

STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 297 - SÜDLICH PATTERNHOF -

BEGRÜNDUNG

Teil A und Teil B

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

INHALT DER BEGRÜNDUNG

TEIL A ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. AUSGANGSSITUATION

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Heutige Situation
- 1.3 Einfügen des Bebauungsplans in übergeordnete Planungen
- 1.4 Bebauungsplanverfahren

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

- 2.1 Anlass und Ziel der Planung
- 2.2 Städtebauliches Konzept

3. PLANINHALTE

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Beschränkungen der Zahl der Wohnungen
- 3.4 Bauweise
- 3.5 Überbaubare Grundstücksflächen
- 3.6 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen
- 3.7 Verkehrsflächen
- 3.8 Grünordnerische Festsetzungen
- 3.9 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

5. KENNZEICHNUNGEN

6. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

7. HINWEISE

8. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

- 8.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung
- 8.2 Verkehrliche Erschließung
- 8.3 Bodenordnende Maßnahmen

9. UMWELTBELANGE

- 9.1 Eingriff in Natur und Landschaft
- 9.2 Artenschutz in der Bauleitplanung
- 9.3 Immissionsschutz
- 9.4 Bodenschutz

10. GUTACHTEN

11. STÄDTEBAULICHE DATEN

1. AUSGANGSSITUATION

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 4,4 ha große Plangebiet liegt am östlichen Rand des Eschweiler Stadtzentrums, unmittelbar südlich der Realschule Patternhof. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das bisherige Grundstück einer Sportanlage, die bestehende Bebauung Patternhof 5 und 15b-19, Ludwigstr. 1-25, Nothberger Str. 3-45 sowie Bergrather Str. 23-67.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Osten durch die Ludwigstraße,
- im Süden durch die Nothberger Straße,
- im Westen durch die Bergrather Straße,
- im Norden durch die Straße Patternhof und die südliche Grenze des Schulgrundstücks.

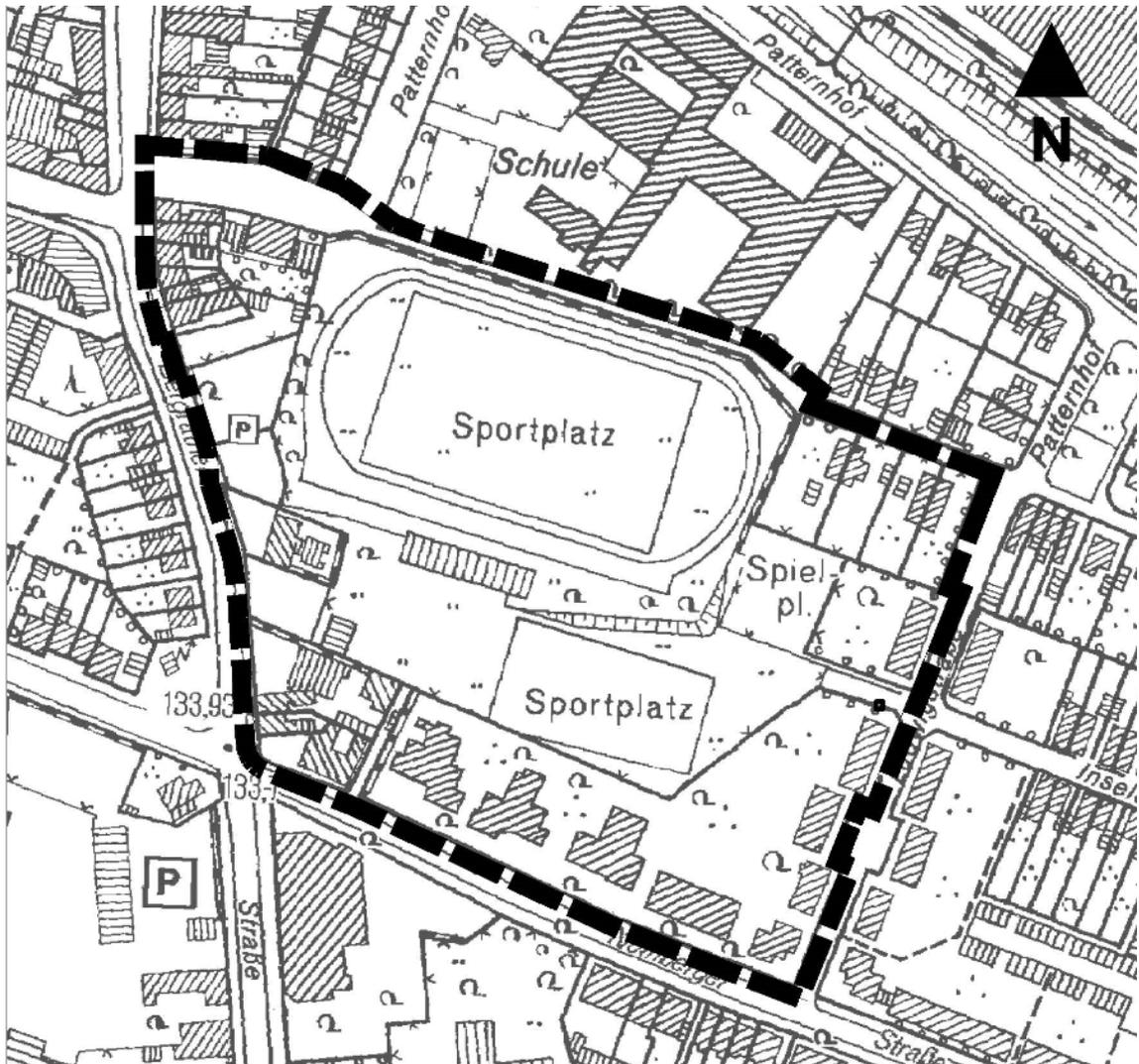


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans 297 - Südlich Patternhof -

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

1.2 Heutige Situation

Den wesentlichen Teil des Plangebietes nimmt die nicht mehr genutzte Sportanlage Patternhof ein. Diese besteht aus der großen Rasenfläche des Fußballspielfeldes sowie der südlich hiervon gelegenen ehemaligen Bolzplatzanlage und Rollschuhbahn. Die südlichen Spielflächen, insbesondere der östliche Teilbereich, stellen heute eine extensiv bewachsene Grünfläche (extensive Grasflur, einzelne Sträucher und Bäume) dar.

Bei der bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebietes handelt es sich vorrangig um zwei- bis dreigeschossige Gebäude mit Sattel- und Walmdächern, sowie eingeschossige Anbauten mit Flachdächern. Die Straßenrandbebauung entlang der Bergrather Straße stellt aufgrund verschiedener Gewerbebetriebe ein Mischgebiet, die sonstige Bebauung des Geltungsbereiches Wohngebiete dar. Die Siedlung Nothberger Straße/Ludwigstraße, im östlichen Plangebiet und daran angrenzend, steht mit ihrer Bebauung, den direkt zugehörigen Freiflächen und Vorgärten sowie der strukturierenden Bepflanzung mit Einzelbäumen und Hecken unter Denkmalschutz.

Neben den unter Denkmalschutz stehenden Freiflächen und Bepflanzungen der Siedlung Nothberger Straße/Ludwigstraße stehen im Plangebiet besonders im Bereich der ehemaligen Sportanlage, mehrere erhaltenswerte großkronige Laubbäume.

Das Plangebiet ist aufgrund der bisherigen Nutzung als Sportplatz weitgehend eben. Es gibt einen Niveauunterschied zwischen dem nördlichen, großen Sportplatz und den südlich gelegenen kleineren Spielfeldern. Letztere liegen ca. 0,5 – 1 m unterhalb des großen Spielfeldes. Der nördliche und der südliche Bereich des Sportplatzes werden durch einen flachen Wall im Bereich der Tribünenanlage und der Umkleiden voneinander getrennt.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes kann durch die angrenzenden Straßen gewährleistet werden. Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird durch die auf der Bergrather Straße verkehrenden Buslinien EW1, EW2, EW3 sowie 26 zurzeit ausreichend sichergestellt. Damit bestehen umsteigefreie Busverbindungen in Richtung Eschweiler Bushof und Stolberg. Die Haltestelle „Talbahnhof“ der euregiobahn liegt ca. einen Kilometer westlich entfernt.

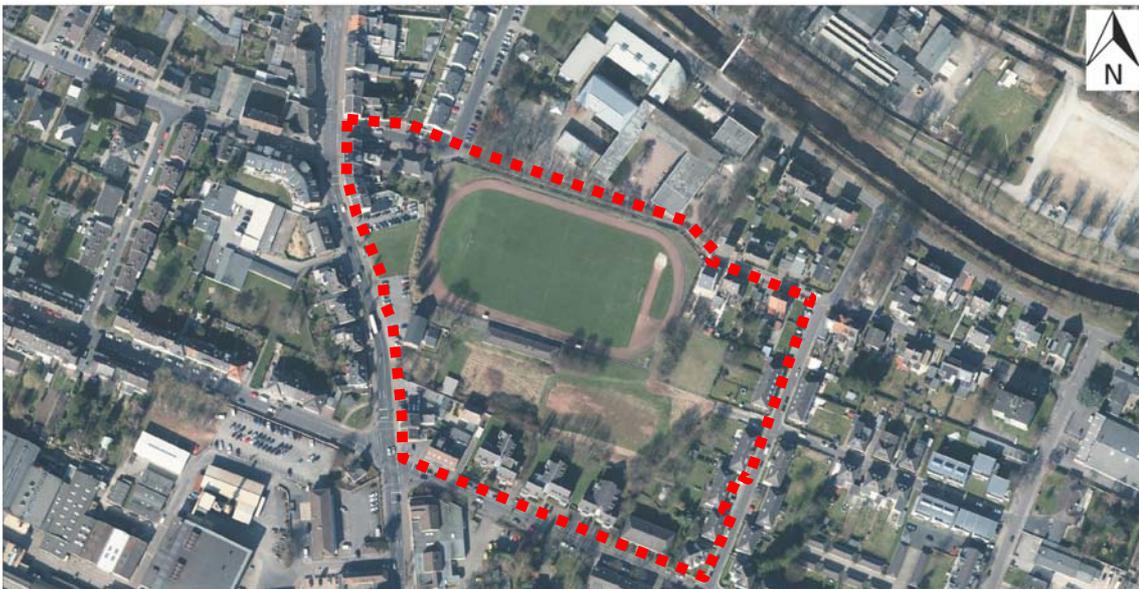


Abb. 2: Luftbild [Quelle: inkasPortal, StädteRegion Aachen]

1.3 Einfügen des Bebauungsplans in übergeordnete Planungen

Regionalplan, Stand 2003

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereiche dar.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes. Durch das Plangebiet werden keine FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete und geschützte Biotope tangiert.

Flächennutzungsplan 2009

Der Flächennutzungsplan (FNP 2009) der Stadt Eschweiler stellte den Geltungsbereich des Bebauungsplans 297 als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz“ sowie „Gemischte Bauflächen“ und „Wohnbauflächen“ dar.

Auf der in der Abb. 3 dargestellten Teilfläche erforderte die Aufstellung des Bebauungsplans die Änderung des FNP von „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz“ in „Wohnbauflächen“. Dies erfolgte im Verfahren der 17. Änderung des Flächennutzungsplans - Südlich Patternhof -, die seit dem 23.03.2019 rechtswirksam ist. Damit kann der Bebauungsplan 297 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

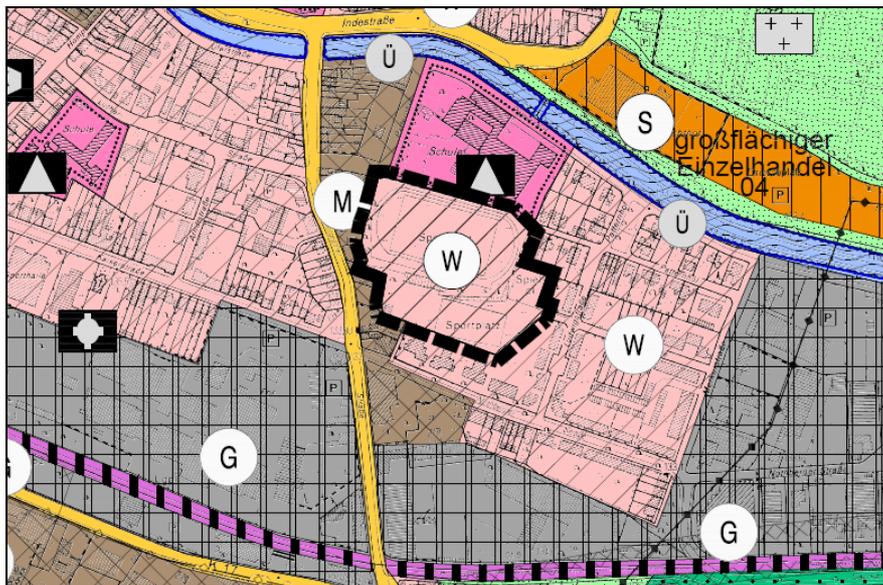


Abb. 3 : 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eschweiler

1.4 Bebauungsplanverfahren

Die Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298).

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 297 - Südlich Patternhof - wurde in der Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses am 21.09.2017 gefasst. Der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung erfolgte in der Sitzung am 19.10.2017. Diese wurde im Zeitraum vom 06.11. bis zum 17.11.2017 durchgeführt.

Bebauungs- und Nutzungskonzept

Der Entwurf sieht die Errichtung verschiedener Gebäudetypen mit attraktiven Gärten und Freiflächen vor. So sollen unterschiedliche Wohnbedürfnisse und Zielgruppen bedient werden.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes sind ca. 12-14 Einfamilienhäuser in Form von zweigeschossigen Doppelhaushälften, Einzelhäusern oder Reihenhäusern möglich. Der zentrale Bereich des Plangebietes wird durch 5 Baufelder für zweigeschossige Stadtvillen geprägt, während beidseitig der Haupteerschließung 6 dreigeschossige Mehrfamilienhäuser angeordnet sind. Um einen Übergang zu der denkmalgeschützten Siedlung im Osten des Plangebietes zu gewährleisten, wurde angrenzend an dem Garten des Hauses Ludwigstraße 21-25 die Geschossigkeit auf maximal zwei Vollgeschosse reduziert.

Der Platz an der Bergrather Straße wird durch einen dreigeschossigen Gebäudekomplex begrenzt. Im Übergang vom Platz in das neue Quartier befindet sich ein ebenfalls III-geschossiger Solitärbau.

Entsprechend dieses Konzeptes können ca. 160 Wohneinheiten im Allgemeinen Wohngebiet (davon ca. 14 in Einfamilienhäusern, ca. 36 in II-geschossigen Mehrfamilienhäusern/ Stadtvillen sowie ca. 110 Wohneinheiten in den Mehrfamilienhäusern) neu errichtet werden. Hinzu kommen weitere Wohnungen innerhalb des Mischgebietes in der ergänzenden Bebauung entlang der Bergrather Straße.

Aufgrund der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind und aufgrund des hohen Grundwasserspiegels (siehe Punkt 5. Kennzeichnungen – Altlasten sowie Punkt 7. Hinweise – Altlasten / sonstige Böden mit schädlichen Verunreinigungen und Grundwasserverhältnisse) soll für den als WA6 festgesetzten Bereich südlich der Planstraße E auf eine Unterkellerung verzichtet werden.

Erschließung

Die nordwestliche Anbindung des Plangebietes erfolgt durch eine abgewinkelte Haupteerschließungsstraße über die Straße Patternhof an die Bergrather Straße. Im Osten ist das Plangebiet über die Kreuzung Ludwigstraße/ Inselstraße erschlossen.

Die innere Erschließung von Nordwesten erfolgt über die Planstraße B in südliche Richtung sowie weiterführend über die Planstraße E nach Osten auf die Kreuzung Ludwigstraße/ Inselstraße. Von der Planstraße E zweigen in Richtung Norden die Planstraßen C und D ab mit Anbindung an die Planstraße A. Die Planstraße A verläuft am nördlichen Rand des Plangebietes entlang des Schulgeländes und verbindet die beiden vorhandenen Straßenteile Patternhof westlich und östlich des Plangebietes. Die Planstraßen A, C und D sollen als Anliegerweg ausgebaut werden. Die Planstraße D hat zur Reduzierung des unerwünschten Durchgangsverkehres nur eine Fuß- und Radwegeverbindung zur Planstraße A.

Alle für den Kfz-Verkehr zugänglichen Verkehrsflächen sollen als Mischverkehrsflächen ausgebaut werden aufgrund der zu erwartenden geringen Verkehrsbelastung. Ziel ist es, die Aufenthaltsqualität der Fußgänger in der Verkehrsfläche zu steigern.

Eine Zuwegung von der Bergrather Straße aus über den dort geplanten Platz ist nur für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen. Der Platz soll von heutigen und künftigen Anwohnern als Quartiersplatz genutzt werden und eine entsprechende Aufenthaltsqualität bieten.

Ruhender Verkehr

In den neu zu entwickelnden Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind überdachte und nicht überdachte Stellplätze sowie Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen und in den zu diesem Zweck festgesetzten Flächen zulässig. Somit wird sichergestellt, dass die erforderlichen Stellplätze auf den Privatgrundstücken errichtet werden können.

Die Stellplätze für die geplanten Mehrfamilienhäuser sind gebündelt in Sammelstellplatzanlagen vorgesehen, um die sonstigen Grundstücksflächen vom Verkehr freizuhalten und dadurch in den Ruhebereichen eine gute Aufenthalts- und Wohnqualität sicherzustellen.

Im gesamten Plangebiet sind öffentliche Parkstände (ca. 36) innerhalb der Mischverkehrsfläche in Längsausrichtung möglich. Die genaue Lage wird in der Ausbauplanung bestimmt.

Grünkonzept

Eine an der Bergrather Straße östlich des Hauses Nr. 53 vorhandene Linde wird aufgrund ihrer hohen Wertigkeit zum Erhalt festgesetzt.

Innerhalb der Mischverkehrsfläche, vorwiegend im Randbereich der öffentlichen Parkstände sind ca. 20 Bäume und im Bereich der straßenbegleitenden Stellplatzanlagen ebenfalls 25 Bäume anzupflanzen, um den Straßenraum aufzulockern und zu durchgrünen. Darüber hinaus werden Anpflanzungen auch im Bereich der westlichen ehemaligen Sportplatzeingrünung, im Bereich der Stellplatzanlagen und entlang verschiedener Grundstücksgrenzen festgesetzt. Eine Besonderheit stellt die öffentliche Grünfläche am westlichen geplanten Platz dar, die gleichzeitig zur Aufwertung des Platzes beiträgt und den Übergang in das neue Quartier darstellt.

Zu erhaltener Vegetationsbestand wird auf privaten Flächen im Bereich der ehemaligen östlichen Sportplatzeingrünung, südlich des Quartierszugangs vom Platz an der Bergrather Straße folgend und im Bereich der öffentlichen Grünfläche entlang der nördlichen Plangebietsgrenze zur Realschule Patternhof hin festgesetzt, der unmittelbar in den Baumbestand auf der Fläche der Realschule übergeht.

Denkmalgeschützte Siedlung „Nothberger Straße / Ludwigstraße“ (WA1)

Ein Teil der an der Ludwigstraße und Nothberger Straße gelegenen, denkmalgeschützten Siedlung „Nothberger Straße / Ludwigstraße“ (Nummer 57 der Denkmalliste) befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans. Hier trifft der Bebauungsplan ausschließlich Festsetzungen über die *Art* der baulichen Nutzung („Allgemeines Wohngebiet“), um städtebaulich nicht vertretbare Nutzungen auszuschließen. Hinsichtlich der Zulässigkeit des *Maßes* der baulichen Nutzung sind für diesen Teil des Geltungsbereiches somit die Kriterien des § 34 BauGB anzuwenden, um die denkmalgeschützte Siedlung im Rahmen planungsrechtlicher Beurteilungen einheitlich als Ganzes zu betrachten. Hierdurch ist, bezogen auf das dort zulässige Maß der baulichen Nutzung, ein einheitliches Planungsrecht für die gesamte Siedlung gegeben.

3. PLANUNGSINHALT

3.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA1-WA6)

Die Bauflächen auf dem Gebiet des ehemaligen Sportplatzes werden als Allgemeines Wohngebiet (differenziert in WA4 bis WA6) aufgrund der innerhalb eines Blockinnenbereiches gelegenen und somit von umgebender Bebauung abgeschirmter Lage festgesetzt. Ziel der Planung ist, aufgrund des hohen Bedarfs an Wohnraum, Wohnbauflächen in zentraler Lage zu schaffen. Die angrenzende Bestandsbebauung entlang der Straßen Patternhof, Ludwigstraße und Nothberger Straße werden als Allgemeine Wohngebiete (WA1 – WA3) zur Sicherung der Bestandsnutzung festgesetzt.

Die gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 1 – 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden im gesamten Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen. Die umliegende Wohnbebauung, die geringe Größe des Plangebietes, die begrenzte Dimensionierung der Erschließung des Standortes sowie die begrenzte Anzahl öffentlicher Stellplätze sind maßgebend für den hier vorgesehenen Ausschluss der gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten. Insgesamt stehen für die hier ausgeschlossenen Nutzungen ausreichend Flächen innerhalb des Stadtgebietes zur Verfügung, so dass deren Ausschluss im Plangebiet vertretbar ist.

Die beschriebenen Beschränkungen der Art der Nutzung gelten in allen Bereichen der Allgemeinen Wohngebiete. Die Unterteilung der Gebiete WA1 – WA6 erfolgt aufgrund verschiedener Kriterien. Die Wohngebiete WA1 – WA3 umfassen die bereits erschlossenen Bestandsbebauungen. In den Wohngebieten WA4 – WA6 können zukünftig Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten sowie Mehrfamilienhäuser realisiert werden.

Mischgebiet (MI)

Für den mit einem höheren Verkehrs- und Passantenaufkommen belasteten, unmittelbar an der Bergrather Straße gelegenen Teilbereich des Bebauungsplans 297 ist aus städtebaulichen Gründen eine vielfältigere Nutzung erwünscht. Dieser Bereich wird daher als Mischgebiet „MI“ festgesetzt, dies entspricht ebenfalls der Darstellung des Flächennutzungsplans.

Aufgrund der geringen Größe und Tiefe dieser Flächen sowie des rückwärtig angrenzenden Allgemeinen Wohngebiets werden die nach § 6 Abs. 2 Nrn. 6 – 8 BauNVO allgemein bzw. gemäß § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) ausgeschlossen. Für die hier ausgeschlossenen Nutzungen stehen ausreichend Flächen innerhalb des Stadtgebietes zur Verfügung, so dass auch hier ein Ausschluss im Plangebiet vertretbar ist.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird, differenziert für das Mischgebiet (MI) sowie für einzelne Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebietes, gemäß § 16 ff BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der bauli-

chen Anlagen bestimmt. Darüber hinaus werden Trauf- und Firsthöhen sowie Gebäudehöhen festgesetzt, um eine angemessene Einheitlichkeit der geplanten Bebauung in Bezug auf die absolute Gebäudehöhe sicherzustellen und dadurch sowohl die Anpassung an die Struktur der umgebenden Bebauung als auch gestalterische Qualität zu gewährleisten.

Im Bereich der denkmalgeschützten Siedlung an der Ludwigstraße, im östlichen Teilbereich des WA1 erfolgt keine Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung. In diesem Teilbereich stellt der Bebauungsplan einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB dar. Das Maß der baulichen Nutzung ist somit gemäß der Kriterien des § 34 BauGB zu beurteilen.

Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen im Bereich WA1-WA3

In den bereits erschlossenen und überwiegend bebauten Bereichen WA1 bis WA3 wird auf die Festsetzung von Trauf-, First- und Gebäudehöhen verzichtet. Es handelt sich um eine gewachsene Bebauungsstruktur, die im Hinblick auf den Bestand diesbezüglich keiner zusätzlichen Beschränkungen bedarf. Das Wohngebiet WA3a und WA3b liegt zwischen dem Mischgebiet Bergrather Straße/ Nothberger Straße und der denkmalgeschützten Siedlung Nothberger Straße/Ludwigstraße, hier wird die maximale Geschossigkeit aufgrund des Umgebungsschutzes des Baudenkmals niedriger festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen in den Bereichen WA4-WA5

Die Trauf- und Firsthöhen werden in Abhängigkeit von der festgesetzten zwingenden Zahl der Vollgeschosse definiert und gelten für zwei- bzw. dreigeschossige Gebäude. Für zwei- und dreigeschossige Flachdachbauten sowie für eingeschossige Anbauten werden zusätzlich maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Staffelgeschosse werden aufgrund der maximalen Gebäudehöhe nicht ermöglicht. Um einheitliche Bemessungsgrundlagen sicherzustellen, werden die den Höhenfestsetzungen zugrundeliegenden Begriffe durch textliche Festsetzungen eindeutig definiert.

Die maximale Traufhöhe (TH) der Gebäude des WA4 und WA5 mit II Vollgeschossen beträgt 7,00 m, ihre maximale Firsthöhe (FH) 11,50 m. Die Gebäudehöhe (GH) für Gebäude mit Flachdach darf bei Gebäuden mit II Vollgeschossen 7,00 m nicht überschreiten.

Die maximale Traufhöhe der Gebäude des WA6 mit III Vollgeschossen beträgt 9,50 m, ihre maximale Firsthöhe 14,50 m. Die Gebäudehöhe (GH) für Gebäude mit Flachdach darf bei Gebäuden mit III Vollgeschossen 10,00 m nicht überschreiten.

Die Gebäudehöhe (GH) in der auf I Vollgeschoss beschränkten Teilfläche innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird auf max. 4,0 m festgesetzt.

Die Höhenfestsetzungen beziehen sich jeweils auf die Höhe der Oberkante der angrenzenden endausgebauten Verkehrsfläche, gemessen jeweils mittig der an die Straße straßenseitigen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend.

Die Traufhöhe wird gemessen zwischen der Bezugshöhe und der Trauflinie. Die Trauflinie wird ermittelt aus der Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.

Die Firsthöhe wird gemessen zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante First. Oberkante First ist die Schnittlinie der Außenkanten der Dachhaut der Dachflächen.

Bei Pultdächern wird die Firsthöhe gemessen zwischen der Bezugshöhe und der Schnittlinie der Außenkante der höchstgelegenen Dachhaut mit der Außenwand.

Unter Gebäudehöhe ist der oberste Abschluss der Oberkante Gebäude einschließlich Attika, Dachrandabdeckung, Brüstung oder ähnliche Bauteile zu verstehen.

Eine Unterkellerung der Gebäude innerhalb des Wohngebietes WA6 südlich der Planstraße E ist aufgrund der dortigen Altlastensituation nicht zulässig.

3.3 Beschränkungen der Zahl der Wohnungen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA4a und WA4b wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden auf maximal zwei je Hauseinheit begrenzt. Damit soll im Bereich des WA4 die Entwicklung von Mehrfamilienhäusern entlang der Planstraße A verhindert werden. Diese Festsetzung führt die Struktur der angrenzenden Bebauung entlang der Straße Patternhof fort, trägt zur Begrenzung der Besiedlungsdichte und damit auch der Begrenzung der Verkehrserzeugung bei. Im Bereich des WA4c wird auf die Begrenzung auf 2 Wohneinheiten je Haus aufgrund der rückwärtigen Lage zur denkmalgeschützten Siedlung der Ludwigstraße mit Mehrfamilienhäusern verzichtet.

3.4 Bauweise

Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete, mit Ausnahme des unter Denkmalschutz stehenden Bereiches der Siedlung an der Ludwigstraße (WA1), wird gemäß § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der bestehenden und umgebenden Baustruktur und sichert die städtebauliche Zielsetzung einer offenen, durchgrünten Bebauung in innerstädtischer Lage.

Im Mischgebiet entlang der Bergrather Straße, auch im Bereich des geplanten Platzes, wird geschlossene Bauweise festgesetzt, um den Bestand zu sichern und die Entwicklung der noch unbebauten Flächen in einer angepassten Struktur zu gewährleisten. Nur für die Mischgebietsfläche im Bereich des geplanten Solitärbaus am westlichen Zugang zum Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dieses Grundstück bildet den Übergang von geschlossener zu offener Bauweise. Die städtebaulich beabsichtigte Anordnung des künftigen Gebäudekörpers entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird über Baulinien gesichert.

3.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind überwiegend gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Nur im Bereich des Platzes an der Bergrather Straße und des Zugangs zum neuen Quartier werden gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO Baulinien festgesetzt, um Platz, Zugang bzw. Zufahrt durch eine angemessene Raumkante einzufassen.

Baugrenzen im Bereich der Bestandsbebauung berücksichtigen die vorhandene straßenbegleitende Gebäudestruktur und ermöglichen ggf. angemessene Erweiterungsmöglichkeiten. In den Bereichen der Mischgebiete, in denen sich in der Vergangenheit eine rückwärtige und in zweiter Reihe eine städtebaulich nicht vertretbare Verdichtung entwickelt hat, werden eingeschossig überbaubare Flächen festgesetzt.

Im Inneren des Plangebietes ist eine Mischung verschiedener Gebäudetypen geplant. Um dieses Ziel zu sichern werden die überbaubaren Flächen unterschiedlich angeordnet. Die Baufenster sind so angeordnet und begrenzt, dass einerseits eine geordnete Struktur und andererseits eine großzügige Durchgrünung des Gebietes gewährleistet werden.

Im Bereich des WA4 sind zusammenhängende Baufelder festgesetzt, die einen ausreichenden Gestaltungsspielraum in Bezug auf die Lage der Baukörper und Parzellierung der Grundstücke ermöglicht. Innerhalb des WA5 und WA6 sind aufgrund der festgesetzten Baufenster Neuerrichtungen kompakter Mehrfamilienhäuser realisierbar.

3.6 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen

Um Grundstücke insbesondere im schützenswerten rückwärtigen Bereich von Stellplätzen, Carports und Garagen freizuhalten, sind diese gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den zu diesem Zweck festgesetzten Flächen zulässig.

Innerhalb des Gebietes WA4 sind Nebenanlagen nur innerhalb der zu diesem Zweck festgesetzten Flächen entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen zulässig. Damit wird eine einheitliche Struktur an der rückwärtigen Grundstücksgrenze gewährleistet.

3.7 Verkehrsflächen

Die geplanten Erschließungsstraßen werden als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Geplant ist die Ausführung als Mischverkehrsfläche, in die öffentliche Parkstände und Baumpflanzungen integriert werden. Anordnung und Lage werden in der Ausbauplanung definiert.

Die Platzfläche an der Bergrather Straße sowie der schmale Weg, der nordöstlich an die Straße Patternhof anschließt, werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Dies ermöglicht die Gestaltung eines Quartiersplatzes mit hoher Aufenthaltsqualität an der Bergrather Straße, der die neue Siedlung mit dem Bestand verbindet. Gleichzeitig ist die Durchlässigkeit des gesamten Plangebietes für den Fuß- und Radverkehr gesichert.

3.8 Grünordnerische Festsetzungen

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

In den textlichen Festsetzungen wird bestimmt, dass innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich – ca. 20 und im Bereich der straßenbegleitenden Flächen für Stellplätze (St1-St3) ca. 25 standortgerechte Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Hierdurch erfolgen eine Strukturierung des Straßenraums sowie eine Begrünung innerhalb des öffentlichen Raumes.

Darüber hinaus ist im Bereich der westlichen Sportplatzeingrünung, in dem die dortigen Pyramidenpappeln nicht erhalten werden können, eine Fläche (A) festgesetzt, in der ersatzweise Anpflanzungen vorzunehmen sind. Die Anpflanzfläche (B) im Bereich der südöstlichen Sammelstellplatzanlage stellt gleichzeitig Schutz und Übergang zur östlich angrenzenden denkmalgeschütz-

ten Siedlung an der Ludwigstraße dar. Zusammen mit weiteren textlich und zeichnerisch festgesetzten Heckenpflanzungen entlang von Grundstücksgrenzen (C) dienen diese grünordnerischen Festsetzungen einer Durchgrünung des Plangebietes.

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Eine an der Bergrather Straße vorhandene Linde ist prägend für das Ortsbild an dieser Stelle. Ferner trägt dieser Baum aufgrund seines Alters und seiner Größe wesentlich zur Kühlung der Luft in diesem innerstädtischen Umfeld bei. Dieser Baum wird somit zum Erhalt festgesetzt.

Parallel zur östlich gelegenen Planstraße D wird eine 5,00 m breite Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt (D), um den dort bestehenden erhaltenswerten Baumbestand zu sichern.

Öffentliche Grünflächen

Zwischen der nördlichen Plangebietsgrenze und der Verkehrsfläche ist eine öffentliche Grünfläche (E) zum Anpflanzen von Sträuchern unter dem Baumbestand des benachbarten Schulgeländes festgesetzt.

Auf der öffentlichen Grünfläche im Bereich des westlichen Zugangs (F) zum Plangebiet ist die bestehende Bepflanzung dauerhaft zu erhalten sowie eine Unterpflanzung standorttypischer Sträucher vorzunehmen, durch die die Aufenthaltsqualität des Platzes erhöht und gleichzeitig der Zugang zum neuen Quartier begleitet und aufgewertet wird.

3.9 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

In einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurden der Eingriff in Natur und Landschaft, der durch den Bebauungsplan vorbereitet wird, und der hierfür erforderliche Ausgleich ermittelt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sowie die Eingriffs-/Ausgleichszuordnungen basieren auf den Ergebnissen dieses Fachbeitrags.

Der durch die Planung ermöglichte Eingriff kann nur teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 297 – Südlich Patternhof – ausgeglichen werden. Das ökologische Restdefizit von 92.260 ökologischen Einheiten wird über das Ökokonto der Stadt Eschweiler kompensiert. Eine entsprechende Zuordnungsfestsetzung ist im Bebauungsplan formuliert.

Die Kompensationsmaßnahmen wurden bereits 2017 und 2018 auf den städt. Grundstücken Gemarkung Eschweiler, Flur 112 Nrn. 1 und 23 („Röher Gracht“) umgesetzt. Diese ehemals intensiv ackerbaulich genutzten Grundstücke wurden in Glatthaferwiesen umgewandelt und werden seither nur noch extensiv genutzt.

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB werden Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um die angestrebte, hochwertige Gestaltung des Plangebietes zu erreichen und das künftige Wohngebiet in das bestehende Ortsbild zu integrieren, ist es notwendig, einige grundsätzliche Gestaltungsvorgaben zur zukünftigen Bebauung als örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufzunehmen. Auch für die zukünftigen Bauherren und Bewohner stellen diese Vorschriften eine Sicherheit für den gestalterischen Rahmen ihres direkten Umfeldes dar. Festsetzungen zu Höhenentwicklung, Dachform, -farbe und -neigung sowie zur Firstrichtung werden getroffen, um ein einheitliches Siedlungsbild zu erzielen.

Dachform

Im Bereich des WA4 sind nur beidseitig gleich geneigte Satteldächer oder gegeneinander versetzte beidseitig gleich geneigte Pultdächer mit vorgegebenen Dachneigungen und begrenzter Versatzhöhe festgesetzt. Durch diese Beschränkung wird die einheitliche Bebauungsstruktur der nordöstlich angrenzenden Wohnhäuser (Patternhof 16 - 29) fortgeführt und ein Umgebungsschutz der denkmalgeschützten Siedlung sichergestellt.

Im Bereich des WA5 und WA6 mit zwingender II- bzw. III-Geschossigkeit sind nur Flachdächer, beidseitig gleich geneigte Satteldächer oder gegeneinander versetzte, beidseitig gleich geneigte Pultdächer mit vorgegebenen Dachneigungen und einer begrenzten Versatzhöhen zulässig.

Ziel dieser Festsetzung ist eine einheitliche Bebauungsstruktur, die ein qualitativ hochwertiges Siedlungsbild ergibt.

Dacheindeckung

Zur Anpassung an die benachbarte denkmalgeschützte Siedlung an der Ludwigstraße und um eine gestalterische Einheit des Siedlungsbildes im Plangebiet zu erreichen, wird die Farbe der Eindeckung der geneigten Dächer mit dunkelgrau bis schwarz festgesetzt. Dachziegel mit einer Glasur oder einer glasurähnlichen Oberfläche sind nicht zulässig.

Firstrichtung

Zur homogenen Gestaltung ist in den Bereichen WA4a und WA4b die Firstrichtung der Hauptbaukörper nur parallel zur vorderen Verkehrsfläche zulässig. Hierdurch wird eine einheitliche Struktur der östlich anschließenden Bestandsbebauung (Patternhof 16 - 29) gewährleistet.

Auch für den Bereich WA6 mit zwingender III-Geschossigkeit ist die Firstrichtung der Hauptbaukörper vorgegeben, um ein städtebaulich ansprechendes Erscheinungsbild sicherzustellen.

Einfriedungen

Für die Bereiche WA2 bis WA6 sind, abweichend von der Satzung über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen in der Stadt Eschweiler, seitliche und rückwärtige Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m über Gelände nur zulässig, wenn sie aus einer heimischen Hecke bestehen, auch in Verbindung mit (offenen) Drahtzäunen. Sonstige Zäune

wie Holzzäune, Betonzäune und –wände sind unzulässig. Dies dient der Schaffung einer Grünstruktur innerhalb des Quartiers.

5. KENNZEICHNUNGEN

Humose Böden, Baugrundverhältnisse

Das gesamte Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB aufgrund des humosen Bodenmaterials als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Maßnahmen insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind.

Aufgrund der Baugrundverhältnisse sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund- Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und die DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Altlasten

Innerhalb des Plangebiets sind vier Flächen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Nach aktuellem Altlastenverdachtsflächenkataster der StädteRegion Aachen sind im Bebauungsplangebiet drei Altlastenverdachtsflächen registriert. Diese werden entsprechend gekennzeichnet. Es handelt sich um die Altlastenverdachtsfläche Kataster-Nr. 5103/0206 - ehemaliges Zinkwalzwerk, Altlastenverdachtsfläche Kataster-Nr. 5103/1769, Altlastenverdachtsfläche Kataster-Nr. 5103/0214 - Altstandort ehemalige Bauunternehmung, Tankstelle und Gebrauchtwagenhandel. Zusätzlich wird die Fläche des Sportplatzgeländes aufgrund vorhandener und belasteter Auffüllungen gekennzeichnet.

6. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Baudenkmal

Im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich entlang der Nothberger Straße und der Ludwigstraße eine um 1926 erbaute Siedlung mit direkt zugehörigen Freiflächen und strukturierender Bepflanzung mit Einzelbäumen und Hecken. Diese ist als Baudenkmal Nr. 57 „Siedlung Nothberger Straße/Ludwigstraße“ in die Denkmalliste der Stadt Eschweiler Teil A eingetragen. Das nach dem Denkmalschutzgesetz (DSchG) NRW geschützte Baudenkmal wird im Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme mit dem entsprechenden Planzeichen eingetragen.

7. HINWEISE

Altlasten / sonstige Böden mit schädlichen Verunreinigungen

Im Bereich der gekennzeichneten Flächen (Altlastenverdachtsfläche Kataster-Nr. 5103/0206 - ehemaliges Zinkwalzwerk, Altlastenverdachtsfläche Kataster-Nr. 5103/1769, Altlastenverdachts-

fläche Kataster-Nr. 5103/0214 - Altstandort ehemalige Bauunternehmung, Tankstelle und Gebrauchtwagenhandel sowie die Fläche des Sportplatzgeländes) deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind Einzelbauvorhaben oder Nutzungsänderungen der Unteren Bodenschutzbehörde der StädteRegion Aachen zur Stellungnahme vorzulegen.

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche des Sportplatzgeländes sowie der Altlastenverdachtsfläche Kataster-Nr. 5103/0206 - ehemaliges Zinkwalzwerk sind Erdarbeiten aufgrund vorhandener Anschüttungen und Schwermetallbelastungen durch einen unabhängigen Sachverständigen gutachterlich zu begleiten.

Die im Rahmen von Baumaßnahmen anfallenden Auffüllböden und die eventuell beim Baugrubenaushub anfallenden Auelehme sind vor Abtransport chemisch zu untersuchen, durch den Gutachter zu deklarieren und entsprechend zu entsorgen/ verwerten. Hierzu ist die Abstimmung mit dem Umweltamt der StädteRegion Aachen erforderlich. Die Abstimmung ist vor Abtransport der Materialien durchzuführen.

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche des ehemaligen Sportplatzgeländes sind aufgrund der Bodenbelastungen

- Vorgärten, Hausgärten oder Grün- und Spielflächen: 35 cm
- Nutzgärten: 60 cm

mit unbelastetem Boden zu überdecken.

Bodendenkmalpflege

Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 DSchG NW sind zu beachten. Demnach sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu belassen. Die Weisungen des LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland sind für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

Kampfmittel

Innerhalb des Plangebietes fanden vermehrte Kampfhandlungen statt. Eine Überprüfung der Bauflächen wird empfohlen, da nicht auszuschließen ist, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insoweit sind Erdarbeiten 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.

Grundwasserverhältnisse

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

Humose Böden, Baugrundverhältnisse

Das gesamte Plangebiet liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Das Plangebiet liegt in einem Auegebiet. Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hierzu 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 für Baugrund als ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes NRW zu beachten.

8. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

8.1 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 ortsnah 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

Zur Regenwasserableitung wurde durch das Ingenieurbüro Tuttahs & Meyer, Aachen, ein Entwässerungskonzept erstellt und mit dem Wasserverband Eifel-Rur abgestimmt.

Die Einleitung des Regenwassers in die bestehende umliegende Mischwasserkanalisation ist nach § 55 Abs. 2 WHG unzulässig. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist an dieser Stelle nicht möglich, da der Boden nicht versickerungsfähig und Teilbereiche des Plangebietes als Altlastenfläche erfasst ist.

Eine Regenwasserableitung in die Inde wurde in dem Konzept differenzierter betrachtet. Das anfallende Regenwasser kann ohne Rückhaltung in die Inde eingeleitet werden. Das dazu erforderliche Gefälle von 6 % vom Plangebiet bis zur Inde ist zur Verlegung einer Rohrleitung (DN 600) ausreichend.

Eine mögliche Trassenführung einer entsprechenden Rohrleitung verläuft über das Gelände der städtischen Realschule Patternhof.

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 überbaubaren Flächen zur Verfügung.

Löschwasserversorgung

Der Brandschutz in der Stadt Eschweiler wird durch die ortsansässige Feuerwehr gewährleistet. Bei der Erschließung des Gebietes wird eine ausreichende Löschwasserversorgung mit entsprechenden Entnahmemöglichkeiten sichergestellt.

8.2 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über mehrere bestehende Straßen (Bergrather Straße, Patternhof, Ludwigstraße) gegeben.

Die Hauptanbindung des Gebietes erfolgt von Westen über die Straße „Patternhof“. Innerhalb des Plangebietes wird eine innere Erschließung aufgrund der dort geringen Verkehrsbelastung in Form einer Mischverkehrsfläche errichtet. Hierdurch erhöht sich die Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

Die gewählten Querschnitte ermöglichen bei den das zentrale Plangebiet erschließenden Planstraßen B und E sowohl den Begegnungsfall PKW - PKW als auch PKW – LKW.

Die am nördlichen Rand des Plangebietes gelegene Planstraße A ist aufgrund des Querschnitts für eine Einbahnregelung vorgesehen. Der dortige Querschnitt ermöglicht den Begegnungsfall PKW - Fahrrad.

8.3 Bodenordnende Maßnahmen

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

9. UMWELTBELANGE

Zu dem Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird im Umweltbericht (Teil B der Begründung) dargestellt.

9.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans 297 - Südlich Patternhof - wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, in dem die möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet und bilanziert sowie Aussagen zu erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden.

Zur Vermeidung bzw. Minderung des möglichen Eingriffes werden im Westen des Plangebietes und im Osten im Bereich der Sammelstellplatzanlage sowie entlang einiger Grundstücksgrenzen die Anpflanzflächen **A**, **B** und **C** festgesetzt. Während in den Fläche **A** und **B** Hochstamm-bäume und Sträucher anzupflanzen sind, müssen in den Flächen **C** Heckenpflanzungen vorgenommen und entwickelt werden.

Als weitere Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ist im Bereich von bestehendem Baumbestand die mit **D** bezeichnete Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die bestehende Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Auch im Bereich der öffentlichen Grünflächen werden grünordnerische Festsetzungen getroffen. In der öffentlichen Grünfläche **E** entlang der nördlichen Grenze zur Realschule Patternhof ist eine Anpflanzung von Sträuchern unter dem Baumbestand des benachbarten Schulgeländes festgesetzt. In der öffentlichen Grünfläche **F** am westlichen Eingang zur Siedlung ist die bestehende Bepflanzung dauerhaft zu erhalten sowie eine Unterpflanzung standorttypischer Sträucher vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung dieser Festsetzungen führt der Landschaftspflegerische Fachbeitrag zu dem Ergebnis, dass die durch die Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft nicht in vollem Umfang innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können. Das ermittelte Defizit in Höhe von 92.260 ökologischen Einheiten (öE) wird über das Ökokonto der Stadt Eschweiler kompensiert.

9.2 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 Artenschutzprüfung (ASP I) durchgeführt (Stadt Eschweiler, Abteilung Freiraum und Grünordnung, Februar 2019).

Für den Artenschutz sind im Plangebiet insbesondere der zum Teil alte heimische Baumbestand sowie die Sukzessionsfläche (ehemalige Rollschuhbahn) relevant. Die bis zum Sommer 2017 intensiv genutzten Sportflächen hingegen stellen keine geeigneten Lebensräume für planungsrelevante Tierarten dar. Der Hauptplatz wurde als Rasenplatz mehrmals jährlich gedüngt und während der Vegetationszeit mindestens einmal wöchentlich gemäht. Die Zusammensetzung des

Sportrasens beschränkt sich auf wenige Rispen- und Weidelgrassorten, die durch ihre Wuchseigenschaften eine Scherfestigkeit des Rasens bewirken. Die ökologische Wertigkeit ist hier gering. Gleiches gilt für die intensiv gepflegten Nebenanlagen. Die Laufbahn sowie der Trainingsplatz weisen einen Tennenbelag auf, wobei der Trainingsplatz keine regelmäßige Pflege erfuhr und zwischenzeitlich mit Moos und Gräsern durchsetzt ist.

Das Fachinformationssystem des LANUV „Geschützte Arten in NRW“ enthält für den 4. Quadranten des Messtischblattes 5103 (Eschweiler) in dem sich das Plangebiet befindet, insgesamt 25 planungsrelevante Arten, die seit dem Jahr 2000 nachgewiesen wurden bzw. seit dem Jahr 2000 der Nachweis von Brutvorkommen geführt wurde. Beschränkt man die Abfrage auf die im Plangebiet vorkommenden Lebensraumtypen (Kleingehölze, Flächen ohne Vegetation, Gärten, Gebäude, Höhlenbäume und Brache), bleibt die Anzahl der potentiell vorkommenden planungsrelevanten Arten unverändert. Hiervon entfallen 22 Arten auf Vögel und drei Arten auf Säugetiere. Aus der Gruppe der Amphibien und Reptilien werden für den Quadranten keine planungsrelevanten Arten benannt. Aufgrund der Ausstattung und Größe der vorhandenen Lebensräume sowie Beobachtungen vor Ort kann das Vorhandensein einer Vielzahl dieser Arten mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Im Bereich der Altbäume, insbesondere der Pyramidenpappeln konnten keine Höhlen oder Nischen festgestellt werden, die als Nistplatz für geschützte Vögel bzw. Sommer-/Winterquartier für Fledermäuse dienen. Eine eingehende Artenschutzprüfung (ASP II) ist hiernach nicht erforderlich.

Die Abfrage konkreter Fundorte von planungsrelevanten Arten im Plangebiet im LINFOS (Landschaftsinformationssammlung der LANUV) verlief negativ. Auch sonst sind im Plangebiet keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein planungsrelevanter Arten gegeben. Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 42 Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW) sowie festgesetzte Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) sind im Plangebiet und auch in der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

Der vorhandene, zum größten Teil ältere Baumbestand bietet natürlich allen heimischen, auch den "Allerweltsarten" Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Auch hier sind die gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich der Beachtung der Nist- und Brutzeit (keine Fäll- und Rodungsarbeiten in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September) einzuhalten.

9.3 Immissionsschutz

Lärm

Das Plangebiet ist teilweise durch Verkehrslärm der westlich tangierenden Bergrather Straße sowie durch den nördlich gelegenen Schulstandort Patternhof vorbelastet. Erhebliche Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet sind dadurch jedoch nicht zu erwarten.

Luftschadstoffe

Durch die von dem Fahrzeugverkehr auf den angrenzenden Verkehrsflächen (insbesondere hier die Bergrather Straße) ausgestoßenen, verkehrsbedingte Luftschadstoffe ist von einer Vorbelastung auszugehen. Besondere Maßnahmen zum Schutz der dort geplanten Wohnnutzung sind nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch nicht erforderlich.

9.4 Bodenschutz

Alllasten

Innerhalb des Plangebietes im Bereich des ehemaligen Bolzplatzes bzw. des ehem. Rollschuhfeldes (= heutige Brachfläche südlich des Sportplatzes) befindet sich die Alllastenverdachtsfläche Kataster-Nr.5103/0206 - ehemaliges Zinkwalzwerk, die im Alllastenkataster der StädteRegion Aachen geführt wird.

Der Gebäudebestand des ehemaligen Zinkwalzwerkes wurde in den 1960er Jahren abgerissen. Nach den bisherigen Untersuchungen ist davon auszugehen, dass seinerzeit die Gebäude und Hallen des Zinkwalzwerkes nur oberirdisch abgetragen wurden und Keller, Kellerdecken, Fundamente und überwölbe Wassergräben im Untergrund verblieben.

Für die Wiedernutzbarmachung von solchen Brach- und Alllastenflächen (das ehemalige Zinkwalzwerk am Patternhof ist hierzu zu zählen) hat die Landesregierung NRW zu Beginn des Jahres 2017 ein Sonder-Förderprogramm initiiert, mit dem die Kommunen bei ihren Bemühungen zur Schaffung von Flächen für die Errichtung von bezahlbarem Wohnungsbau unterstützt werden.

Diese Alllastenfläche wird für eine Wohnnutzung aufbereitet, danach wird sie nachrichtlich im Alllastenkataster geführt.

Hinsichtlich des Umgangs mit dem Boden kann das Plangebiet im Wesentlichen in zwei Teilbereiche untergliedert werden:

1. Ehem. Bolzplatz bzw. Rollschuhbahn einschließlich des Erdwalles mit dem darauf befindlichen Vereinsheim (= südliches Plangebiet) und
2. Sport- bzw. Rasenplatz einschließlich Laufbahn sowie dem nördlichen Randwall und dem ehem. Kinderspielplatz (= nördliches Plangebiet)

zu 1.:

Hierbei handelt es sich um Alllastenverdachtsfläche Kataster-Nr. 5103/0206 - ehemaliges Zinkwalzwerk. Die gesamte Alllastenfläche wird vom AAV (Verband für Flächenrecycling und Alllastensanierung) mit Blick auf die künftige Nutzung soweit aufbereitet und hergerichtet, dass diese Fläche nach Abschluss der Maßnahme für eine Wohnbebauung ohne größere Einschränkungen und Auflagen vor allem in Bezug auf den Umgang mit Boden frei gegeben werden kann. So ist insbesondere vorgesehen, die im Untergrund vorhandenen Gebäudeteile wie Keller und ehem. Wassergräben zurückzubauen und die auf der Alllastenfläche flächendeckend vorhandenen Auffüllungen mind. 1,0 m (im Bereich der Altbebauung noch tiefer) abzutragen und gegen unbelasteten, tragfähigen Boden auszutauschen. Bestandteil dieser Maßnahme ist auch das Abtragen des Erdwalles (der den Sportplatz vom Bolzplatz abtrennt) und der Abriss des darauf stehenden Vereinsheims.

Da in diesem Teilbereich des Plangebietes keine Unterkellerung vorgesehen ist, wird nach dem Bodenaustausch die künftige Gründungsebene der Gebäude im neu eingebauten, unbelasteten Boden liegen. Nach der Flächenaufbereitung durch den AAV sind besondere Auflagen im Umgang mit Böden (z.B. Entsorgung des Baugrubenaushubes usw.) deshalb im südlichen Plangebiet nicht mehr zu erwarten.

zu 2.:

Für den Bereich des heutigen Rasenplatzes einschließlich der Laufbahn und der Brachfläche im Osten (ehem. Kinderspielplatz) wurde eine Altlastenuntersuchung (HYDR.O. Geologen und Ingenieure, Juli 2017) durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Der gesamte Bereich um den Sportplatz wurde wahrscheinlich mit dem Bau des Sportplatzes um 1900 großflächig angeschüttet. Hier folgen unter der ca. 0,1 m mächtigen Oberbodenschicht (Rasenplatz) die Anschüttungen, in denen neben Kiesen und Schluffen auch Schlacke, Kohle und Ziegelbruch enthalten sind. Ab einer Tiefe von rd. 2 m steht der natürliche Boden in Form von Löß- bzw. Auelehm an, der ab 4,5 m von den Terrassenkiesen der Inde unterlagert wird.

Auf der Basis der durchgeführten Schadstoffuntersuchungen ergibt sich folgendes Bild:

Im Bereich der Laufbahn (rote Tennendeckschicht, Mächtigkeit ca. 20 cm) und im nördliche Randwall (Mächtigkeit ca. 80 cm) werden die Prüfwerte für Wohngebiete gem. der Bundesbodenschutzverordnung insbesondere bei den Parametern Arsen, Blei und Zink überschritten. Für die geplante Wohnbebauung sollte deshalb das Tennenmaterial der Aschenbahn und der nördliche Randwall abgetragen und entsorgt werden.

Nach Entsorgung des Tennenmaterials und des nördlichen Randwalls können die vorhandenen, ca. 2 m mächtigen, flächendeckend vorhandenen Auffüllungen vor Ort verbleiben, da eine Überschreitung der Prüfwerte für Wohngebiete nach der Bodenschutzverordnung nicht festgestellt wurde. Gleichwohl sind im Zusammenhang mit dem Baugrubenaushub und in Abhängigkeit von der jeweiligen Flächennutzung für diese Anschüttungen besondere Vorkehrungen durchzuführen:

1. Im Bereich von Freiflächen (Hausgärten oder Grün- und Spielfläche) sind die Auffüllungen mit einer Schicht aus sauberem Bodenmaterial abzudecken, wobei sich in Abhängigkeit von der beabsichtigten Nutzung folgende Mindestmächtigkeiten ergeben:

- Vorgärten, Hausgärten oder Grün- und Spielflächen: 35 cm
- Nutzgärten: 60 cm

Dies wurde als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

2. Aushubarbeiten (Baugrubenaushub) sind gutachterlich zu begleiten, wobei das Aushubmaterial vor der Entsorgung/Verwertung zu beproben und chemisch zu untersuchen ist.

Diese Maßnahmen gelten auch für die Brachfläche östlich des Sportplatzes (ehem. Kinderspielplatz)

Dies wurde als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Des Weiteren befindet sich in der Bergrather Straße kurz vor der Einmündung in die Nothberger Str. die Altlastenverdachtsfläche 5103/0214. Dort wurden in der Zeit von 1929 bis 1984 bei wechselnder Nutzung eine Bauunternehmung, eine Tankstelle und ein Gebrauchtwagenhandel betrieben.

Auf Boden- bzw. Altlastenuntersuchungen im Bereich dieser Altlastenverdachtsfläche konnte im Rahmen des Bauleitplanverfahrens verzichtet werden, da ein Hinweis in den Bebauungsplan

aufgenommen wurde, dass Anträge auf Umnutzung und Baumaßnahmen im Bereich dieser Altlastenverdachtsfläche der Unteren Bodenschutzbehörde der StädteRegion Aachen vorgelegt werden.

Eine weitere Altlastenverdachtsfläche mit der Katasternummer 5103/1769 ist an der Bergrather Straße gegenüber der Einmündung in die Martin-Luther-Str. erfasst. Diese Fläche wurde in der Vergangenheit und auch aktuell als Verkaufsplatz von Gebrauchtwagenhändlern genutzt.

Auch auf dieser Fläche konnte auf Boden- bzw. Altlastenuntersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung verzichtet werden, da im Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen wurde, dass Anträge auf Umnutzung und Baumaßnahmen im Bereich dieser Altlastenverdachtsfläche der Unteren Bodenschutzbehörde der StädteRegion Aachen vorgelegt 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, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Die Flächen im zentralen Bereich des Geltungsbereichs wurden bisher als Sportplatz genutzt. Der Trainingsbetrieb an dieser Stelle wurde kürzlich eingestellt. Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen oder Waldflächen erfolgt in diesem Verfahren nicht.

10. GUTACHTEN

Es wurden folgende Fachgutachten erstellt:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Abteilung 662 - Freiraum und Grünordnung, Stadt Eschweiler, September 2019
- Artenschutzprüfung I, Abteilung 662 - Freiraum und Grünordnung, Stadt Eschweiler, Februar 2019
- Entwässerungskonzept Bebauungsplan 297 – Südlich Patternhof –, Tuttahs & Meyer Ingenieurgesellschaft - Aachen, Juli 2019
- Altlastenuntersuchung auf dem Sportplatzgelände Patternhof in 52249 Eschweiler, Flur 22, Flurstück 186 sowie auf dem angrenzenden Flurstück 220, HYDR.O. Geologen und Ingenieure - Aachen, Juli 2017
- Baugrundgutachten, Neubau von vier Mehrfamilienhäusern auf der Fläche des ehem. Zinkwalzwerkes in 52249 Eschweiler, HYDR.O. Geologen und Ingenieure - Aachen, Juli 2019

- Ehemaliges Zinkwalzwerk“ in Eschweiler, Durchführung von Untersuchungen, Planungsleistungen und Begleitung der Baumaßnahmen, Dokumentation und Auswertung der Untersuchungen, HYDR.O. Geologen und Ingenieure - Aachen, April 2019

11. STÄDTEBAULICHE DATEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 297- Südlich Patternhof - umfasst eine Fläche von ca. 4,4 ha mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Flächengröße in qm (ca.- Angaben)	in %
Mischgebiet	6.760	15
Allgemeines Wohngebiet	31.180	70
Straßenverkehrsfläche	1.030	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	4.910	
Summe Verkehrsflächen	5.940	14
Öffentliche Grünfläche	540	1
Gesamt	44.420	100

Eschweiler, den 11.09.2019

gez. Zingler