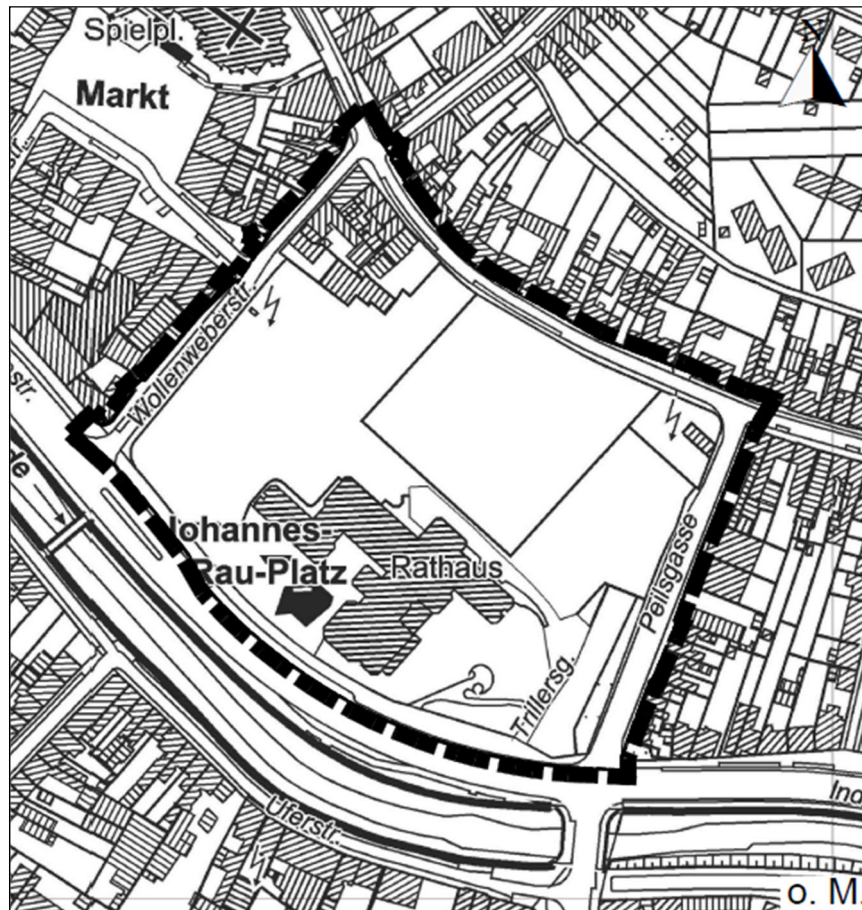




STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 313 - RATHAUSQUARTIER -

BEGRÜNDUNG

Teil A

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

INHALT DER BEGRÜNDUNG

1	VORGABEN ZUR PLANUNG	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Heutige Situation	4
1.3	Planungsanlass und Ziel	5
1.4	Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen	6
2	STÄDTEBAULICHER ENTWURF	8
3	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	9
3.1	Art der baulichen Nutzung	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung	10
3.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	11
3.4	Überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Tiefgaragen	12
3.5	Verkehrsflächen.....	12
3.6	Fläche für Versorgungsanlagen.....	12
3.7	Grünflächen.....	12
3.8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	13
3.9	Grünordnerische Festsetzungen	13
3.10	Immissionsschutz	14
3.11	Örtliche Bauvorschriften	14
4	KENNZEICHNUNG	14
5	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	15
6	HINWEISE	15
7	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	15
7.1	Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung	15
7.2	Verkehrliche Erschließung.....	16
7.3	Bodenordnende Maßnahmen	16
8	UMWELTPRÜFUNG	16
8.1	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.....	16
8.2	Artenschutz in der Bauleitplanung	16
9	STÄDTEBAULICHE DATEN.....	17

1 VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt zentral in der Eschweiler Innenstadt östlich des Marktes. Es umfasst eine Fläche von ca. 3,85 ha.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch die Dürener Straße,
- im Westen durch die Wollenweberstraße,
- im Osten durch Peilsgasse
- und im Süden durch die Indestraße.

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans 89 – Rathaus –, rechtskräftig seit 16.06.1977. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung des Bebauungsplans im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

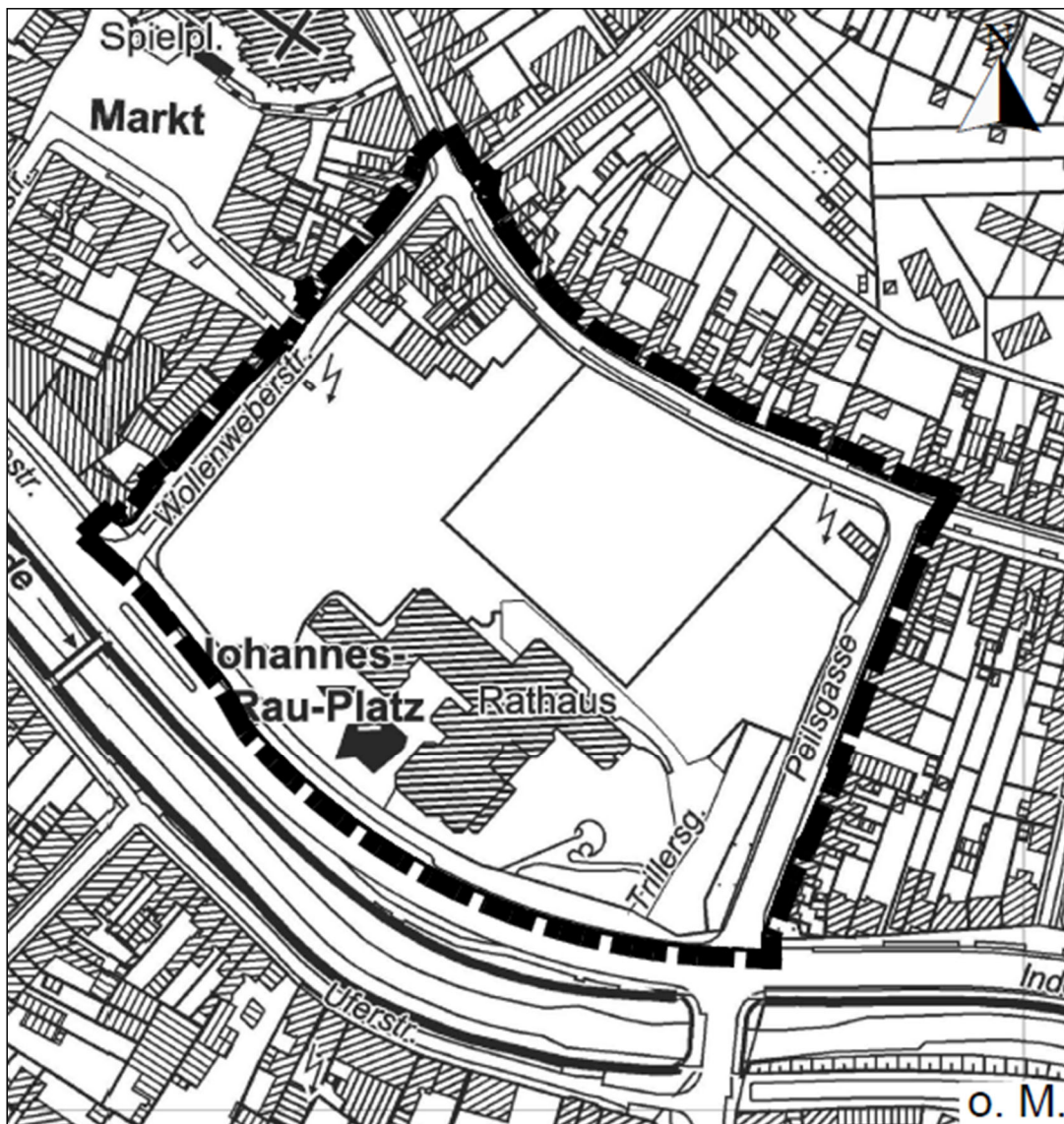


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans 313 - RathausQuartier -

1.2 Heutige Situation



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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen innerhalb des Eschweiler Zentrums, die östlich im direkten Umfeld des historischen Marktes liegen. Zwischen der Indestraße, der Dürener Straße, der Wollenweberstraße und der Peilsgasse entstand in den 1970er Jahren das City-Center mit über 30 Ladenlokalen, einem Warenhaus und einem großflächigen Parkhaus. Direkt angrenzend wurde in prominenter Lage an der Inde das Eschweiler Rathaus 1979 eröffnet. Nach den anfänglich sehr erfolgreichen Jahren begann das City-Center mit der Jahrtausendwende - auch durch mangelnde Investitionen - an Attraktivität zu verlieren, die zu einem schleichenden Niedergang führten. Im Jahr 2009 schloss das Warenhaus und im Anschluss auch die kleineren Ladenlokale. Nach mehrjährigem Leerstand wurde das ehemalige City-Center schließlich 2017 abgerissen. Seitdem liegen die zentralen Flächen brach.

Das 6-geschossige Eschweiler Rathaus ist an drei Seiten von diesen Brachflächen umgeben. In Süden an der Indestraße befindet sich noch eine kleinere Grünfläche im Bereich der Tiefgaragenzufahrt zum Rathaus.

Im Norden des Plangebietes an der Wollenweberstraße existiert eine II-III geschossige Bestandsbebauung aus dem letzten Jahrhundert bzw. auch mit älterer Bausubstanz (Denkmal Dürener Straße 60). Die Dürener Straße gehört mit zu den ältesten Straßenzügen Eschweilers und ist auf der Nordseite durchgängig mit zwei bis dreigeschossigem traufständiger Gebäudebestand bebaut. Auch hier finden sich mehrere denkmalgeschützte Gebäude (Nr. 59, 77, 86).

Die Peilsgasse ist auf der östlichen Seite bebaut mit ein- bis maximal dreigeschossigen Gebäuden mit traufständigen Satteldächern.

Die westlich angrenzende Wollenweberstraße ist im Süden geprägt durch das 5-geschossige Wohn- und Geschäftshaus Wollenweberstraße 18 und durch die zweigeschossige Spielhalle Haus Nr. 14. Im nördlichen Teil zwischen Markt und Dürener Straße hat die Wollenweberstraße noch ihre historische Struktur mit zwei- bis dreigeschossiger Bebauung.

Die Indestraße südlich des Rathauses quert in Ost- Westrichtung das Stadtzentrum und hat aufgrund der vierspurigen Ausbaus eine hohe Barrierewirkung für die Verknüpfung der Innenstadt nördlich und südlich der Inde. Durch die Bushaltestelle „Rathaus“ an der Indestraße ist die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gesichert.

Das Gelände steigt von Süden an der Kreuzung Peilsgasse/Indestraße nach Norden zur Kreuzung Wollenweberstraße/Dürener Straße, von etwa 134,4 bis zu etwa 139,7 ü Normalhöhe Null (NHN) um etwa 5,3 m an.

1.3 Planungsanlass und Ziel

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 313 – RathausQuartier – soll gefasst werden, um für die Flächen zwischen Dürener Straße, Peilsgasse, Indestraße und Wollenweberstraße eine städtebaulich problematische Entwicklung und die weitere Verfestigung der vorhandenen Brache zu verhindern. Dafür soll die Entwicklung des Bereichs, welcher im Flächennutzungsplan (FNP 2009) als „Kerngebiet (MK)“ und als „Fläche für den Gemeinbedarf: Öffentliche Verwaltung“ dargestellt ist, gesichert und gesteuert werden.

Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplans 313 – RathausQuartier – ist es, Planungsrecht für eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit einer Mischung aus Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie, Nahversorgung, Freizeitnutzungen, Kultureinrichtungen und Dienstleistungen im Umfeld des bestehenden städtischen Rathauses zu schaffen.

Infolge steigender Bevölkerungszahlen und der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum in Eschweiler, liegt es im besonderen Interesse der Stadt das Wohnungsangebot in der zentralen Innenstadt auszuweiten. Da sich die Flächen innerhalb des im Einzelhandelskonzeptes der Stadt abgestimmten „Zentralen Versorgungsbereichs“ der Innenstadt befindet, liegt ein zweiter Interessenschwerpunkt der Stadt in der Ergänzung des Einzelhandelsangebotes im Eschweiler Zentrum. Hier sollte bei der Ansiedlung von Betrieben darauf geachtet werden, dass die Einzelhandelsbetriebe das Angebot der Innenstadt ergänzen und attraktiveren. Insbesondere im Lebensmittelbereich wird ein Bedarf gesehen.

Das Thema der klimawandelangepassten Bauleitplanung (Dichte, Kompaktheit, Ausrichtung, Energieversorgung, Hochwasservorsorge, etc.) ist ein weiteres wichtiges Ziel der Stadt. Hier muss bei der Vielfalt der Aspekte und (rechtlichen) Möglichkeiten ein individueller Weg für das Quartier rund um das Rathaus gefunden werden. Das Kernthema der nachhaltigen Stadtentwicklung in Eschweiler - das Faktor-X ressourcenschonende Bauen – wird auch in diesem Bebauungsplan in die Abstimmungen mit den zukünftigen Bauherren einfließen.

In einem ersten Schritt wurde als Grundlage für den Bebauungsplan für die betrachteten Flächen ein städtebauliches Konzept mit den zentralen Grundstückseigentümern und einem Projektentwickler abgestimmt. An diesem Standort im direkten Umfeld des Eschweiler Rathauses soll ein Wohn- und Geschäftsquartier mit ressourcenoptimierter, energetisch durchdachter und nachhaltiger Bebauung entstehen.

1.4 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen

Regionalplan, Stand 2003

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen wird das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt.



Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen

Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 313 liegt mitten im Eschweiler Zentrum und befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines Landschaftsplans.

Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler, Stand 2009

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP 2009) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 313 im Norden an der Dürener Straße und im Westen an der Wollenweberstraße ein „Kerngebiet (MK)“ und im Süden im Bereich der Rathausflächen eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltungen“ dar. Die südlich angrenzende Indestraße ist als öffentliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Die geplante Entwicklung der MK/MU-Flächen im Bebauungsplan erfolgt aus dem Flächennutzungsplan.

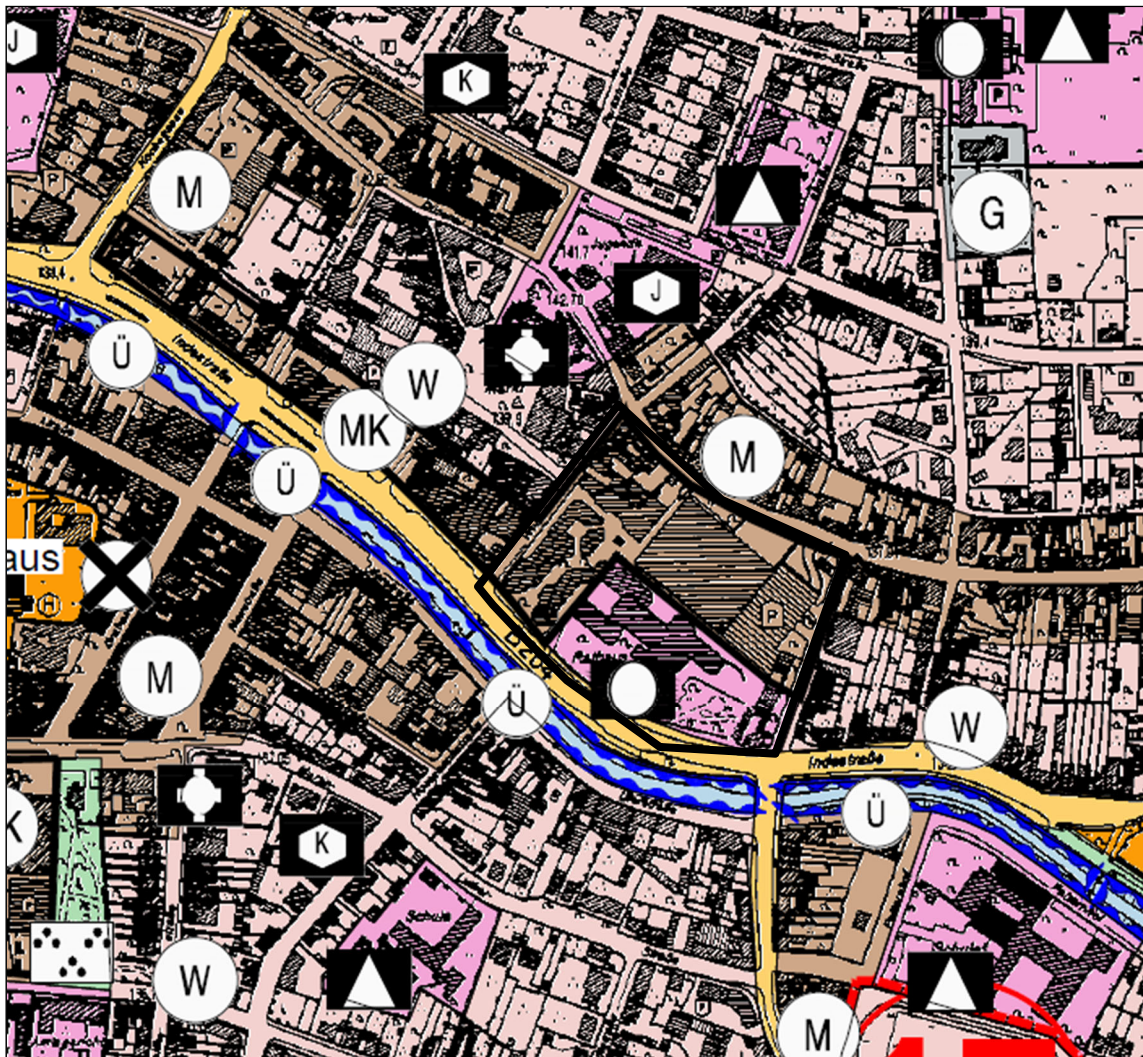


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler

Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Das Plangebiet überlagert den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans 89 – Rathaus –, rechtskräftig seit 16.06.1977. Dieser setzt für das Rathaus und die östlich angrenzenden Grundstücke eine Fläche für Gemeinbedarf mit max. VIII-Vollgeschoss fest. Im übrigen Teil des Geltungsbereichs sind Kerngebiete (MK) mit unterschiedlichen Zahlen zum Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Im Osten an der Peilsgasse ist eine „Fläche für ein Parkhaus“ vorgesehen. Nordöstlich davon ist eine „Fläche für Versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Umformerstation“ festgesetzt. Im Plangebiet sichert ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eine Durchwegung des Gebietes vom Markt im Westen zur Peilsgasse im Osten.

Im nordöstlichen Teil befindet sich der Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans 304 – Kindergarten Peilsgasse –. Aufgrund der veränderten Situation hinsichtlich des Kindergartenstandortes soll dieses Verfahren nicht fortgeführt werden. Eine Aufhebung der Beschlüsse ist geplant. Beide Pläne werden durch den Geltungsbereich des hier betrachteten Bebauungsplans 313 – RathausQuartier – überlagert.

Nordwestlich grenzt die 2. Änderung des Bebauungsplans 180 - Markt -, rechtskräftig seit 19.07.2006 an. Dieser Bebauungsplan setzt als „einfacher“ Bebauungsplan für die an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke Kerngebiete (MK) bzw. besondere Wohngebiete (WB) fest. Über textliche Festsetzungen regelt der Bebauungsplan die Steuerung von Vergnügungsstätten.

Die nördlich angrenzende Bebauung der Dürener Straße und der östlich angrenzenden Peilsgasse ist nicht durch Bebauungspläne überplant, so dass dort eine planungsrechtliche Beurteilung gemäß § 34 Baugesetzbuch erfolgt.

2 STÄDTEBAULICHER ENTWURF



Abb. 5: Lageplan des Projektes, Stand Mai 2022 [Quelle: Ten Brinke Gruppe]

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im überwiegenden Teil im Eigentum einer Grundstücksgesellschaft, die mit einem Projektentwickler auf die Stadt Eschweiler zugekommen ist, um die aktuell brachliegenden Grundstücke rund um das Rathaus einer neuen Nutzung zuzuführen. Die im nordwestlichen Bereich an der Dürener Straße bzw. der nördlichen Wollenweberstraße liegenden 6 bestehenden Gebäude mit ihrer teilweise erhaltenswerten Bausubstanz befinden sich im Privateigentum und werden durch das Projekt des Entwicklers nicht berührt.

Auf den bereits freigelegten Grundstücken verfolgt der Projektentwickler das Ziel, ein hochwertiges Quartier mit einem Nutzungsmix aus Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie, Nahversorgung, Freizeitnutzungen, Kultureinrichtungen und Dienstleistungen zu bauen. Komplettiert wird der Nutzungsmix durch eine Kindertagesstätte im Zentrum nördlich des Quartiersplatzes.

Entlang der Wollenweberstraße ist ein bis zu dreigeschossiger Baukörper (mit Staffelgeschoss) mit

einer Tiefgarage und einer nördlich angrenzenden Stellplatzanlage geplant. (Die Zufahrt zur Tiefgarage soll gegenüber Wollenweberstr. 16 erfolgen, die Stellplatzanlage wird angefahren in Verlängerung der Straße Markt.) Über einem Erdgeschoss mit Einzelhandelsnutzungen für den täglichen Bedarf (bisher geplant: Lebensmittelfachmärkte, Gastronomie, Apotheke) entsteht ein Büroriegel zur Ansiedlung der Volkshochschule und weiterer Büronutzungen.

Über die offene Stellplatzanlage für die Einzelhandelsnutzung, die in direkter Verlängerung der Straße „Markt“ liegt, werden Besucher fußläufig zu einem „Quartiersplatz“ am nördlichen Eingang des Rathauses geführt. An diesem liegt zentral im Innenbereich des Projektes die geplante zweigeschossige Kindertagesstätte mit ihrem Außenbereich. Östlich soll sich ein Kinderspielplatz anschließen.

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes entsteht ein größerer viergeschossiger Wohnkomplex mit Staffelgeschossen, der sich an den umliegenden Straßenfluchten orientiert und sich um einen begrünten Innenhof gruppiert. Eine kleinere Stellplatzanlage ist vorgesehen an der Dürener Straße mit einer Zufahrt gegenüber Haus Dürener Straße 67.

Östlich des Rathauses an der Peilsgasse ist die Ansiedlung einer Einrichtung für betreutes bzw. altersgerechtes Wohnen mit vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss geplant. Eine größere Tiefgarage ist unter diesen gesamten Wohnnutzungen im östlichen Teil des Plangebietes vorgesehen. (Die Zufahrt ist bisher geplant gegenüber Haus Peilsgasse 1+3. Eine weitere Zufahrt ist angedacht über die Rathautiefgarageneinfahrt an der Indestraße nördlich der kleinen Grünfläche.) Die Stellplätze entlang der umliegenden Straßenzüge liegen auf den Projektflächen des Entwicklers und sind dem Projekt zugeordnet.

Eine Durchwegung der gesamten Baublöcke sowohl in Nord-Süd als auch in West-Ost Richtung ist vorgesehen. Die dadurch entstehenden Wegebeziehungen und Blickrichtungen sollen das Rathaus-Quartier mit der historischen Altstadt verflechten.

3 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Urbane Gebiete (MU)

Die städtebauliche Zielvorstellung eines gemischtgenutzten Gebietes in der zentralen Innenstadt mit Wohnnutzungen, Gewerbenutzungen sowie möglichen sozialen/kulturellen Einrichtungen lässt sich zielführend mit der Festsetzung eines urbanen Gebietes (MU) gem. § 6 a BauNVO umsetzen. In diesem zentralen Bereich der Innenstadt kann mit dem im Projekt vorgesehen Angebot an Wohnungen der großen Nachfrage nach Wohnraum begegnet werden.

Die urbanen Gebiete sind durchnummeriert von MU1 bis MU7, dies hängt mit der vorgesehenen Anzahl der Vollgeschosse bzw. der Dachformen zusammen. Im weiteren Verfahren werden ggf. noch die Nutzungen innerhalb der urbanen Gebiete weiter differenziert (ggf. Ausschluss Vergnügungsstätten, Tankstellen).

Kerngebiet (MK)

Entlang der Wollenweberstraße wird ein Kerngebiet (MK1-MK3) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Auf dieser westlichen Seite des Projektgebietes, die näher zur zentralen Eschweiler Einkaufszone und

zum Markt liegt, soll die Wohnnutzung nicht den Schwerpunkt der geplanten Nutzung bilden. Um dies sicherzustellen, wird ein Kerngebiet festgesetzt, in dem die geplanten Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude sowie die Einzelhandelsbetriebe einschließlich der zugehörigen Stellplätze angesiedelt werden können. Dieses Kerngebiet wird unterteilt in MK1 – MK 3, in den Teilbereichen ist eine unterschiedliche Zahl der Vollgeschosse zulässig. Im MK3 ist lediglich ein Baufenster für die Tiefgarage vorgesehen.

Angrenzend an die westliche Seite der südlichen Wollenweberstraße wird ein weiteres Kerngebiet (MK4) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Auf diesen Flächen sollen lediglich Stellplätze, die aus historischen Gründen zum westlichen angrenzenden Grundstück der Spielhalle (Wollenweberstraße 14) gehören, festgesetzt werden. Ein Baufenster wird für diese Flächen nicht festgesetzt, sondern lediglich Flächen für Stellplätze.

Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung

Die Flächen des Eschweiler Rathauses und im direkten Umfeld werden als „Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung“ festgesetzt. Sie decken den Bestand ab und ermöglichen in einem gewissen Umfang noch Erweiterungsmöglichkeiten.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 ff. BauNVO durch die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Gebäudehöhen bestimmt.

GRZ

Im Bereich der Urbanen Gebiete (MU1-MU7) wird die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 festgesetzt, entsprechend der angegebenen Obergrenze gem. § 17 BauNVO. Die Orientierung der max. GRZ an dieser Obergrenze verfolgt das Ziel, die geplante Errichtung eines verdichteten, innerstädtischen Quartiers zu ermöglichen.

Die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche soll durch eine textliche Festsetzung auf 0,9 begrenzt werden.

Auch im Bereich der Kerngebiete (MK1-MK4) orientiert sich die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) an den Obergrenzen des § 17 BauNVO, mit dem Ziel einer hohen baulichen Verdichtung.

Für die „Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung“ wird die maximale GRZ mit 1,0 entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplans festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen / Bezugspunkt baulicher Anlagen

Im Bereich der „Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung“ wird die Zahl der Vollgeschosse gemäß dem bestehenden Bebauungsplan mit maximal VIII festgesetzt. Das Rathaus im Zentrum der Stadt sollte Möglichkeiten für zukünftige bauliche Erweiterungen behalten.

Im Bereich des MK 1 an der Wollenweberstraße wird die Zahl der möglichen Vollgeschosse mit mindestens II und maximal III + StG (Staffelgeschoss) festgesetzt. Mit der hier auf der gegenüberliegenden Seite an der Wollenweberstraße 1 bereits vorhandenen 4-5-Geschossigkeit und dem Übergang

zum 6-geschossigen städtischen Rathaus ist in diesem Bereich eine höhere Verdichtung städtebaulich vertretbar. Innerhalb des MK 2 im Quartiersinnenbereich soll lediglich eine Eingeschossigkeit ermöglicht werden, da es sich hier um die vorgesehenen Flächen für die Einzelhandelsbetriebe handelt.

Im MK 3 soll lediglich eine Tiefgarage unterhalb der Geländeoberfläche (und eine Stellplatzanlage) ermöglicht werden, hier ist die Blickverbindung zum historischen Markt und die Wegebeziehung zwischen Markt und Rathaus ein wichtiger Aspekt.

Im festgesetzten MK 4 auf der westlichen Seite der Wollenweberstraße sind lediglich Stellplätze zulässig.

Für die Bestandsgrundstücke innerhalb des MU 7 an der Dürener Straße (zwischen Nr. 60 und 64) wird die Höhenentwicklung gemäß dem bestehenden Bebauungsplan mit mindestens II und maximal III Vollgeschosse festgesetzt. Im direkt angrenzenden Bereich entlang der Dürener Straße (im MU 1) soll die maximale Zahl der Vollgeschosse III mit einer Satteldachfestsetzung betragen. Im weiteren Verlauf der Dürener Straße Richtung Osten soll die Höhenentwicklung der Gebäude ansteigen bis zur Kreuzung Dürener Straße/Peilsgasse, wo im Eckbereich im MU 3 ein städtebauliche Dominante mit IV-Vollgeschossen mit Staffelgeschoss entstehen soll. Hier soll ein „Staffelgeschoss“ als Nicht-Vollgeschosses oberhalb des IV. Vollgeschosses ermöglicht werden. Textlich soll im weiteren Verfahren festgesetzt werden, dass das Nicht-Vollgeschoss oberhalb des IV. Vollgeschosses allseitig um einen 1 Meter zurückspringen muss und dass die Grundfläche dieses Geschosses auf maximal zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses begrenzt wird. Dadurch soll erreicht werden, dass die Gebäude insgesamt entsprechend der festgesetzten Geschossigkeit auch als viergeschossig wahrgenommen werden. Auch entlang der westlichen Seite der Peilsgasse (MU 3 und MU 4) wird die maximale Zahl der Vollgeschosse mit IV+StG (Staffelgeschoss) festgesetzt.

Im zentralen Bereich des Quartiers zwischen der Stellplatzanlage und dem „Quartiersplatz“ am nördlichen Eingang des Rathauses liegt innerhalb des MU 6 die Kindertagesstätte mit maximal II-Vollgeschossen.

Die maximalen Gebäudehöhen zwischen einer unteren Bezugshöhe und dem oberen Gebäudeabschluss (Dachhaut/Attika) werden im weiteren Verfahren eindeutig festgesetzt.

3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für die Urbanen Gebiete (MU) wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Hierdurch werden auch Gebäudelänge über 50 m ermöglicht. Dies entspricht der umgebenden innerstädtischen Baustruktur und sichert die städtebauliche Zielsetzung eines kompakten Quartiers im Eschweiler Zentrum. Lediglich im inneren Bereich nördlich des Quartiersplatzes (MU6) wird für das geplante KiTa Gebäude eine offene Bauweise festgesetzt. Auch im Bereich des MU1 an der Dürener Straße ist die offene Bauweise vorgesehen.

Die Baufenster werden in einem ersten Schritt gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Dabei wird der städtebauliche Entwurf des Projektentwicklers mit der städtebaulichen Idee des Quartiers, welches sich mit den äußeren Baukanten entlang der umgebenden Straßenfluchten ausrichtet, aufgenommen. Es werden zusammenhängende Baufelder festgesetzt, die einen ausreichenden Gestaltungsspielraum in Bezug auf eine spätere Grundstücksteilung und Baukörperanordnung ermöglichen. Speziell für die beiden geplanten Tiefgaragen sind extra Baufenster festgesetzt.

Im Bereich Dürener Straße in den urbanen Gebieten MU1-3 springt die vordere Baugrenze etwas hinter die Straßenfläche zurück, um hier einen großzügigeren Straßenquerschnitt mit geplanten Senkrechtparkständen zu ermöglichen.

3.4 Überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Tiefgaragen

Überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Tiefgaragen sollen gem. § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den seitlichen Grenzabständen der Gebäude und in den dafür vorgesehenen Flächen (St+TGa) zugelassen werden. Die Festsetzungen werden im weiteren Verfahren genauer ausformuliert.

3.5 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die angrenzenden Straßen Indestraße, Wollenweberstraße, Dürener Straße bzw. Peilsgasse erschlossen. Diese werden soweit sie sich im Geltungsbereich befinden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

In der südlichen Wollenweberstraße soll eine Umgestaltung des Straßenraums vorgenommen werden, indem eine Verlegung der historisch bisher zugeordneten Stellplätze der Spielhalle auf die westliche Straßenseite untersucht wird. Mit einer „Verschiebung“ der Straße nach Osten unter Einbeziehung von Projektgrundstücksteilen kann (ggf. mit Städtebaufördermitteln) die städtebauliche Gestaltung und die Aufenthaltsqualität der Wollenweberstraße gesteigert werden.

In der Peilsgasse sollen im weiteren Verfahren Überlegungen zur Neugliederung des Straßenraum mit der Anlage von Längsparkständen geprüft werden.

Auch im Bereich der Dürener Straße muss ein Konzept zur Neugestaltung des Straßenraumes im weiteren Verfahren geprüft werden.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob im Bereich der nördlichen Wollenweberstraße zwischen Markt und Dürener Straße eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen wird. Dieses Teilstück ist insbesondere für die fußläufige Verbindung und als Radwegverbindung zum städt. Gymnasium von großer Bedeutung.

3.6 Fläche für Versorgungsanlagen

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob die „Fläche für Versorgungsanlagen“ für die bisher im Bestand vorhandene und im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Umspannstation an der Peilsgasse ggf. an anderer Stelle festgesetzt werden muss. Inwieweit ein Nahwärmenetz mit einer zentralen Versorgung des Quartiers auch durch erneuerbare Energien durch Festsetzungen im Bebauungsplan fixiert werden kann, muss auch im weiteren Verfahren untersucht werden.

3.7 Grünflächen

Im südöstlichen Teil des Plangebietes an der Indestraße im Bereich der bestehenden Tiefgaragenzufahrt zum Rathaus wird eine „öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage“ festgesetzt. Diese Festsetzung sichert die bestehende Grünfläche mit dem alten Baumbestand und ihre wichtigen Funktionen zur Verbesserung des Stadtklimas im Zentrum, als Erholungsraum, als Regenwasserspeicher und für die Erhöhung der Biodiversität entlang der Inde.

3.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Bebauungsplan werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt (GFL), um die Durchwegung des Quartiers für die Öffentlichkeit von West nach Ost und von Nord nach Süd zu sichern. Auch die Erreichbarkeit und die Anfahrbarkeit der zentralen KiTa und des nördlichen Rathauseingangs wird in dieser Form planungsrechtlich gesichert. Zusätzlich werden im Bereich der Peilsgasse, der Dürener Straße und der Wollenweberstraße GFL-Festsetzungen getroffen, um die Zugänglichkeit der Bürgersteige für die Allgemeinheit sicherzustellen.

Die Notwendigkeit der Belastung, die entsprechenden Rechte und die genauere Ausgestaltung der Flächen werden im weiteren Verfahren detailliert untersucht und festgesetzt.

3.9 Grünordnerische Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB soll festgesetzt werden, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke als sickerfähige Grünfläche gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten sind. Die Anlage von Schotter-, Kies- oder Steingärten ist nicht zulässig.

Mit den Festsetzungen soll der Versiegelungsgrad im Quartier auf das notwendige Mindestmaß beschränkt, eine Durchgrünung gewährleistet und eine Überhitzung der Flächen in den Sommermonaten vermieden werden. Ausnahmen werden zugelassen, um die Funktionalität der Grundstücke zu gewährleisten.

Auch im Bereich der Grünfläche an der Indestraße östlich des Rathauses werden genauere Regelungen und Maßnahmen zur Erhaltung des bestehenden Bewuchses getroffen.

Die Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Anpflanzen von Einzelbäumen

Zur Gestaltung, Strukturierung und Auflockerung der festgesetzten Stellplatzanlagen wird im weiteren Verfahren geprüft inwieweit in den Flächen - wo es technisch möglich ist - Festsetzungen zu Einzelbäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB vorgenommen werden. Bäume sind dann gemäß einer Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Dachbegrünung

Aus stadtgestalterischen, klimatischen und entwässerungstechnischen Gründen sind in den Urbanen Gebieten und in den Kerngebieten mit der Flachdachfestsetzung (FD) nur Gebäude mit extensiv begrünten Flachdächern zulässig. Wo es technisch möglich ist, müssen auch die Tiefgaragen begrünt werden. Grundsätzlich verbessern Gründächer das Klima, verringern den Wasserabfluss, filtern Schadstoffe aus und sparen Energie bei der Heizung und unterstützen den ökologischen Anspruch, mit dem das Projekt umgesetzt werden soll.

Ein Hauptgrund für diese Festsetzung im Plangebiet ist jedoch die positive Auswirkung von Gründächern auf den Wasserhaushalt. Gründächer ermöglichen eine Reduzierung der Einleitmenge im Verhältnis zu sonstigen Dachausführungen um bis zu 30 %. Niederschläge werden zeitverzögert und abzüglich Verdunstungsmenge in das Kanalsystem eingeleitet. Die Stadtentwässerung kann entlastet und die Überschwemmungsgefahr bei Starkregenereignissen gemindert werden.

Aus funktionellen Gründen können ausnahmsweise zum Beispiel Lichtkuppeln und Glasdächer zugelassen werden. Diese müssen untergeordnet sein, damit die Dachbegrünung optisch noch als „Gründach“ wahrgenommen wird und klimatisch noch wirksam ist. Die ausnahmsweise zugelassenen Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie dürfen den Naturhaushalt der Dachbegrünung nicht stören.

3.10 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Schallimmissionsuntersuchung erarbeitet, um mögliche Immissionskonflikte zu beurteilen und vermeiden zu können. Notwendige Maßnahmen werden über entsprechende Festsetzungen sichergestellt.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3.11 Örtliche Bauvorschriften

Dachformen

Entlang der historischen Dürener Straße herrschen als Dachformen die traufständigen Satteldächer vor. Um das geplante neue Projekt in die bestehende Stadtstruktur besser einzubinden, werden im Bereich des MU1 angrenzend an die Bestandbebauung im MU7 als Dachform Satteldächer festgesetzt. Im weiteren Verfahren werden dabei die Trauf- und Firsthöhen bezogen auf eine Bezugshöhe genauer definiert.

Im übrigen Bereich werden in den Urbanen Gebieten MU 2, 3, und 4 an der Peilsgasse sowie im zentralen Bereich der KiTa (MU6) für die Gebäude Flachdächer mit extensiver Begrünung festgesetzt. Auch für die Gebäude im Kerngebiet MK 1 und MK2 wird als Dachform Flachdach festgesetzt.

Durch die Ausführung von Gründächern kann die Direktabflussmenge der Niederschlagswässer je nach Ausführung um 30 - 50 % reduziert werden. Vor diesem Hintergrund und im Hinblick auf die ökologischen, klimatischen und gestalterischen Vorteile von Gründächern werden Flachdächer mit extensiver Begrünung festgesetzt. Dies bekräftigt auch die Ansprüche, die sich aus der dem Projekt übergeordneten Zielsetzung der Nachhaltigkeit ergeben. Aus funktionellen, technischen und ökologischen Gründen können Schornsteine, Photovoltaikanalgen und Antennenanlagen zugelassen werden.

Die Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Sammelstellplatzanlagen

Zusammenhängende Sammelstellplätze sind in einer gestalterischen Einheit herzustellen, um eine städtebaulich ansprechendes Erscheinungsbild im Bereich des ruhenden Verkehrs zu erhalten.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4 KENNZEICHNUNG

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6 HINWEISE

Kampfmittel

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Bezirksregierung Düsseldorf) beteiligt.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Bodendenkmalpflege

Archäologische Bodenfunde können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, so dass im Bebauungsplan vorsorglich auf die Beachtung der §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmalen) und 16 DSchG NW (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmalen) hingewiesen wird. Sollten es im Rahmen der archäologischen Begleitung zu Bodenfunden kommen, sind den Weisungen des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland Außenstelle Nideggen zu folgen.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Bodenschutz

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Erdbebenzone

Gemäß der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW“, (GeoportalNRW) befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse T sowie der Baugrundklasse C. Ein entsprechender Hinweis wird im weiteren Verfahren zur Information der Bauherren und der Bauausführenden in die Planurkunde aufgenommen.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Energieversorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt. Alle Baugrundstücke sind über die bestehenden Straßen angeschlossen.

Nahwärme

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Entwässerung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

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.

Löschwasserversorgung

Der Brandschutz in der Stadt Eschweiler wird durch die ortsansässige Feuerwehr gewährleistet. Eine leistungsfähige Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches sicherzustellen.

7.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die vier angrenzenden Straßen Dürener Straße, Peilsgasse, Indestraße und Wollenweberstraße erschlossen.

Im Bereich der südlichen Wollenweberstraße zwischen Indestraße und Markt gibt es Überlegungen die Lage der Straße und den Straßenquerschnitt zu verändern, um ggf. im Zusammenhang mit Städtebaufördermitteln die städtebauliche Qualität auf dieser wichtigen Verbindung zwischen Inde und Markt zu erhöhen. Hierzu sind noch weitere Abstimmungen mit unterschiedlichen Akteuren erforderlich.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7.3 Bodenordnende Maßnahmen

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

8 UMWELTPRÜFUNG

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

8.1 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 18 BNatSchG zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird im weiteren Verfahren ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, in dem die möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden.

8.2 Artenschutz in der Bauleitplanung

Artenschutzrechtliche Belange müssen grundsätzlich, so auch bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungen berücksichtigt werden. Hierzu wird eine Artenschutzvorprüfung (ASP) durchgeführt.

9 STÄDTEBAULICHE DATEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 313 – RathausQuartier – umfasst eine Fläche von ca. 3,85 ha mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Flächengröße in qm (ca.- Angaben)	in %
Kerngebiete (MK)	7.230	19%
Urbane Gebiete (MU)	16.860	44%
Gemeinbedarfsfläche Rathaus	6.570	17%
Straßenverkehrsfläche	6.850	18%
öffentliche Grünfläche	1.020	3%
Gesamt	38.530	100 %

Eschweiler, den 19.05.2022

gez. R. Führen