



Quelle: © StädteRegion Aachen © Stadt Eschweiler

STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 306
– ST.-ANTONIUS-HOSPITAL –

Textliche Festsetzungen
Satzungsbeschluss

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEMÄSS § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

I.1.1. Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Klinikgebiet

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des sonstigen Sondergebiets (SO) ausschließlich Anlagen für gesundheitliche Zwecke sowie zugehörige Anlagen bzw. Einrichtungen zulässig. Insbesondere sind allgemein zulässig:

- Klinikgebäude und klinische Einrichtungen,
- Verwaltungs- und Bürogebäude,
- Reha-Gebäude und Anlagen,
- Arztpraxen,
- Läden / Kioske, die in unmittelbar räumlichem und sachlichem Zusammenhang mit der Nutzung der Klinik stehen,
- Cafés, Bistros und Dienstleistungseinrichtungen, die in unmittelbar räumlichem und sachlichem Zusammenhang mit der Nutzung der Klinik stehen,
- Hubschrauberlandeplatz,
- Stellplätze und Fahrradstellplätze (ebenerdig und in Gebäuden),
- Nebenanlagen

I.1.2. Urbanes Gebiet (MU)

Gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Vergnügungsstätten und Tankstellen sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

I.1.3. Mischgebiet (MI)

Gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts-, und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Veranstaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Vergnügungsstätten sind nach § 1 Abs. 5, 6 BauNVO nicht zulässig.

I.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEMÄSS § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB**I.2.1. Grundflächenzahl**

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im SO Klinikgebiet von 0,8 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht zulässig. Dies gilt auch für weitere Überschreitungen im geringfügigen Ausmaß.

I.3. ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN NACH § 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu erhalten und während der Bautätigkeiten vor Beschädigungen zu schützen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

I.4. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB**I.4.1. Passiver Schallschutz**

In den in der Planurkunde festgesetzten Bereichen, die mit den Lärmpegelbereichen II bis VI gemäß der „Schalltechnischen Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Umbau des St.-Antonius-Hospitals in Eschweiler“ der Accon Köln GmbH (Stand 16.03.2021) dargestellt sind, ist passiver Schallschutz erforderlich. Der passive Schallschutz muss von der gesamten Außenwand einschließlich Fenster, Türen, Rolladenkästen, Heizungsanschlüssen und Lüftungsöffnungen eingehalten werden.

Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gemäß der DIN 4109-1:2018-01 von Außenbauteilen schutzbedürftiger Räume der Wohngebäude, Bürogebäude und Ähnliches muss mindestens 30 dB betragen. Das gesamte bewertete Bauschalldämmmaß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume der Bettenräume der Klinik muss mindestens 35 dB betragen.

An den zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen muss die gesamte Außenwand das sich aus den Lärmpegelbereichen ergebende bewertete Bauschalldämmmaß einhalten. Es beträgt:

- im Lärmpegelbereich II: mindestens = $R'_{w, erf} = 60 \text{ dB(A)}$
- im Lärmpegelbereich III: mindestens = $R'_{w, erf} = 65 \text{ dB(A)}$
- im Lärmpegelbereich IV: mindestens = $R'_{w, erf} = 70 \text{ dB(A)}$
- im Lärmpegelbereich V: mindestens = $R'_{w, erf} = 75 \text{ dB(A)}$
- im Lärmpegelbereich VI: mindestens = $R'_{w, erf} = 80 \text{ dB(A)}$

Der zur Berechnung des Bauschalldämmmaßes erforderliche maßgebliche Außenlärmpegel ist in der Planzeichnung dargestellt.

I.4.2. Ausnahmen

Von diesen Festsetzungen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass aufgrund der konkreten Ausbildung der Baukörper auch durch weniger strenge Anforderungen ausreichender Schallschutz gewährleistet ist.

I.4.3. Anforderungen an Schlafräume

Bei Umbauten und Neuplanungen sind Schlafräume der Wohngebäude sowie Schlaf- und Patientenzimmer des Hospitals mit Fenstern mit integrierten Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten, sofern an den Fassaden maßgebliche Außenlärmpegel von 58 dB(A) oder darüber auftreten.

II. **KENNZEICHNUNG NACH § 9 ABS. 5 BAUGB**

Das Plangebiet wird aufgrund humoser Böden im Auegebiet gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.
Die einschlägigen Bauvorschriften sind zu beachten.

III. **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME NACH § 9 ABS. 6 BAUGB**

Baudenkmale nach Denkmalschutzgesetz

Im Plangebiet bestehen die nach dem Denkmalschutzgesetz (DSchG) NRW geschützten Baudenkmale "Rundtürme der ehemaligen Burg Eschweiler", Denkmalnummer 135.

IV. **HINWEISE**

IV.1. **KAMPFMITTELBESEITIGUNG**

~~Es liegen keine Erkenntnisse über mögliche Kampfmittel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden.~~

Es liegen Erkenntnisse über vermehrte Bodenkampfhandlungen im zentralen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vor. In diesem Bereich wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel von Seiten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf empfohlen.

(Roteintragung: nach öffentlicher Auslegung)

Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. kann eine Sicherheitsdetektion sinnvoll sein.

Findet im Rahmen der Baumaßnahme kein erheblicher Bodeneingriff (weniger als 80 cm Tiefe) statt oder kam es zu erheblichen Geländeänderungen seit dem Ende des 2. Weltkrieges (z. B. Bodenaustausch, Auskiesungen, Auffüllungen, etc.), ist eine solche Oberflächendetektion / Flächenräumung nicht erforderlich.

IV.2. ERDBEBENZONE / UNTERGRUNDKLASSE

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse T gemäß der ‚Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklasse des Bundeslandes NRW‘, Juni 2006.

IV.3. ALTLASTEN

Nach dem aktuellen Altlastenverdachtsflächenkataster der StädteRegion Aachen sind im Bebauungsplangebiet einzelne Altlastenverdachtsflächen (Altstandorte) registriert (siehe Abbildung). Gesicherte Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor, der Bodenbelastungsverdacht besteht jedoch. Umnutzungen und Baumaßnahmen im Bereich der Altlastenverdachtsflächen sind dem Umweltamt der StädteRegion Aachen zur Stellungnahme vorzulegen.

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



Abb. 1: Altlastenverdachtsflächen
(Kartengrundlage, Quelle: © StädteRegion Aachen © Stadt Eschweiler)

IV.4. GRUNDWASSER / GEWÄSSERSCHUTZ

Grundwassermessstelle

Innerhalb des Plangebietes besteht eine inaktive, noch nicht zurückgebaute Grundwassermessstelle, siehe Planzeichnung. Inaktive, noch nicht zurückgebaute und verfüllte Grundwassermessstellen können die Tragfähigkeit des Baugrunds beeinflussen. Frühzeitig vor Beginn einer Baumaßnahme in einem 200 m Korridor zur inaktiven Messstelle soll mit dem Eigentümer der Grundwassermessstelle Kontakt aufgenommen werden, inwieweit diese Grundwassermessstelle ordnungsgemäß zurückgebaut ist. Zuständig für Grundwassermessstellen ist das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW.

Grundwasser

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.

IV.5. BAUHÖHE / FLUGSICHERHEIT

Bauliche Anlagen dürfen nicht die Höhe des bestehenden Hubschrauberlandeplatzes von 177 m über NN überschreiten. Diese Höhe ist grundsätzlich auch bei der Aufstellung von Kränen und ähnlichen Bauhilfsanlagen im Rahmen von Bauarbeiten zu beachten, wobei aufgrund von deren temporärer Natur Ausnahmen möglich sind. Bauhöhen von Neubauten sowie ggf. erforderlicher Baukrane und sonstiger Bauhilfsanlagen sind frühzeitig mit der Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 26 – Luftverkehr abzustimmen.

IV.6. BODENDENKMALPFLEGE

Es gibt Hinweise, dass sich im Bereich des Krankenhausgeländes archäologische Bodenfunde befinden könnten. Deshalb sind Erdarbeiten durch eine archäologische Fachfirma archäologisch zu begleiten. Eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Eschweiler und dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland ist mindestens vier Wochen vor Baubeginn erforderlich.

Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW sind zu beachten. Demnach sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu belassen und Weisungen für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

IV.7. BAUDENKMALPFLEGE

Neben den Baudenkmalen im Plangebiet bestehen in der Englerthstraße und in der Marienstraße weitere nach dem Denkmalschutzgesetz (DSchG) NRW geschützten Baudenkmale der Stadt Eschweiler.

Bauliche Maßnahmen an den Baudenkmalern und in der engeren Umgebung der Baudenkmäler bedürfen gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz (DSchG) NRW einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

IV.8. REGELUNGEN ZUM ARTENSCHUTZ

Bei der Planung von Baumaßnahmen sind die Belange des Artenschutzes gemäß BNatSchG im Einzelfall zu prüfen und zu beachten. Um mögliche Quartiersverluste von Fledermäusen zu vermeiden, ist ein Konzept für Maßnahmen zur vorgezogenen Kompensation (CEF-Maßnahmen) zu erstellen, mit der Unteren Naturschutzbehörde der StädteRegion Aachen abzustimmen und zeitnah umzusetzen.