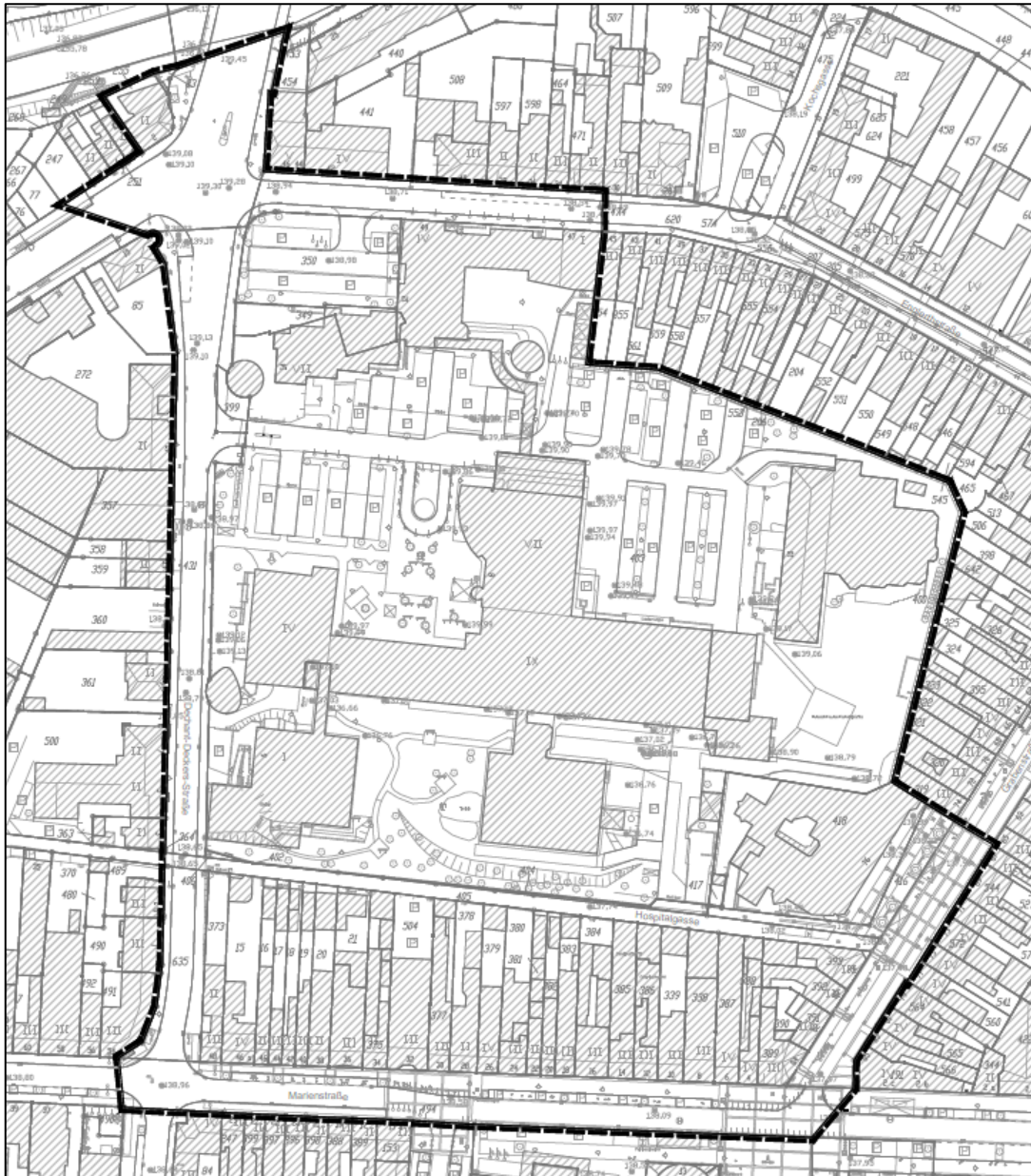




Quelle: © StädteRegion Aachen © Stadt Eschweiler

STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 306
- ST.-ANTONIUS-HOSPITAL -

BEGRÜNDUNG
Teil A
Aufstellungsbeschluss / Entwurf

INHALT DER BEGRÜNDUNG**Teil A Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung**

1.	AUSGANGSSITUATION	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.2	Heutige Situation	4
1.3	Übergeordnete Planung.....	7
1.4	Bebauungsplanverfahren.....	10
2.	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	11
2.1	Anlass und wesentliche Ziele der Planung	11
2.2	Planungskonzept	12
3.	PLANUNGSINHALTE	14
3.1	Art der baulichen Nutzung	14
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
3.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	15
3.4	Verkehrsflächen.....	16
3.5	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen	16
4.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	16
5.	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	16
5.1	Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung.....	16
5.2	Boden, Bergbau, Altlasten	17
5.3	Verkehrerschließung	18
5.4	Bodenordnende Maßnahmen	18
6.	UMWELTBELANGE	18
6.1	Eingriffe in Natur und Landschaft / Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	18
6.2	Artenschutz in der Bauleitplanung	18
6.3	Immissionsschutz	18
7.	GUTACHTEN	19
8.	STÄDTEBAULICHE KENNWERTE.....	19

1. AUSGANGSSITUATION

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 4,9 ha große Plangebiet Bebauungsplan 306 – St.-Antonius-Hospital – befindet sich im Stadtzentrum von Eschweiler, unmittelbar angrenzend an die Fußgängerzone der Innenstadt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das bebaute Areal des St. Antonius-Hospitals einschließlich der erschließenden Straßen Dechant-Deckers-Straße, Englerthstraße und Hospitalgasse, den städtischen Parkplatz an der Englerthstraße sowie die Bestandsbebauung Grabenstraße 76 und den Bereich zwischen Hospitalgasse und Marienstraße. Ebenso ist die Bestandsbebauung Langwahn 2 (Flurstück 255, Flur 29, Gemarkung Eschweiler) in den Geltungsbereich übernommen.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Häuserreihe Englerthstraße 5 – 45 südlich der Englerthstraße bzw. durch die Häuserreihe Englerthstraße 32 – 46 nördlich der Englerthstraße sowie durch die Brücke über die Inde und
- im Osten durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Häuserreihe Grabenstraße 50 - 74 westlich der Grabenstraße bzw. durch die Häuserreihe Grabenstraße 67 – 85 östlich der Grabenstraße.
- Im Süden verläuft die Grenze entlang der südlichen Flurstücksgrenze der Marienstraße und
- im Westen entlang der westlichen Flurstücksgrenze der Dechant-Deckers-Straße. Der Geltungsbereich des Plangebietes schließt den Straßenknoten Langwahn – Dechant-Deckers-Straße – Englerthstraße und das Eckgrundstück 255 ein.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes 306 im Maßstab 1 : 1.000 zu entnehmen.

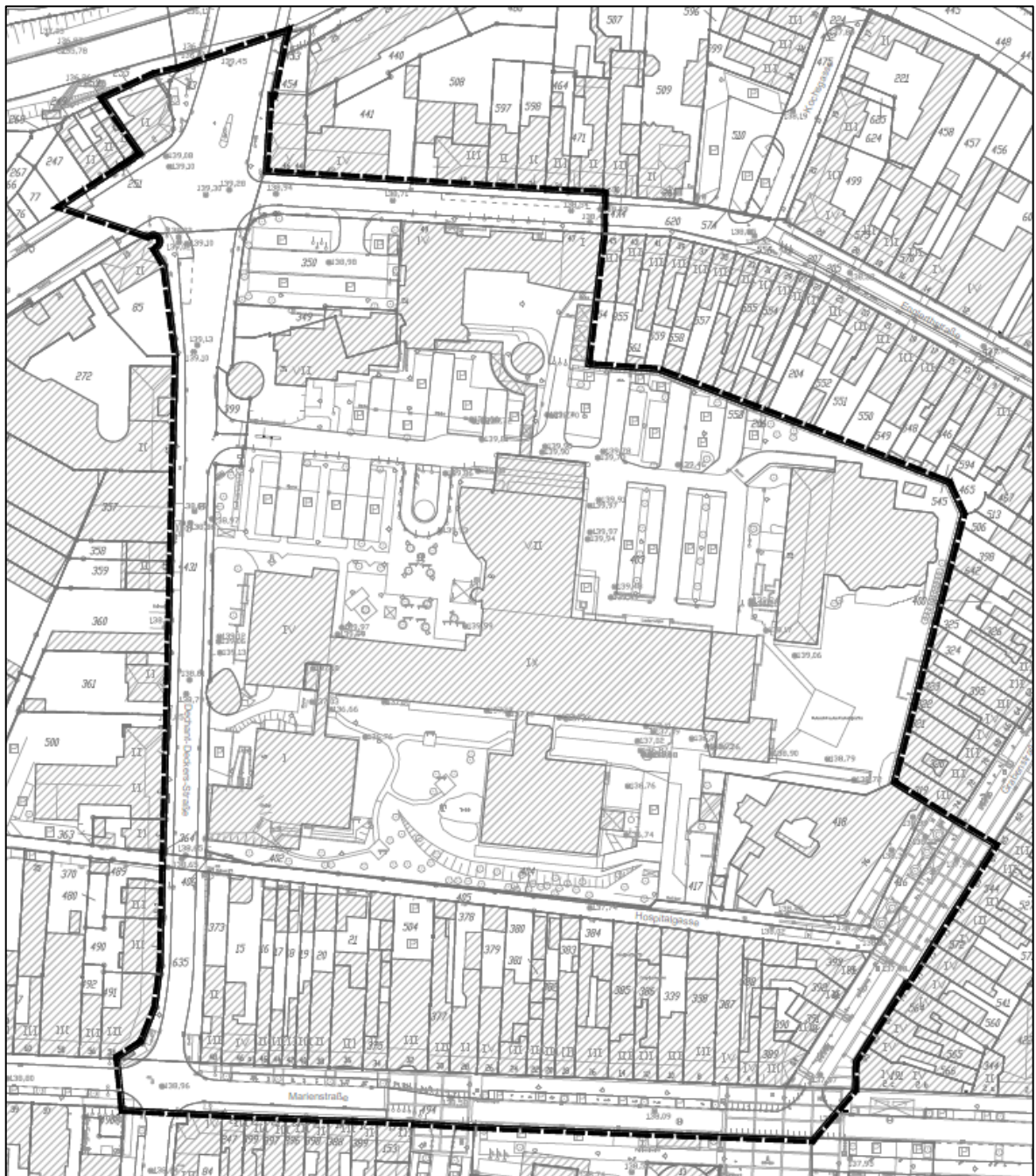


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes 306 – St. Antonius-Hospital –, Quelle: © StädteRegion Aachen © Stadt Eschweiler

1.2 Heutige Situation

Der Planbereich umfasst neben den erschließenden Verkehrsflächen auch das heutige Krankenhausareal (Gemarkung Eschweiler, Flur 27, Flurstücke 349 und 403), die städtische Parkplatzfläche (Gemarkung Eschweiler, Flur 27, Flurstück 350) sowie die bebauten Bereiche um die Straße Langwahn, Hospitalgasse, Grabenstraße und Marienstraße.

Krankenhausareal und Parkplatzfläche

Das St.-Antonius-Hospital nimmt als konfessionelles Krankenhaus in der Innenstadt von Eschweiler seit mehr als 165 Jahren für die medizinische Versorgung der Bevölkerung eine bedeutsame Stellung ein. Das Areal in der zentralen Innenstadt zwischen Inde und Fußgängerzone ist als ehemaliger Standort der Burganlage aus dem 13. Jahrhundert bedeutsamer Teil der Eschweiler Stadtgeschichte.

Im Jahr 1858 erwarb die kath. Kirchengemeinde St. Peter und Paul das Areal und errichtete hier ein Krankenhaus. Auf dem Gelände des Krankenhauses sind als Bestandteil der ehemaligen Ringmauer heute noch drei Rundtürme erhalten und unter Denkmalschutz gestellt. Die Erschließung des Geländes erfolgt vorrangig über die Dechant-Deckers-Straße. Hier liegt die Hauptzufahrt des Krankenhauses für Besucher und Patienten sowie die Zufahrt für Rettungswagen (RTW). Warenanlieferungen und Abfallentsorgung erfolgen rückwärtig über die Hospitalgasse. Beidseits der Hauptzufahrt sind die Besucherparkplätze angelegt. Diese erstrecken sich bis in den rückwärtigen Grundstücksbereich (siehe Abb. 2).

Die Gebäude des St.-Antonius-Hospitals sind geprägt durch eine schlichte Funktionalität. In der Achse der Hauptzufahrt liegt zentral im Plangebiet das siebengeschossige Hauptgebäude mit Eingangshalle und dem Behandlungstrakt 1 (BH1). Nach Süden schließen sich die Bettenhäuser West (BTA) mit Behandlungstrakt BH 3 und Ost (BTB) mit neun Vollgeschossen an. Auf diesem neugeschossigen Komplex wurde der Helikopterlandeplatz angelegt. Südlich zur Hospitalgasse schließen weitere Behandlungstrakte und Klinikbereiche an. Nördlich der Hauptzufahrt liegt das siebengeschossige ehemalige Schwesternwohnheim, das aufgrund von Baumängeln eingezettelt ist und überwiegend als Verwaltungssitz genutzt wird. Im Osten des Areals befindet sich das dreigeschossige Elisabethenheim mit Büro- und Verwaltungseinrichtungen. Im Norden an der Englerthstraße liegt das Euregio Reha Zentrum (REA), das auf bis zu 4 Geschossen ein umfassendes Angebot an ambulanter Rehabilitation bietet. Dieser Gebäudekomplex ist auch von der Englerthstraße zugänglich.

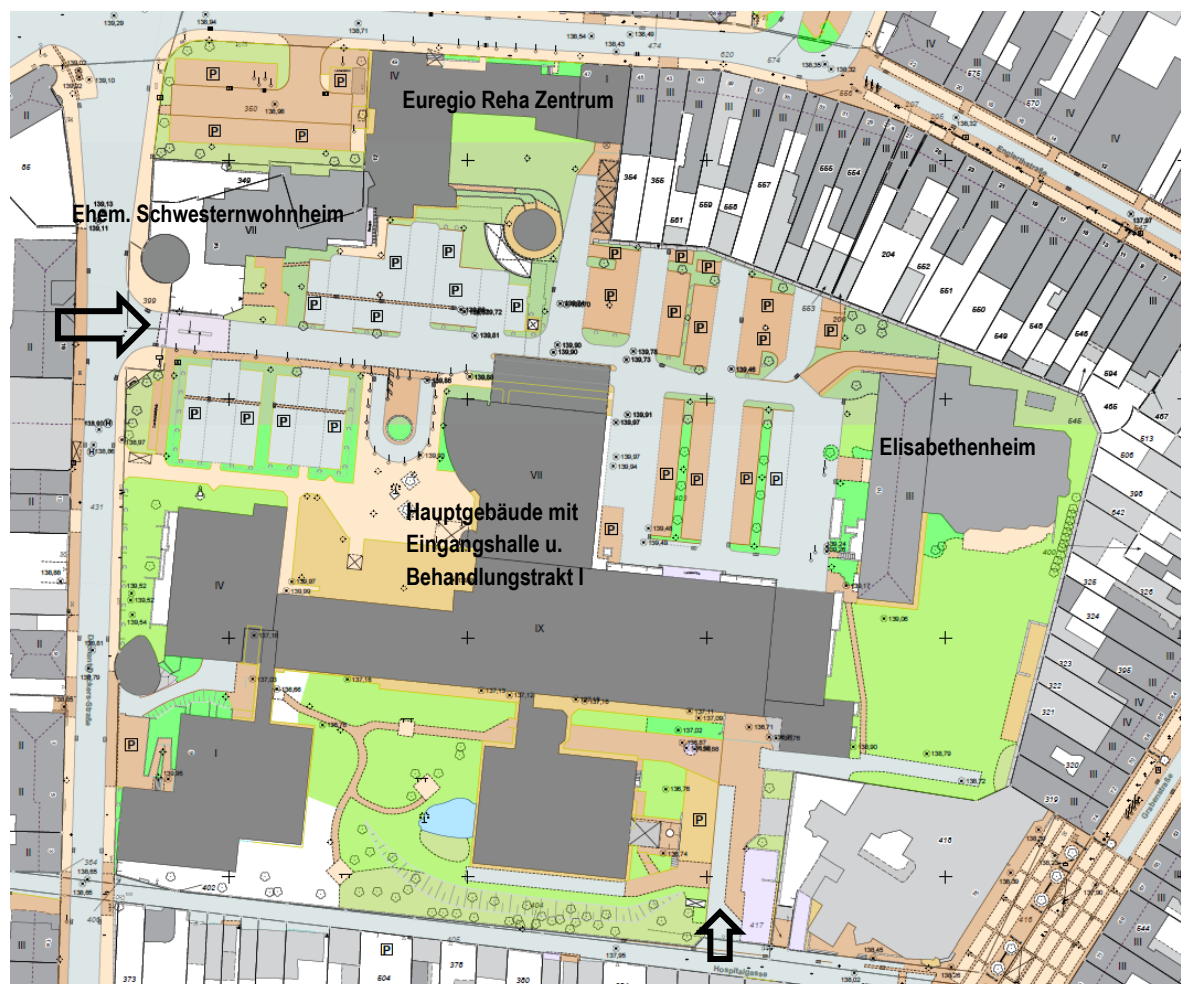


Abb. 2: Übersicht St. Antonius-Hospital – Auszug aus der Stadtgrundkarte der Stadt Eschweiler, Quelle: © StädteRegion Aachen © Stadt Eschweiler

Die Gebäude im Krankenhausbereich sind überwiegend mit Flachdächern ausgebildet, einzig das Elisabethenheim als historisches Gebäude mit Satteldach. Das Gelände ist durch die Parkplätze zu einem hohen An-

teil versiegelt, zwischen den Gebäuden und Parkplatzanlagen sind Grünflächen angelegt, entlang der Dechant-Deckers-Straße und parallel zur Hospitalgasse bestehen einige Laubbäume.

Der bewirtschaftete städtische Parkplatz Englerthstraße / Dechant-Deckers-Straße bietet 20 Parkplätze an und ist durch Laubbäume eingefasst. Aufgrund der Nähe zur Fußgängerzone wird er gut angenommen und stark frequentiert.

Das Gelände liegt relativ eben bei ca. 137 bis 140 m. ü. NHN und fällt leicht nach Norden in Richtung Inde ab.

Bebaute Bereiche Marienstraße / Hospitalgasse / Grabenstraße / Langwahn

Die Bestandsbebauung an der Marienstraße ist heute geprägt durch eine typische historisch gewachsene Innenstadtnutzung: Eine vielfältige Nutzung, die erdgeschossig aus kleineren, langansässigen Betrieben besteht (z. B. Läden, Gaststätten, Dienstleistungseinrichtungen, kleinere Handwerksbetriebe) und einer Wohnnutzung in den Obergeschossen. Die überwiegend drei- oder viergeschossigen Gebäude sind traufständig zur Marienstraße ausgerichtet in geschlossener Straßenrandbebauung. Untergeordnet sind auch zweigeschossige Gebäude vorhanden. Durch die Hospitalgasse ist eine rückwärtige Erschließung der Grundstücke gegeben, so dass historisch bedingt ein Hinterhofcharakter mit zahlreichen Nebengebäuden, versiegelten Hof- und Stellplatzflächen entstanden ist. Eine Vielzahl der Nebengebäude steht grenzständig zur Hospitalgasse und prägt somit zusammen mit der das Krankenhausgelände umfassenden Mauer die Gassenstruktur.

Das Gebäude Grabenstraße 76, an der Ecke Grabenstraße/ Hospitalgasse gelegen, ist als städtebaulicher Solitär mit einer Wohn- und Geschäftshausnutzung in den 1980er Jahren auf dem Gelände des alten Rathauses errichtet worden. Durch die unterschiedliche Geschossigkeit, das große Bauvolumen sowie diverse Vor- und Rücksprünge unterscheidet es sich stark von der historischen Straßenrandbebauung der Grabenstraße. Der alte Rathausvorplatz wurde vor dem Gebäude erhalten. Die Platzfläche wurde in die Umgestaltungsmaßnahme der Fußgängerzone Grabenstraße integriert.

Im Norden des Plangebietes wurde das Gebäude Langwahn Nr. 2 (Flurstück 255) ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 306 aufgenommen. Zum Straßenraum besteht ein traufständiges Eckgebäude mit Satteldach und 2 Vollgeschossen, im rückwärtigen Bereich ist ein Flachdachanbau ausgebildet.

Straßenverkehrsflächen und Mobilität

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird durch die umliegenden öffentlichen Straßen gewährleistet.

Die Hauptanbindung des Plangebietes erfolgt von der Indestraße (L 223) kommend über die Dechant-Deckers-Straße. Der Kreuzungsbereich Langwahn / Dechant-Deckers-Straße / Englerthstraße ist als lichtsignalgesteuerter Knotenpunkt leistungsfähig ausgebaut. Die Dechant-Deckers-Straße ist im Zweirichtungsverkehr nur eingeschränkt (ÖPNV, Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge) auch von Süden her befahrbar. Ca. 50 m südlich des Kreuzungsbereiches Langwahn / Dechant-Deckers-Straße / Englerthstraße zweigt von der Dechant-Deckers-Straße in östliche Richtung der Haupteinfahrtsbereich zum Krankenhaus ab (Abb. 2).

Der städtische Parkplatz Englerthstraße / Dechant-Deckers-Straße (Flurstück 350) ist über die Englerthstraße erschlossen. Bis zur Einmündung Kochsgasse ist die Englerthstraße im Zweirichtungsverkehr befahrbar und wird ab dort als Fußgängerzone weitergeführt.

Die Warenanlieferung des Krankenhauses (u. a. aus der Apotheke, die noch standortentfernt untergebracht ist) erfolgt über die Hospitalgasse. Über die Gasse sind ebenfalls die Hinterhöfe der Geschäftsbebauung Marienstraße mit Stellplätzen, Nebenanlagen etc. erreichbar. Mit einer Breite von nur ca. 4 m wird sie ihrer Erschließungsfunktion und der Bedeutung als fußläufige Verbindung zur Grabenstraße nicht gerecht.

Marienstraße und Grabenstraße sind wichtige Geschäftsstraßen der Stadt. Entlang der Marienstraße und der Grabenstraße sind zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte und Gastronomiebetriebe angesiedelt, die eine Versorgung der Bewohner, Angestellten und Patienten sicherstellt.

Das Plangebiet ist über Bushaltestellen in der Dechant-Deckers-Straße, Marien- und Indestraße sowie über den im Norden gelegenen Bushof sehr gut an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und über den Eschweiler Talbahnhof im Süden ebenfalls gut an den schienengebundenen Nahverkehr (RB 20) angebunden.



Abb. 3: Unmittelbares Plangebiet und Umgebung, Luftbild, Quelle: © Geobasis NRW

1.3 Übergeordnete Planung

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler (FNP 2009) ist die Fläche des Krankenhauses als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Krankenhaus dargestellt. Die Bestandsbebauung südlich der Hospitalgasse

und das Eckgebäude Grabenstraße sind als gemischte Bauflächen dargestellt, ebenso der bebaute Bereich um die Straße Langwahn. Der Bebauungsplan 306 ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

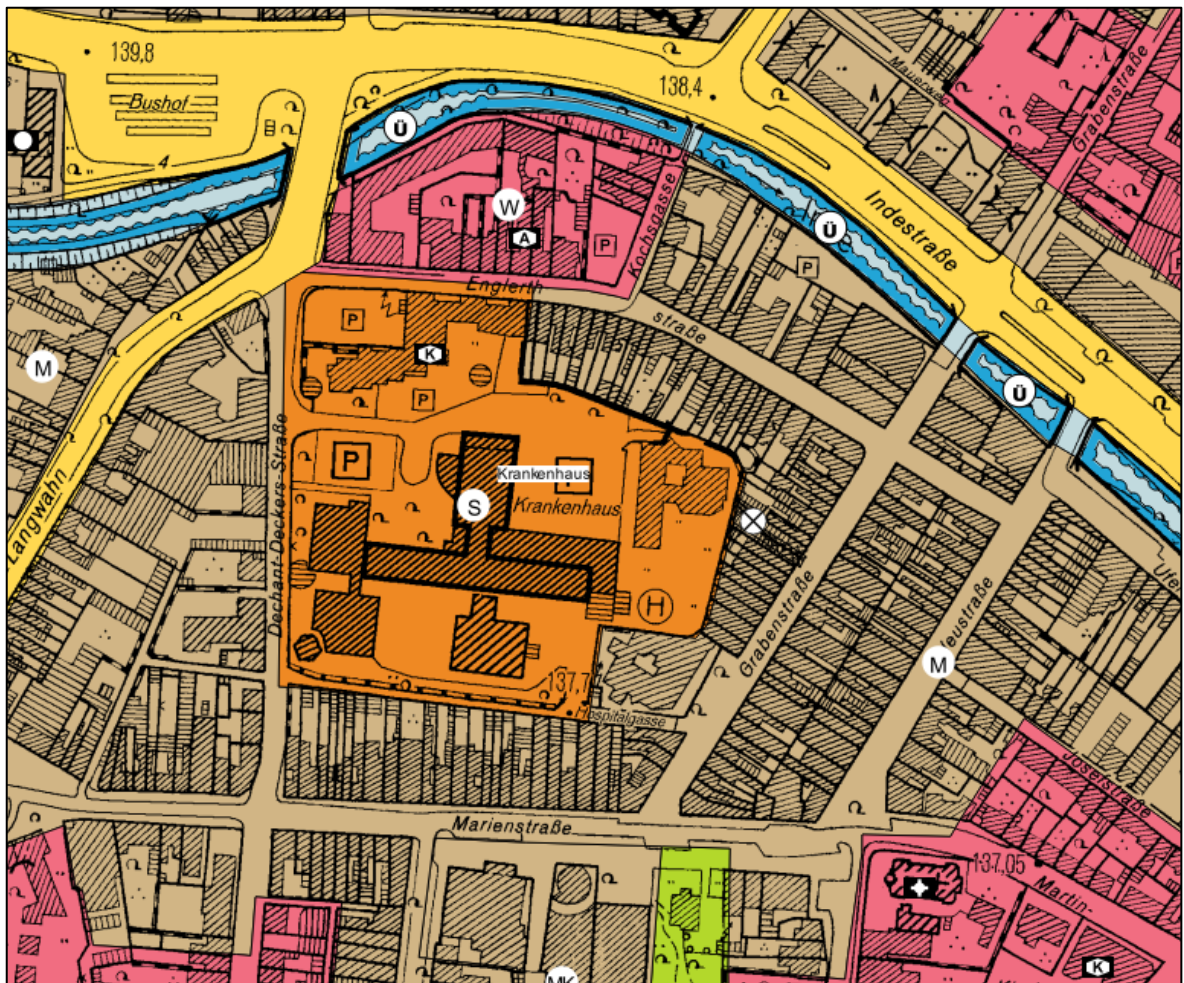


Abb. 4: Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler, Auszug, Quelle: © StädteRegion Aachen © Stadt Eschweiler

Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 306 überschneidet sich mit zahlreichen wirksamen Bebauungsplänen, die im Folgenden kurz aufgeführt und die wesentlichen Festsetzungen beschrieben werden. Bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes 306 treten die Festsetzungen dieser Bebauungspläne in den Überdeckungsbereichen entsprechend zurück.

Bebauungsplan E 6 – Krankenhaus - einschließlich Änderungen

Der Bebauungsplan E 6, rechtskräftig geworden am 02.10.1966, legt für das Gebiet des Krankenhauses ein Sondergebiet (GRZ 0,3; max. 9 Vollgeschosse) mit der Zweckbestimmung Krankenhaus fest. Zusätzlich werden im Nordwesten und Osten zwei Parkplatzflächen ausgewiesen. Entlang der Marienstraße, der Grabenstraße und der Englerthstraße wird ein Mischgebiet mit geschlossener Bauweise und einer maximalen III- bzw. IV-Geschossigkeit festgesetzt und einer I-Geschossigkeit in den rückwärtigen Bereichen. Die GRZ liegt innerhalb der Mischgebiete zwischen 0,5 und 1,0, die Geschossflächenzahlen sind ebenfalls unterschiedlich von 1,5 bis 2,2 festgesetzt.

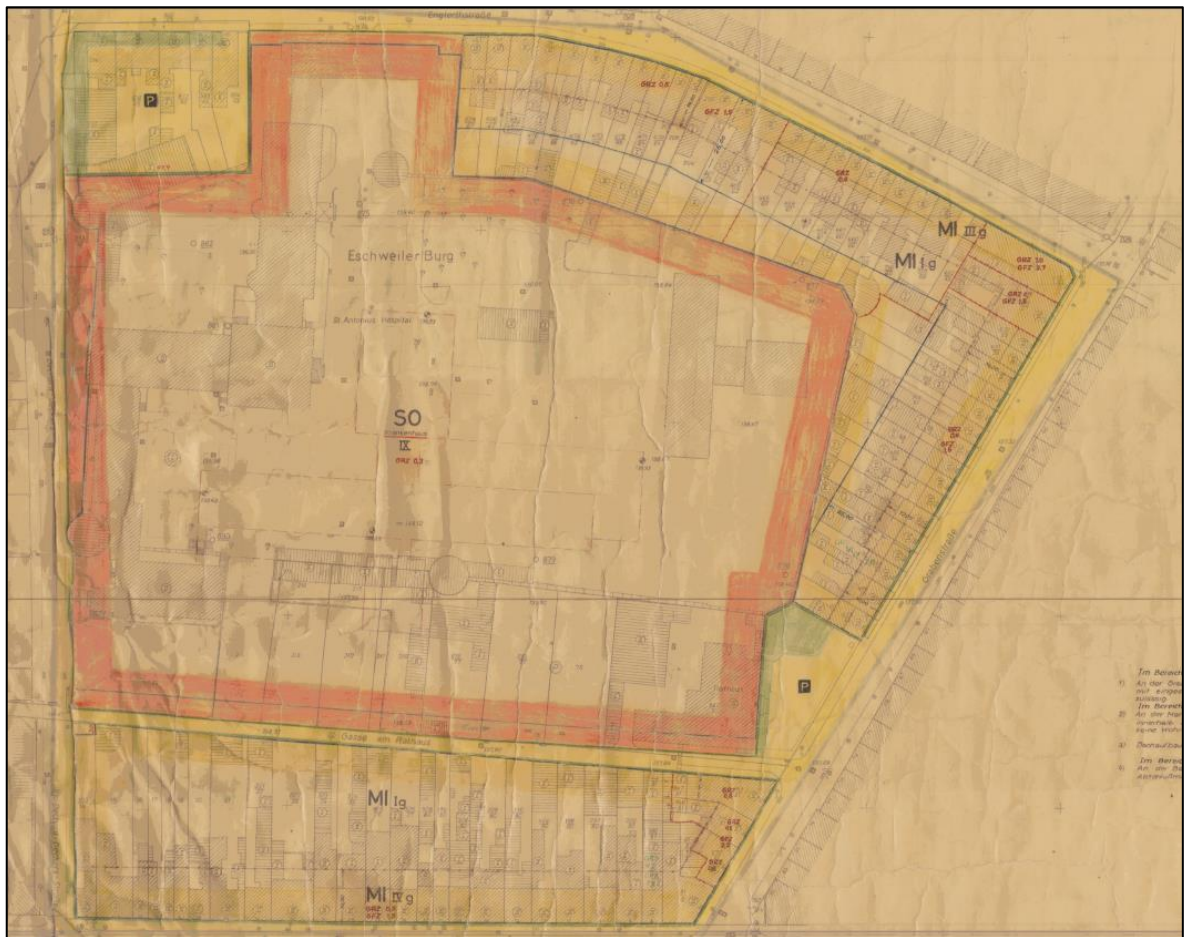


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan E6, Quelle: © Stadt Eschweiler

Einige Bereiche des Bebauungsplanes E 6 wurden durch Änderungen überplant (1., 2., 3. und 5. Änderung des Bebauungsplanes E 6), die z. B. Änderungen der Gebietskategorie, der Überbaubarkeit oder des Maßes der baulichen Nutzung zum Inhalt hatten. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes E 6 aus dem Jahr 2006 wurde nicht rechtswirksam (siehe Abb. 5).

2. Änderung des Bebauungsplanes E 12

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 306 überdeckt im Norden einen Teil der 2. Änderung des Bebauungsplanes E 12 (Eckgebäude Langwahn Nr. 2). Hier setzt die 1974 rechtskräftig gewordene Änderung Mischgebiet mit einer maximalen IV-Geschossigkeit straßenseitig fest und rückwärtig ein Vollgeschoss. Die GRZ wurde mit 0,5 festgesetzt.

Weitere Bebauungspläne

Der Bebauungsplan 306 überlagert darüber hinaus folgende Bebauungspläne, die in den Überdeckungsbe-
reichen öffentliche Verkehrsfläche festsetzen: 3. Änderung des Bebauungsplanes E 12, Bebauungsplan E 24,
1. Änderung des Bebauungsplanes 56, Bebauungsplan 155, Bebauungsplan 184.

Der Bebauungsplan 274 wurde im Jahr 2006 begonnen, das Verfahren jedoch nicht weitergeführt. Einige In-
halte der damaligen Bauleitplanung sind auch heute noch aktuell und in die Ziele des Bebauungsplanes 306
eingeflossen.

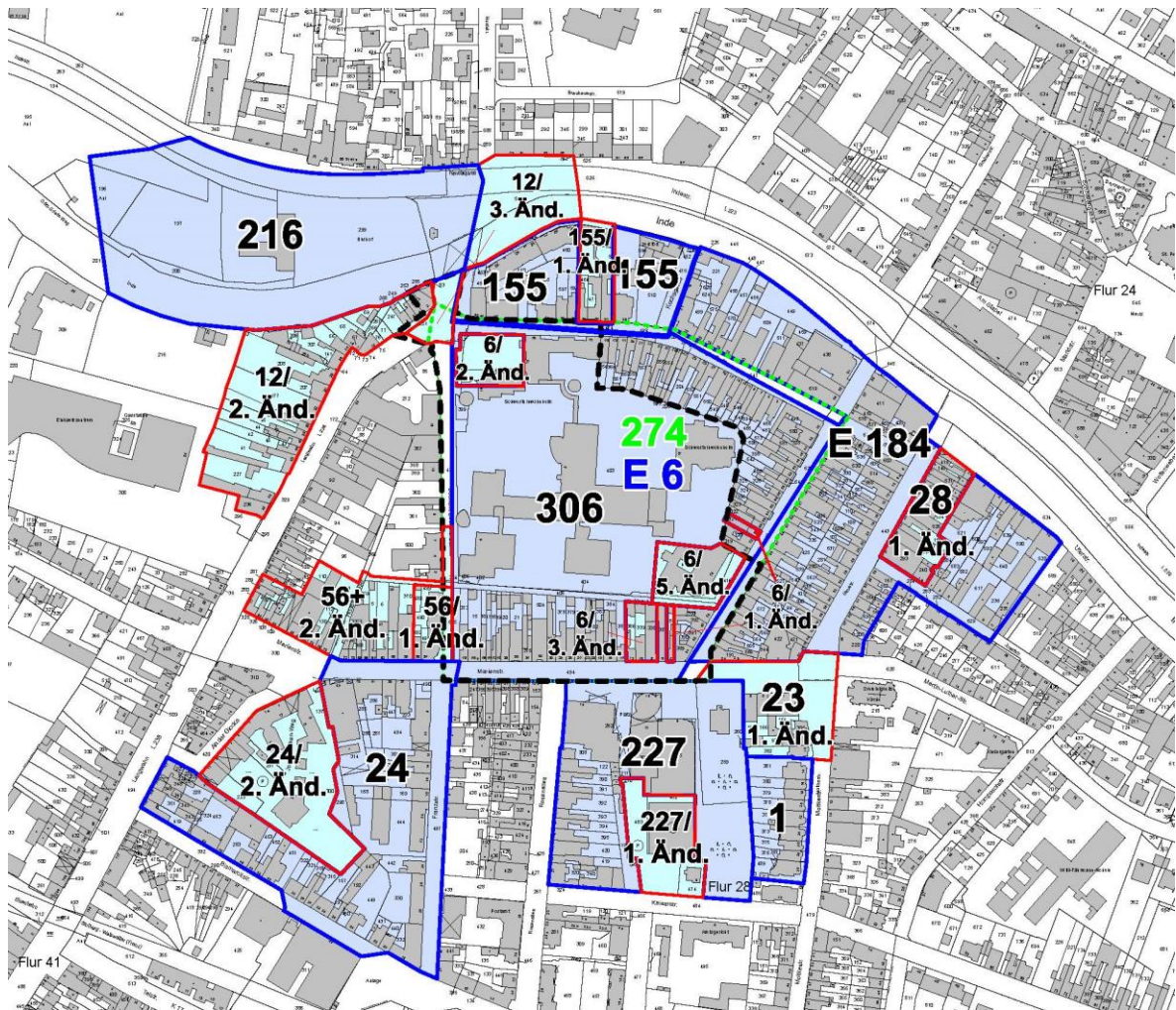


Abb. 6: Bestehende verbindliche Bauleitpläne (Kartengrundlage, Quelle: © StädteRegion Aachen © Stadt Eschweiler)

Landschaftsplan / Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 306 liegt außerhalb des Geltungsbereichs eines Landschaftsplanes. Durch das Plangebiet werden keine FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete oder geschützte Biotope tangiert.

1.4 Bebauungsplanverfahren

Die Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), in Kraft getreten am 28.03.2020.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

2.1 Anlass und wesentliche Ziele der Planung

Optimierung und Weiterentwicklung des Krankenhausstandortes

Das St.-Antonius-Hospital als bedeutende und in der Stadt Eschweiler zentral gelegene Gesundheitseinrichtung gewährleistet die medizinische Versorgung für die Stadt und die Region. Das Krankenhaus bietet hochspezialisierte Behandlungs- und Therapiemöglichkeiten. Um den Krankenhausstandort zu optimieren und an sich weiterentwickelnde medizinische Standards anzupassen, beabsichtigt der Krankenhaus-Träger, die St.-Antonius-Hospital gGmbH, in den nächsten Jahren insgesamt 9 Einzelmaßnahmen durchzuführen (siehe Kapitel 2.2).

Die Umsetzung dieser für die nächsten 5-10 Jahre angelegten Umbaumaßnahmen ist teilweise im Rahmen der bestehenden verbindlichen Bauleitpläne nicht rechtssicher möglich. Aus den jeweiligen Einzelmaßnahmen ergeben sich logistische und funktionale Abhängigkeiten zur Optimierung des Krankenhausablaufes und somit weitere Ergänzungen und Verlagerungen von Klinikbereichen und Verwaltungseinheiten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 306 wird erforderlich, um die rechtliche Grundlage für die Umsetzung der Gesamtmaßnahme zu schaffen.

Der Bebauungsplan 306 soll durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die erforderlichen Baumaßnahmen sowie durch die Berücksichtigung der verträglichen Einfügung der Maßnahmen in die Innenstadtstruktur der langfristigen Sicherung des Krankenhausstandortes dienen.

Sicherung der innerstädtischen Nutzung

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptzentrum Innenstadt“ gemäß dem städtischen Einzelhandelskonzept („Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Eschweiler“ vom 21.01.2016, GMA). Um die Nutzungsmöglichkeit für den innenstadtrelevanten Einzelhandel zukunftssicher zu gewährleisten, sollen für die bebauten Bereiche zwischen Hospitalgasse und Marienstraße bzw. das Eckgebäude Grabenstraße Nr. 76 durch Festsetzung von Baugebieten ausschließlich Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung getroffen werden (in diesem Fall Urbanes Gebiet MU nach § 6a BauNVO). Darüber hinausgehende planerische Regelungen z. B. zu Geschossigkeit, zur Bauweise oder zu Baugrenzen sind in diesen vollständig bebauten Bereichen nicht erforderlich, da die Zulassung von Bauvorhaben im Übrigen nach den Vorschriften des § 34 BauGB (Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung) erfolgen kann. Durch den Verzicht weitergehender Festsetzungen sollen u. a. Vorhaben ermöglicht werden, die eine dem heutigen Bestand und dem zentralen Standort angepasste Grundstücksausnutzung haben. Insbesondere soll durch den Bebauungsplan verhindert werden, dass sich der Einzelhandel weiter in die Randlagen der Stadt verlagert (mit den damit einhergehenden städtebaulichen Nachteilen wie Verkehrserzeugung, Flächenverbrauch, Verlust der Innenstadtqualität).

Das Planungsziel orientiert sich an den bereits im Jahr 2006 dokumentierten Planungszielen und Festsetzungen des Bebauungsplanes 274 (siehe Kapitel 1.3), für die an das Krankenhausareal angrenzenden Bereiche ausschließlich durch die Festlegung der Gebietskategorie Innenstadtqualität funktional und verträglich zu gewährleisten.

Sicherung der Bestandsbebauung

Im Norden des Plangebietes ragt das Gebäude Langwahn Nr. 2 (Flurstück 255) geringfügig in die öffentliche Straßenverkehrsfläche hinein. Das Gebäude liegt nicht innerhalb der Baugrenze, die die hier rechtsverbindliche 2. Änderung des Bebauungsplans E 12 an dieser Stelle festsetzt. Zur Sicherung der Bestandsbebauung wurde das Gebäude Langwahn Nr. 2 (Flurstück 255) in den Geltungsbereich des Bebauungsplans 306 aufgenommen.

2.2 Planungskonzept

Nutzungskonzept St.-Antonius-Hospital

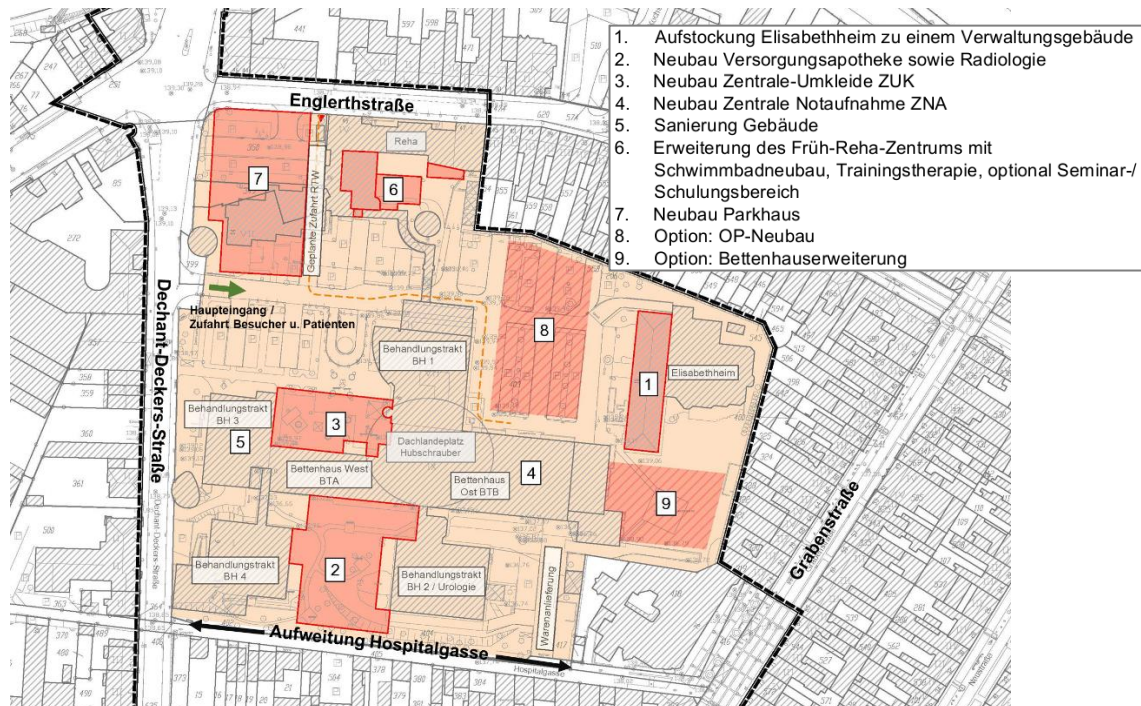


Abb. 7: Geplante Umbaumaßnahmen St.-Antonius-Hospital – Bebauungs- und Erschließungskonzept (Kartengrundlage, Quelle: © StädteRegion Aachen © Stadt Eschweiler)

1. Aufstockung Elisabethenheim und Umbau zu einem Verwaltungsgebäude

Die mit dem Bau der zentralen Notaufnahme (siehe Abb. 7, Nr. 4) verdrängten Verwaltungseinrichtungen werden durch die Aufstockung im Bereich Elisabethenheim kompensiert (siehe Abb. 7, Nr. 1).

2. Neubau einer Versorgungsapotheke sowie einer Radiologie

Wesentliches Ziel des Umbaus ist es, Klinikbereiche in ihrer räumlichen Lage zusammenzuführen und die Klinikabläufe insgesamt zu verbessern. Die Krankenhausapothek befindet sich in der Merkurstraße und somit nicht auf dem Gelände des St.-Antonius-Hospital. Zwischen Behandlungstrakt BH 4 und Behandlungstrakt BH 2 sind der Neubau der Versorgungsapothek sowie der Radiologie vorgesehen (siehe Abb. 7, Nr. 2). Damit verbunden ist eine Aufweitung der Hospitalgasse auf den Flächen des St.-Antonius-Hospital, um die beengte und unbefriedigende Situation für die Anlieferung, aber auch für die Fußgänger in Richtung Grabenstraße, zu verbessern.

3. Neubau Zentrale Umkleide ZUK

Der Neubau der Zentrale-Umkleide einschließlich der Eingangshalle (siehe Abb. 7, Nr.3) dient der zuvor beschriebenen Verbesserung der Erreichbarkeiten und Funktionsabläufe.

4. Neubau der zentralen Notaufnahme im Bereich des Bettenhauses Ost

Der Neubau ist dringend erforderlich, da die Notaufnahme zurzeit auf zwei Ebenen verteilt und durch lange Laufwege geprägt ist. Der neue Standort im Bereich des Bettenhauses Ost (siehe Abb. 7, Nr. 4) befindet sich zentral auf dem Krankenhausgelände am Aufzugstrakt „Helikopterlandeplatz“. Er ist gut durch Rettungswagen erreichbar und in räumlicher Nähe zu den Behandlungstrakten und sonstigen Einrichtungen. Im Zuge der Funktionsverbesserung ist auch die Führung des Rettungswagens von der Englerth-

straße statt wie bisher über die zentrale Besucherzufahrt vorgesehen, so dass Verzögerungen und Konflikte durch die Überlagerung im Zufahrtsbereich mit dem Besucherverkehr vermieden werden.

5. Sanierung Gebäude (siehe Abb. 7, Nr. 5)
6. Erweiterung des Früh-Reha-Zentrums mit Schwimmbadneubau, Trainingstherapie, optional: Seminar-/Schulungsbereich

Die bestehenden Reha-Einrichtungen an der Englerthstraße sollen modernisiert werden und durch einen Schwimmbadneubau, Räume für Trainingstherapie sowie einen optionalen Seminar- und Schulungsbereich erweitert werden (siehe Abb. 7, Nr. 6).

7. Neubau Parkhaus

Durch einige der Baumaßnahmen fallen bestehende Stellplätze weg. Zudem kollidieren die Besucherstellplätze mit der zukünftig geplanten Rettungswagenführung. Daher ist im Bereich des ehemaligen Schwesternwohnheimes, das zurzeit aufgrund von Betonschäden eingestürzt ist, und des städtischen Parkplatzes Englerthstraße / Dechant-Deckers-Straße ein Parkhausneubau vorgesehen (siehe Abb. 7, Nr. 7).

Die Lage des Parkhauses ist geeignet, den Verkehrsanteil auf dem Krankenhausgelände deutlich zu reduzieren. Das Parkhaus kann grundsätzlich über Ein- und Ausfahrten im Bereich der Dechant-Deckers-Straße oder Englerthstraße an das öffentliche Straßennetz angebunden werden.

8. Option: OP-Neubau

Als Zukunftsvision wird ebenfalls langfristig angedacht, einen OP-Neubau zwischen Behandlungstrakt BH 1 und Elisabethenheim vorzusehen (siehe Abb. 7, Nr. 8).

9. Option: Bettenhauserweiterung

Eine evtl. langfristig erforderliche Bettenhauserweiterung könnte im Bereich an das Bettenhaus Ost angrenzend möglich sein (siehe Abb. 7, Nr. 9).

Die laufende Nummerierung der geplanten Umbaumaßnahmen zeigt aufgrund der Abhängigkeiten die zeitliche Abfolge der Maßnahmen. Die Gebietskategorie für das Krankenhausareal wird auch im Bebauungsplan 306 als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Klinikgebiet weiterverfolgt (siehe hierzu Kap. 3.1).

Nutzungskonzept Bereich zwischen Hospitalgasse – Grabenstraße – Marienstraße

Durch die Hospitalgasse eng verknüpft und historisch verwachsen mit dem Krankenhausareal ist die bestehende Bebauung um die Marienstraße und das Eckgebäude Grabenstraße Nr. 76. Daher sind auch diese Bereiche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans 306 integriert. Die Innenstadtnutzung soll hier durch einen einfachen Bebauungsplan bzw. durch die ausschließliche Festsetzung der Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 6a BauNVO gesichert werden.

Die Bebauung ist heute geprägt durch eine historisch gewachsene Innenstadtnutzung und Vielfalt aus zum Teil langansässigen Betrieben, z. B. Läden, Gaststätten, Dienstleistungseinrichtungen oder kleineren Handwerksbetrieben im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den Obergeschossen. Planungsrechtlich bestehen durch den Ursprungsbebauungsplan E 6 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gem. BauNVO 1962, die u. a. aufgrund überholter Obergrenzen der BauNVO der Innenstadtlage und den heutigen Zielen der Einzelhandelsentwicklung nicht mehr gerecht werden. Bereichsweise ist durch Änderung in die Gebietskategorie MK im Bereich der Marienstraße diesem Erneuerungsbedarf bereits Rechnung getragen worden (siehe 3. Änderung des Bebauungsplanes E 6, Kap. 1.3).

Die oben beschriebene bestehende Mischung aus Einzelhandel und Dienstleistung in den Erdgeschossen (und somit vom Fußgänger erlebbar) sowie Wohnnutzungen in den Obergeschossen macht die Qualität der Eschweiler Innenstadt aus: Sie führt zu einer Belebung und zu Kundenfrequenz während der Öffnungszeiten, sorgt aber gleichsam dafür, dass ein Aussterben / Veröden der Innenstadt nach Ladenschluss verhindert wird. Durch Wohnen und Arbeiten in räumlicher Nähe gerade in der Innenstadt wird auch dem Planungsgrundsatz der Stadt der kurzen Wege Rechnung getragen. Mit der Novelle der Baunutzungsverordnung im Jahr 2017 ist mit der Einführung der Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ gerade für solche Bereiche der Innenstadt, die diese innenstadttypische Mischung von Wohnen und Gewerbe aufweisen, Rechnung getragen worden. Zudem kann die Förderung der Einzelhandelsentwicklung in der Innenstadt u. a. zur weiteren Verkehrsvermeidung beitragen.

3. PLANUNGSINHALTE

Das beschriebene Plankonzept ist bereits zeichnerisch in der Entwurfsfassung dokumentiert. Nach der Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wird das Konzept zusammen mit den zu erarbeitenden Textlichen Festsetzungen die Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplanentwurf (Rechtsplan) bilden. Zur Umsetzung der beschriebenen Planungsabsichten, geordneten städtebaulichen Entwicklung und Einfügung der Neubebauung in die Umgebung sind folgende Festsetzungen vorgesehen, die im weiteren Verfahren für die Offenlagefassung erarbeitet und ergänzt werden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet - Klinikgebiet

Gemäß der Bestandsnutzung und -sicherung auch für die Zukunft wird das Hospitalgelände als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Klinikgebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Urbanes Gebiet

Gem. § 6 BauNVO sind Mischgebiete durch eine Funktionsmischung gekennzeichnet. Dabei sollen Wohnen und gewerbliche Nutzung, soweit sie das Wohnen „nicht wesentlich stört“, gleichberechtigt nebeneinander stehen. In verdichteten Innenstadtbereichen kann jedoch seit der Baurechtsnovelle im Jahr 2017 bzw. seit der Einführung der Gebietskategorie Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO) eine Nutzungsmischung festgesetzt und dadurch im Plangebiet weiterhin ermöglicht werden, die eindeutig nicht gleichgewichtig ist.

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Nutzungsstruktur werden die verdichteten Innenstadtgebiete an der Marien- und Grabenstraße als Urbane Gebiete gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Mit dieser Gebietsfestlegung wird zum einen die Voraussetzung geschaffen, eine Bestandsnutzung in der Innenstadt zu sichern, die durch Dienstleistungen, Gastronomie, Läden und Wohnen geprägt ist. Zum anderen wird auch dem Planungsziel Rechnung getragen, Wohnraum in der Innenstadt zu aktivieren und langfristig zu sichern.

Im Plangebiet sollen im Urbanen Gebiet alle gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen zugelassen werden, damit hier eine, den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerechte, innenstadtverträgliche Nutzungsmischung stattfinden kann.

Vergnügungsstätten, deren Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und/ oder Unterhaltungsgeräten (Spielhallen, Spielcasinos) ist, sollen im Plangebiet nicht zugelassen werden. Eine entsprechende textliche Festsetzung wird im weiteren Verfahren erarbeitet. Der Ausschluss ist begründet in der Innenstadtlage des Plangebietes und hat die Zielsetzung, städtebauliche Fehlentwicklungen im Bereich der Innenstadt zu vermeiden. Die Bereiche, insbesondere im Erdgeschoss, sollen für innenstadttypische Nutzungen wie kleinteiliger Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen vorgehalten werden, um die Attraktivität der

Innenstadt zu erhalten und eine Verdrängung dieser Nutzungen in die Außenbereiche bzw. auf die Grüne Wiese zu vermeiden. Zudem haben gerade Vergnügungsstätten wie Spielhallen oder Wettbüros lange Öffnungszeiten bis in die späten Abend- und Nachtstunden, so dass diese Nutzungen überproportional zu Lärmkonflikten mit der Wohnnutzung führen können (Parksuchverkehr, Türeinschlagen, Aufenthalt und Begegnung von Gästen vor den Geschäften).

Mischgebiet

Für das Flurstück 255 (Gebäude Langwahn Nr. 2) wird die Gebietskategorie Mischgebiet gem. der Festsetzung der dort rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplans E 12 übernommen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Sondergebiet gemäß § 16 ff BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Der Bebauungsplan E 6 setzt zurzeit für das Krankenhausgelände eine GRZ von 0,3 fest (siehe Abb. 5). Die für die langfristige Sicherung des Krankenhausstandortes erforderlichen Umstrukturierungs-, Erweiterungs- und Modernisierungsmaßnahmen erfordern zwangsläufig eine höhere Grundstücksausnutzung gegenüber dem Bestand, da Erweiterungsmöglichkeiten in direkter Nachbarschaft zum Standort nicht vorhanden sind. Daher wird das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan 306 auf die für Sonstige Sondergebiete mögliche Obergrenze von 0,8 erhöht.

Gemäß § 17 BauNVO beträgt die Obergrenze der GFZ für das Sondergebiet 2,4.

Im Bereich der bereits bebauten Bereiche um Hospitalgasse, Grabenstraße und Marienstraße (Urbane Gebiete MU) sind die durch den Bebauungsplan E 6 hier festgesetzten Obergrenzen erreicht bzw. deutlich überschritten. Erweiterungen der im Erdgeschoss vorhandenen Gewerberäume sind daher nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich. Der Bebauungsplan 306 wird hier keine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung treffen. In diesem Teilbereich des Bebauungsplan wird sich die Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 30 Abs. 3 BauGB im Übrigen nach § 34 BauGB richten.

Für das Flurstück 255 (Gebäude Langwahn Nr. 2) werden überwiegend die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche der dort rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplans E 12 übernommen, lediglich die GRZ wird an die nunmehr aktuelle Obergrenze der BauNVO für Mischgebiete angepasst (0,6).

3.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen für das Sondergebiet werden gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO in Anlehnung an die dort rechtsverbindlichen Bebauungspläne bzw. Änderungen der Bebauungspläne durch Baugrenzen festgesetzt (u. a. siehe Kap. 1.3). Im Bereich des Parkplatzes an der Englerthstraße und des angrenzenden Reha-Bereiches Englerthstraße 49-47 folgt die Baugrenze im Bebauungsplan E 6 der Bestandsbebauung bzw. historischen Bebauung. Aufgrund der geplanten und unter Punkt 2.2 dargestellten Baumaßnahmen in diesem Bereich soll die Baugrenze im Bebauungsplan 306 in diesem Teilbereich in Anlehnung an die östliche Bauflucht Englerthstraße straßenbegleitend weitergeführt werden. Im Westen entlang der Dechant-Deckers-Straße wird die Baugrenze in der Art neu festgelegt, dass sie zum einen dem Entwicklungsspielraum für die baulichen Maßnahmen im städtebaulich geordneten Rahmen gerecht wird (z. B. im Bereich des geplanten Parkhauses) und den Verlauf der ursprünglichen Baugrenze aus dem Bebauungsplan E 6 aufnimmt, zum anderen aber auch dem Denkmalschutz durch Freistellen der beiden Burgtürme Rechnung trägt.

Im Süden wird die Baugrenze aus dem Bebauungsplan E 6 übernommen.

3.4 Verkehrsflächen

Die geplanten Umbaumaßnahmen erfordern eine Erweiterung der Hospitalgasse auf der dem Krankenhaus zugewandten Seite. Städtebauliches Ziel ist es, hier die charakteristische und historisch bedingte Gassenstruktur mit den überwiegend grenzständigen Gebäudefluchten auf der südlichen Seite zu erhalten.

Insgesamt werden die das Plangebiet erschließenden Straßen Dechant-Deckers-Straße einschließlich Kreuzungsbereich Dechant-Deckers-Straße / Langwahn / Englerthstraße, Englerthstraße, Grabenstraße, Hospitalgasse und Marienstraße als öffentliche Verkehrsfläche und als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich bzw. Fußgängerzone festgesetzt. Die Festsetzungen entsprechen der Bestandssituation. Sie berücksichtigen im Bereich der Hospitalgasse die geplante Erweiterung zur Verbesserung der Andienung des Krankenhauses bzw. Aufwertung der Gasse als Fuß- und Radweg zur Innenstadt. Der Regelquerschnitt wird im weiteren Verfahren konkretisiert, mit der geplanten Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich wird jedoch zum Ausdruck gebracht, dass der Ausbau auch der Funktion der Fuß- und Radwegeanbindung gerecht werden muss.

Im Bereich der Grabenstraße 76 wird die bestehende Vorplatzfläche als Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerzone“ festgesetzt (entsprechend der 6. Änderung des Bebauungsplanes E 6), ebenso die daran angrenzenden Bereiche der Grabenstraße.

3.5 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen

Auf der Platzfläche vor dem Gebäude Grabenstraße 76 werden die vorhandenen Laubbäume als städtebauliche Dominante und Bestandteil der Fußgängerzone zum Erhalt festgesetzt.

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Die unter Denkmalschutz stehenden Türme der ehemaligen Burg Eschweiler werden in die Planzeichnung nachrichtlich als Baudenkmäler übernommen.

5. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Energieversorgung

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

Entwässerung

Das Plangebiet ist bereits bebaut und an das bestehende Kanalnetz angeschlossen. Daher besteht keine Verpflichtung zur Änderung der Entwässerungssituation.

Das Krankenhausgelände wird getrennt entwässert. Niederschlagswasser von Stellplatzflächen und Dachflächen wird in Richtung Englerthstraße in die Inde eingeleitet (Direkteinleitung, bestehende Genehmigungen). Das Schmutzwasser wird in den Mischwasserkanal DN 300 in der Hospitalgasse eingeleitet, der in der Grabenstraße anschließt und dessen weiterer Verlauf Richtung Englerthstraße ist.

Die Häuser der Marienstraße 4 - 18 entwässern u. a. rückwärtig ebenfalls in diesen Mischwasserkanal DN 300 in der Hospitalgasse und weiter in den Kanal Grabenstraße. Das Eckhaus Grabenstraße 76 entwässert über einen privaten Mischwasserkanal mit Anschluss in den Kanal Grabenstraße, dessen weiterer Verlauf Richtung Englerthstraße ist.

Die übrigen Häuser der Marienstraße entwässern in den Mischwasserkanal der Marienstraße, das Eckgebäude Langwahn Nr. 2 ebenfalls in den bestehenden Mischwasserkanal, der innerhalb der Straße Langwahn verläuft.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Entsorgungsträger sichergestellt. Das Krankenhausgelände wird über die Hospitalgasse vom Entsorgungsträger angefahren.

5.2 **Boden, Bergbau, Altlasten**

Informationen zum Bergbau und zur Bodenbeschaffenheit werden nach Rücklauf der Träger- und Behördenbeteiligung ergänzt.

Altlastenverdachtsflächen

Nach dem aktuellen Altlastenverdachtsflächenkataster sind im Bebauungsplangebiet einzelne Altlastenverdachtsflächen (Altstandorte) registriert:

- Nr. 5103/0241 (ehemalige Tankstelle) südlich der Haupteinfahrt zum Krankenhaus,
- Nr. 5103/2443 (ehemalige chemische Reinigung) im Bereich Marienstraße 12 sowie
- Nr. 5103/0405 (Ölverunreinigung Grabenstraße, nachrichtlich erfasst) im Bereich Grabenstraße.



Abb. 8: Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet
(Kartengrundlage, Quelle: © StädteRegion Aachen © Stadt Eschweiler)

Gesicherte Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor, der Bodenbelastungsverdacht besteht jedoch. Eine Gefährdungsabschätzung dieser Altlastenverdachtsflächen ist auf Ebene des Bebauungsplanes nicht erforderlich, wenn Anträge auf Umnutzung oder Baumaßnahmen der Unteren Bodenschutzbehörde der Städteregion Aachen vorgelegt werden. Dies wird durch einen Hinweis im zu erstellenden Bebauungsplanentwurf entsprechend verankert.

5.3 Verkehrserschließung

Wesentliche Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Verkehrs sind durch die geplanten Baumaßnahmen aufgrund der Bestandsnutzung und des bestehenden leistungsfähigen Straßennetzes nicht zu erwarten.

Die projektierten Maßnahmen im Bereich des Krankenhausareals führen nicht zur Erhöhung der Besucher- verkehre, da lediglich bestehende Kliniken in der räumlichen Lage zusammengeführt werden. Die Anzahl der Patienten sowie der Mitarbeiter und Anzahl Betten werden durch die Planung nicht verändert. Derzeit ist kein weiterer Parkraum nachzuweisen.

Auf dem Gelände bestehen zurzeit 208 Außenparkplätze, zusätzlich 32 Fahrradstellplätze im Freien und 50 Fahrradstellplätze mit Überdachung und Einzäunung. Weitere 45 Fahrradstellplätze mit Überdachung und Einzäunung sind derzeit in Bau (Fertigstellung Spätsommer 2020).

Durch den Neubau der Apotheke auf dem Krankenhausareal wird der Anlieferungsverkehr von Apotheken- produkten aufgrund des gleichen Bedarfes der Klinik über die Hospitalgasse nicht wesentlich verändert. Die geplante Verbreiterung der Hospitalgasse ist sinnvoll, da somit die eingesetzten Lieferfahrzeuge sicherer die Hospitalgasse befahren können.

Bis zur öffentlichen Auslegung werden die Auswirkungen auf die Verkehrssituation gutachterlich untersucht.

5.4 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff. BauGB sind nicht erforderlich.

6. UMWELTBELANGE

6.1 Eingriffe in Natur und Landschaft / Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Aussagen werden nach Rücklauf der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit ergänzt.

6.2 Artenschutz in der Bauleitplanung

Eine Artenschutzvorprüfung der Stufe I (ASP I) wird vom Landschaftsplanungsbüro Dipl. Ing. (FH) Guido Beuster in Zusammenarbeit mit dem Dipl.-Biol. Horst Klein durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Artenschutz- prüfung werden bis zur öffentlichen Auslegung vorgelegt.

6.3 Immissionsschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine gegenüber der heutigen Situation wesentliche Änderung der Immissionssituation erwartet: Zwar wird der Rettungswagen künftig über die Englerthstraße geführt statt wie bisher über die Dechant-Deckers-Straße, jedoch wird das Martinshorn bereits an der Hauptkreuzung Langwahn / Dechant-Deckers-Straße / Englerthstraße ausgeschaltet. Somit entsteht kein Unterschied zur heutigen Situation.

Die Auswirkungen des Helikopterlandeplatzes wurden im Jahr 2010 bereits in einem Schalltechnischen Gut- achten bewertet.

Bis zur öffentlichen Auslegung wird ein Fachgutachten zum Schallimmissionsschutz erstellt. Die Ergebnisse werden in den Planunterlagen berücksichtigt.

7. GUTACHTEN

Folgende erforderliche Gutachten werden bis spätestens zur öffentlichen Auslegung erstellt und im weiteren Planungsprozess berücksichtigt:

- Ökologie / Landschaft: Artenschutzprüfung, Stufe I, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Verkehr: Auswirkungen auf die Verkehrssituation, Leistungsfähigkeitsnachweise
- Lärm: Schalltechnische Untersuchung zur Lärmsituation und Lärmprognose

8. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Gesamtfläche	49.252 qm	100,00%
Urbanes Gebiet	9.475 qm	19,24%
Mischgebiet	246 qm	0,50%
Sondergebiet	28.549 qm	57,97%
Straßenverkehrsflächen	8.419 qm	17,09%
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	2.563 qm	5,20%

Eschweiler, den 04.08.2020

gez. Rita Führen