

## **STADT ESCHWEILER**

### **2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS 263 - RINGOFENGELÄNDE -**

## **BEGRÜNDUNG**

**ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

## **INHALT DER BEGRÜNDUNG**

### **TEIL A ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

#### **1. VORGABEN ZUR PLANUNG**

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

1.2 Heutige Situation

1.3 Planungsanlass und Ziel

1.4 Einfügen des Bebauungsplans in die übergeordneten Planungen

1.5 Bebauungsplanverfahren

#### **2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF**

#### **3. PLANUNGSINHALT**

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3.4 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

3.5 Verkehrsflächen

3.6 Öffentliche Grünfläche

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

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

3.9 Immissionsschutz

3.10 Örtliche Bauvorschriften

#### **4. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

4.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

4.2 Verkehrliche Erschließung

4.3 Bodenordnende Maßnahmen

#### **5. UMWELTBELANGE**

5.1 Eingriff in Natur und Landschaft

5.2 Artenschutz in der Bauleitplanung

5.3 Immissionsschutz

5.4 Bodenschutz

#### **6. KENNZEICHNUNG**

#### **7. HINWEISE**

#### **8. GUTACHTEN**

#### **9. STÄDTEBAULICHE DATEN**

## 1. VORGABEN ZUR PLANUNG

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans 263 - Ringofengelände - umfasst ein ca. 2,8 ha großes Gebiet im Stadtteil Stich, südwestlich an die Bahntrasse Aachen - Köln angrenzend.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Nordosten durch das Flurstück der Bahnlinie Aachen-Köln bzw. im weiteren Verlauf durch den bahnlinsenparallelen Wohnweg Ringofen,
- im Südosten durch den Wohnweg Ringofen,
- im Südwesten durch den Florianweg,
- im Nordwesten durch das Flurstück 729 (Nutzung durch die Feuerwehr) und das Flurstück der Bahnlinie Aachen-Köln.

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

### 1.2 Heutige Situation

Im Südwesten wird das Plangebiet begrenzt durch den Florianweg. Auf der gegenüberliegenden Seite des Florianweges besteht die umgebende Bebauung überwiegend aus Wohnbebauung, die durch eine Grünfläche vom Florianweg getrennt wird. Im Südosten befindet sich ein Altenwohnheim und im Nordosten verläuft entlang des Plangebietes die Bahnlinie Aachen-Köln, welche durch einen Lärmschutzwall vom Plangebiet getrennt wird. Auf dem gestalteten Lärmschutzwall befindet sich unter anderem eine Spielplatzanlage in Höhe der bereits im Plangebiet vorhandenen Bebauung. Im Nordwesten an das Plangebiet angrenzend ist die Feuerwehr angesiedelt. Gegenüber der Feuerwehr befindet sich ein Discounter, der u.a. der Nahversorgung der in der Umgebung vorhandenen Wohnbebauung dient.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch eine Bushaltestelle am Florianweg gesichert. Die Haltestelle „Ringofen“ liegt in Höhe der bereits realisierten Mischgebietsbebauung am Florianweg.

Das Plangebiet ist vollständig durch rechtskräftige Bebauungspläne überplant:

- Im Südosten werden Bereiche der 1. Änderung des Bebauungsplans 263 (rechtsverbindlich seit dem 11.04.2014) in das Plangebiet einbezogen. Hier sind Flächen für den Gemeinbedarf (Kindergarten) an der Straße Ringofen, ein Mischgebiet am Florianweg / Ecke Ringofen und eine nordwestlich an die Fläche des Kindergartens angrenzendes Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Vom Florianweg kommend wurde ein Stich bis zum allgemeinen Wohngebiet als Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt
- Der sich nordwestlich daran anschließende Teil des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 263 – Ringofengelände (rechtsverbindlich seit dem 15.05.2004), welcher für den Bereich des Plangebietes Allgemeines Wohngebiet und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festsetzt.
- Der nordwestliche Teil des Plangebietes) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 166 (rechtsverbindlich seit dem 16.01.1987) und setzt für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 263 Fläche für den Gemeinbedarf zugunsten des Technischen Hilfswerkes fest. Die im Jahre 1987 festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf wurde bereits durch den Bebauungsplan 263 – Ringofengelände – im an die Bahnlinie angrenzenden Bereich als öffentliche Grünfläche Lärmschutzwall überplant.

Im Nordosten im Bereich der Bahnüberführung grenzt der benachbarte Bebauungsplan 240 Rad- und Fußwegeverbindung Ringofen – Burgstraße (rechtskräftig seit 14.11.2001) an, indem bereits die Neuanlage einer Fuß- und Radfahrerunterführung zwischen der Burgstraße sowie dem südlich der Bahn geplanten Wohngebiet Ringofengelände vorgesehen wurde. Aufgrund der nun jetzt vorliegenden Ausbauplanung der Bahn wurden die Festsetzungen in der vorliegenden Bebauungsplanänderung entsprechend angepasst.

Der überwiegende Teil der in diesen Bebauungsplänen festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiete“ ist noch unbebaut. Dies ist jedoch nur z. T. darin begründet, dass eine Vermarktung der Flächen vor der geplanten Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Burgstraße und Florianweg wegen der Freihaltung der Flächen für die Baustelleneinrichtung bisher nicht möglich war.

Bis zur Errichtung des Altenwohn- und –pflegeheims im Jahr 2012 waren die 17 Reihenhäuser (2008 fertiggestellt) die einzigen Wohngebäude auf der Nordseite des Florianwegs (siehe Abbildung 1).

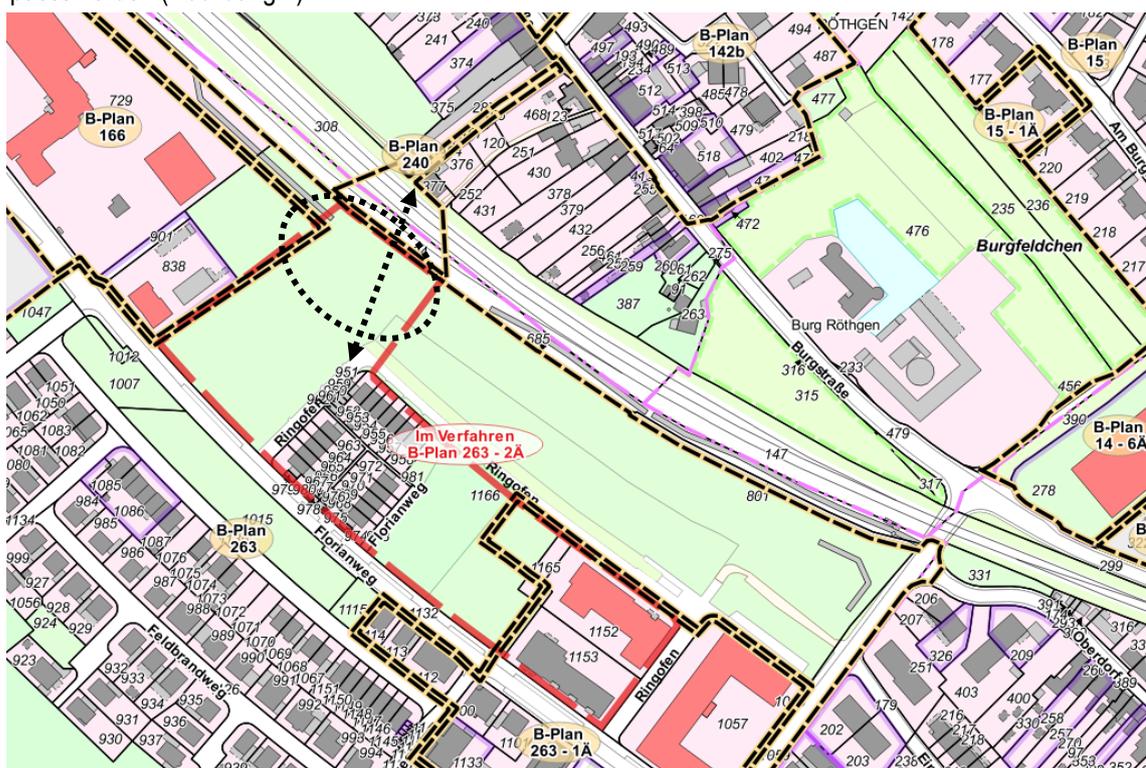
2014 wurde mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans 263 der schleppenden baulichen Entwicklung, einer notwendigen Verlagerung des Kindergartenstandortes sowie Ansiedlungsinteressen von Betrieben, die Produkte und Dienstleistungen rund um das Thema Gesundheit und Pflege anbieten, Rechnung getragen.

Für die weitere bauliche Umsetzung des Bebauungsplans 263 bzw. die Errichtung von Reihenhäusern auf den überbaubaren Flächen in den „Allgemeinen Wohngebieten“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans 263 konnten seit 2008 keine Bauwilligen bzw. Investoren gefunden werden.

Die im Bebauungsplan 263 und in der 1. Änderung des Bebauungsplans 263 festgesetzte Erschließung ist teilweise fertiggestellt. Einzelne Stichstraßen bzw. Wohnwege wurden als Baustraße hergestellt.

### 1.3 Planungsanlass und Ziel

Im Jahr 2019 wurde im Plangebiet mit der Baumaßnahme zur Schaffung einer Fuß- und Radwegeverbindung (unter der Bahnlinie Aachen-Köln) zwischen der Burgstraße im Norden und dem Florianweg im Süden begonnen. Die Höhenunterschiede zwischen den beiden Straßen und die gesetzlichen Anforderungen an die Barrierefreiheit der Fuß- und Radwegeverbindung erfordern die Festsetzung einer veränderten Verkehrswegeführung. In diesem Bereich müssen infolgedessen die Festsetzungen, die die öffentliche Grünfläche und die aktiven Schallschutzmaßnahmen betreffen, ebenfalls an die neue Wegeführung angepasst werden (Abbildung 1).



**Abb. 1: Übersicht der rechtsverbindlichen Bebauungspläne - Auszug aus der Liegenschaftskarte der Stadt Eschweiler [Quelle: inkasPortal, StädteRegion Aachen]**

Darüber hinaus sollen mit dieser Planänderung die noch unbebauten, im Geltungsbereich des Bebauungsplans 263 bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplans 263 liegenden und als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen überplant werden.

Durch eine veränderte Anordnung der überbaubaren Flächen können die Flächen für öffentliche Verkehrsanlagen im Plangebiet insgesamt verringert und die Variabilität einer baulichen Nutzbarkeit erhöht werden. Gerade unter dem Aspekt der hohen Nachfrage nach Wohnungen im Stadtgebiet wird innerhalb des Plangebietes eine höhere Verdichtung der realisierbaren Bebauung auf den bisher noch unbebauten Teilflächen angestrebt.

Die bebauten Bereiche im Südosten werden in den Geltungsbereich der 2. Änderung aufgenommen, da die überbaubaren Grundstücksflächen und die Verkehrsflächen in diesem Bereich neu geordnet werden müssen. Dies ist erforderlich, da der 2017 fertiggestellte Kindergarten (einschließlich seiner Außenspielflächen) nicht innerhalb der in der 1. Änderung des Bebauungsplans 263 festgesetzten Grenzen umgesetzt werden konnte. Darüber hinaus wird die Fläche für Gemeinbedarf zugunsten des Technischen Hilfswerkes mit in die Bebauungsplanänderung aufgenommen. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan 166 festgesetzte Baugrenze befindet sich nicht im 3 Meter Abstand zur im Bestand realisierten Grundstücksgrenze. Die abweichende Festsetzung der Baugrenze wurde an den Bestand angepasst.

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



**Abb. 2: Übersicht der rechtskräftigen Bebauungspläne**

## 1.4 Einfügen des Bebauungsplans in die übergeordneten Planungen

### *Regionalplan*

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

### *Landschaftsplan*

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

### *Flächennutzungsplan*

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP 2009) stellt den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans 263 in weiten Teilen als „Wohnbaufläche“ dar. Im nordöstlichen Teilbereich in Richtung der Bahnanlagen werden Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage bzw. Spielplatz / Bolzplatz dargestellt. Im Bereich des THW-Geländes im Nordwesten bis zur Bahnlinie sind Flächen für Gemeinbedarf dargestellt.

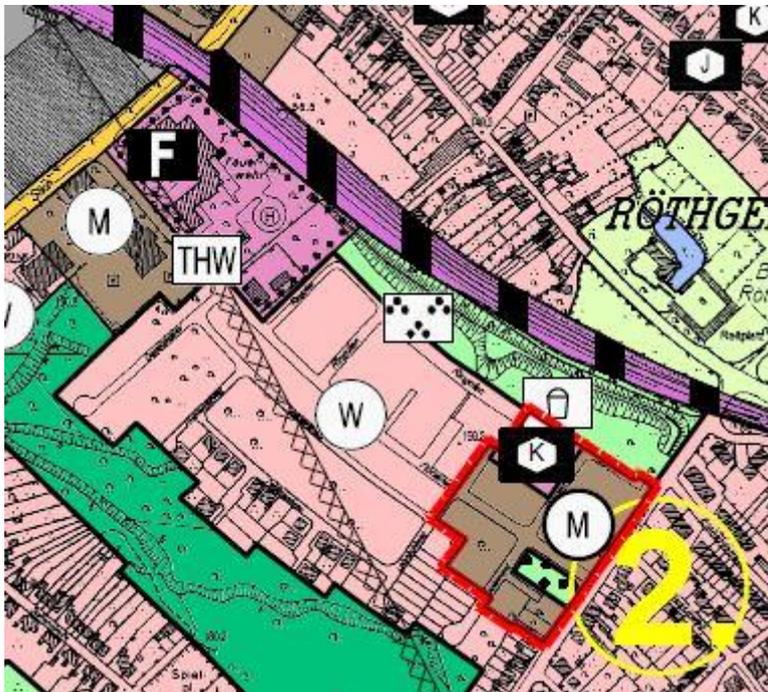


Abb. 3 : Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler

Mit Anpassung des Flächennutzungsplans der Stadt Eschweiler als Berichtigung in Bezug auf die 1. Änderung des Bebauungsplans 263 - Ringofengelände - gilt die 2. Änderung des Bebauungsplans 263 als aus dem FNP entwickelt.

### *Bestehende verbindliche Bauleitpläne*

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans 263 überlagert Teile der Geltungsbereiche der Bebauungspläne 166 - Ringofen Nord - und 263 - Ringofengelände - sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes - Ringofengelände -.

## 1.5 Bebauungsplanverfahren

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

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

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

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

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

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

Da durch das beschleunigte Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt gelten, kann auch der landschaftspflegerische Fachbeitrag entfallen.

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

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind hier nicht eingegangen.

Mit Beschluss der öffentlichen Auslegung vom 26.03.2019 im Umwelt- und Bauausschuss erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit vom 29.04. bis 31.05.2019 und die Beteiligung der Behörden und TÖB vom 02.04. bis 31.05.2019.

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind auch hier nicht eingegangen.

Zwischenzeitlich hat sich ergeben, dass für die barrierefreie Zuwegung zu der geplanten Bahnunterführung in Richtung Burgstraße weitere Fläche entlang der Bahnlinie in die Bebauungsplanänderung miteinbezogen werden müssen. Darüber hinaus soll eine Anpassung der im Bereich des THW-Geländes festgesetzten Baugrenze an den Bestand erfolgen. Aufgrund dessen wurde das Plangebiet um diese Flächen erweitert und eine erneute Offenlage erforderlich, da es sich bei der Plangebietserweiterung um eine wesentliche Änderung der Planung handelt.

## 2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplans 263 handelt es sich im Wesentlichen um eine Anpassung der Baufenster an aktuelle Bedürfnisse der Grundstückseigentümer. Die Nutzungsmöglichkeit des Allgemeinen Wohngebietes ist bereits durch das aktuelle Planungsrecht grundsätzlich abgesichert. Unter Beibehaltung der im Bebauungsplan 263 bzw. dessen 1. Änderung vorgesehenen HAUPTERSCHLIEßUNG sollen im Bereich der bisher noch unbebauten Teilflächen die Baufenster so geändert werden, dass die Errichtung von überwiegend parallel zur Bahntrasse ausgerichteten Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern möglich ist.

Um eine barrierefreie und behindertengerechte Zuwegung in den Fußgängertunnel unter der Bahnlinie zu schaffen, ist eine Überplanung der öffentlichen Wegeflächen erforderlich. Das Planungsrecht wird entsprechend der Ausbaupläne der Deutsche Bahn AG festgesetzt. Zudem werden der im Bebauungsplan 263 als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzte Wohnweg 1 (siehe Abb. 5) sowie der im zentralen Bereich des Geltungsbereiches vorgesehene Wohnweg 4 (Abb. 5) im Zusammenhang mit der Neuausrichtung der dortigen Baufenster nicht weiter benötigt. Der Wohnweg 3, welcher östlich der bereits vorhandenen Reihenhäuser verläuft, wird bis auf die Straße Ringofen verlängert. Die rückwärtige Zuwegung zum Gelände des Kindergartens bzw. die Erschließung der an dem ehemaligen Wohnweg 5 liegenden Stellplätze wird über eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger) an dieser Stelle gesichert.

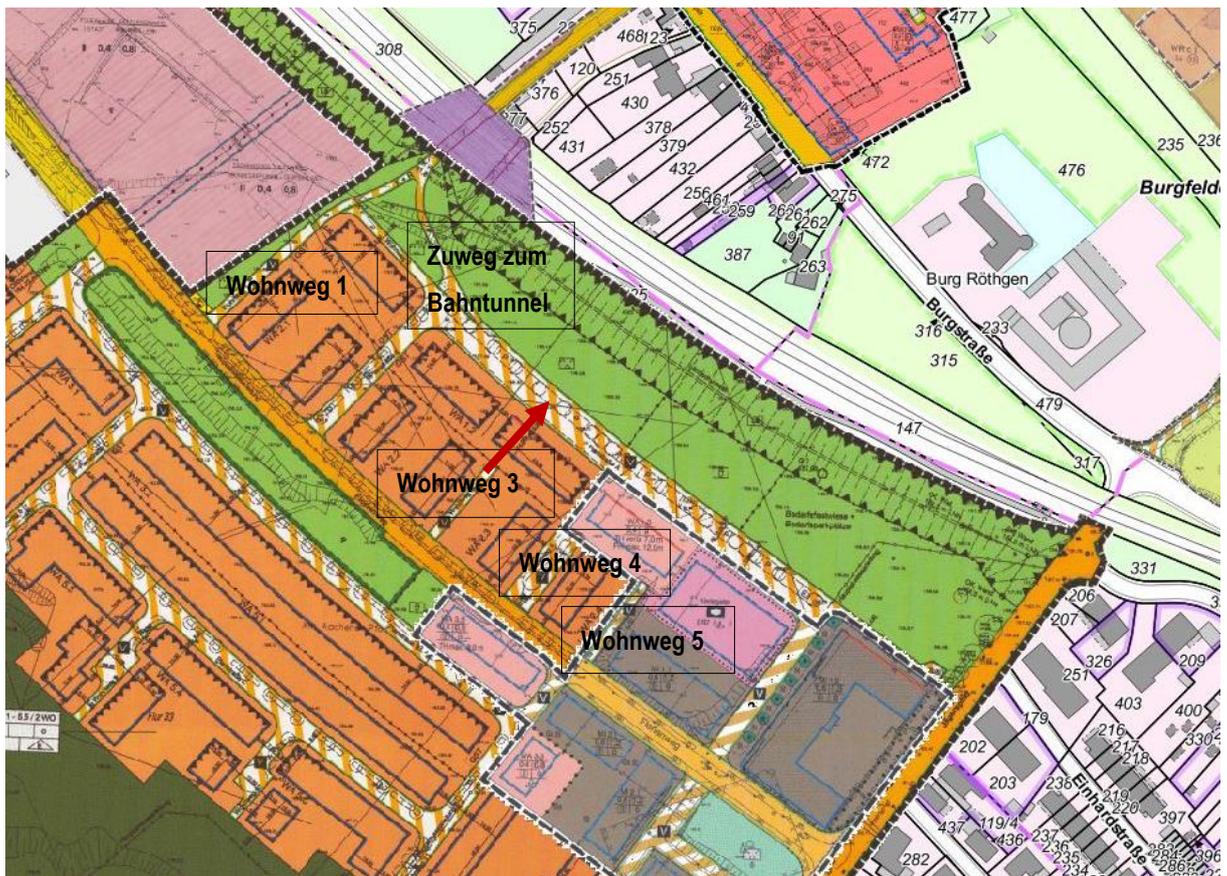


Abb. 5: Auszug aus dem Zusammchnitt des Bebauungsplans 263 und seiner 1. Änderung

#### Öffentliche Grünflächen

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

Die Fläche für Gemeinbedarf zugunsten des THW bleibt als solche erhalten. Lediglich die Baugrenze wird entsprechend dem Bestand geändert.

### 3. PLANUNGSINHALT

#### 3.1.1 Art der baulichen Nutzung

##### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Entsprechend den Festsetzungen aus dem Bebauungsplan 263 bzw. dessen 1. Änderung wird im Plangebiet die Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes orientiert sich an den südwestlich und südöstlich vorhandenen Wohnnutzungen.

##### Mischgebiet

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes, angrenzend an das Grundstück des Kindergartens, wird mit der Ausweisung eines Mischgebietes die bestehende Festsetzung aus der 1. Änderung des Bebauungsplans 263 übernommen. Mit der Zulässigkeit von Wohnen als auch von Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ermöglicht diese Festsetzung somit weiterhin ein breites Nutzungsspektrum im direkten Umfeld des dort benachbarten Kindergartens und des Seniorenheims.

##### Flächen für Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Kindergarten

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

dergarten festgesetzt. Zulässig ist ein Kindergarten mit den entsprechenden Nebenanlagen sowie den dazugehörigen Stellplätzen.

Der im Jahre 2017 fertiggestellte Kindergarten (einschließlich seiner Außenspielflächen) konnte nicht innerhalb der in der 1. Änderung des Bebauungsplans 263 festgesetzten Grenzen umgesetzt werden. Aufgrund dessen wird die Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Kindergarten entsprechend des zwischenzeitlich errichteten Kindergartengeländes festgesetzt und damit die Fläche gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplanes vergrößert.

#### *Flächen für Gemeinbedarf – Zweckbestimmung THW*

Entsprechend den Festsetzungen aus dem Bebauungsplan 166 wird im Plangebiet die Nutzungsart Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung THW festgesetzt.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Hinblick auf die relative Nähe zur Eschweiler Innenstadt soll eine angemessene, jedoch keine atypisch hohe Verdichtung angestrebt werden. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich weiterhin an der vorhandenen umgebenden Wohnbebauung wie bereits im Ursprungsbebauungsplan 263 beabsichtigt.

#### *Grundflächenzahl (GRZ)*

##### Allgemeines Wohngebiet (WA) 1.1, 1.2, 1.3, 2.1, 2.2, 2.3 und 2.4

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

##### Mischgebiet

Die festgesetzten Werte der GRZ halten die Obergrenzen des § 17 BauNVO ein. Entsprechend der 1. Änderung des Bebauungsplanes 263 werden die an den Platzbereich bzw. den Florianweg angrenzenden Flächen nach § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt.

##### Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Kindergarten

Entsprechend der Festsetzung aus dem Bebauungsplan 263, 1. Änderung wird die GRZ mit 0,4 festgesetzt.

##### Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung THW

Entsprechend der Festsetzung aus dem Bebauungsplan 166 wird die GRZ mit 0,4 festgesetzt.

#### *Geschossflächenzahl (GFZ)*

##### Allgemeines Wohngebiet (WA) 2.1, 2.2 und 2.3

Entsprechend der Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan 263 wird eine zwingende Zweigeschossigkeit sowie eine GFZ mit 0,8 entlang der Haupteerschließung Florianweg festgesetzt.

##### Allgemeines Wohngebiet (WA) 2.4 und Mischgebiet

Entsprechend der Festsetzung aus dem Bebauungsplan 263, 1. Änderung wird die GFZ mit zwingend 0,8 festgesetzt.

##### Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Kindergarten

Entsprechend der Festsetzung aus dem Bebauungsplan 263, 1. Änderung wird keine GFZ festgesetzt.

##### Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung THW

Entsprechend der Festsetzung aus dem Bebauungsplan 166 wird die GRZ mit zwingend 0,8 festgesetzt.

#### *Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse*

##### Allgemeines Wohngebiet (WA) 1.1, 1.2 und 1.3

Entlang der Bahnlinie wird auf eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet. Aus Gründen des Immissionsschutzes sowie aus städtebaulichen bzw. gestalterischen Gründen wird die Traufhöhe der Ge-

bäude verbindlich auf 7,0 m und die Firsthöhe auf maximal 12,0 m festgesetzt. Dadurch wird die Höhe der baulichen Anlagen und somit eine bauliche Begrenzung der großen Freifläche an der Bahnlinie sichergestellt. Die genauen Mess- und Bezugspunkte der Höhenlagen werden textlich festgesetzt.

#### Allgemeines Wohngebiet (WA) 2.1, 2.2 und 2.3

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

#### Allgemeines Wohngebiet (WA) 2.4 und Mischgebiet

Durch die Schließung des Bahnübergangs Jägerspfad erhält die Verbindung zwischen der Straße Stich und dem Jägerspfad eine erhöhte Bedeutung. Vom Jägerspfad aus bildet dieses Gebiet den Eingang zum Baugebiet Ringofengelände. Um eine städtebaulich wirksame Raumkante entlang des Florianwegs zu ermöglichen, wird eine maximale Dreigeschossigkeit bei einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt.

#### Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Kinderegarten

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Festsetzung in der 1. Änderung des Bebauungsplanes 263 auf maximal zwei festgesetzt.

#### Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung THW

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Festsetzung in der 1. Änderung des Bebauungsplanes 263 auf maximal zwei festgesetzt.

Aus funktionalen Gründen dürfen die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen ausschließlich durch nutzungs- und technikbedingte Anlagen bis zu einer Höhe von 1,50 m überschritten werden. Um die Höhenwirkung des Gebäudes vom Straßenraum aus zu minimieren, müssen die technischen Aufbauten mindestens um das Maß der Höhe ihrer Überschreitung von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken.

### **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

#### *Offene Bauweise*

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2.2 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Baustruktur der Wohngebäude und sichert die städtebauliche Zielsetzung zur Errichtung einer offenen, durchgrünten Bebauung.

#### *Geschlossene Bauweise*

Für die entlang der Straße Ringofen gelegenen Baugebiete ist aus Gründen des Schallschutzes gegenüber Bahnlärm neben den Höhenfestsetzungen eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Entlang des Florianweges wird für die noch unbebauten Baufelder eine geschlossene Bebauung festgesetzt, um eine Raumkante entlang der Straßenverkehrsfläche zu erhalten. Für das Mischgebiet wird die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise entsprechend der Festsetzung in der 1. Änderung des Bebauungsplanes 263 übernommen.

#### *Baulinie*

Die öffentliche Grünfläche entlang der Bahnlinie soll durch eine geschlossene Raumkante nach Süden begrenzt werden. Zur planungsrechtlichen Umsetzung dieser städtebaulichen Zielvorstellung ist es notwendig, in den der Grünfläche gegenüberliegenden Baugebieten sowohl aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen als auch aus Gründen des Immissionsschutzes straßenbegleitend Baulinien festzusetzen. Damit wird der ursprünglichen Festsetzung aus dem Bebauungsplan 263 und seiner 1. Änderung entsprochen.

#### *Baugrenze*

Um einen ausreichenden Spielraum möglicher Gebäudetiefen und -formen anzubieten, werden die überbaubaren Grundstücksflächen im Übrigen ausschließlich durch Baugrenzen umgrenzt. Die gewählten Bautiefen bieten unter Berücksichtigung der jeweiligen Grundstücksverhältnisse einen ausreichenden Spiel-

raum für die individuelle Gestaltung der Baukörper, gewährleisten aber andererseits eine gewisse Homogenität der Baukörperstellung und die Vermeidung gegenseitiger Störungen und Verschattungen. Bei der Überplanung des Gebäudebestandes werden die Baufenster bestandsorientiert festgesetzt.

Die Sonderbauten des Kindergartens und des THW-Gebäudes sollen weiterhin mit seitlichem Grenzabstand zu den Grundstücksgrenzen entsprechend ihrer Ursprungspläne Bebauungsplan 166 und Bebauungsplan 263, 1. Änderung errichtet werden. Um Spielräume bei der Ausgestaltung des Baukörpers zuzulassen, wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen umgrenzt und auf eine Festsetzung der Bauweise verzichtet. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes 263 wurde die Baugrenze des Grundstückes THW-Gebäudes entsprechend des Bestandes angepasst.

### **3.4 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

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

Außerhalb dieser Flächen sind Garagen, Carports und Stellplätze unzulässig.

### **3.5 Verkehrsflächen**

*Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich*

Die festgesetzten Verkehrsflächen sichern planungsrechtlich die Anbindung der geplanten Wohngebäude an das öffentliche Verkehrsnetz. Die Wohngebiete werden über unterschiedliche Straßen erschlossen, die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt werden. Der im Plangebiet befindlichen Teilbereich der Straßenverkehrsflächen Ringofen wird entsprechend seines Ausbaus und das Teilstück Florianweg mit 6 m festgesetzt, wobei die Straßenbreiten einer Straßen im verkehrsberuhigten Bereich entsprechen. Beide Straßenverläufe wurden bereits im Ursprungsplan Bebauungsplan 263 als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt und entsprechend übernommen.

Zudem werden der im Bebauungsplan 263 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich festgesetzte Wohnweg 1 (siehe Abb. 5) sowie der im zentralen Bereich des Geltungsbereiches vorgesehene Wohnweg 4 (Abb. 5) im Zusammenhang mit der Neuausrichtung der dortigen Baufenster nicht weiter benötigt. Der Wohnweg 3, welcher östlich der bereits vorhandenen Reihenhäuser verläuft, wird bis auf die Straße Ringofen verlängert. Die rückwärtige Zuwegung zum Gelände des Kindergartens bzw. die Erschließung der an dem ehemaligen Wohnweg 5 liegenden Stellplätze wird über eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger) an dieser Stelle gesichert.

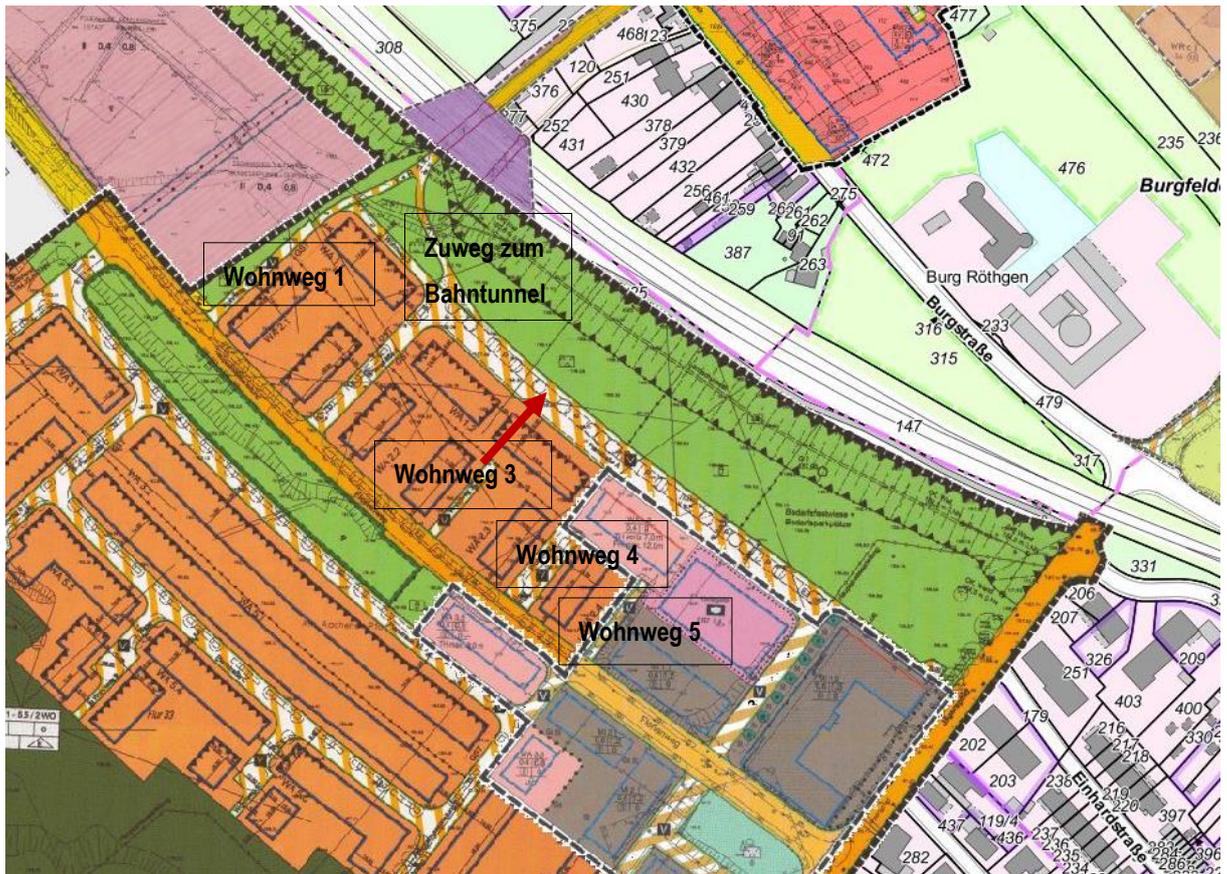


Abb. 5: Auszug aus dem Zusammchnitt des Bebauungsplans 263 und seiner 1. Änderung

*Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radverkehrsflächen*

Um eine barrierefreie und behindertengerechte Zuwegung in den Fußgängertunnel unter der Bahnlinie zu schaffen, ist eine Überplanung der öffentlichen Wegeflächen erforderlich. Das Planungsrecht wird entsprechend der Ausbaupläne der Deutsche Bahn AG festgesetzt.

### 3.6 Öffentliche Grünfläche

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 263 kam zu dem Ergebnis, dass zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes eine Lärmschutzwand/-wandkombination in Richtung Bahntrasse Köln-Aachen erforderlich ist. Die im Ursprungsplan 263 festgesetzte öffentliche Grünfläche wurde mit Anpassung an die aktuelle Ausbauplanung der Deutschen Bahn AG übernommen und weiterhin als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Dabei wird die ursprüngliche Zielsetzung als vielfältige Freizeitnutzung zu dienen weiter verfolgt. Im Zuge des Ausbaus der Bahnunterführung wurde die Festsetzung Lärmschutzwand bzw. -wand in den jeweiligen Abschnitten entsprechend der Ausbaupläne der Deutschen Bahn AG festgesetzt.

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

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 wird eine 5,00 m breite, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger, der Feuerwehr und der Leitungsträger zur Erschließung der dortigen Bebauung sowie der zugehörigen Stellplätze festgesetzt, um die Befahrbarkeit durch den jeweiligen Leitungsträger, die Feuerwehr sowie durch die Anwohner und die Erschließung der Wohngebäude zu sichern.

Die erforderlichen Rechte sind über Eintragung von Grunddienstbarkeiten zu sichern.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2.4 wird eine 5,00 m breite, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger, der Feuerwehr und der Leitungsträger zur Erschließung der Stell-

plätze des WA 2.4 sowie der Stellplätze des als MI festgesetzten Gebietes festgesetzt, um die Befahrbarkeit durch den jeweiligen Leitungsträger, die Feuerwehr sowie durch die Anwohner und die Erschließung der Wohngebäude zu sichern.

Die erforderlichen Rechte sind über Eintragung von Grunddienstbarkeiten zu sichern.

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

#### **Lärmschutzanlage an der Bahntrasse**

Eine landschaftsgerechte Bepflanzung soll dafür Sorge tragen, dass der Wall auf der der Bahn abgewandten Seite landschaftsbildend in den Grünzug entlang der Bahnlinie übergeht. Die Festsetzung wurde aus dem Ursprungsplan 263 übernommen.

#### **Anpflanzen von Bäumen und Strüchern**

Innerhalb des WA 1.1 und WA 2.1 sind im Bereich der dort festgesetzten Flächen für Stellplätze insgesamt 11 standortgerechte hochstämmige Bäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Diese Festsetzung dient als Fortführung der vorhandenen Bepflanzung nördlich der Straße Ringofen der weiteren Durchgrünung des Plangebietes im Bereich der Haupterschließung.

Die Art der Pflanzungen ist durch die in den Textlichen Festsetzungen enthaltene Pflanzliste vorgegeben, damit standortgerechte Pflanzungen erfolgen.

### **3.9 Immissionsschutz**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren 263 Ringofen wurde im Jahre 2003 eine Immissionsprognose durch das Ingenieurbüro Ritterstaedt aus Neuss erstellt und für den sich überschneidenden Bereich der 1. Änderung durch die Immissionsprognose des Büros Dr. Szymanski & Partner aus Stolberg im Jahre 2013 ergänzt. Im Rahmen der 2. Änderung wurde das Büro Dr. Szymanski & Partner beauftragt, eine schalltechnische Stellungnahme zu den überplanten Bereiche abzugeben. Die schalltechnischen Stellungnahmen aus dem Jahre 2019 und 2020 kommen zu folgenden Ergebnissen:

#### **Verkehrslärm**

Auf das Plangebiet wirken im Wesentlichen die Schienenverkehrslärmemissionen der Bahnstrecke Aachen-Köln ein. Die Auswirkungen der Verkehrslärmbelastung auf der angrenzenden Straße Jägerspfad sind in diesem Zusammenhang von untergeordneter Bedeutung. Mit den geplanten Änderungen im Plangebiet sind gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Situation keine relevanten Steigerungen der Verkehrsbelastungen im angrenzenden Verkehrsnetz verbunden, die aus sachverständiger Sicht einen möglichen Straßenverkehrslärmkonflikt auslösen und verfestigen. Eine Untersuchung zur Beurteilung der Situation ist somit nicht erforderlich. Dies gilt gleichlautend für die Erschließungsstraße Florianweg.

#### **Freizeitlärm**

Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung befinden sich u.a. ein Spielplatz, ein Bouleplatz sowie eine im Bebauungsplan 263 ausgewiesene „Bedarfsfestwiese / Bedarfsparkplätze“.

Bei diesen Freizeitnutzungen handelt es sich um nicht genehmigungspflichtige Anlagen. Im Falle einer Nutzung der Bedarfsfestwiese / des Bedarfsparkplatzes ist vom jeweiligen Nutzer ein Antrag zum Vorhaben an das Bauordnungsamt der Stadt Eschweiler zu richten. Dort wird im Einzelfall über eine Zulässigkeit der beantragten temporären Nutzung entschieden. Die letzte Inanspruchnahme dieser Fläche liegt mehrere Jahre zurück.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans 263 – Ringofengelände – werden keine neuen Wohnbauflächen festgesetzt. Das dort bereits heute auf Basis des Bebauungsplans 263 bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplans 263 zulässige Wohnen wird lediglich neu organisiert, indem innere Erschließungen neu platziert und die überbaubaren Grundstücksflächen teilweise neu zugeschnitten werden. Somit handelt es sich bei dem aktuellen Änderungsverfahren nicht um eine heranrückende Wohnbebauung.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans 263 (Ursprungsplan) ausgewiesene Freizeitfläche steht nicht kausal im Zusammenhang mit dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans 263. Gegenüber der Situation in den rechtskräftigen Bebauungsplänen BP-263 und 1. Änderung BP-263 ergeben sich keine immissionsschutzrechtlichen Änderungen. Die Abstände zwischen den Emittenten und den Immissionsorten verbleiben unverändert (keine heranrückende Wohnbebauung). Ein sich verschärfender Immissionskonflikt liegt somit nicht vor. Gleichwohl ist die Situation abstandsbedingt grundsätzlich nicht unbedenklich. Eine pauschale Lösung dieses potenziellen Immissionskonfliktes ist unter Berücksichtigung des vorliegenden Planinhaltes im Rahmen der Bauleitplanung nicht praktikabel. Die konkrete Nutzung der Fläche ist unter Anwendung des Freizeitlärmerrlasses (oder des zum Zeitpunkt der Nutzung maßgeblichen Regelwerkes) genehmigungsfähig.

### **Aktiver Schallschutz**

Die Lärmschutzwälle, die Wall-/Wandkombinationen sowie die Lärmschutzwände wurde mit der im schalltechnischen Gutachten des I.F.S., Neuss aus dem Jahre 2003 angegebenen Höhe aufgeschüttet bzw. errichtet. Die dafür im Bebauungsplan festgesetzten Flächen berücksichtigen den Mindestflächenbedarf.

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

### **Passiver Schallschutz**

Für das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans 263 – Ringofengelände - wurde eine Stellungnahme der Sachverständigen Dr. Szymanski & Partner, Stolberg im Jahre 2019 erstellt.

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

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

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

### Lärmpegelbereich III

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

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

Für die erneute Offenlage der 2. Bebauungsplanänderung wurde das Gelände des THWs zuzüglich der Fläche zur Bahnstrecke mitaufgenommen. Der Gutachter wurde gebeten eine Einschätzung der lärmtechnischen Situation nach heutiger Sicht hinsichtlich der Planungen im Bebauungsplanverfahren 263 - 2. Änderung vorzunehmen und erforderliche zusätzliche Maßnahmen zum Schutz der zukünftigen Wohnbebauung zu benennen. Die gutachterliche Stellungnahme aus Mai 2020 kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Aus der vorliegenden Baugenehmigung THW ergeben sich keine schalltechnisch relevanten Abweichungen zu den im Gutachten aus dem Jahre 2019 getroffenen Annahmen.
- Insgesamt sind die zu erwartenden Immissionsbelastungen im angrenzenden WA durch die Nutzung THW in der vorliegenden Situation bei zweckbestimmter Nutzung in einer gebietsverträglichen Größenordnung zu realisieren.

- Eine detaillierte Untersuchung der Immissionsbelastung, ausgelöst durch die Erweiterung des Plangebiets bei gleichzeitig unveränderten und baurechtlich genehmigten bzw. zulässigen Nutzungen ist aus sachverständiger Sicht nicht erforderlich.
- Ein sich verschärfender Immissionskonflikt durch eine heranrückende Wohnbebauung liegt nicht vor.

### **3.10 Örtliche Bauvorschriften**

#### *Dachform in den Bereichen WA 2.4 und MI*

In dem Bereich des WA 2.4 sowie des MI, in dem die Zahl der Vollgeschosse auf maximal drei festgesetzt ist, sind nur Flachdächer zulässig, um die Höhenwirkung eines möglichen dreigeschossigen Gebäudes zu reduzieren.

## **4. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

### **4.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung**

#### *Energieversorgung*

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

#### *Entwässerung*

Das Plangebiet ist bereits abwassertechnisch erschlossen und wurde 2011 im Generalentwässerungsplan der Stadt Eschweiler berücksichtigt. Die öffentliche Abwasseranlage wurde der Bezirksregierung im Zuge der Netzanzeige angezeigt. Aufgrund der Bebauungsplanänderung werden keine Änderungen an der öffentlichen Abwasseranlage erforderlich, so dass ein Entwässerungskonzept nicht erforderlich ist.

#### *Schmutzwasserbeseitigung*

Das anfallende Schmutzwasser wird in die örtliche Kanalisation eingeleitet.

#### *Abfallentsorgung*

Die Abfallentsorgung wird durch den Entsorgungsträger sichergestellt. Den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft und den gesetzlichen Pflichten nach den Rechtsgrundlagen ist zu entsprechen. Dies schließt insbesondere die Beachtung der Abfallvermeidung und -trennung sowie der Überlassungspflicht für Abfälle gemäß Gewerbeabfallverordnung und Abfallsatzung der Stadt Eschweiler mit ein. Zur Umsetzung der sich hieraus ergebenden Verpflichtungen stehen ausreichende Flächen innerhalb der Baugebiete zur Verfügung.

#### *Löschwasserversorgung*

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

### **4.2 Verkehrliche Erschließung**

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

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

### 4.3 Bodenordnende Maßnahmen

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

## 5. UMWELTBELANGE

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Die zulässige überbaubare Grundfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO liegt unter dem Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup>. Daher kann von der Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages ist gleichfalls nicht erforderlich.

Die Notwendigkeit, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach den allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und sachgerecht gegeneinander abzuwägen, bleibt hiervon allerdings unberührt.

### 5.1 Eingriff in Natur und Landschaft

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

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

### 5.2 Artenschutz in der Bauleitplanung

Artenschutzrechtliche Belange müssen grundsätzlich, so auch bei allen Bauleitplanverfahren (einschließlich der Bebauungspläne zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB und der vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB) und baurechtlichen Genehmigungen berücksichtigt werden. Hierzu wurde eine Vorprüfung der Artenschutzbelange (Artenschutzprüfung Stufe I) durchgeführt. In dieser Untersuchung wurde neben den Flächen des Geltungsbereichs dieser Bebauungsplanänderung auch der Böschungsbewuchs des Walles zur angrenzenden Bahntrasse betrachtet.

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

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

Im Rahmen der Artenschutzprüfung I konnte ein Vorkommen der Kreuzkröte im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden, da aufgrund der Bautätigkeit im Plangebiet immer wieder temporäre Gewässer in Form von Pfützensystemen entstehen, in denen eine Ansiedlung der Kreuzkröte nicht auszuschließen ist. Aufgrund dessen wurde im Mai 2019 eine Artenschutzprüfung Kreuzkröte (Stufe II) durchgeführt. Es wurden keine Anzeichen für eine Anwesenheit von Kreuzkröten gefunden. Artenschutzprüfung I und II kommen insgesamt zu dem Ergebnis, dass der 2. Änderung des Bebauungsplanes 263 keine Gründe des gesetzlichen Artenschutzes entgegenstehen.

### 5.3 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurden schalltechnische Maßnahmen in die Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommen (siehe 3.9 Immissionsschutz).

### 5.4 Bodenschutz

#### *Alllasten*

Die 2. Änderung des Bebauungsplans 263 liegt innerhalb der Alllastenfläche Ringofengelände, welche im Alllastenkataster der StädteRegion Aachen unter der Katasternummer 5103/0025 geführt wird. Es handelt sich um einen inzwischen aufgegebenen gewerblichen Standort, der früher durch eine Ziegelei mit anschließenden Ziegelgruben und ein Sägewerk genutzt wurde. Der größte Teil der Gebäude wurde in den siebziger Jahren abgebrochen. Die ehemaligen Tongruben wurden bereits ab den fünfziger Jahren sukzessive mit unterschiedlichen Materialien bis zu einer Mächtigkeit von 3 bis max. 11 m unkontrolliert verfüllt. Die tiefsten Teile der Tongrube bzw. die höchsten Aufschuttmächtigkeiten finden sich im Südosten im Bereich des Jägerspfades außerhalb des Plangebietes.

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

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

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

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

- aufgrund des zum Teil aufgeschütteten Bodens
- zur Unterbindung einer oralen Schadstoffaufnahme durch Menschen bzw. zur Minimierung des Schadstoffübergangs in Pflanzen. Als Sicherungsmaßnahme ist der teilweise belastete Boden mit unbelastetem Boden zu überdecken:
  - im Bereich von Haus-/Kleingärten
  - im Bereich von Kinderspielplätzen
  - bei Vegetationsflächen in Grün- und Freizeitanlagen

Darüber hinaus wurde ein Hinweis in die Textlichen Festsetzungen zur Bebauungsplanänderung aufgenommen, dass bei Eingriffen in das Erdreich im Bereich und unmittelbaren Umfeld des Ringofengeländes auch weiterhin die bisher gültigen notwendigen Maßnahmen durchgeführt werden.

#### *Bodenschutzklausel*

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang für Wohnzwecke umgenutzt werden.

Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen oder Waldflächen erfolgt in diesem Verfahren nicht. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes 263 erfolgt auf bereits planungsrechtlich überplanten Flä-

chen. Es handelt sich um ein Verfahren der Innenentwicklung. Zusätzliche Flächen für bauliche Nutzungen werden nicht in Anspruch genommen. Der bisherige Grad der planungsrechtlich möglichen Versiegelung wird nicht erhöht.

## 6. KENNZEICHNUNG

*Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB*

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

### 1. aufgrund des zum Teil aufgeschütteten Bodens.

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

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

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

### 2. zur Unterbindung einer oralen Schadstoffaufnahme durch Menschen bzw. zur Minimierung des Schadstoffübergangs in Pflanzen. Als Sicherungsmaßnahme ist der teilweise belastete Boden mit unbelastetem Boden zu überdecken:

- Im Bereich von Haus-/Kleingärten ist eine Überdeckung von 60 cm mit unbelastetem Boden (Z 0 in Anlehnung an die Zuordnungswerte der LAGA-Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) vorzunehmen.
- Im Bereich von Kinderspielplätzen ist eine Überdeckung von 35 cm mit unbelastetem Boden (Z 0 in Anlehnung an die Zuordnungswerte der LAGA-Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) vorzunehmen.
- Bei Vegetationsflächen in Grün- und Freizeitanlagen (z.B. Rasenflächen) ist eine Überdeckungsmächtigkeit von 10 cm ausreichend. Hier ist beim Ausheben tieferer Pflanzgruben (z.B. bei Baum- und Strauchpflanzungen) dafür Sorge zu tragen, dass kein ggf. belastetes Material an der Erdoberfläche verbleibt.

## 7. HINWEISE

### *Alllasten*

1. Einzelbauvorhaben sind dem Umweltamt der StädteRegion Aachen zur Stellungnahme vorzulegen. Die nachfolgend aufgeführten Nebenbestimmungen sind in die Baugenehmigungen jeweils aufzunehmen:

Aufgrund der im Plangebiet festgestellten Anschüttungen und der in Teilbereichen nachgewiesenen Schadstoffkonzentrationen sind die Erdarbeiten durch einen unabhängigen Sachverständigen (Gutachter) zu begleiten.

Die im Bereich der Alllastenfläche angetroffenen Auffüllungsböden sind vor Abtransport chemisch zu untersuchen, durch den Gutachter zu deklarieren und entsprechend zu beseitigen bzw. zu verwerten. Hierzu ist die Abstimmung mit dem Umweltamt der StädteRegion Aachen, Untere Bodenschutzbehörde, erforderlich. Die Abstimmung ist frühzeitig, d.h. vor Abtransport der Materialien durchzuführen.

Nach Abschluss der Baumaßnahme ist dem Umweltamt der StädteRegion Aachen, Untere Bodenschutzbehörde, eine Dokumentation des Sachverständigen über die vorgenommenen Untersuchungen und Maßnahmen vorzulegen.

2. Für die geplante Bebauung ist zu berücksichtigen, dass die Böden bei Durchfeuchtung stark betonangreifend wirken können. Gegebenenfalls sind deshalb die Bauwerksgründungen so auszuführen, dass Schädigungen ausgeschlossen sind.
3. Eine Versickerung von Dach- und Terrassenwässern sowie Wässern von sonstigen befestigten Flächen im Bereich der Anschüttungen ist nicht zulässig.
4. Für den Fall, dass bei Erdarbeiten organoleptisch (z.B. geruchlich oder visuell) auffälliges Bodenmaterial festgestellt wird, welches von den bisherigen Erkenntnissen abweicht, so ist das Umweltamt der StädteRegion Aachen, Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zwecks Festlegung weiterer Maßnahmen zu unterrichten.

### *Kampfmittel / Hausdrainagen / thermische Nutzung*

Zur Information wurden Hinweise zum Vorkommen von Kampfmitteln, zum Ausschluss von Hausdrainagen und zur Notwendigkeit des Einholens einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei thermischer Nutzung in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

## 8. GUTACHTEN

Folgende Fachgutachten wurden erstellt:

- Vorprüfung der Artenschutzbelange (Stufe I), Haese Büro für Umweltplanung, Stolberg, Stand Februar 2019
- Artenschutzprüfung Kreuzkröte (Stufe II), Haese Büro für Umweltplanung, Stolberg, Stand Mai 2019
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 263 – Ringofengelände – in Eschweiler, Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl. Ing. U. Ritterstaedt, Neuss, Stand Oktober 2003
- Gutachterliche Stellungnahme 2013 1395 zur Auswirkung von Emissionen durch Schienenverkehrslärm beurteilt nach DIN 18 005 auf die Baukörper im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 263 „Ringofengelände“ in Eschweiler, Dr.-Ing. Szymanski & Partner, Stolberg, Stand November 2013
- Gutachterliche Stellungnahme 2019 1586 zur Auswirkung von Schienenverkehrslärm im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 263 „Ringofengelände“ in Eschweiler, Dr.-Ing. Szymanski & Partner, Stolberg, Stand März 2019

**9. STÄDTEBAULICHE DATEN**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans 263 - Ringofen - umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Flächengröße in qm (ca.- Angaben)	in %
Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten)	2.706	9,6 %
Fläche für Gemeinbedarf (THW)	4.013	14,3 %
Allgemeines Wohngebiet	14.133	50,3 %
Mischgebiet	1.954	6,9 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.790	6,4 %
öffentliche Grünfläche	3.485	12,4 %
Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität	37	0,1 %
<b>Gesamt</b>	<b>28.118</b>	<b>100 %</b>

Eschweiler, 14.05.2020

gez. U. Zingler