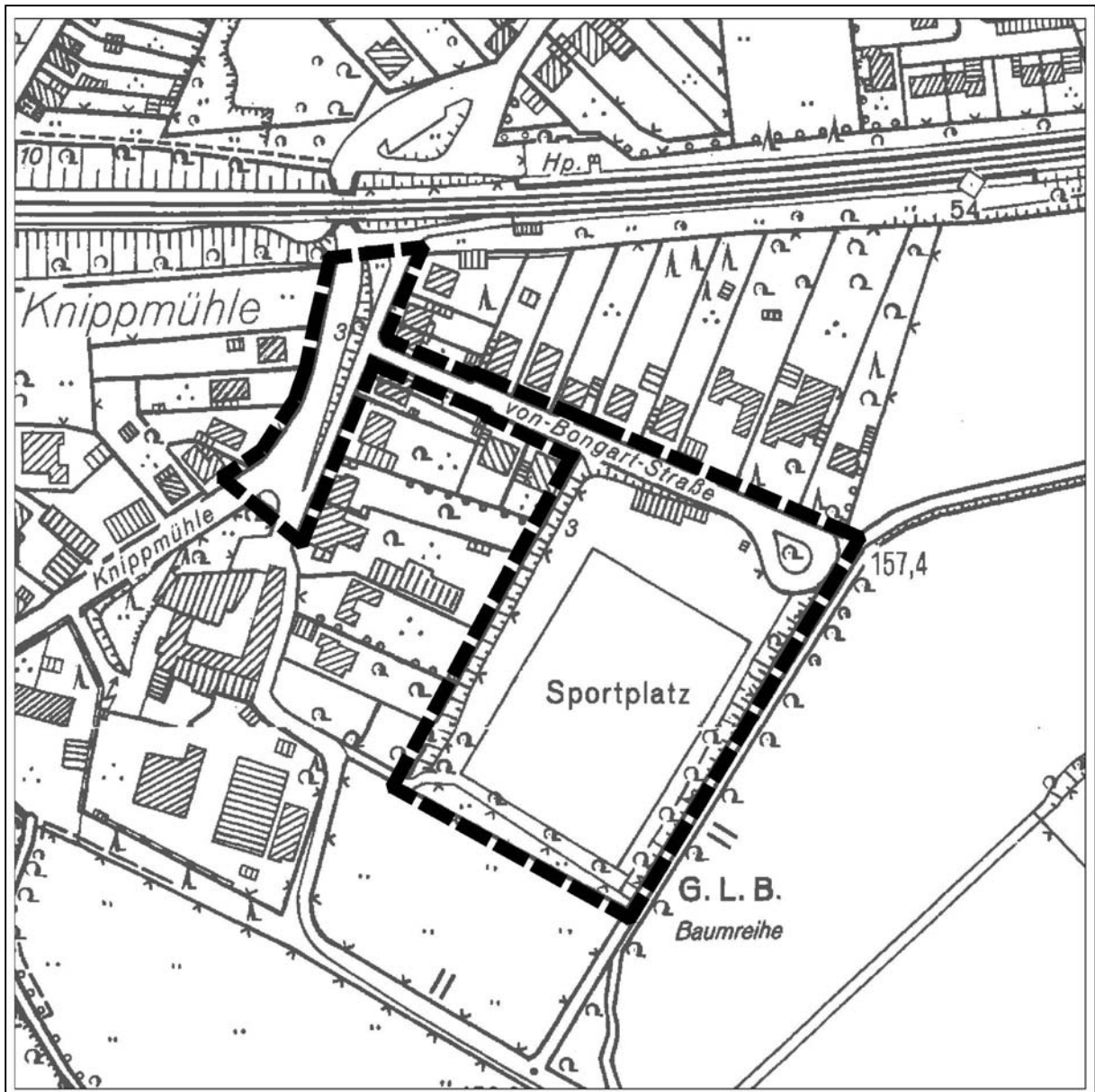




STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 181 - SPORTPLATZ NOTHBERG -

BEGRÜNDUNG TEIL A

STAND: FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Inhalt der Begründung

Teil A: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Vorgaben zur Planung

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Heutige Situation
- 1.3 Einfügen des Bebauungsplans in die übergeordneten Planungen
- 1.4 Bestehende Bebauungspläne
- 1.5 Bebauungsplanverfahren

2. Ziel und Zweck der Planung

- 2.1 Anlass und Ziel der Planung
- 2.2 Städtebauliches Konzept

3. Planungsinhalt

- 3.1 Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 3.4 Erschließung / Verkehrsflächen
- 3.5 Grünfläche

4. Umsetzung des Bebauungsplans

- 4.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

5. Umweltbelange

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

6. Hinweise

7. Gutachten

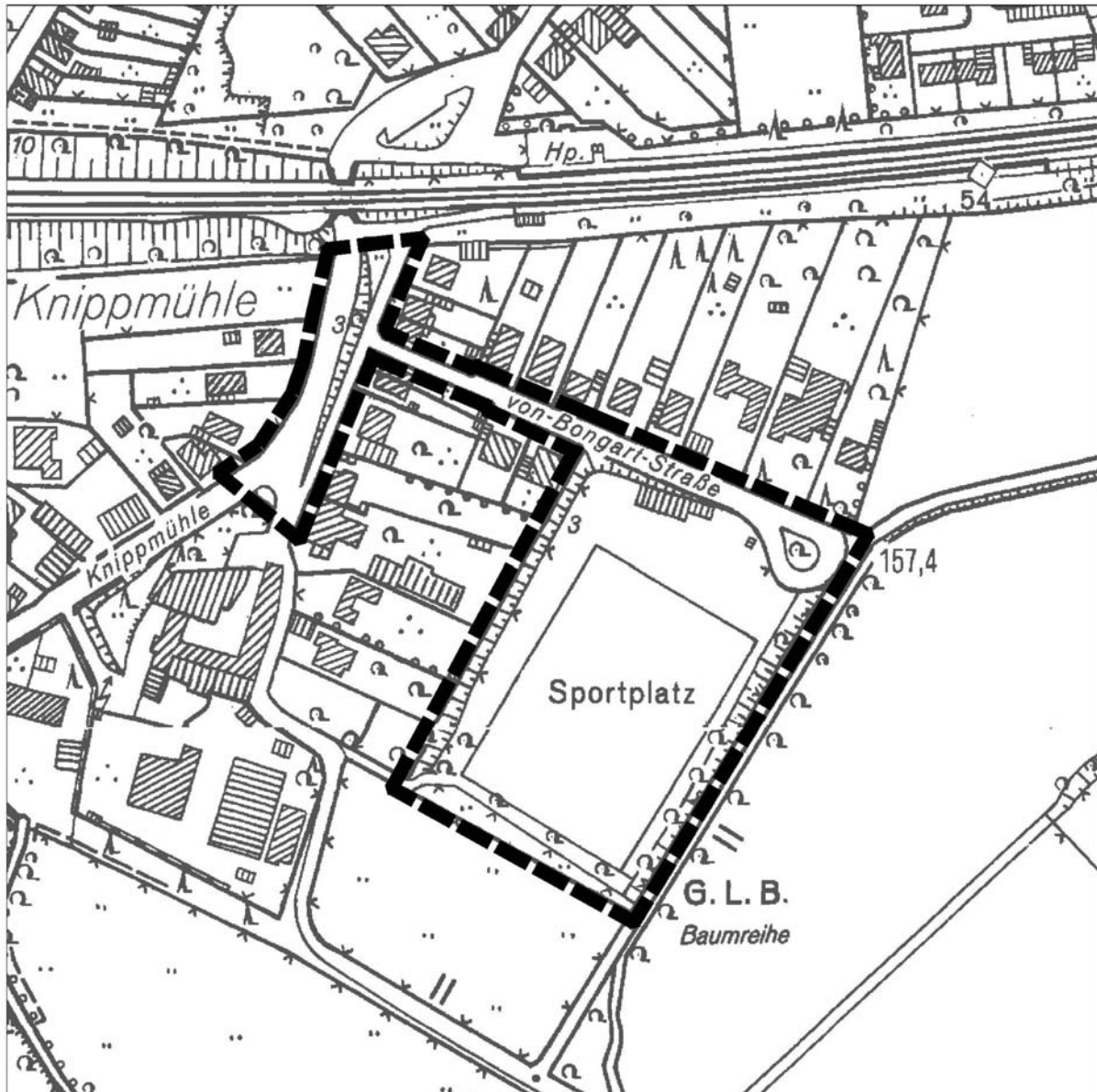
8. Städtebauliche Kennwerte

Teil B: Umweltbericht (wird im nächsten Verfahrensschritt ergänzt)

1. Vorgaben zur Planung

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 181 - Sportplatz Nothberg - liegt am südwestlichen Siedlungsrand von Nothberg und erstreckt sich über den Sportplatz, die nördlich angrenzende Von-Bongart-Straße und Teile der Straße Knippmühle. Westlich grenzen die rückwärtigen Gärten der Straße Knippmühle an, südlich und östlich beginnt der Außenbereich.



Geltungsbereich Maßstab 1:2500

Das Grundstück des Sportplatzes weist eine Größe von 13.500 m² auf.

Mit der neuen Nutzung des Sportplatzes wird insbesondere der § 1a Baugesetzbuch „Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ berücksichtigt; hier wird mit Grund und Boden sparsam umgegangen, da die Fläche des Sportplatzes einer anderen Nutzung zugeführt werden soll.

1.2 Heutige Situation

Die Straßen Knippmühle und Von-Bongart-Straße sind vorhanden. Die Von-Bongart-Straße steigt von der Knippmühle bis zur Einmündung auf den Sportplatz um rd. 6 m an. Die Knippmühle weist einen Höhenunterschied von rd. 8 m von der Eifelstraße bis zur Von-Bongart-Straße auf.

Von der Straße Knippmühle zweigt eine Nebenstraße gleichen Namens in südliche Richtung ab, die der Erschließung einzelner Wohngebäude, landwirtschaftlicher Einrichtungen und eines Gewerbebetriebes dient. Diese Nebenstraße ist ein in Asphalt befestigter Weg, der mehrfach seine Richtung ändert. Zwischen den Häusern Knippmühle 6, 6b und 6c verfügt die Straßenparzelle nur über eine Breite von knapp 5 m.

Die Von-Bongart-Straße verfügt im Einmündungsbereich entlang der an der Straße Knippmühle gelegenen Grundstücke über eine Breite von rd. 6,20 m, im weiteren Verlauf weist sie eine Breite von rd. 9 m auf.

Vor dem Bau des heutigen Sportplatzes wurde das direkt südlich des Sportplatzes gelegene Flurstück 42 als Sportplatz genutzt. Der ehemalige Mühlenweiher befand sich auf den westlich angrenzenden Flurstücken, die inzwischen mit Wohn- und Geschäftshäusern bebaut sind.

Ca. 1965 wurde der heutige Sportplatz auf ehemaligen Ackerparzellen errichtet. Er ist ein eben angelegter Platz, der rundherum mehr oder minder stark ausgeprägte Böschungen aufweist. In der mit einer freiwachsenden Hecke bewachsenen Böschung zwischen der südlichen Grenze des Sportplatzes und dem Flurstück 42 verläuft in Ost-West-Richtung der Mühlengraben, der bei seiner Anlage in den ehemaligen Mühlenweiher und heute in den Omerbach entwässert. Für den Bereich der freiwachsenden Hecke und des Mühlengrabens sind die Belange des Natur- und des Gewässerschutzes zu berücksichtigen.

Auf dem Sportplatz befindet sich ein mit Fördermitteln errichtetes Sportheim. Dieses Sportheim ist seit Mitte 2018 an den 1. PBC (Pool Billard Club) Primus Eschweiler verpachtet.

1.3 Einfügen des Bebauungsplans in die übergeordneten Planungen

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen wird der Ortsteil Nothberg als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Südöstlich davon befindet sich ein „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ (ASB). Südlich des ehemaligen Sportplatzes ist zusätzlich zur Darstellung „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ die Freiraumfunktion „Schutz der Natur“ und östlich des Sportplatzes zusätzlich die Freiraumfunktion „Grund- und Gewässerschutz“ dargestellt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Sportplatz als Grünfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung dargestellt. Aus diesem Grund ist ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans erforderlich. Dazu hat der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 21.01.2014 die Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplans - Sportplatz Nothberg - und in seiner Sitzung am 01.10.2014 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch wurde in der Zeit vom 27.10.2014 bis 10.11.2014 durchgeführt. Mit Schreiben vom 02.12.2014 hat die Bezirksregierung Köln für die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung grundsätzlich die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bestätigt.

Die Fläche des Bebauungsplans liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans, die südlich und östlich angrenzenden Flächen liegen im Geltungsbereich des Landschaftsplans III - Eschweiler/Stolberg -.

1.4 Bestehende Bebauungspläne

Ein Teil der Sportplatzfläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 25 - Von-Bongart-Straße -, rechtskräftig seit 04.02.1965 und ist dort als „Vorbehaltsfläche für den Gemeinbedarf - Stadt Eschweiler Sportplatzenerweiterung“ dargestellt. Auch die Von-Bongart-

Straße liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 25. Beide Flächen werden jetzt durch den Bebauungsplan 181 - Sportplatz Nothberg - überplant.

1.5 Bebauungsplanverfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 181 - Sportplatz Nothberg - wurde vom Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 21.01.2014 mit einer Gegenstimme gefasst.

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Die aktiven Sportvereine SV Nothberg und FC Preußen Hastenrath haben sich 2013 zum „Sportclub 1912 Berger Preuß“ zusammengeschlossen. Der SV Nothberg gab wegen dieser Fusion seinen Sportplatz auf. Als Nachfolgenutzung soll auf dem städtischen Sportplatz ein Wohngebiet entstehen.

Im Vorfeld einer konkreten Planung wurden zwei verschiedene Erschließungsvarianten untersucht, über die Von-Bongart-Straße und über die Knippmühle. Diese Varianten der äußeren Erschließung wurden mit den zu beteiligenden übergeordneten Behörden und in der Stadtverwaltung diskutiert. Dabei wurde die Erschließung über die Knippmühle aus verschiedenen Gründen nicht weiterverfolgt:

- Die südlich des Sportplatzes gelegene Fläche liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans III - Eschweiler/Stolberg - und ist Bestandteil des festgesetzten Landschaftsschutzgebietes 2.2-5 „Landschaftsschutzgebiet zwischen Eschweiler und Weisweiler mit Halde Nierchen und Bovenberger Wald“. Das Grundstück wird derzeit als Grünland genutzt. Es grenzt unmittelbar an die mit heimischen Gehölzen (freiwachsende Hecke) dicht bestockte Böschung zum Sportplatzgelände.
- Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) sieht in der vorhandenen freiwachsenden Hecke den perfekten Abschluss des geplanten Baugebiets auf dem Sportplatz zur freien Landschaft hin. Diese Heckenstruktur ist in Gänze zu erhalten.

Sollte die Erschließung über die Knippmühle erfolgen, müsste der Böschungsbereich mit der Hecke durchquert werden. Auf Grund der Höhenlage des Sportplatzes und der dadurch erforderlichen Einschnitte würde ein Großteil der Hecke entfallen.

- Einer Ausweitung des Plangebiets um das südlich angrenzende Grünland würde die UNB im Planverfahren widersprechen. Von dieser Einschätzung weicht die UNB auch nicht durch das Angebot eines adäquaten Ausgleichs auf dem östlich angrenzenden städtischen Flurstück ab.

Ein Widerspruch gegen die Planung im Beteiligungsverfahren schließt ein automatisches Außerkrafttreten des Landschaftsplans mit seinen widersprüchlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan (vgl. § 20 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz NRW) aus.

- Der vordere Bereich der Knippmühle verfügt nicht über eine ausreichende Breite, um zumindest den Begegnungsfall PKW/PKW oder einen gesicherten Schulweg gewährleisten zu können. Die in diesem Bereich liegenden Grundstückseigentümer waren zu einem Verkauf der erforderlichen Flächen nicht bereit.

2.2 Städtebauliches Konzept

Erschlossen wird das neue Wohngebiet über die Von-Bongart-Straße, die in einem Wendehammer endet.

Unbefriedigend ist die Einmündung in die Knippmühle. Die Straßenfläche der Knippmühle ist hier durch eine Grünfläche zweigeteilt. Es handelt sich um eine begrünte steile Böschung. Die bergseitige Fahrbahn der Knippmühle ist derzeit nur rd. 4,0 m breit. Dies erscheint voll-

kommen ungenügend, die Erschließungsverkehre der Von-Bongard-Straße und des geplanten Baugebietes sicher und leistungsfähig abzuwickeln. Von daher wird der Umbau der Verkehrsflächen notwendig. Die Verbreiterung der Verkehrsfläche kann auf Kosten der angrenzenden Böschung realisiert werden. Zur Überwindung des Höhenunterschiedes wird eine Stützwand erforderlich.

Im Bereich des ehemaligen Sportplatzes führt ein verkehrsberuhigter Bereich ausgehend von der Von-Bongard-Straße vorbei an einen privaten Parkplatz mit 16 Stellplätzen (für Sportheimnutzer) und dem Sportheim (jetzt: 1. Pool Billard Club Primus Eschweiler). In seinem weiteren Verlauf verfügt dieser verkehrsberuhigte Bereich beidseitig ebenfalls über 16 öffentliche Parkplätze, er erschließt das Wohngebiet und endet in einem Wendehammer. Vom Wendehammer führt eine Fußwegverbindung zur Grünfläche.

Als neues Wohnbauland stehen nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen rd. 10.450 m² zur Verfügung. Diese lassen sich z.B. aufteilen in 24 Grundstücke, davon wie im Gestaltungsplan dargestellt, z.B. 22 für Doppelhäuser und zwei für freistehende Einfamilienhäuser.

3. Planungsinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet

Im Plangebiet werden Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen, da sich diese nicht in die vorhandene kleinteilige Struktur des Gebietes einfügen würden und von diesen störende Auswirkungen auf das Plangebiet und die Umgebung zu erwarten wären. Die i.d.R. verkehrs- und flächenintensiven Gartenbaubetriebe und Tankstellen stehen zudem einer baulichen Verdichtung im Plangebiet entgegen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Es wird die Grundflächenzahl für ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 17 i.V.m. § 19 BauNVO festgesetzt. D.h. die Grundfläche von 0,4 darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden.

Die Geschossigkeit ist mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Im nächsten Verfahrensschritt werden Trauf- und Firsthöhen ergänzt.

Die Geschossflächenzahl wird bei der zweigeschossigen Bebauung gemäß § 20 BauNVO mit 0,8 festgesetzt.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Auf Grund der geplanten Bebauung wird die Bauweise als offen - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig - festgesetzt.

Die Bautiefe beträgt für die Doppelhäuser jeweils 15,0 m, das Sportheim und die freistehenden Einfamilienhäuser am Ende des Wendehammers haben eine etwas geringere, an die Grundstücksgröße bzw. die freiwachsende Hecke angepasste Tiefe.

Die überdachten Terrassen liegen innerhalb der überbaubaren Fläche, die Vorgärten sind i.d.R. mindestens 2,0 m tief.

3.4 Erschließung / Verkehrsflächen

Die Erschließung knüpft an die Von-Bongard-Straße an und ist als Mischverkehrsfläche in einer Breite von 6,0 m geplant. Die beidseitigen Stellplätze verbreitern die Mischverkehrsfläche auf insgesamt 10,0 m. Neben dem Sportheim und den öffentlichen Stellplätzen er-

schließt sie das Wohngebiet und endet in einer Wendeanlage, die auch das Wenden von dreiachsigen Müllfahrzeugen zulässt.

Vom Wendehammer führt eine Fußwegverbindung zur Grünfläche. Der weitere Verlauf des Fußwegs Richtung Westen und Osten über den „Mühlengraben“ ist abhängig von der Bestockung der Böschung.

3.5 Grünfläche

Die an der Südseite des Baugebiets vorhandene, dicht bewachsene Böschung ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung - bewachsene Böschung“ festgesetzt.

4. Umsetzung des Bebauungsplans

4.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Entwässerung

Die anfallenden häuslichen Schmutzwässer der geplanten Gebäude werden über einen neu zu errichtenden Kanal innerhalb der Planstraße bzw. den in der Von-Bongart-Straße vorhandenen Kanal der Kläranlage zugeleitet.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG NW) besteht für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt, oder an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden, die Verpflichtung das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, soweit dies schadlos möglich ist.

Im Rahmen der 2014 durchgeführten Bodenuntersuchungen des Sportplatzes Nothberg wurde auch die Versickerungsfähigkeit untersucht. Hierzu kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis: „Im Rahmen der Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurden nur sehr geringe kf-Werte von $< 1,2 \times 10^{-7}$ m/s bzw. $< 1,4 \times 10^{-7}$ m/s ermittelt. Die Versickerung von Niederschlagswässern kann demnach bei einer Neubebauung nicht gefordert werden und ist nach Maßgabe der Untersuchungsergebnisse auch nicht zu empfehlen.“

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

5. Umweltbelange

5.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Im weiteren Planverfahren werden die Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt, bewertet, ausgeglichen und in die Begründung aufgenommen.

5.2 Artenschutz in der Bauleitplanung

Im weiteren Planverfahren werden die Ergebnisse der Artenschutzprüfung Stufe I in die Begründung aufgenommen.

5.3 Immissionsschutz

Zur Vorbereitung auf eine Nutzung als Wohngebiet wurde im Juni 2014 eine gutachterliche Stellungnahme zur Immissionsbelastung durch den Schienenverkehr erarbeitet. Der Gutachter kam zu folgender zusammenfassender Beurteilung:

„Auf Basis der vorliegenden Daten zur Lärmkartierung wurde die Schienenverkehrslärmbelastung im Plangebiet abgeschätzt. Im gesamten Plangebiet sind im Tageszeitraum keine bedenklichen Lärmbelastungen zu erwarten. Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleis-

ten, erfordert das Maß der Überschreitungen im Nachtzeitraum in Teilbereichen passiven Schallschutz in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen. Bei Fortführung der Planung sind konkrete Immissionsberechnungen zur Definition der Bereiche mit Festsetzungen zum passiven Schallschutz erforderlich. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Randbedingungen bestehen aus schalltechnischer Sicht gegen die im Plangebiet projektierte Wohnnutzung keine Bedenken.“

Im weiteren Verfahren wird die Lärmbelastung genau untersucht und Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen.

5.4 Bodenschutz

Zur Vorbereitung auf eine Nutzung als Wohngebiet wurden im April 2014, ergänzend zu einem Gutachten aus 2004, chemische Untersuchungen des Sportplatzaufbaus beauftragt. Der Gutachter kam zu folgendem Ergebnis:

„Es wird empfohlen, den Sportplatzaufbau mindestens bis in eine Tiefe von 10 cm (Tennenbelag und dynamische Schicht) abzutragen und einer Verwertung zuzuführen, da in diesem Tiefenbereich Prüfwertüberschreitungen festgestellt wurden. Alternativ wäre auch eine Abdeckung mit unbelastetem Boden möglich. Die Mächtigkeit der Abdeckung in den Hausgärten sollte dabei mindestens 60 cm betragen. Im Bereich von sonstigen Grünflächen (z.B. Vorgärten) sollte die Mächtigkeit mindestens 30 cm betragen.

Das Tragschichtmaterial zeigt keine Prüfwertüberschreitungen für eine Wohnnutzung.“

6. Hinweise

Die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg hatte zur Flächennutzungsplanänderung die bergbauliche Situation aus bergbehördlicher Sicht zusammengefasst:

„Im Planbereich sind drei steil anstehende Flöze dokumentiert, die unter einer geringmächtigen Überdeckung an der Tagesoberfläche ausstreichen. In Verbindung mit dem östlich gelegenen Versuchsschacht lassen sie die Schlussfolgerung zu, dass in dem in Rede stehenden Bereich auch widerrechtlich geführter Bergbau vor der Anlegung von zeichnerischen Unterlagen (sog. Uraltbergbau) im tages- und / oder oberflächennahen Bereich stattgefunden haben kann.

Es wird empfohlen, auf altbergbauliche Hinweise (z.B. atypische Bewegungsbilder der Tagesoberfläche, Rissbildungen oder regelmäßig wiederkehrende Absenkungen) zu achten.“

Dieser Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

7. Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden bisher folgende Gutachten erstellt:

- Sportplatz Eschweiler-Nothberg
Untersuchung des Tennenbelages
HYDRO.O. Geologen und Ingenieure, 5270 Aachen, 20.04.2004
- Sportplatz Eschweiler-Nothberg
Chemische Materialeigenschaften des Sportplatzaufbaus und
Versickerungsfähigkeit des Untergrunds
HYDRO.O. Geologen und Ingenieure, 5270 Aachen, 02.06.2014
- Gutachterliche Stellungnahme zur Immissionsbelastung durch Schienenverkehr
Im Bebauungsplan 181 - Sportplatz Nothberg - in Eschweiler
Dr.-Ing. Szymanski & Partner, 52222 Stolberg, 16.06.2014

8. Städtebauliche Kennwerte

Vorentwurf Stand 04/2019		
24 Grundstücke für:	2 Freistehende EFH 22 DoppelHausHälften	
Geschossigkeit	II	
Grundstücksgrößen ca.	350 m ² - 600 m ²	
Sportheim und privater Parkplatz mit	16 Stellplätzen	
Gesamter Geltungsbereich	17.850 m ²	
Straßenverkehrsflächen Von-Bongart-Straße und Knippmühle	4.070 m ²	
Sportplatz Nothberg	in m²	in Prozent (%)
Grundstücksfläche Alter Sportplatz + Grundstücksteilfläche Mühlengraben	13.500 <u>280</u> 13.780	100,0
Grünfläche	800	6
Nettobaulandfläche	10.450	76,0
Mischverkehrsfläche	1.720	12
Private Parkplatzfläche	400	3
Grundstücksfläche Sportheim	410	3

Eschweiler, den 07.05.2019

Gez. R. Führen