

# STADT ESCHWEILER

## BEBAUUNGSPLAN 309 - HÜTTENSTRASSE / TUNNELWEG -

### BEGRÜNDUNG

#### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Anm.: Textpassagen in Rot wurden am 25.11.2022 ergänzt.

**INHALT DER BEGRÜNDUNG**

<b>1</b>	<b>VORGABEN ZUR PLANUNG</b> .....	<b>3</b>
1.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	3
1.2	Heutige Situation .....	4
1.3	Planungsanlass und Ziel .....	5
1.4	Verfahren.....	5
1.5	Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen .....	6
<b>2</b>	<b>STÄDTEBAUFÖRDERUNGSGEBIET „SOZIALE STADT ESCHWEILER – WEST“</b> .....	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN</b> .....	<b>10</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
3.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	11
3.4	Garagen, Stellplätze und Carports .....	12
3.5	Verkehrsflächen.....	13
3.6	Lärmschutz.....	13
3.7	Grünflächen.....	14
3.8	Grünordnerische Festsetzungen .....	14
<b>4</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>14</b>
4.1	Dachformen, Firstrichtung, Dachaufbauten im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 .....	14
4.2	Stellplätze (St) und Garagen (Ga) .....	15
<b>5</b>	<b>HINWEISE</b> .....	<b>15</b>
<b>6</b>	<b>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>15</b>
6.1	Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung .....	15
6.2	Verkehrliche Erschließung.....	16
6.3	Bodenordnende Maßnahmen .....	16
<b>7</b>	<b>UMWELTBELANGE</b> .....	<b>16</b>
7.1	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.....	16
7.2	Artenschutz in der Bauleitplanung .....	16
7.3	Immissionsschutz .....	17
7.4	Vorhandene Kampfmittel .....	17
7.5	Altlasten und Altlastenverdachtsflächen .....	17
<b>8</b>	<b>GUTACHTEN</b> .....	<b>17</b>
<b>9</b>	<b>STÄDTEBAULICHE DATEN</b> .....	<b>17</b>

# 1 VORGABEN ZUR PLANUNG

## 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nordwestlich des Eschweiler Hauptbahnhofes und südöstlich des Ichenbergs, in Randlage des Ortsteils Eschweiler-Röthgen. Es umfasst eine Fläche von ca. 3,2 ha.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Süden durch den Tunnelweg,
- im Osten durch die Eisenbahnstraße,
- und im Nordwesten durch den Ichenberg.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung des Bebauungsplans im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

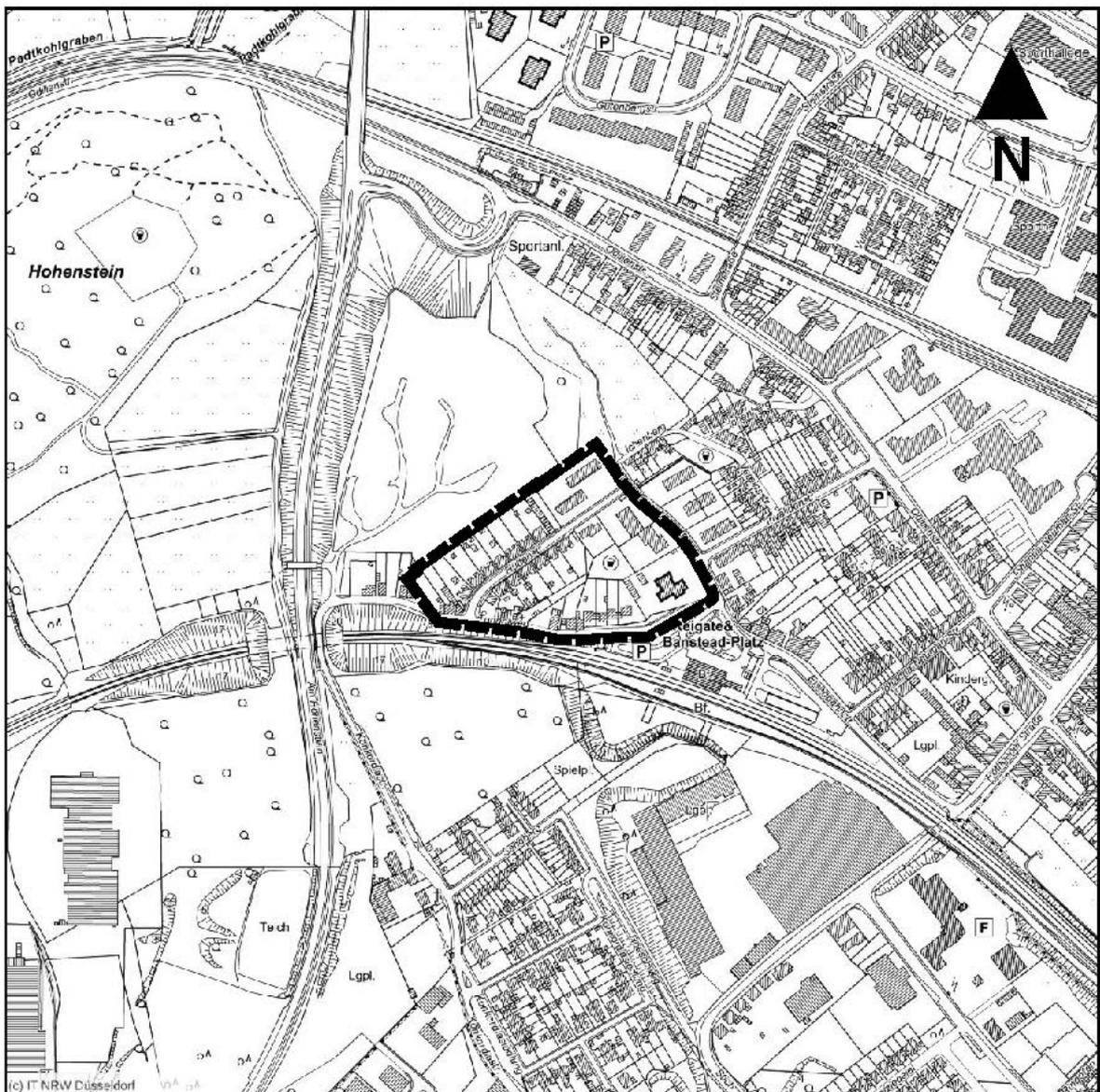


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans 309 - Hüttenstraße / Tunnelweg -

## 1.2 Heutige Situation

Das bereits bebaute Plangebiet liegt auf einer Erhöhung nordwestlich des Hauptbahnhofes Eschweiler, zwischen dem Ichenberg, der Eisenbahnstraße und der Bahnlinie Köln – Aachen. Im westlichen Bereich ist das Plangebiet überwiegend geprägt durch Straßenrandbebauungen. Im östlichen Teilbereich befinden sich 5 solitäre Baukörper: Ein VIII-geschossiges Hochhaus und ein VI-geschossiger Wohnblock an der Eisenbahnstraße, zwei sich gerade im Bau befindliche II-geschossige Unterakunftsgebäude für Obdachlose und Flüchtlinge und ein weiteres I-II-geschossiges Unterakunftsgebäude an der Hüttenstraße.

Die Umgebung des Plangebietes besteht aus dem Waldgebiet auf dem Ichenberg, dem Hauptbahnhof mit seinen Gleisanlagen, Wohnhäusern in zweigeschossiger Bauweise am Ichenberg und Zeilenbebauung nördlich der Eisenbahnstraße gegenüber den vorhandenen Hochhäusern.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist überwiegend durch die Lage am Hauptbahnhof gegeben. Darüber hinaus befinden sich Bushaltestellen an der Odilienstraße und der Röthgener Straße.

Verkehrstechnisch wird das Plangebiet bereits über die Eisenbahnstraße und die Invalidenstraße erschlossen. Entwässerungstechnisch ist das Gebiet bereits an die vorhandene Mischwasserkanalisation im Tunnelweg, der Hüttenstraße bzw. der Eisenbahnstraße angeschlossen.

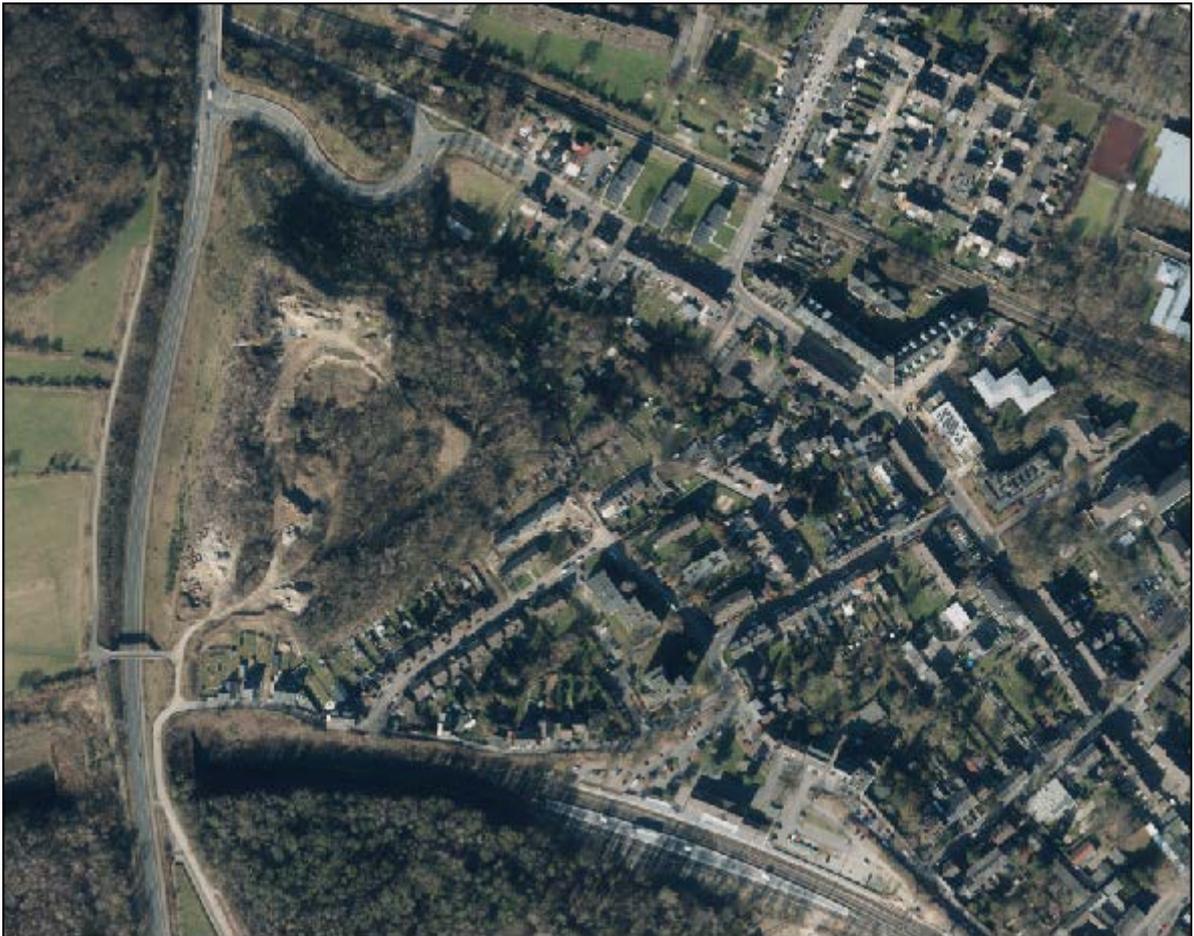


Abb. 2: Luftbild [Quelle: inkasPortal, StädteRegion Aachen]

### 1.3 Planungsanlass und Ziel

Mit Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der zukünftigen Umbaumaßnahmen geschaffen werden. Durch gezielte Festsetzungen von öffentlichen Grünflächen, einer geordneten Verteilung der Stellplatz- und Garagenflächen sowie einer Anpassung der Verkehrsflächen wird die Voraussetzung für eine Aufwertung des Straßenraums vorbereitet. Die vorhandene Bebauung soll größtenteils im Bestand gesichert werden. Die Häuser der ehemaligen Werksiedlung (Hüttenstraße 1 bis 27) werden darüber hinaus als städtebaulich erhaltenswertes Ensemble berücksichtigt. Überwiegend werden rückwärtig angemessene Erweiterungen ermöglicht, um die Wohnqualität zu verbessern. Darüber hinaus wurden Sammelstellplätze zusätzlich festgesetzt, um den ruhenden Verkehr dem Straßenraum zu entziehen. Im Bereich der neu entstehenden Unterkunftsgebäude für Obdachlose und Flüchtlinge werden die im rechtskräftigen Bebauungsplan 44 festgesetzten Baufelder städtebaulich neu geordnet. Zur Aufwertung des Bereichs und zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

### 1.4 Verfahren

Das Verfahren zum Bebauungsplans 309 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt.

Unter anderem wird auf eine formelle Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet, so dass der Umweltbericht als Teil B der Begründung entfällt. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag kann entfallen.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor:

- Das beschleunigte Verfahren ist auf alle Maßnahmen gerichtet, die die Innenentwicklung zum Ziel haben. Dies kommt bereits im Titel zu § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ zum Ausdruck. Die Bestandssicherung, Verbesserung von bestehenden Baustrukturen und des Straßenraumes stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.
- Es wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von unter 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Der vorliegende Bebauungsplan steht nicht in einem sachlichen, zeitlichen oder räumlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen, durch die in Summe ggf. eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> erreicht werden könnte. Zurzeit wird kein weiterer Bebauungsplan (im beschleunigten Verfahren) aufgestellt, der räumlich angrenzt.

Des Weiteren werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben ermöglicht, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das Plangebiet hat unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten keine schützenswerte Bedeutung.

Nicht zuletzt bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter, die einer Anwendung des § 13a BauGB entgegenstehen würden.

## 1.5 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.

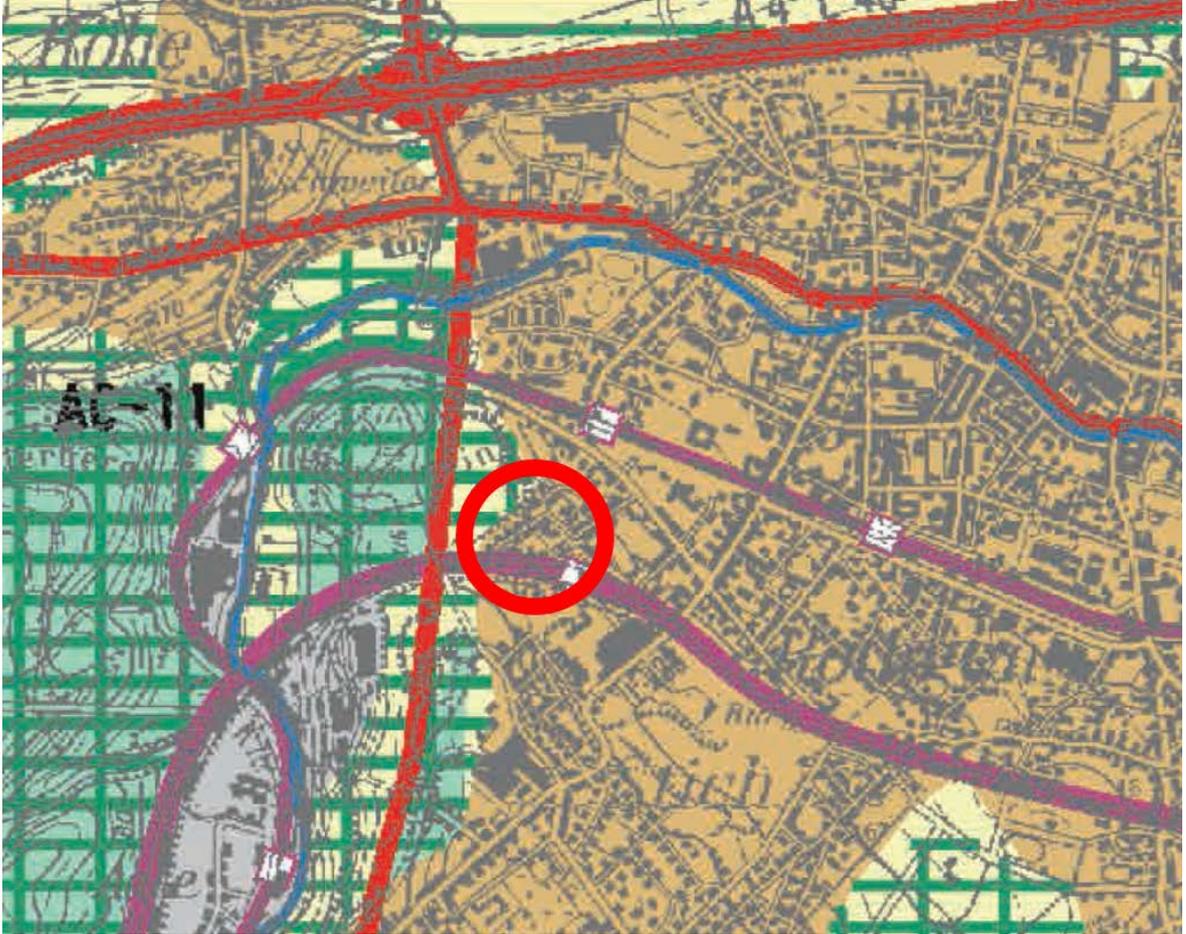


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen

### *Landschaftsplan*

Im Landschaftsplan III „Eschweiler – Stolberg“ der StädteRegion Aachen sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplan 309 keine Festsetzungen getroffen. Auch die Entwicklungskarte weist keine Entwicklungsziele aus.

Der angrenzende Bereich des Ichenbergs ist als Landschaftsschutzgebiet 2.2-4 Hürtgenwald festgesetzt. Als Entwicklungsziel ist Ziel 3 Wiederherstellungsfläche ausgewiesen.

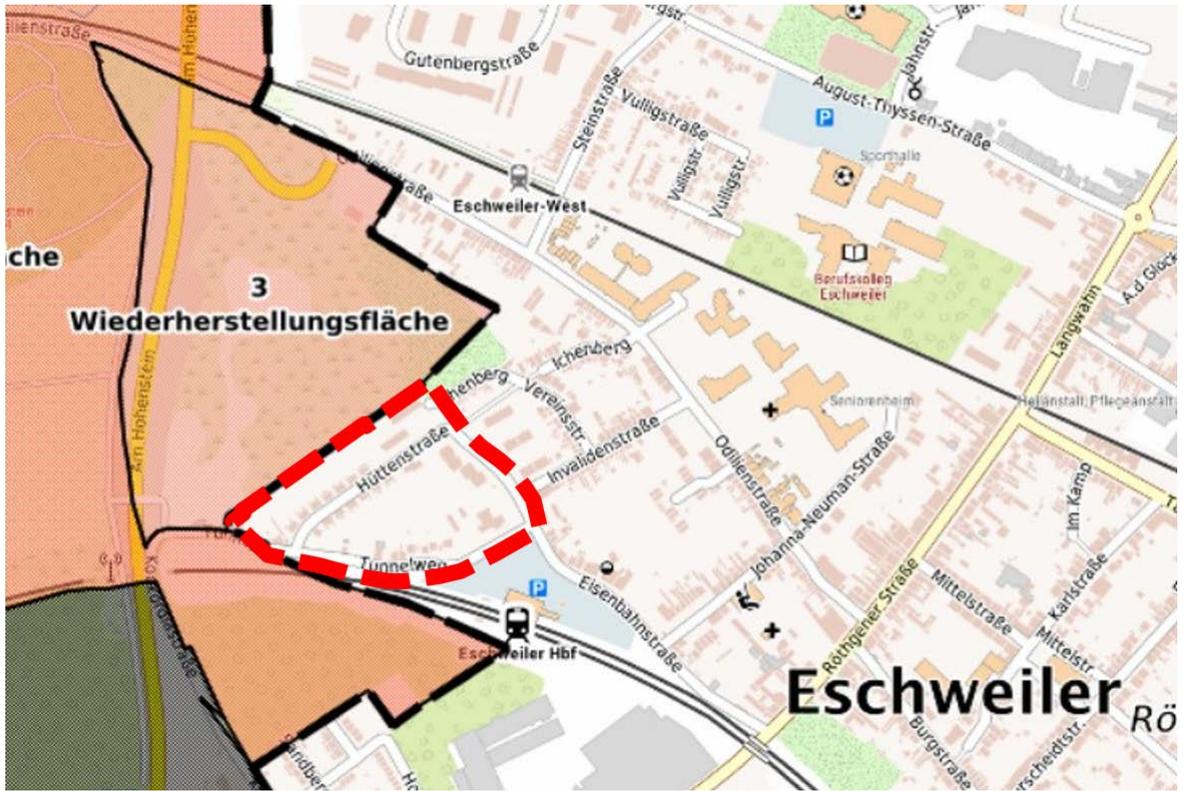


Abb. 4.1: Auszug aus dem Landschaftsplan III „Eschweiler – Stolberg“ der StädteRegion Aachen, Entwicklungskarte

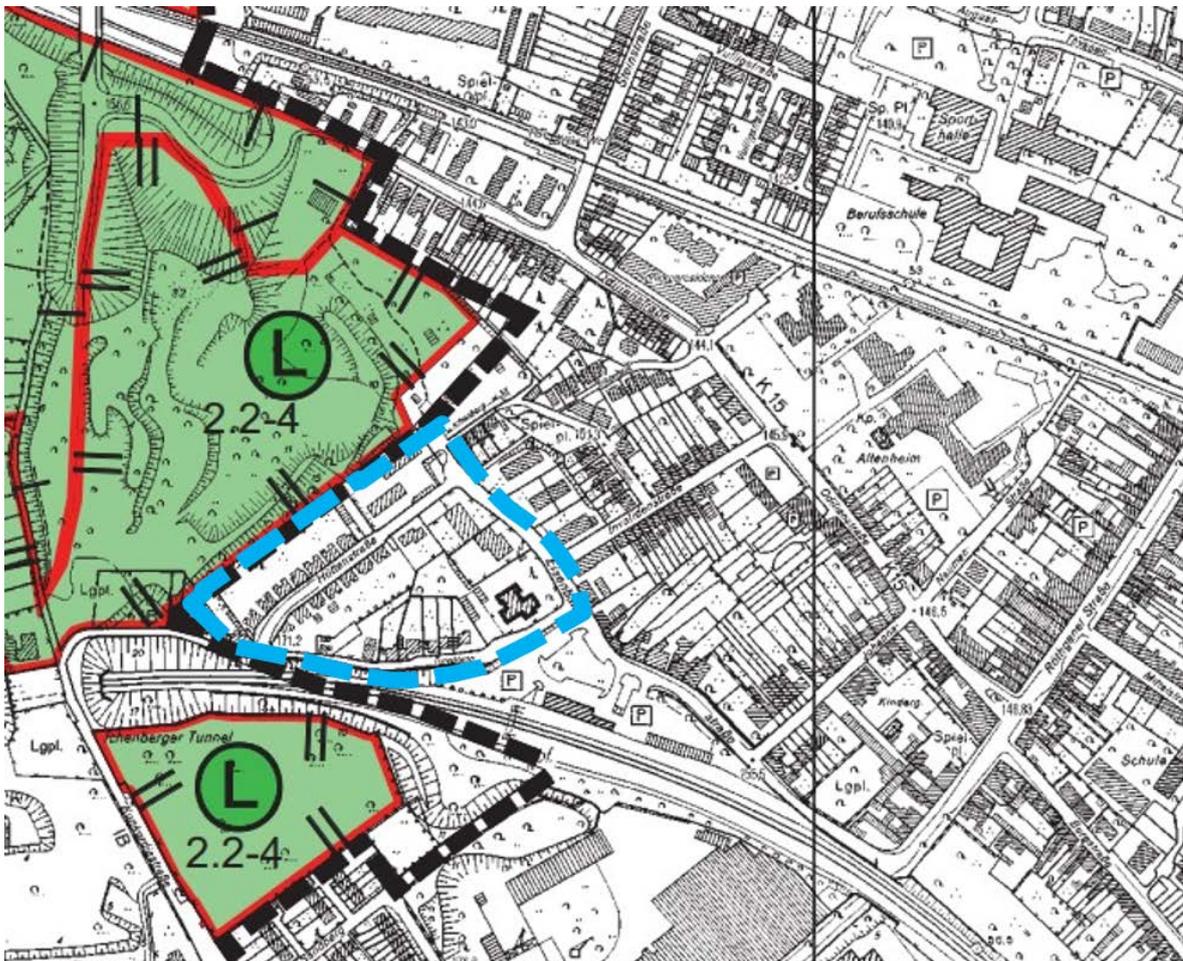


Abb. 4.2: Auszug aus dem Landschaftsplan III „Eschweiler – Stolberg“ der StädteRegion Aachen, Festsetzungskarte

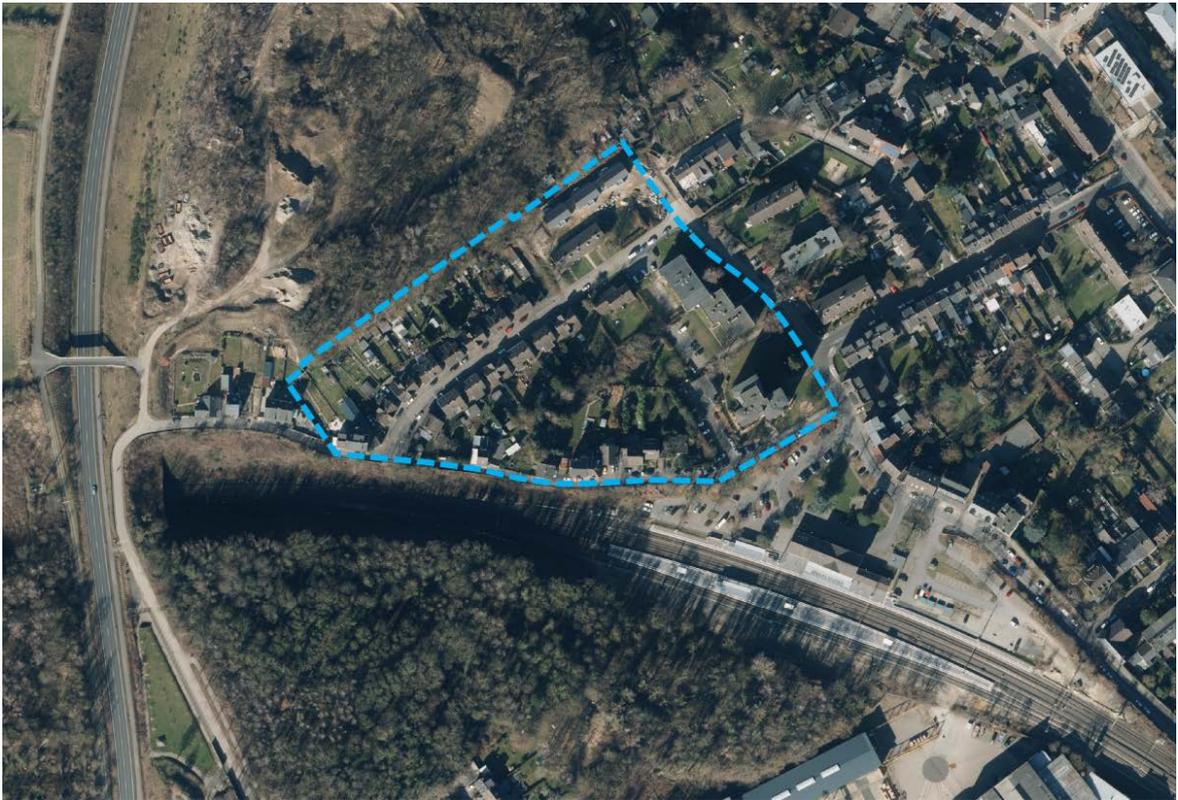


Abb. 5: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplans 309 (Quelle: inkasPortal, StädteRegion Aachen)

*Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler, Stand 2009*

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP 2009) stellt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 309 „Wohnbaufläche“ dar.

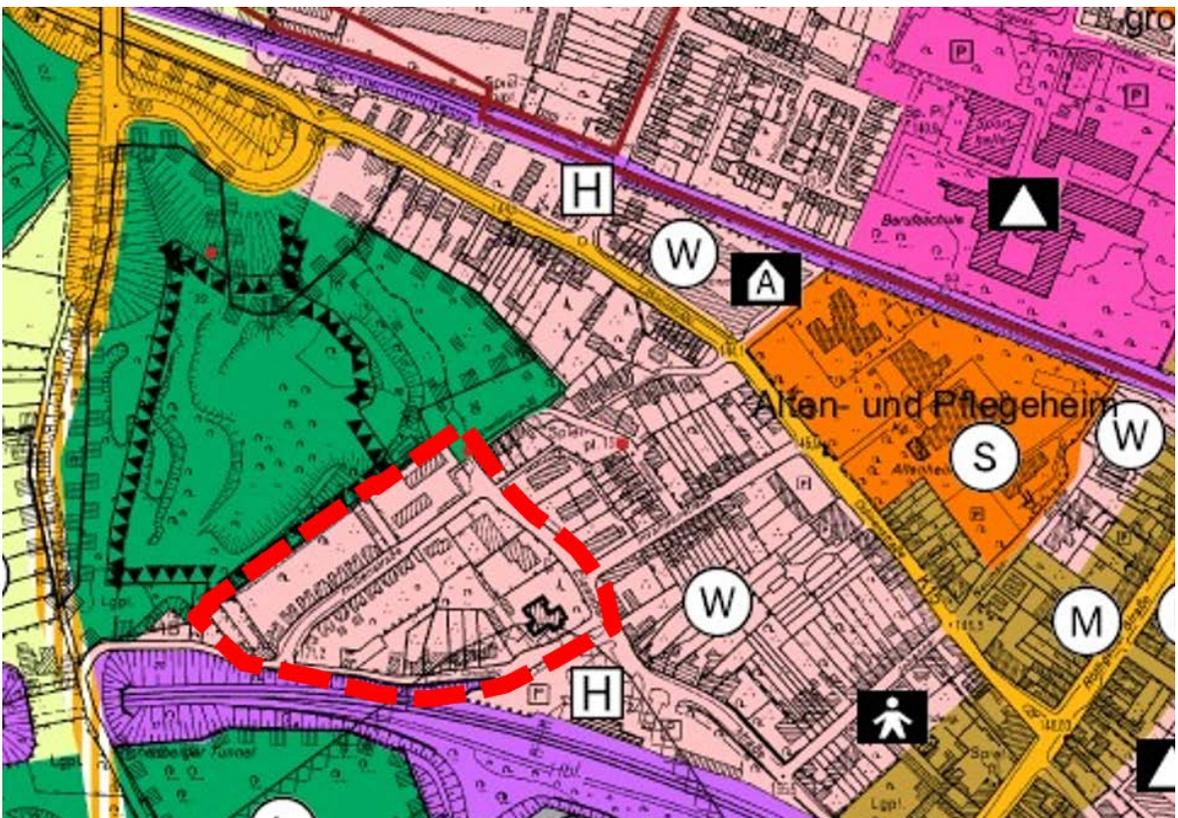


Abb. 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler

Die östlich angrenzende Umgebung stellt der Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbaufläche dar. Südlich verläuft die Bahnstrecke Aachen-Köln, die als Fläche für Bahnanlagen dargestellt ist. Der angrenzende Ichenberg ist als Wald dargestellt, teilweise überlagert mit Planzeichen als Fläche für Aufschüttungen.

Die Entwicklung der Wohnbauflächen im Bebauungsplan erfolgt aus dem Flächennutzungsplan.

#### *Bestehende verbindliche Bauleitpläne*

Der östliche Teil des Bebauungsplans 309 überlagert teilweise den hier geltenden Bebauungsplan 44 – Invalidenstraße/Vereinsstraße – Hauptbahnhof –, rechtskräftig seit dem 16.07.1970. Die Bauflächen im überlagerten Bereich sind als Allgemeines Wohngebiet mit unterschiedlicher Geschossigkeit und Bauweise festgesetzt (siehe nachfolgende Abbildung 7)

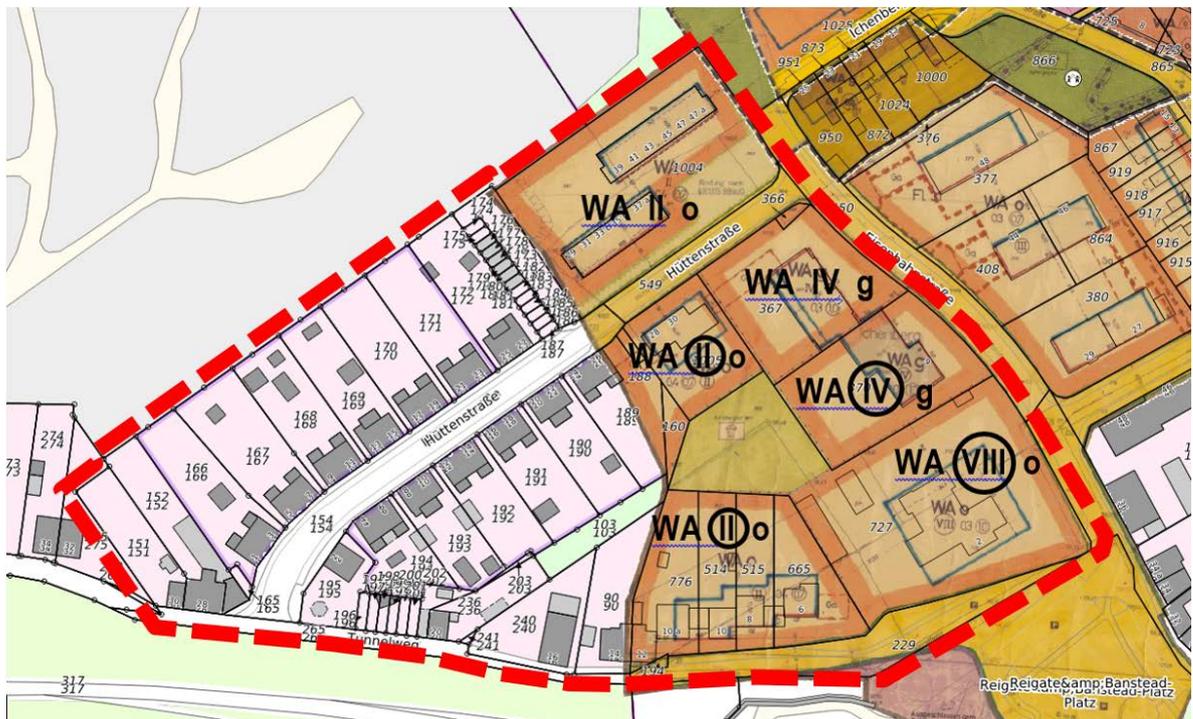


Abb. 7: Auszug aus dem geoport.staedtereion-aachen.de (mit Darstellung des Bebauungsplans 44)

## 2 STÄDTEBAUFÖRDERUNGSGEBIET „SOZIALE STADT ESCHWEILER – WEST“

Das Plangebiet liegt im Städtebauförderungsgebiet „Soziale Stadt Eschweiler-West“. Für das Gebiet wurde ein Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept (ISTEK) erarbeitet und für die daraus abgeleiteten Maßnahmen ein Gesamtförderantrag bei der Bezirksregierung Köln eingereicht. Die Aufwertung des Wohnumfeldes der Hüttenstraße bzw. des Tunnelweges ist eine der darin definierten Fördermaßnahmen.

Um eine Aufwertung des Straßenraumes zu ermöglichen, sollen mit einer Überarbeitung des Bebauungsplans hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen ausreichend dimensionierten öffentlichen Gestaltungsraum geschaffen werden. Um die zukünftigen Umbaumaßnahmen rechtssicher in einer öffentlichen Verkehrsfläche umsetzen zu können, ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

### 3 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

##### Allgemeines Wohngebiet (WA 1 - WA 7)

Alle Bauflächen im Plangebiet werden dem Bestand entsprechend als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Im Bereich der ehemaligen Werkssiedlung und der Mehrfamilienhäuser an der Eisenbahnstraße (WA 1, WA 4, WA 5 und WA 6) ist die geringe Größe des Plangebietes, die Dimensionierung der Erschließung sowie die begrenzte Anzahl öffentlicher Stellplätze maßgebend für den Ausschluss der gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

Insgesamt stehen für die ausgeschlossenen Nutzungen ausreichend Flächen innerhalb des Stadtgebietes zur Verfügung, so dass ein Ausschluss im Plangebiet vertretbar ist.

In WA 2, WA 3 und WA 7 werden aus den gleichen Gründen die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, nicht aber Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

##### GRZ

###### *WA 1, WA 2, WA 3*

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Bereich der südwestlichen Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 wird mit 0,4 festgesetzt. Die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO Satz 2 zulässige Überschreitung durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wird durch eine textliche Festsetzung ausgeschlossen, um den Versiegelungsgrad auf den großzügigen Grundstücksflächen zu begrenzen.

###### *WA 4 und WA 5*

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 4 und WA 5 wird mit 0,3 entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans 44 festgesetzt.

###### *WA 6 und WA 7*

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 6 und WA 7 wird mit 0,4 entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans 44 festgesetzt.

##### Zahl der Vollgeschosse

Im WA 1 wird eine zwingend zweigeschossige Bebauung für das dreiseitig mit Baulinien und einseitig mit einer Baugrenze festgesetzte Baufenster (Hauptgebäude) festgesetzt, um den städtebaulichen Charakter der ehemaligen Werkssiedlungshäuser zu erhalten. Innerhalb der mit Baugrenzen festgesetzten Baufenster (Anbauten) ist dem Bestand entsprechend lediglich ein eingeschossiger Anbau zulässig, um einen zu hohen Verdichtungsgrad auszuschließen.

Im WA 2 wird dem Bestand entsprechend eine maximal dreigeschossige Bebauung festgesetzt.

Im WA 3 wird eine zwingende zweigeschossige Bebauung festgesetzt, um den Bestand zu sichern und die vorhandene lärmabschirmende Wirkung für den dahinterliegenden Bereich zu erhalten.

Die in WA 4 (VIII), WA 5 (IV), WA 6 (II) und WA 7 (II) festgesetzten Vollgeschosse werden entsprechend der Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan 44 – Invalidenstr. / Vereinsstr. – Hauptbahnhof übernommen.

#### Höhe baulicher Anlagen im WA

##### Trauf- und Firsthöhen im WA 1 / Bezugspunkte baulicher Anlagen

Im WA 1 werden die Trauf- bzw. Firsthöhen entsprechend dem Bestand festgesetzt, um den historisch geprägten Straßenzug der Häuser der ehemaligen Werkssiedlung zu erhalten. Dabei dienen die vorhandenen First- und Traufhöhen als Orientierungspunkte für die Festsetzung. Zur eindeutigen Bestimmung der First- und Traufhöhe im WA 1 wird

- als untere Bezugshöhe die gemittelte fertige Höhe der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksfläche zur Verkehrsfläche (Bürgersteig) festgesetzt,
- für die Firsthöhe ein Maß festgesetzt, gemessen zwischen der unteren Bezugshöhe und der Firstlinie, und
- für die Traufhöhe (TH) ein Maß festgesetzt, gemessen zwischen der unteren Bezugshöhe und der Trauflinie. Die Trauflinie wird ermittelt aus der Schnittlinie der Außenwandfläche der Wand mit der Dachhaut.

Damit folgen die Gebäudehöhen dem Höhenverlauf der bestehenden Verkehrsflächen, die dem Gelände angepasst sind, und die untere Bezugshöhe wird eindeutig definiert.

Zur Wahrung des gebietsprägenden straßenseitigen Erscheinungsbildes der ehemaligen Werkssiedlung wird für die Hauptgebäude eine zwingende Zweigeschossigkeit mit einer maximalen Traufhöhe von 5,20 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt. Die rückwärtigen maximalen Trauf- und Firsthöhen der Anbauten werden auf 3,00 m (TH) bzw. 5,20 m (FH) entsprechend dem Bestand festgesetzt. Gleichzeitig erfolgt aus diesem Grund die Festsetzung, dass die Firsthöhe der Anbauten mit der Traufhöhe der Hauptgebäude anschließen muss.

##### WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6 und WA 7

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 ff. BauNVO durch die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) und durch die Zahl der Vollgeschosse entsprechend dem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan 44 festgesetzt.

### **3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Für den überwiegenden Teil des Allgemeinen Wohngebiets (WA) wird eine offene Bauweise festgesetzt. Hierdurch wird die maximal zulässige Gebäudelänge auf 50 m begrenzt. Dies entspricht der umgebenden Baustruktur der Wohngebäude und sichert die städtebauliche Zielsetzung der Errichtung einer offenen, durchgrüneten Bebauung.

~~Ausnahme bilden das Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 5. Hier-Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 wurde eine geschlossene Bebauung entsprechend dem Bestand (WA 2) bzw. entsprechend der Festsetzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 44 (WA 5) festgesetzt.~~

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 7 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hierbei sollen die Gebäude (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen) mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Länge der Hausformen darf 64,0 m nicht überschreiten. Diese Festsetzung der abweichenden Bauweise ist aufgrund der Gesamtlänge des dortigen Gebäudekomplexes von über 50,0 m erforderlich.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird auch eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dort sind Gebäude (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen) mit seitlichem Grenzabstand zulässig. An Grundstücksgrenzen, die innerhalb der überbaubaren Fläche liegen, ist die Einhaltung eines seitlichen Grenzabstands nicht erforderlich. Im diesem Wohngebiet stehen zwei grenzständig aneinander gebaute Gebäude (Tunnelweg 28-30), bei denen es sich aufgrund der baulichen Ausgestaltung im rechtlichen Sinne nicht um ein „Doppelhaus“ handelt. Aufgrund der bestehenden Abstände zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ist auch hier die Festsetzung einer abweichenden Bauweise („a“) erforderlich.

Die zweigeteilten Baufenster in WA 1 haben eine max. Gesamttiefe von 17,0 m und sind gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen bzw. Baulinien festgesetzt. Die straßenseitig festgesetzten Baulinien sind entsprechend der Hauptgebäude der bestehenden Werkssiedlung festgesetzt und schließen unmittelbar an die Straßenverkehrsfläche an. Damit soll der historisch geprägte Straßenzug als solcher erhalten bleiben. Im hinteren Bereich wurden Baugrenzen festgesetzt, die bauliche Erweiterungen im hinteren Bereich der Anbauten ermöglicht. Zielsetzung ist es, den heutigen gestiegenen Anforderungen an die Wohnqualität gerecht zu werden.

Die Baufenster von WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 sind entsprechend dem Bestand festgesetzt. Teilweise sind hier moderate Erweiterungsmöglichkeiten in den rückwärtigen Bereichen möglich. Aufgrund der heterogenen Bebauung ergeben sich unterschiedliche Bautiefen.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 7 wurden zusammenhängende Baufenster festgesetzt, die einen ausreichenden Gestaltungsspielraum in Bezug auf die Grundstücksteilung und Baukörperanordnung ermöglichen. Bautiefen von 14,0 m lassen neben dem Haupthaus auch angrenzende Terrassen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zu.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades wird festgesetzt, dass nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten sowie Zuwegungen mit wasserdurchlässigem sickerfähigem Material zu befestigen sind.

Aus gestalterischen Gründen und um das Straßenbild aufzuwerten sind Vorgärten von baulichen Anlagen freizuhalten. Aus funktionalen Gründen können im WA 4, WA 5 und WA 7 ausnahmsweise Einhausungen für Müllbehälter auch außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden.

Aus Gründen der Eindeutigkeit wird die Vorgartenfläche in den Festsetzungen definiert.

### 3.4 Garagen, Stellplätze und Carports

Zur Sicherung einer geordneten Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen, den seitlichen Grenzabständen der Gebäude und in den dafür festgesetzten mit „Ga“, „St“ bzw. „Ga/St“ gekennzeichneten Flächen zugelassen. In den mit „St“ gekennzeichneten Flächen sind keine überdachten Stellplätze (Carports) zulässig.

Darüber hinaus wurden Sammelstellplätze zusätzlich festgesetzt, um ruhenden Verkehr dem Straßenraum zu entziehen und diesen entsprechend aufzuwerten.

### 3.5 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird von der Eisenbahnstraße aus über die vorhandenen Straßen „Tunnelweg“ und „Hüttenstraße“ erschlossen, welche als öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Festsetzung erfolgt der Art des Wohngebietes entsprechend. Um eine Aufwertung des Straßenraumes zu ermöglichen ist es erforderlich, Lage und Größe der bestehenden Verkehrsfläche bzw. der ursprünglich im Bebauungsplan 44 festgesetzten Verkehrsfläche neu festzusetzen. Für die Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche ist teilweise ein zusätzlicher Flächenerwerb erforderlich.

### 3.6 Lärmschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine gutachterliche Stellungnahme zur Schienenverkehrslärmbelastung durch das Büro Dr.-Ing. Szymanski & Partner erstellt, um mögliche Immissionskonflikte zu beurteilen und vermeiden zu können. Dabei wurden die vorhandenen Belastungen durch Lärmemissionen durch die Deutsche Bahn auf das Plangebiet auf Grundlage der geltenden Gesetze und Normen, der Plangrundlage des Bebauungsplanes und das 2021 erstellte Gutachten der Deutschen Bahn „Lärmsanierung an Schienenwegen des Bundes, Strecke Nr. 2600, Gesamtkonzept Eschweiler (ISU Plan, Berlin, Juli 2021) gutachterlich bewertet.

Die Aussagen dieser Untersuchung sind in den planerischen Entscheidungsprozess eingeflossen, die aus dieser Studie resultierenden Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

#### Passive Schallschutzmaßnahmen

Im gesamten Plangebiet sind aufgrund der vorhandenen Situation und der Lage an der Bahnstrecke Köln / Aachen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Für die Baufenster sind im Bebauungsplan unterschiedliche Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1:2018-01 festgesetzt. Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sind in den festgesetzten Lärmpegelbereichen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden die in den textlichen Festsetzungen jeweilig angegebenen Bau-Schalldämm-Maße ( $R'_{w,ges}$ ) durch die Außenbauteile einzuhalten. Das geforderte Bau-Schalldämm-Maß ( $R'_{w,ges}$ ) richtet sich nach dem maßgeblichen Außenlärmpegel der festgesetzten Lärmpegelbereiche und der Raumart. Es beträgt:

- im Lärmpegelbereich III:  
mindestens  $R'_{w,ges} = 35$  dB
- im Lärmpegelbereich V:  
mindestens  $R'_{w,ges} = 45$  dB
- im Lärmpegelbereich VI:  
mindestens  $R'_{w,ges} = 50$  dB

An allen Gebäudeaußenwänden sind die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße an Außenbauteile von schutzwürdigen Räumen in Form von schallgedämpfte Zwangsbelüftungseinrichtungen oder technisch gleichwertigen Lösungen zur Gewährung eines ausreichenden Luftwechsels vorzusehen, die den hygienisch notwendigen Luftwechsel sicherstellen und

das geforderte Bau-Schalldämm-Maß der Außenwand nicht unter den geforderten Wert sinken lassen. Die Einhaltung der festgesetzten Werte ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Im Rahmen von bauordnungsrechtlichen Verfahren kann durch einen Sachverständigen auch nachgewiesen werden, dass aufgrund der konkreten Ausbildung des Baukörpers auch durch weniger strenge Anforderungen ausreichender Schallschutz gewährleistet ist.

Mit diesen Maßnahmen können die mit der Eigenart des Plangebiets verbundenen Erwartungen auf angemessenem Schutz vor Lärmbelastungen erfüllt werden.

### 3.7 Grünflächen

#### *Öffentliche Grünflächen*

Entlang der Hüttenstraße wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hiermit soll der Straßenraum aufgewertet und die Aufenthaltsqualität verbessert werden.

### 3.8 Grünordnerische Festsetzungen

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke als sickerfähige Grünfläche gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen oder einzusähen und dauerhaft zu erhalten sind. Hiervon ausgenommen sind nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten sowie Zuwegungen. Diese sind mit wasserdurchlässigem sickerfähigem Material zu befestigen.

Die Anlage von Schotter-, Kies- oder Steingärten ist nicht zulässig.

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

## 4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 4.1 Dachformen, Firstrichtung, Dachaufbauten im Allgemeinen Wohngebiet WA 1

Haupthäuser im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind dem Bestand entsprechend als Satteldach und mit entsprechender Firstrichtung und Dachneigung auszubilden, um das historisch geprägte Erscheinungsbild der ehemaligen Werkssiedlungshäuser zu erhalten.

Aus funktionalen Gründen sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 Schornsteine, Photovoltaikanlagen und Antennenanlagen ausnahmsweise zulässig. Darüber hinaus gehende Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Satellitenempfangsanlagen sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 nur auf der dem Straßenraum abgewandten Seite der Häuser oder im Garten zulässig. Damit soll das Erscheinungsbild des historisch geprägten Straßenbildes erhalten bleiben.

## 4.2 Stellplätze (St) und Garagen (Ga)

Zusammenhängende Stellplätze und Garagen sind in einer gestalterischen Einheit herzustellen, um ein städtebaulich ansprechendes Erscheinungsbild im Bereich des ruhenden Verkehrs zu erhalten.

## 5 HINWEISE

### *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 Bodendenkmälern) hingewiesen wird. Sollte es im Rahmen der archäologischen Begleitung zu Bodenfunden kommen, sind den Weisungen des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, zu folgen.

### *Erdbebenzone*

Gemäß der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW“, Juni 2006 befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse T sowie der Baugrundklasse C. Ein entsprechender Hinweis wird zur Information der Bauherren und der Bauausführenden in die Planurkunde aufgenommen.

### *Immissionsschutz*

Für die in den textlichen Festsetzungen bestimmten passiven Schallschutzmaßnahmen sind der Baugenehmigungsbehörde verbindliche Nachweise vorzulegen.

## 6 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

### 6.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

#### *Energieversorgung*

Da es sich um ein bebautes Gebiet am Rand der Eschweiler Innenstadt handelt, wird die Versorgung mit Wasser, Strom, Erdgas und Telekommunikation bereits aktuell durch die jeweiligen Versorgungsträger über den Tunnelweg, die Hüttenstraße bzw. die Eisenbahnstraße sichergestellt.

#### *Entwässerung*

Die Entwässerung erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal im Tunnelweg, in der Hüttenstraße und in der Eisenbahnstraße.

#### *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.

## **6.2 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird über die Eisenbahnstraße erschlossen und über die Röthgener Straße an die Innenstadt Eschweilers und den Ortsteil Stich angebunden.

## **6.3 Bodenordnende Maßnahmen**

Die Verkehrsflächen werden gegenüber dem Bestand bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplans 44 entscheidend geändert, so dass teilweise für einen Straßenausbau benötigte Flächenanteile von den Eigentümern erworben werden müssen. Hierzu können Grundstücksänderungen erforderlich sein. Es ist nicht beabsichtigt, ein formelles Bodenordnungsverfahren durchzuführen. Bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff. BauGB behält sich die Stadt jedoch bei Bedarf vor.

# **7 UMWELTBELANGE**

## **7.1 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung**

Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden.

Das Verfahren zum Bebauungsplans 309 wird in beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Unter anderem wird auf eine formelle Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt.

Der Bebauungsplans 309 überplant bereits seit vielen Jahren bebaute und versiegelte Bauflächen und Verkehrsflächen, so dass bereits eine relativ hohe Bebauung bzw. Versiegelung vorhanden ist. Es wird nur vereinzelt eine zusätzliche Bebauung (Anbauten) begründet, so dass die Planänderung dessen Bebauungsmöglichkeit lediglich einen städtebaulichen Rahmen gibt und nicht erstmalig ermöglicht.

Ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag und eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sind nicht erforderlich.

## **7.2 Artenschutz in der Bauleitplanung**

Artenschutzrechtliche Belange müssen grundsätzlich, so auch bei allen Bauleitplanverfahren (einschließlich der Bebauungspläne zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB und der vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB) und baurechtlichen Genehmigungen berücksichtigt werden. Da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut ist, sind artenschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten.

### 7.3 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine gutachterliche Stellungnahme zur Schienenverkehrslärmbelastung durch das Büro Dr.-Ing. Szymanski & Partner erstellt. Grundlage für die Stellungnahme war neben geltender Gesetze und Normen die Plangrundlage des Bebauungsplanes und das 2021 erstellte Gutachten der Deutschen Bahn „Lärmsanierung an Schienenwegen des Bundes, Strecke Nr. 2600, Gesamtkonzept Eschweiler (ISU Plan, Berlin, Juli 2021). Die gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan kommt zu dem Ergebnis, dass die vorliegenden Immissionsbelastungen im Tageszeitraum für Teile des Plangebiets in einer für Wohnnutzung bedenklichen Größenordnung liegen. Dies gilt je nach Ausrichtung der Baukörper durch die begrenzte Eigenabschirmung der Gebäude auch für die Außenwohnbereiche (Gärten).

Aufgrund der Belastungen im Nachzeitraum wurden im Bebauungsplan zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse Festsetzungen zum passiven Schallschutz inklusive Lüftungseinrichtungen getroffen.

### 7.4 Vorhandene Kampfmittel

Das Vorhandensein von Kampfmittel im Plangebiet ist nicht bekannt.

### 7.5 Altlasten und Altlastenverdachtsflächen

Im Plangebiet sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

## 8 GUTACHTEN

Gutachterliche Stellungnahme zur Schienenverkehrsbelastung Bebauungsplan 309 „Hüttenstraße / Tunnelweg“ in Eschweiler, Büro Szymanski & Partner, Stand 02.11.2022.

## 9 STÄDTEBAULICHE DATEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 309 - Hüttenstraße / Tunnelweg - umfasst eine Fläche von ca. 3,2 ha mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Flächengröße in qm (ca.- Angaben)	in %
Allgemeines Wohngebiet	27.410	85 %
Straßenverkehrsfläche	4.267	13 %
Öffentliche Grünfläche	681	2 %
<b>Gesamt</b>	<b>32.358</b>	<b>100 %</b>

Eschweiler, den

R. Führen