

Abbildung 1 Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans 297 – Südlich Patternhof –
[Quelle: inkasPortal der StädteRegion Aachen]

STADT ESCHWEILER

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS 297 – SÜDLICH PATTERNHOF –

BEGRÜNDUNG

SATZUNGSBESCHLUSS

INHALT DER BEGRÜNDUNG

1.	VORGABEN ZUR PLANUNG	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Heutige Situation	3
1.3	Einfügen des Bebauungsplans in übergeordnete Planungen	4
1.4	Bestehender Bebauungsplan	5
1.5	Bebauungsplanverfahren	6
2.	PLANUNGSANLASS UND ZIEL	7
3.	BEBAUUNGSKONZEPT	7
4.	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	8
4.1	Fläche für den Gemeinbedarf	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung	9
4.3	Bauweise	9
4.4	Überbaubare Grundstücksflächen	9
4.5	Maßnahmen zu Starkregen und Hochwasser	10
4.6	Grünordnerische Festsetzungen	12
4.7	Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (Solarfestsetzung)	13
4.8	Stellplätze	13
4.9	Gehrecht	13
4.10	Zuordnung	14
4.11	Örtliche Bauvorschriften	14
5.	KENNZEICHNUNGEN	14
6.	HINWEISE	15
7.	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS	16
7.1	Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung	16
7.2	Verkehrliche Erschließung	17
7.3	Bodenordnende Maßnahmen	17
8.	UMWELTBELANGE	17
8.1	Eingriff in Natur und Landschaft	18
8.2	Artenschutz in der Bauleitplanung	18
8.3	Immissionsschutz	18
8.4	Bodenschutz	19
9.	GUTACHTEN	21
10.	PLANDATEN	22

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans 297 – Südlich Patternhof – umfasst eine ca. 2.960 m² große Fläche, die am östlichen Rand des Eschweiler Stadtzentrums liegt und südlich an den ehemaligen Sportplatz Patternhof angrenzt. Das Plangebiet liegt mittig im geplanten Wohngebiet.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Eschweiler, Flur 102 und beinhaltet eine Teilfläche des Flurstückes 230, das insgesamt 6.627 m² aufweist.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Osten durch die noch zu errichtenden Mehrfamilienhäuser, welche parallel zur Bebauung der Ludwigstraße 7-19 geplant wurden (gradlinige Verlängerung der Flurstücksgrenze zwischen Nothberger Str. 5 und 7 bzw. Flst. 165 und 169),
- im Süden durch die Grundstücksgrenzen der Nothberger Straße 5 (Flst. 165) und Bergrather Straße 65a (Flst. 218),
- im Westen durch die Grundstücksgrenzen der Bergrather Straße 51-53 (Flst. 225 und 226) sowie der Grundstücksgrenze zur Freifläche bzw. dem Parkplatz auf dem Flurstück 231,
- im Norden durch die Planstraße E des zukünftigen Wohngebiets bzw. die nördliche Flurstücksgrenze des Flst. 230.

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

1.2 Heutige Situation

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 297 – Südlich Patternhof –. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 297 (2017 bis 2020) wurde die Umwandlung der ehemaligen Sportanlage Patternhof (zwischen Bergrather Straße und Ludwigstraße) in ein Wohngebiet planungsrechtlich vorbereitet. Das Gebiet des Bebauungsplans 297 wurde im Juli 2021 durch das Hochwasser fast vollständig überflutet. Eine Umsetzung der Planung erfolgte bisher nicht. Das gesamte Gelände des ehemaligen Sportplatzes liegt brach.

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Teil der ehemaligen Sportanlage Patternhof in der Nähe der Bergrather Straße.

Durch Altlasten verunreinigte Fläche wurden nach Rechtskraft des Bebauungsplans 297 bereits durch vollflächigen Bodenabtrag saniert. Die Auffüllung mit unbelastetem Boden in einer Mächtigkeit von 80 cm wurde durch das Hochwasser im Juli 2021 jedoch teilweise wieder abgetragen, so dass u. a. zum Erreichen des Planstraßenniveaus die Fläche erneut angeschüttet werden muss (siehe hierzu Punkt 8.4).



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

1.3 Einfügen des Bebauungsplans in übergeordnete Planungen

Regionalplan, Stand 2003

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich dar.



Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan [Quelle: Geoportal.NRW, Urheber: Bezirksregierung Köln]

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes. Durch das Plangebiet werden keine FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete und geschützte Biotope tangiert.

Flächennutzungsplan 2009

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP 2009) der Stadt Eschweiler stellt für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung „Wohnbaufläche“ dar. Westlich entlang der Bergrather Straße grenzt ein Mischgebiet an.

Aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereichs und der Tatsache, dass es sich bei der geplanten Kindertagesstätte um eine der Wohnbaufläche dienende Funktion handelt, steht die Festsetzung nicht im Widerspruch zur Darstellung des Flächennutzungsplans. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist deshalb nicht erforderlich.

Die Planänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

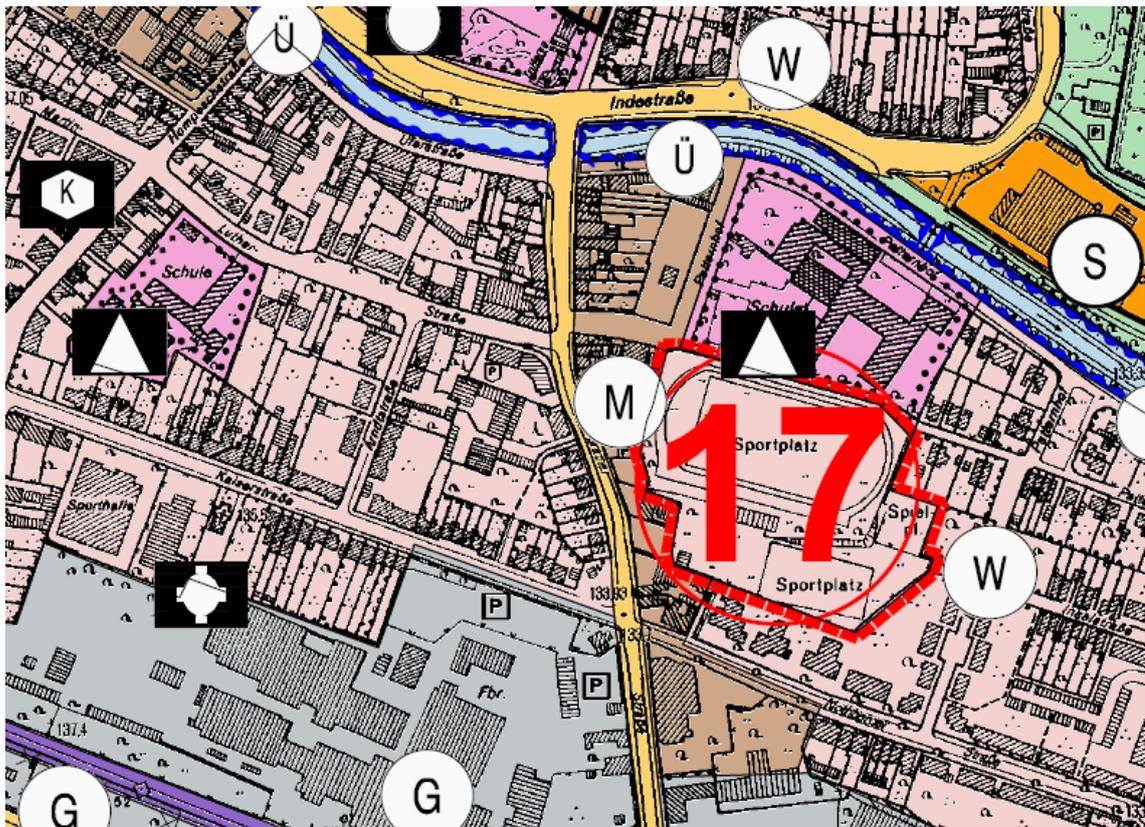


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler (FNP 2009)

1.4 Bestehender Bebauungsplan

Dem Plangebiet liegt der Bebauungsplan 297 – Südlich Patternhof – mit Rechtskraft vom 11.06.2020 zugrunde. Er setzt in diesem Bereich u. a. ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer zwingenden III-Geschossigkeit fest (siehe Abb. 5).

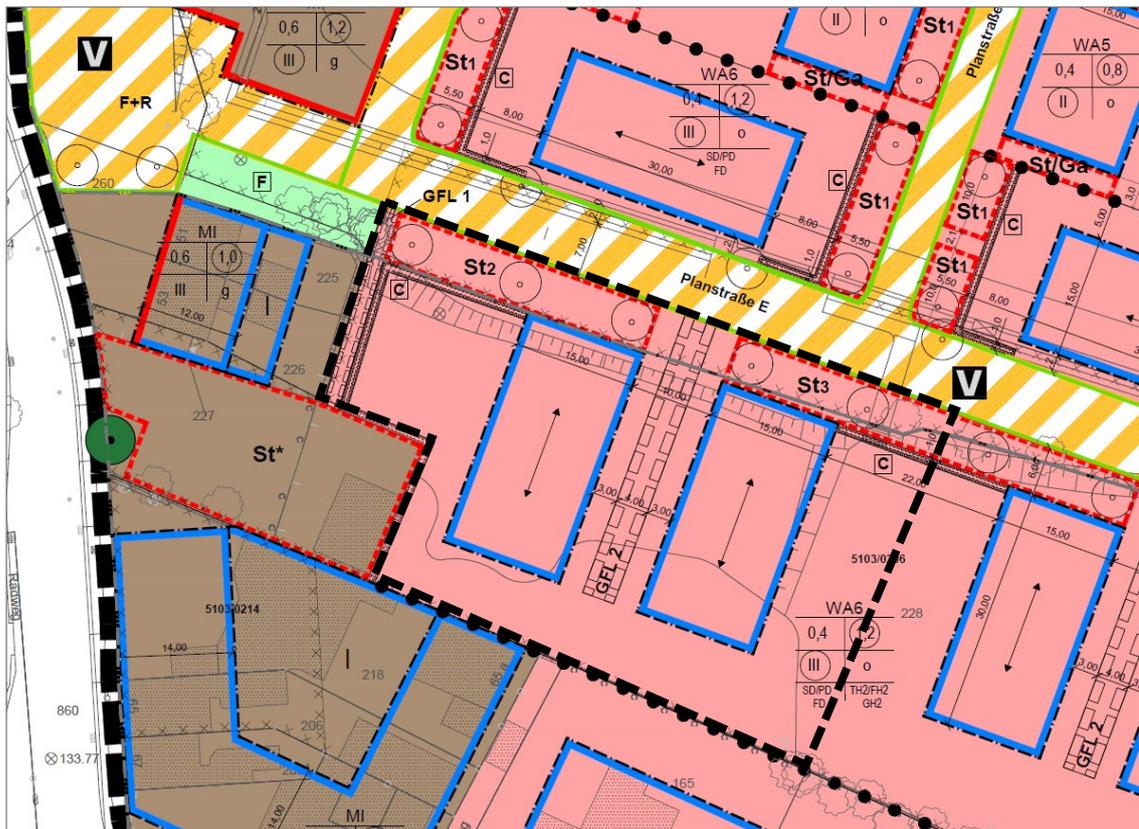


Abb. 5: Auszug aus dem Bebauungsplan 297 – Südlich Patternhof –

Die Planänderung überplant den in der Abb. 5 dargestellten Bereich des Bebauungsplans 297. Der Bebauungsplan 297 ist nach der Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplans 297 für den Änderungsbereich nicht mehr anzuwenden.

1.5 Bebauungsplanverfahren

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

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans 297 – Südlich Patternhof – wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Die Änderung des Bebauungsplans dient gemäß folgenden Erwägungen der Innenentwicklung:

- Das beschleunigte Verfahren ist auf alle Maßnahmen gerichtet, die die Innenentwicklung zum Ziel haben. Der Begriff „Innenentwicklung“ ist dabei weit aufzufassen.
- Im BauGB-Kommentar ERNST-ZINKAHN-BIELENBERG-KRAUTZBERGER wird explizit ausgeführt, dass auch die Planung einer Kindertageseinrichtung nach § 13a BauGB durchgeführt werden kann (EZBK/Krautzberger, BauGB § 13a Rn. 30).
- Die Planänderung hat zum Ziel, eine soziale Einrichtung für die Versorgung des Gebiets zu ermöglichen. Damit dient er der Verwirklichung eines Infrastrukturvorhabens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB.

Es wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weit unter 20.000 m² festgesetzt.

Zurzeit wird kein weiterer Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt, der sachlich, zeitlich oder räumlich angrenzt.

Des Weiteren werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das Plangebiet hat keine besonders schützenswerten Beschaffenheiten.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes), die einer Anwendung des § 13 a BauGB entgegenstehen würden.

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

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

Eingriffe, die aufgrund der Planänderung eintreten können, gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt, daher kann auch der landschaftspflegerische Fachbeitrag entfallen.

2. PLANUNGSANLASS UND ZIEL

Es besteht ein Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder, die im Einzugsbereich des Gebietes Patternhof leben. Zur Deckung dieses Bedarfs ist ein neuer Standort für eine Kindertagesstätte erforderlich.

Der schon heute bestehende Bedarf an Kindergartenplätzen im innerstädtischen Bereich wird durch die geplante Nachverdichtung der Wohnbauflächen südlich Patternhof weiter verschärft. Im Hinblick auf die Entwicklung der Einwohnerzahlen und Geburtenrate wird auch langfristig eine hohe Nachfrage an Kindergartenplätzen bestehen. Dieser Nachfrage wird mit der geplanten Kindertagesstätte Rechnung getragen.

Der ermittelte Flächenbedarf für eine zweigeschossig geplante, 5-gruppige Kindertagesstätte mit Außenspielflächen beträgt ca. 2.960 m². Durch die hier betrachtete 1. Änderung des Bebauungsplans 297 soll das Neubauvorhaben der Kindertagesstätte vorbereitet werden.

3. Bebauungskonzept

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte zu schaffen. Die Entwicklung dieses Standortes soll das innenstadtnahe, verdichtete und dennoch durchgrünte Wohngebiet auf den Flächen der ehemaligen Sportanlage ergänzen.

Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans 297 wird hierfür eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Konkretisierung „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Das geplante Gebäude weist 2 Vollgeschosse auf.

An den Baukörper der Kindertagesstätte nördlich angrenzend sind zugehörige Stellplätze straßenseitig vorgesehen. Die Außenanlagen erstrecken sich rückwärtig und seitlich des Baukörpers. Im südlichen Grundstücksbereich ist eine Außenspielfläche vorgesehen.

Über die im Bebauungsplan 297 festgesetzten Planstraßen des neuen Wohngebiets wird für den motorisierten Individualverkehr eine gute Anbindung des Plangebiets an das lokale Straßennetz

gegeben sein: Die Planstraßen binden im Nordwesten an die Straße Patternhof bzw. die Bergrather Straße sowie im Osten an die Ludwigstraße bzw. Inselstraße an.

Fußgänger und Radfahrer werden die Kindertagesstätte über eine Platzanlage auch von der Bergrather Straße aus direkt erreichen.

Die Planstraßen sind im Bebauungsplan 297 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt (siehe Abb. 6).



Abb. 6: Erreichbarkeit - Auszug aus dem Bebauungsplan 297 – Südlich Patternhof –

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf können die notwendigen Stellplätze entlang der Planstraße errichtet werden. Im Bereich der Stellplatzflächen sind Baumpflanzungen festgesetzt, um den Straßenraum aufzulockern und zu durchgrünen.

4. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

4.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Im Plangebiet soll eine Kindertagesstätte errichtet werden. Daher wird das Plangebiet als „Fläche für den Gemeinbedarf“ gemäß Ziff. 4.1 der Planzeichenverordnung (PlanzV) mit der Spezifizierung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte“ festgesetzt. Zulässig ist eine Kindertagesstätte mit den entsprechenden Außenspielflächen, Nebenanlagen sowie den dazugehörigen Stellplätzen.

Es werden untergeordnete, ergänzende soziale und gesundheitliche Nutzungen zugelassen, die langfristig eine gewisse Flexibilität oder auch Ergänzung der Kitanutzung zulassen.

Elektroladestationen werden zusätzlich klarstellend ermöglicht.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für eine Gemeinbedarfsfläche ist es nicht zwingend erforderlich, ein Maß der baulichen Nutzung festzusetzen. Auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) bzw. einer Grundfläche sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. einer Geschossfläche gemäß § 16 ff BauNVO wird daher verzichtet. Die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen wird festgesetzt. Zusammen mit der überbaubaren Grundstücksfläche werden damit die Bebauungsmöglichkeiten ausreichend bestimmt.

Zulässig sind mindestens 2, maximal 3 Vollgeschosse. Der Bebauungsplan 297 setzt für die angrenzenden Wohngebäude zwingend 3 Vollgeschosse fest und für das angrenzende Mischgebiet bis zu 3 Vollgeschosse, so dass die geplante Festsetzung der Umgebung entspricht. Die Kindertagesstätte soll voraussichtlich 2 Vollgeschosse aufweisen, dies wird in der Planänderung berücksichtigt.

Die zulässige Gebäudehöhe (GH) wird mit maximal 10,0 m festgesetzt. Diese Höhenfestsetzung entspricht den zulässigen Gebäudehöhe der zukünftigen Umgebungsbebauung und ermöglicht eine insgesamt einheitliche Höhenentwicklung. Textlich wird festgesetzt, dass technische Aufbauten, Brüstungen und ähnliche Anlagen diese Maximalhöhe überschreiten können.

Aufschüttungen und Abgrabungen werden explizit zugelassen, um die bestehende Geländeoberfläche an die zukünftigen angrenzenden Straßenverkehrsflächen (u. a. Planstraße E) anzugleichen. Zudem sollen auch rückwärtig mögliche Aufschüttungen eine ebenerdige, barrierefreie Nutzung ermöglichen.

4.3 Bauweise

Im Plangebiet wird gemäß § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht den Zielsetzungen der angrenzenden Baugebiete (im Bebauungsplan 297) bzw. der bestehenden und umgebenden Baustruktur. Die offene Bauweise sichert die städtebauliche Zielsetzung einer offenen, durchgrüneten Bebauung in innerstädtischer Lage.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Die überbaubare Fläche wird gegenüber dem Bebauungsplan 297 geändert, um den Neubau der Kindertagesstätte mit seinem beabsichtigten Bauvolumen zu ermöglichen. Die bisherigen Baufenster hätten dies nicht ermöglicht.

Das Baufenster ist so angeordnet und begrenzt, dass die Fläche für den geplanten Neubau ausreichend groß dimensioniert ist, das Gebäude zur Straße orientiert wird und der südliche Grundstücksbereich frei von Bebauung bleibt. Hiermit werden auch nachbarliche Belange berücksichtigt.

Außenspielflächen sind zur freien kindlichen Entwicklung in Kindertagesstätten erforderlich. Deshalb werden diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen, um eine ausreichende Fläche für Außenanlagen zu gewährleisten. Jedoch dürfen diese keine bauliche Wirkung haben, sondern es geht um eine nutzbare, ggf. versiegelte aber nicht überbaute Fläche. Nebenanlagen werden analog zugelassen. Untergeordnete bauliche Anlagen wie bspw. Geräteschuppen oder Behälter zur Aufbewahrung von Spielgeräten können davon abweichend zugelassen werden, diese dürfen nachbarliche Belange (Größe, Nähe zur Grundstücksgrenze usw.) nicht beeinträchtigen.

4.5 Maßnahmen zu Starkregen und Hochwasser

Starkregen

Die Starkregengefahrenhinweiskarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) stellt die Ergebnisse der Simulation von Starkregenereignissen für das Gebiet von Nordrhein-Westfalen dar. Die Daten enthalten jeweils die maximalen Wasserstandshöhen und die maximalen Fließgeschwindigkeiten für ein seltenes (100-jähriges) und ein extremes Ereignis ($h_N = 90 \text{ mm/qm/h}$). Der nachfolgende Auszug aus dieser Karte zeigt, dass Teile des Plangebietes von extremen Starkregenereignissen betroffen sein können.

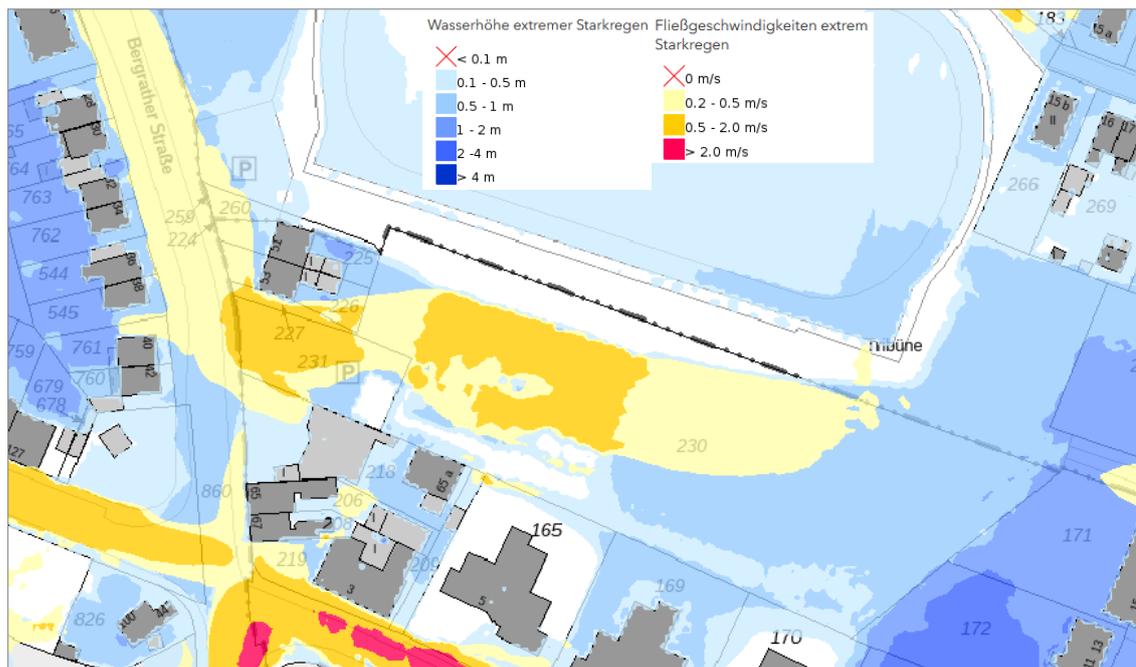


Abb. 7: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte (Quelle: KlimaAtlas NRW, Hrsg: Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz [LANUV] NRW, Geobasisdaten der Landesvermessung)

Gemäß der Kartendarstellung kann ein Starkregen in Extremfällen (mit Niederschlägen von 90 mm/h) im Plangebiet zu Wasserhöhen von ca. $0,9 \text{ m}$ führen. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass die geplante Bebauung zur Veränderung der Geländehöhen führen kann und sich die Starkregengefahr entsprechend ändern kann.

Im Bebauungsplan werden daher Festsetzungen für eine hochwasserangepasste Bauausführung getroffen. Dazu gehören Mindesthöhenlagen von Erdgeschossfußböden, etwaige Sicherheitsvorkehrungen gegen das Eindringen von Wasser und zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen.

Hochwasser

Ca. 200 m nördlich des Geltungsbereiches verläuft die Inde.

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte für die Inde der Bezirksregierung Köln (2019) kann das Plangebiet bei einem Hochwasserereignis niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ_{extrem}) in einer Tiefe von $0,5 \text{ m}$ überflutet werden.

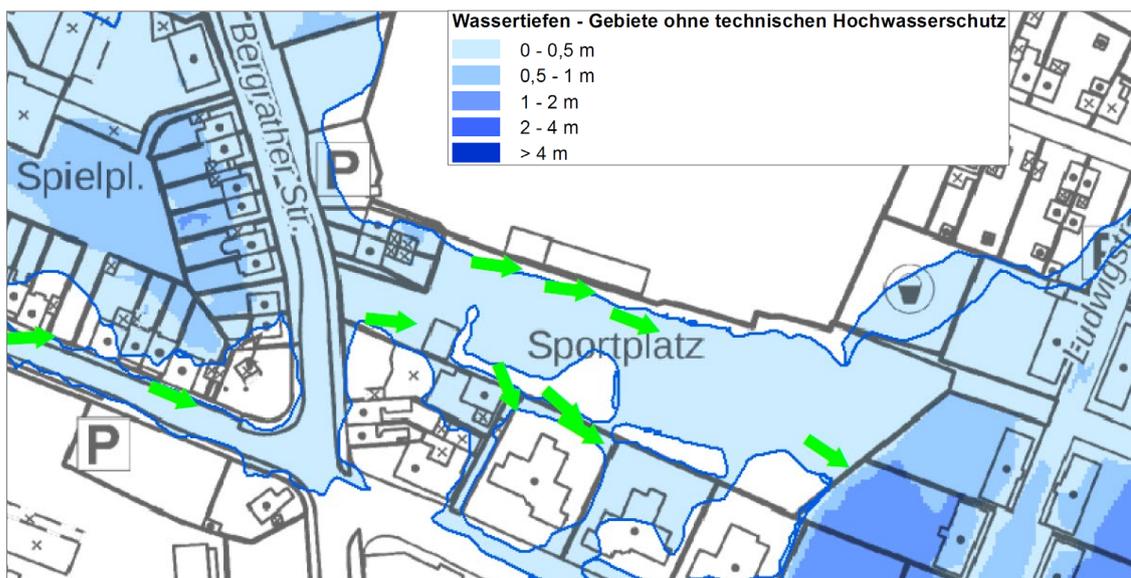


Abb. 8: Ausschnitt der Hochwassergefahrenkarte (HQ_{extrem}), Quelle: Bezirksregierung Köln (2019)

Bei diesem Hochwasserszenario HQ_{extrem} handelt es sich um ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit, das sehr selten auftritt. Dieses Szenario ist dasjenige mit den größten Abflüssen und den potenziell größten Überflutungsflächen. Diese Hochwasser sind sogenannte „Jahrtausendhochwasser“.

Dass eine Überflutung im Bereich des Plangebietes möglich ist, ist durch die Überschwemmung am 14./15. Juli 2021 deutlich geworden.

Zusätzlich liegt der östliche Rand des Plangebietes innerhalb der Hochwassergefahrenkarte HQ 100.

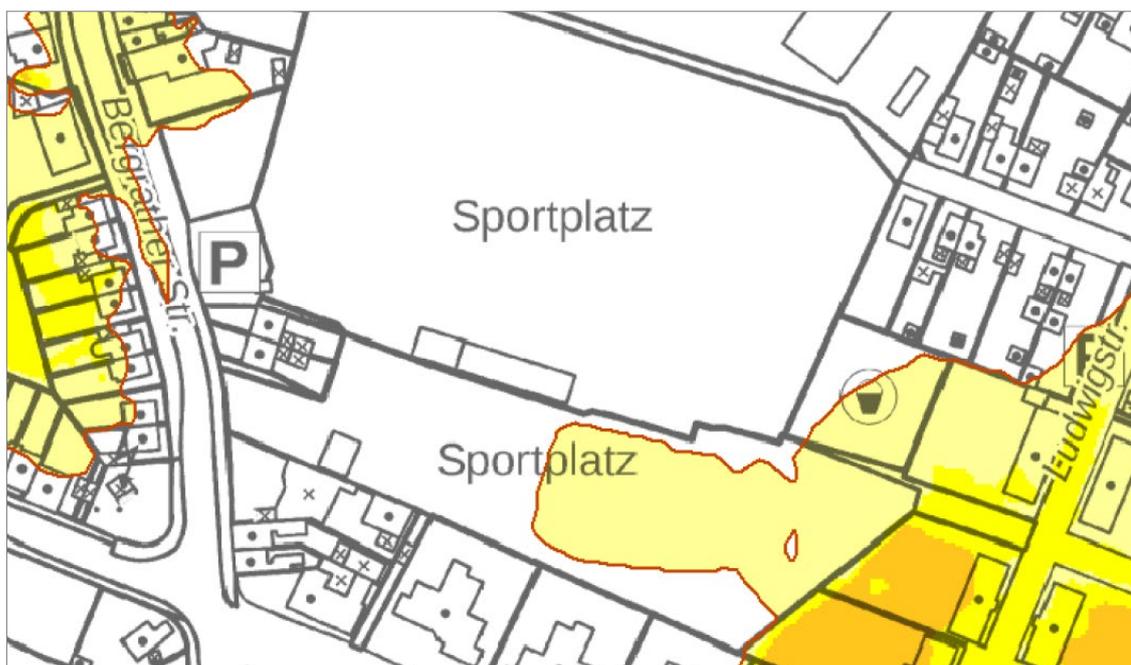


Abb. 9: Ausschnitt der Hochwassergefahrenkarte HQ 100, Quelle: Bezirksregierung Köln (2019)

Trotz einem vorhandenen Hochwasserrisiko wird aus den folgenden Gründen an der Planung festgehalten:

Das Plangebiet lässt bereits eine Wohnbebauung zu, d.h. es liegt bereits Baurecht vor. Von der Planänderung ist formell lediglich ein schmaler Randstreifen betroffen, so dass § 78 Abs. 3 WHG hier formell nur für eine untergeordnete Fläche überhaupt zutrifft.

Ein Leben mit dem Hochwasserrisiko bestimmt seit jeher die Ansiedlungen in der Nähe von Fließgewässern. Im vorliegenden Planungsfall handelt es sich um einen historisch gewachsenen Bereich.

Angesichts zunehmender Flächenversiegelung und Rücknahme von Retentionsräumen in der Vergangenheit hat sich das Risiko von Hochwasserereignissen verschärft. Auch ist anzunehmen, dass aufgrund des Klimawandels das Risiko für Extremhochwasserereignisse zunehmen wird. Dennoch ist aufgrund der bestehenden technischen Maßnahmen zum Hochwasserschutz und der angeordneten Maßnahmen der Hochwasserrisikomanagementplanung im Abwägungsprozess den oben genannten Belangen zur Ermöglichung einer Kindertagesstätte der Vorrang einzuräumen gegenüber dem Risiko des Hochwassers. Die geplante Kindertagesstätte dient der unmittelbaren Nachbarschaft und lässt sich deswegen nicht einfach verlagern, es gibt demzufolge kaum eine alternative Fläche, die auch aktuell verfügbar ist. Zudem kann durch bauliche Maßnahmen auf Ebene der nachfolgenden Objektplanung entsprechend Schutz vor Hochwasser erzielt werden.

4.6 Grünordnerische Festsetzungen

Anpflanzen von Bäumen und Hecken (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

In den textlichen Festsetzungen wird bestimmt, dass innerhalb der straßenbegleitenden Fläche für Stellplätze „St“ 5 standortgerechte Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Hierdurch erfolgt eine Strukturierung des Straßenraums sowie eine Begrünung innerhalb des öffentlichen Raumes.

Die textlich und zeichnerisch festgesetzten Heckenpflanzungen entlang der westlichen und östlichen Grenzen des Geltungsbereichs dienen zur Realisierung einer Durchgrünung des Plangebietes. Innerhalb der Anpflanzfläche sind Zugänge bzw. eine Bedarfszu-/ausfahrt in einer Breite bis zu 4,0 m zulässig, die die Hecke durchbrechen dürfen.

Diese grünordnerischen Festsetzungen dienen der Erhaltung der zum Ausgleich erforderlichen grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans 297 und haben deswegen ihren Ursprung im Bebauungsplan 297.

Begrünung der Dachflächen

Es sind Flachdächer zugelassen. Für Flachdächer drängt sich aus folgenden Gründen eine Begrünung geradezu auf:

Grundsätzlich verbessern Gründächer das Klima, verringern den Wasserabfluss, filtern Schadstoffe aus und sparen Energie bei der Heizung.

Ein Hauptgrund für die Dachbegrünung ist 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.

Textlich werden u. a. die Qualität und der Aufbau bestimmt.

Da Gründächer auch in Kombination mit Solaranlagen ohne besonders nachteilige Auswirkungen angelegt werden können, wird dies durch den Bebauungsplan ermöglicht.

4.7 Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (Solarfestsetzung)

Die Pflicht zur Nutzung der Solarenergie wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt.

Im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind bei der Neuerrichtung von (oberirdischen) Gebäuden Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 40 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solarmindestfläche).

Die Dachfläche schließt die darunterliegenden Räume oder Flächen nach oben hin ab. Bei Flachdächern ist für die Berechnung die oberste raumabschließende Geschosdecke maßgebend. Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen.

Der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) ist so erfolgt, dass auf dem Gebäude grundsätzlich die Solarenergie uneingeschränkt genutzt werden kann. Die Festsetzung der Solarmindestfläche von 40 % der Dachfläche berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie belegt werden können. Die Festsetzung von 40 % Solarmindestfläche hält dazu an, ausreichend Platz auf dem Dach für die effektive Nutzung der Solarenergie zur Verfügung zu stellen.

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB), sie erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) und entspricht den städtischen Zielen des Klimaschutzes.

4.8 Stellplätze

Um Grundstücke insbesondere im schützenswerten rückwärtigen Bereich von Stellplätzen freizuhalten, sind diese gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in der zu diesem Zweck festgesetzten Fläche „St“ zulässig. In den mit „St“ gekennzeichneten Flächen sind keine überdachten Stellplätze (Carports) oder Garagen zulässig.

4.9 Gehrecht

Es wird ein aus dem Bebauungsplan 297 stammendes Gehrecht übernommen. Dies dient der Zugänglichkeit der Stellplatzfläche an der Bergrather Straße und kann auch als Zugangsmöglichkeit der Kindertagesstätte dienen. Das Gehrecht wird durch den Bebauungsplan lediglich vorbereitet dies ist erst durch weitergehende Instrumente verbindlich zu regeln.

4.10 Zuordnung

Die Zuordnungsfestsetzung wird aus dem Bebauungsplan 297 übernommen, weil die Fläche des Plangebietes Teil der damaligen Eingriffsregelung ist. Damit wird diese Zuordnung lediglich weitergeführt, jedoch nicht an die Überplanung angepasst. Siehe hierzu auch Punkt 8.1.

4.11 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB werden Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um die Kindertagesstätte in das künftige Wohngebiet und das bestehende Ortsbild zu integrieren, ist es notwendig, einige grundsätzliche Gestaltungsvorgaben zur zukünftigen Bebauung als örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufzunehmen. Auch für die zukünftigen Bauherren und Bewohner stellen diese Vorschriften eine Sicherheit für den gestalterischen Rahmen ihres direkten Umfeldes dar. Festsetzungen zur Dachform und zur Geländegestaltung werden getroffen, um die Planung der Kindertagesstätte in das Siedlungsbild verträglich einzubetten.

Dachform

Es werden im Plangebiet ausschließlich Flachdächer zugelassen. Diese Dachform ist für Kindertagesstätten funktional und üblich. Zusätzlich ermöglicht ein Flachdach die Dachbegrünung und die Aufständigung von Solaranlagen, dies sind weitere Vorteile neben der städtebaulichen Gebäudegestaltung.

Flachdächer sind bereits im Bebauungsplan 297 zulässig, so dass die vorliegende Planänderung sich innerhalb des Bebauungsplans bewegt und damit eine einheitliche Bebauungsstruktur unterstützt.

Grundstücksfreiflächen

Schottergärten usw. werden ausgeschlossen, da sich diese im Straßenbild als monotone, „graue“ Versiegelung darstellen. Es wird auf § 8 BauO NRW verwiesen, wonach die nicht überbauten bzw. versiegelten Grundstücksfreiflächen zu begrünen sind. Bei der geplanten Kindertagesstätte mit der Anordnung von Stellplätzen im Vorgarten und den Baumpflanzungen ist dieses Thema zwar nicht so präsent wie in Wohngebieten, nichtsdestotrotz wird diese Festsetzung aus grundsätzlichen Erwägungen auch hier übernommen. Im Übrigen trägt diese Festsetzung zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

Wenn das Gelände für die geplante Nutzung großflächig aufgeschüttet wird, können an den Grundstücksrändern Abfangungen des Bodens erforderlich sein. Stützmauern bzw. Stützelemente sollten jedoch nicht zu hoch werden, gerade wenn sie aus Betonfertigteilen oder baukörperähnlichen Materialien bestehen. Dies wird aus gestalterischen Gründen nicht gewünscht und wird daher von der zulässigen Höhe her eingeschränkt. Dies dient auch nachbarlichen Erwägungen.

5. KENNZEICHNUNGEN

Humose Böden, Baugrundverhältnisse

Die Kennzeichnung aufgrund des humosen Bodenmaterials soll dazu dienen, dass entsprechende Vorkehrungen frühzeitig getroffen werden.

Altlasten

Im Altlastenverdachtsflächenkataster der StädteRegion Aachen sind für das Plangebiet nachrichtlich zwei Flächen mit den Kataster-Nr. 5103/0206 (ehemaliges Zinkwalzwerk) und 5103/0542 registriert. Diese Fläche betrifft das gesamte Plangebiet und wird entsprechend gekennzeichnet. Siehe hierzu auch den entsprechenden, folgenden Hinweis.

6. HINWEISE

Altlasten / sonstige Böden mit schädlichen Verunreinigungen

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche des ehemaligen Sportplatzgeländes sind Erdarbeiten aufgrund vorhandener Anschüttungen und Schwermetallbelastungen durch einen unabhängigen Sachverständigen gutachterlich zu begleiten.

Die im Rahmen von Baumaßnahmen anfallenden Auffüllböden und die eventuell beim Baugrubenaushub anfallenden Auelehme sind vor Abtransport chemisch zu untersuchen, durch den Gutachter zu deklarieren und entsprechend zu entsorgen/ verwerten. Hierzu ist die Abstimmung mit dem Umweltamt der StädteRegion Aachen erforderlich. Die Abstimmung ist vor Abtransport der Materialien durchzuführen.

Innerhalb der gekennzeichneten nördlichen Teilfläche des ehemaligen Sportplatzgeländes sind aufgrund der Bodenbelastungen

- Vorgärten, Hausgärten oder Grün- und Spielflächen in einer Schichtdicke von mind. 35 cm,
- Nutzgärten in einer Schichtdicke von mind. 60 cm

mit unbelastetem Boden zu überdecken.

Bodendenkmalpflege

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Bodenarbeiten archäologische Funde auftreten können. Daher ist vorsorglich ein Hinweis dazu aufgenommen worden.

Kampfmittel

Innerhalb des nördlichen Plangebietes fanden im Bereich des ehemaligen Sportplatzes vermehrte Kampfhandlungen statt. Eine Überprüfung der Bauflächen wird sicherheitshalber empfohlen, darauf wird in der Bebauungsplanänderung hingewiesen.

Grundwasserverhältnisse

Der natürliche Grundwasserspiegel ist bei Baumaßnahmen von Bedeutung, daher ist ein entsprechender Hinweis hierzu aufgenommen worden.

Artenschutz

Es ist ein Hinweis aufgenommen worden auf der Grundlage der Artenschutzprüfung I, die zum Bebauungsplan 297 erarbeitet worden ist.

Erdbebengefährdung

Die Stadt Eschweiler liegt in einem Gebiet, das von Erdbeben betroffen sein kann. Darauf wird in der Planänderung hingewiesen.

7. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

7.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Energieversorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Erdgas, Fernwärme und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt, die Leitungen sind noch in der festgesetzten Verkehrsfläche von der Bergrather Straße bis zur Plangebietsgrenze herzustellen.

Entwässerung

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG NW) besteht für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt, oder an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden, die Verpflichtung, das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, soweit dieses schadlos möglich ist. Für das Plangebiet besteht eine solche Verpflichtung für die noch unbebauten Grundstücke.

Niederschlagswasserbeseitigung

Zur Regenwasserableitung wurde durch das Ingenieurbüro Tuttahs & Meyer, Aachen, ein Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan 297 erstellt und mit dem Wasserverband Eifel-Rur abgestimmt.

Die Einleitung des Regenwassers in die bestehende umliegende Mischwasserkanalisation ist nach § 55 Abs. 2 WHG unzulässig. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist an dieser Stelle nicht möglich, da der Boden nicht versickerungsfähig und Teilbereiche des Plangebietes als Altlastenfläche erfasst ist.

Eine Regenwasserableitung in die Inde wurde in dem Konzept differenzierter betrachtet. Das anfallende Regenwasser kann ohne Rückhaltung in die Inde eingeleitet werden. Das dazu erforderliche Gefälle von 6 % vom Plangebiet bis zur Inde ist zur Verlegung einer Rohrleitung (DN 600) ausreichend. Eine mögliche Trassenführung einer entsprechenden Rohrleitung verläuft über das Gelände der städtischen Realschule Patternhof.

Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser soll in die örtliche Kanalisation eingeleitet werden.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Entsorgungsträger sichergestellt. Den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft und den gesetzlichen Pflichten nach den Rechtsgrundlagen ist zu entsprechen. Dies schließt insbesondere die Beachtung der Abfallvermeidung und -trennung sowie der Überlassungspflicht für Abfälle gemäß Gewerbeabfallverordnung und Abfallsatzung der Stadt

Eschweiler mit ein. Zur Umsetzung der sich hieraus ergebenden Verpflichtungen stehen ausreichende Flächen innerhalb der überbaubaren Flächen zur Verfügung.

Löschwasserversorgung

Der Brandschutz in der Stadt Eschweiler wird durch die ortsansässige Feuerwehr gewährleistet. Bei der Herstellung der Erschließung auf der Grundlage des Bebauungsplans 297 wird eine ausreichende Löschwasserversorgung mit entsprechenden Entnahmemöglichkeiten sichergestellt werden.

Humose Böden, Baugrundverhältnisse

Das gesamte Plangebiet liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet können bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sein.

7.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung kann, nach Umsetzung der im Bebauungsplan 297 festgesetzten Planstraßen, von den angrenzenden Straßen Patternhof und Ludwigstraße gewährleistet werden.

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird fußläufig über den geplanten Quartiersplatz an der Bergrather Straße mit den dort verkehrenden Buslinien EW1, EW2, EW3, EW 4 sowie 26 zurzeit ausreichend sichergestellt. Damit bestehen umsteigefreie Busverbindungen in Richtung Eschweiler Bushof und Stolberg.

Die Haltestelle „Talbahnhof“ der euregiobahn liegt ca. einen Kilometer westlich entfernt, mit überörtlichen Verbindungen in Richtung Aachen und Düren (zurzeit mit eingeschränktem Betrieb aufgrund von Hochwasserschäden).

7.3 Bodenordnende Maßnahmen

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

8. UMWELTBELANGE

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Die zulässige überbaubare Grundfläche gemäß §19 Abs. 3 BauNVO liegt unter dem Grenzwert von 20.000 m². Daher kann von der Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages ist ebenfalls nicht erforderlich.

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

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan 297 bereits eine Bebauung des Plangebietes ermöglicht, damit sind entsprechende Beeinträchtigungen der Natur und Landschaft bereits planungsrechtlich vorbereitet worden.

8.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Durch das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und sind somit nicht auszugleichen. Soweit die geplante Kindertagesstätte zu einem höheren Eingriff in Natur und Landschaft als die vormals geplante Wohnbebauung gemäß des Bebauungsplans 297 führen sollte, wäre folglich kein Ausgleich der Differenz erforderlich.

Das Plangebiet ist teilweise versiegelt, es ist keine ökologisch wertvolle Vegetation vorhanden.

Die zum Ausgleich des Bebauungsplans 297 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen finden in der 1. Änderung des Bebauungsplans 297 Berücksichtigung.

8.2 Artenschutz in der Bauleitplanung

Artenschutzrechtliche Belange müssen grundsätzlich, so auch bei allen Bauleitplanverfahren (einschließlich der Bebauungspläne zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB und der vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB) und baurechtlichen Genehmigungen berücksichtigt werden. Da das Plangebiet aufgrund der Altlastensanierung saniert wurde und heute eine Brachfläche darstellt, sind artenschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten.

Es liegt eine Artenschutzprüfung (ASP I) vom 27.02.2019 vor, die von der Stadt Eschweiler zum Bebauungsplan 297 erstellt worden ist. Die Ausführungen dieser ASP werden weiterhin als gültig angesehen.

8.3 Immissionsschutz

Lärm

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärm der westlich gelegenen Bergrather Straße beeinflusst. Aufgrund der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Bergrather Straße sind erhebliche Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet dadurch jedoch nicht zu erwarten. Die im angrenzenden Mischgebiet festgesetzte Stellplatzanlage wird zu zusätzlichem Verkehr und damit Verkehrslärm führen, hier werden jedoch keine schweren Lärmkonflikte zu erwarten sein, da die Stellplatzfläche lediglich dem ruhenden Verkehr der angrenzenden Nutzungen dienen soll.

Mit der Nutzung als Kindertagesstätte, gerade in den Außenspielflächen, sind Schallemissionen verbunden, die auf die Nachbarschaft einwirken. Kindergärten sind in Wohn- und Mischgebieten allgemein zulässig, so dass Kindergärten übertragen auf das Plangebiet von der Nutzungsart her ebenfalls regelmäßig zulässig sind. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass Kinderlärm als sozialadäquat gilt – das heißt, der von einer Kindertagesstätte ausgehende Lärm ist hier grundsätzlich hinzunehmen. Gemäß § 22 Abs. 1a Satz 1 BImSchG stellen Geräuscheinwirkungen, die von Kin-

dertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen dar.

Der Betrieb der Kindertagesstätte findet üblicherweise nicht in der Nachtzeit statt und ist üblicherweise auf Werktagen beschränkt, so dass der von der Kindertagesstätte ausgehende Lärm voraussichtlich nicht die für Wohnnutzung besonders schützenswerten Zeiten berührt.

Luftschadstoffe

Durch die von dem Fahrzeugverkehr auf den Mischverkehrsflächen ausgestoßenen, verkehrsbedingten Luftschadstoffe ist von keiner Vorbelastung auszugehen. Die Beeinträchtigung durch den Fahrzeugverkehr der nahe gelegenen Bergrather Straße kann zu einer Vorbelastung führen. Besondere Maßnahmen zum Schutz der dort geplanten Nutzung sind nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch nicht erforderlich.

8.4 Bodenschutz

Schädliche Bodenveränderungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die im Altlastenkataster der StädteRegion Aachen mit den Katasternummern 5103/0206 (Zinkwalzwerk) und 5103/0542 nachrichtlich erfassten Flächen.

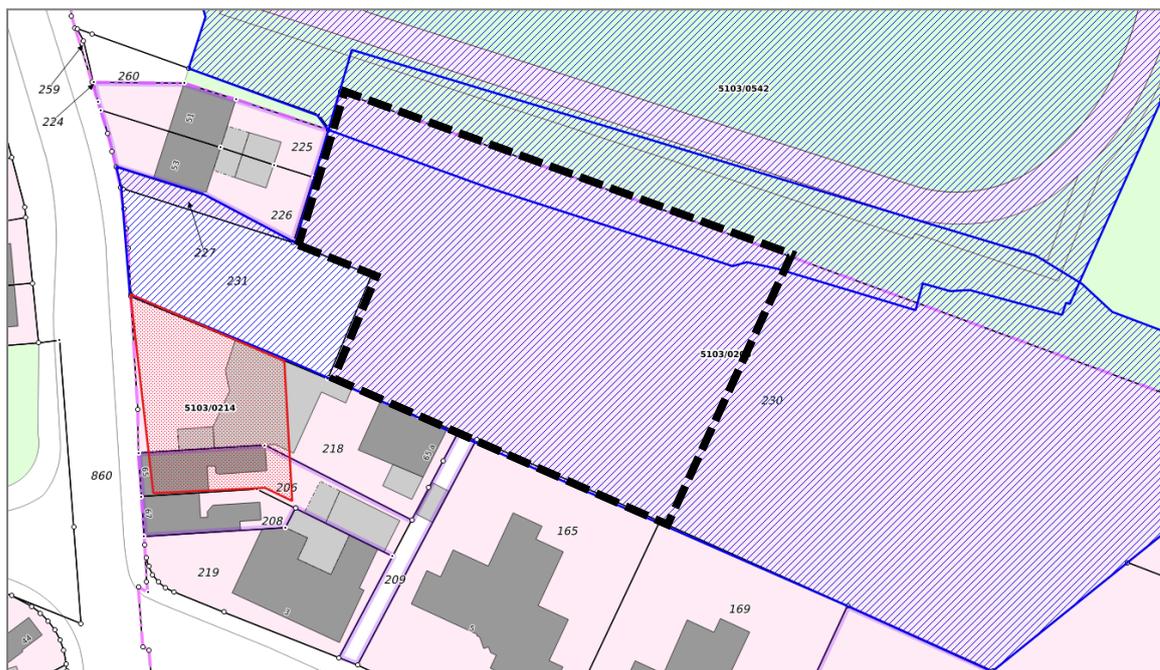


Abb. 10: Übersicht der Altlastenverdachtsflächen (Quelle: InkasPortal der StädteRegion Aachen)

Der Gebäudebestand des ehemaligen Zinkwalzwerkes wurde in den 1960er Jahren abgerissen, wobei Keller, Kellerdecken, Fundamente und überwölbe Wassergräben im Untergrund verblieben sind. Diese Gebäuderückstände befinden sich außerhalb des Plangebietes, schließen jedoch unmittelbar im Osten daran an. Die Fläche wurde für die geplante Wohnnutzung gemäß dem Bebauungsplans 297 aufbereitet und wird infolgedessen nur noch nachrichtlich im Altlastenkataster geführt.

Hinsichtlich des Umgangs mit dem Boden kann das Plangebiet im Wesentlichen in zwei Teilbereiche untergliedert werden:

1. gesamtes Plangebiet

Hierbei handelt es sich um die Altlastenverdachtsfläche Kataster-Nr. 5103/0206 - ehemaliges Zinkwalzwerk. Die gesamte Altlastenfläche wurde mit Blick auf die künftige Nutzung des Bebauungsplans 297 soweit aufbereitet und hergerichtet, dass diese für eine Wohnbebauung ohne größere Einschränkungen und Auflagen vor allem in Bezug auf den Umgang mit Boden frei gegeben werden kann. Dies gilt auch für die geplante Kindertagesstätte.

2. nördliche Teilfläche des Plangebiets (ehemaliger Sport-/Rasenplatz mit Laufbahn):

Für den Bereich des ehemaligen Rasenplatzes einschließlich der Laufbahn nördlich der hier betrachteten Planänderung wurde eine Altlastenuntersuchung (HYDR.O. Geologen und Ingenieure, Juli 2017) durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Der gesamte Bereich um den Sportplatz wurde wahrscheinlich mit dem Bau des Sportplatzes um 1900 großflächig angeschüttet. Hier folgen unter der ca. 0,1 m mächtigen Oberbodenschicht (Rasenplatz) die Anschüttungen, in denen neben Kiesen und Schluffen auch Schlacke, Kohle und Ziegelbruch enthalten sind. Ab einer Tiefe von rd. 2 m steht der natürliche Boden in Form von Löß- bzw. Auelehm an, der ab 4,5 m von den Terrassenkiesen der Inde unterlagert wird.

Auf der Basis der durchgeführten Schadstoffuntersuchungen ergibt sich folgendes Bild:

Im Bereich der Laufbahn (rote Tennendeckschicht, Mächtigkeit ca. 20 cm) und im nördliche Randwall (Mächtigkeit ca. 80 cm) werden die Prüfwerte für Wohngebiete gem. der Bundesbodenschutzverordnung insbesondere bei den Parametern Arsen, Blei und Zink überschritten. Für die geplante Wohnbebauung des Bebauungsplans 297 sollte deshalb das Tennenmaterial der Aschenbahn und der nördliche Randwall abgetragen und entsorgt werden.

Nach Entsorgung des Tennenmaterials und des nördlichen Randwalls können die vorhandenen, ca. 2 m mächtigen, flächendeckend vorhandenen Auffüllungen vor Ort verbleiben, da eine Überschreitung der Prüfwerte für Wohngebiete nach der Bodenschutzverordnung nicht festgestellt wurde. Gleichwohl sind im Zusammenhang mit dem Baugrubenaushub und in Abhängigkeit von der jeweiligen Flächennutzung für diese Anschüttungen besondere Vorkehrungen durchzuführen:

1. Im Bereich von Freiflächen (Hausgärten oder Grün- und Spielfläche) sind die Auffüllungen mit einer Schicht aus sauberem Bodenmaterial abzudecken, wobei sich in Abhängigkeit von der beabsichtigten Nutzung folgende Mindestmächtigkeiten ergeben:

- Vorgärten, Hausgärten oder Grün- und Spielflächen in einer Schichtdicke von mind. 35 cm,
- Nutzgärten in einer Schichtdicke von mind. 60 cm

Dies wurde als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

2. Aushubarbeiten (Baugrubenaushub) sind gutachterlich zu begleiten, wobei das Aushubmaterial vor der Entsorgung/Verwertung zu beproben und chemisch zu untersuchen ist.

Hierzu wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bodenschutzklausel

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

Die Flächen des Plangebiets stellen aktuell eine Brachfläche dar und wurden zuvor als Sportplatz genutzt. Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen oder Waldflächen erfolgt in diesem Verfahren nicht.

9. GUTACHTEN

Im Rahmen des vorangegangenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 297 – Südlich Patternhof –, rechtskräftig seit dem 11.06.2020, wurden folgende Gutachten und Fachgutachten erstellt, auf deren Ergebnisse auch im Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplans 297 zurückgegriffen wurde:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Stadt Eschweiler, Abteilung 662 - Freiraum und Grünordnung, September 2019
- Artenschutzprüfung I, Stadt Eschweiler, Abteilung 662 - Freiraum und Grünordnung, Februar 2019
- Entwässerungskonzept Bebauungsplan 297 – Südlich Patternhof –, Tuttahs & Meyer Ingenieurgesellschaft - Aachen, Juli 2019
- Altlastenuntersuchung auf dem Sportplatzgelände Patternhof in 52249 Eschweiler, Flur 22, Flurstück 186 sowie auf dem angrenzenden Flurstück 220, HYDR.O. Geologen und Ingenieure - Aachen, Juli 2017
- Baugrundgutachten, Neubau von vier Mehrfamilienhäusern auf der Fläche des ehem. Zinkwalzwerkes in 52249 Eschweiler, HYDR.O. Geologen und Ingenieure - Aachen, Juli 2019
- Ehemaliges Zinkwalzwerk“ in Eschweiler, Durchführung von Untersuchungen, Planungsleistungen und Begleitung der Baumaßnahmen, Dokumentation und Auswertung der Untersuchungen, HYDR.O. Geologen und Ingenieure - Aachen, April 2019

Da die 1. Änderung des Bebauungsplans 297 eine Teilfläche mit geringer Größe des Bebauungsplans 297 überplant und die o.g. Gutachten und Konzepte noch aktuell und zutreffend sind, ist die Erstellung weiterer Gutachten nicht erforderlich.

10. PLANDATEN

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans 297 – Südlich Patternhof – umfasst eine Fläche von 2.962 m².

Nutzungsart	Fläche in m²	Anteil
Gemeinbedarfsfläche	2.962 m ²	100 %
<i>davon überbaubare Grundstücksfläche</i>	<i>1.150 m²</i>	<i>38,9 %</i>
<i>davon Fläche für Stellplätze</i>	<i>399 m²</i>	<i>13,5 %</i>
<i>davon Flächen zum Anpflanzen</i>	<i>112 m²</i>	<i>3,8 %</i>
<i>davon Fläche mit Gehrecht</i>	<i>51 m²</i>	<i>1,7 %</i>

Eschweiler, den 01.08.2023

gez. R. Führen