

Abb. 1: Auszug aus der ABK mit Geltungsbereich (Quelle: StädteRegion Aachen, Stadt Eschweiler)

STADT ESCHWEILER

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS 310 – SCHULE / KITA AUF DEM DRIESCH –

BEGRÜNDUNG

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

INHALT DER BEGRÜNDUNG

1	VORGABEN ZUR PLANUNG	3
1.1	Räumliche Geltungsbereiche	3
1.2	Heutige Situation	4
1.3	Einfügen in die übergeordneten Planungen	6
1.4	Bestehende Bebauungspläne	9
2	PLANUNGSANLASS UND ZIELE	9
3	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	12
3.1	Art der baulichen Nutzung	12
3.2	Maß der baulichen Nutzung	13
3.3	Verkehrsflächen	13
4	HINWEISE	13
5	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS	13
5.1	Immissionsschutz	13
5.2	Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser	14
5.3	Verkehrliche Erschließung	14
5.4	Bodenordnende Maßnahmen	14
6	UMWELTBELANGE	15
6.1	Umweltprüfung	15
6.2	Vegetation / Biotope	15
6.3	Boden und Bodenschutz	15
6.4	Gewässer	16
6.5	Eingriffe in Natur und Landschaft	16
6.6	Artenschutz in der Bauleitplanung	16
6.7	Altlasten	16
6.8	Hochwasserschutz	17
6.9	Starkregen	18
7	STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	19

1 VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Räumliche Geltungsbereiche

Der Bebauungsplan 310 umfasst 2 Geltungsbereiche, die direkt aneinander angrenzen. Die beiden Geltungsbereiche liegen am Ortsrand von Weisweiler, an der Inde, in den Fluren 21, 23 und 32. Die genaue Abgrenzung der Geltungsbereiche ist der Planzeichnung des Bebauungsplans im Maßstab 1 : 1.000 zu entnehmen.

Geltungsbereich 1: Siedlungsbereich

Das zu überplanende Gebiet mit dem Geltungsbereich 1 (im Folgenden „Plangebiet“) wird begrenzt

- westlich durch ein offenes Gewässer zur Inde und die innerhalb der Grünfläche „Kulturpark“ verlaufende Grenze des Bebauungsplans W1,
- nördlich durch den Hubert-Rößler-Weg, durch die Wohnbau-Grundstücke Auf dem Driesch 95, 97 und die Verkehrsfläche Auf dem Driesch,
- östlich durch die Wohnbaugrundstücke Auf dem Driesch 26 und 24 (tlw.) sowie
- südlich durch die Inde.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2,5 ha auf.

Geltungsbereich 2: Indebereich

Der Geltungsbereich 2 des Bebauungsplans (im Folgenden „Aufhebungsgebiet“) beinhaltet die im Geltungsbereich des Bebauungsplans W 1 enthaltenen Gewässerbereiche der Inde einschließlich der Uferrandstreifen. Betroffen sind in Flur 24 maßgeblich die Flurstücke 192, 225, 226, 301 und 302. Für diese Flächen wird der Bebauungsplan W 1 aufgehoben. Der Geltungsbereich 2 umfasst eine Fläche von ca.1,4 ha.

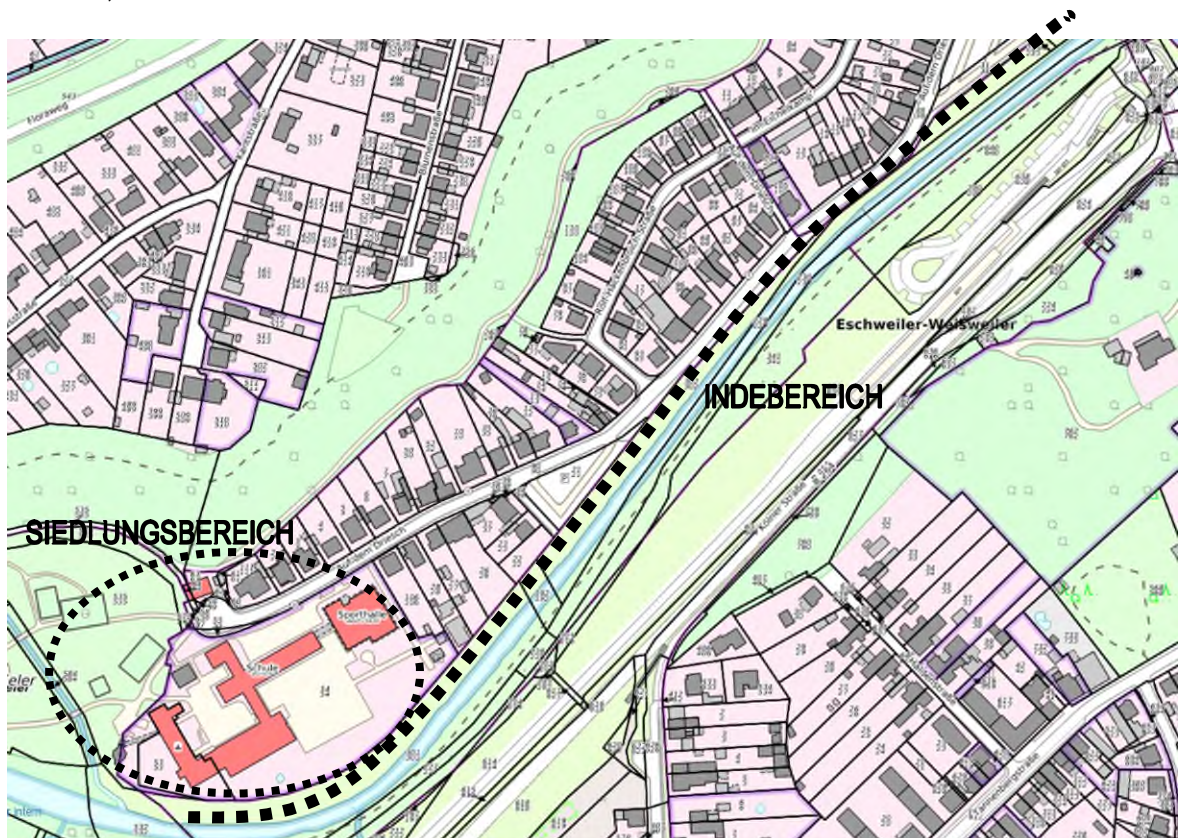


Abb. 2: Auszug aus der Stadtgrundkarte (Quelle: StädteRegion Aachen, Stadt Eschweiler)

1.2 Heutige Situation

Das „Plangebiet“ umfasst bebaute Grundstücke im westlichen Bereich der Straße „Auf dem Driesch“ sowie die angrenzende Teilfläche der Grün-/Freifläche „Kulturpark“.

Das „Aufhebungsgebiet“ bezieht einen Bereich der Inde ein, der südlich und östlich des oben genannten „Plangebietes“ liegt. Eingefasst wird das „Aufhebungsgebiet“ nördlich von der Straße „Auf dem Driesch“ und südlich grob von der Bahnstrecke Aachen – Langerwehe bzw. der Bundesstraße 264 („Kölner Straße“).

Geltungsbereich 1: Siedlungsbereich („Plangebiet“)

Das „Plangebiet“ ist zum größeren Teil bebaut. Erschlossen wird das „Plangebiet“ durch die Straße „Auf dem Driesch“.



Abb. 3: Schrägaufnahme auf die Bebauung aus südwestlicher Richtung (Quelle: Stadt Eschweiler)

Schule und Kita

Das „Plangebiet“ wird vor allem durch den Gebäudekomplex der Schule mit Kindertagesstätte und Sporthalle geprägt. Die Gebäude weisen jeweils 2 Vollgeschosse mit Flachdach auf; sie sind durch eingeschossige Übergänge miteinander verbunden. Die ehemalige Hausmeisterwohnung liegt in einem kleineren freistehenden Haus zwischen den Schulgebäuderiegeln nahe der Grünfläche (Auf dem Driesch 30) und ergänzt diese Bebauung. Durch die Gebäudelänge und -tiefe sowie die Dachform wirkt der Schulgebäudekomplex als langgezogenes, geschlossenes Gebäude und hebt sich dadurch gegenüber der angrenzenden offenen Wohnbebauung ab.

Am östlichen Rand des Schulgeländes führt eine Zufahrt zu drei Garagen, zum südlichen Freigelände der Schule und zu einer Trafostation.

Westlich dieses Gebäudekomplexes befindet sich im Gelände des Kulturparks eine Grillhütte, die durch einen überdachten Weg mit dem Schulgebäude verbunden ist. Diese Grillhütte ist wie das Schulgebäude und die Kita zurzeit nicht nutzbar, da sie wie auch das gesamte Außengelände durch das Hochwasser stark geschädigt bzw. teilweise zerstört wurden. Der Wiederaufbau der Gebäude und der Freianlagen ist noch nicht abgeschlossen (November 2023).

Wohnbebauung

Östlich und nördlich an die Schule grenzt Wohnbebauung an, die sich aus ein- bis zweigeschossigen Gebäuden mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss zusammensetzt. Die Gebäude wurden überwiegend mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Dächer sind zum größten Teil als Satteldächer ausgebildet.

Im „Plangebiet“ liegt im Bereich des Wendehammers direkt an den Kulturpark angrenzend ein eingeschossiges Gebäude (Auf dem Driesch 99), welches vor dem Hochwasser als Seniorentagesstätte genutzt wurde.



Abb. 4: Blick in östlicher Richtung mit Wohngebäuden und Schule (Quelle: Stadt Eschweiler)

Grünfläche „Kulturpark“

Die Grünfläche mit der Bezeichnung „Kulturpark“ dient zur Erholung und Freizeitgestaltung. Sie besteht aus Wiesen mit Baumbestand und eingebetteten Wegen mit Sitzmöglichkeiten. In die Grünfläche sind einzelne Spielanlagen und Sportgeräte integriert, u.a. ein Volleyballfeld und eine Calisthenics-Anlage. Ein offenes Gewässer „Mühlengraben“ verläuft durch die Grünfläche, 2 Brücken bieten die Möglichkeit der Überquerung.



Abb. 5: Kulturpark, Blick aus östlicher Richtung

Geltungsbereich 2: Indebereich („Aufhebungsgebiet“)

Das „Aufhebungsgebiet“ umfasst Uferrandbereiche der Inde, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans W 1 liegen. Die Inde, ein Gewässer 3. Ordnung, prägt mit ihrem Verlauf maßgeblich den Stadtgrundriss und die Stadtentwicklung Eschweilers. Die Straße „Auf dem Driesch“ mit ihrer langgezogenen Bebauung folgt dem Indeverlauf. Für den Kulturpark und die Bebauung auf der Südseite der Straße „Auf dem Driesch“ bildet die Inde die natürliche südliche Grenze.

Die Uferbereiche stellen einen typischen Außenbereich dar. Sie liegen im Geltungsbereich des Landschaftsplans III. Sie sind dem Gewässer zuzuordnen. Eine bauliche Nutzung ist in diesem Bereich wie auch in den Uferrandbereichen ausgeschlossen. Eine Einbeziehung dieser Flächen in den Bauleitplan ist hier weder erforderlich noch zielführend.

1.3 Einfügen in die übergeordneten Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Das „Aufhebungsgebiet“ (Geltungsbereich 2) beinhaltet lediglich die Aufhebung einer Festsetzung bzw. Darstellung im Bebauungsplan W 1. Hier wird lediglich – ohne inhaltliche Änderung - eine formelle Planänderung vollzogen: Das betroffene Gewässer „Inde“ ist wasserrechtlich geschützt und teilweise in den übergeordneten Planungen als Wasserfläche dargestellt.

Aus dieser Aufhebung kann folglich kein Konflikt mit übergeordneten Planungen resultieren. Die folgende Einschätzung ist deswegen auf das „Plangebiet“ (Geltungsbereich 1) beschränkt.

Landesentwicklungsplan

Das „Plangebiet“ liegt im Landesentwicklungsplan (LEP) innerhalb des Siedlungsraums. Der Freiraum mit überlagertem Grünzug grenzt unmittelbar an.

Durch die nur geringfügige Erweiterung der Fläche für Gemeinbedarf für die Kitafläche werden landesplanerische Belange nicht berührt. Gleiches gilt für die anderen Planinhalte des Bebauungsplans, zumal der größte Teil des „Plangebietes“ bereits bebaut ist.

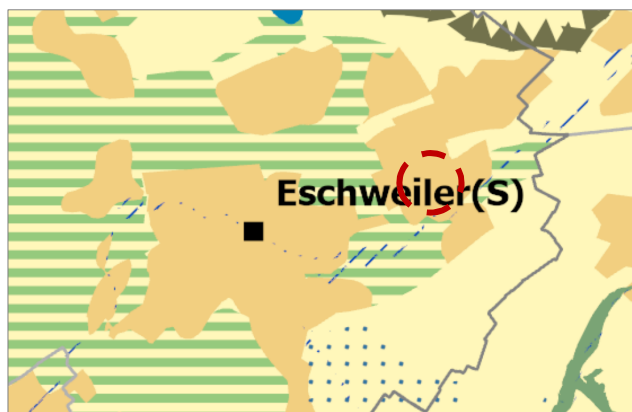


Abb. 6: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan NRW (Quelle: www.giscloud.nrw.de)

Regionalplan

Der Regionalplan dient der Konkretisierung der landesplanerischen Zielsetzungen und bildet die Grundlage für die Anpassung der gemeindlichen Ziele an die der Raumordnung und Landesplanung. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt für den Bereich des „Plangebietes“ einen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Innerhalb der ASB sollen unter

anderem Flächen für den Wohnungsbau einschließlich Wohnfolgeeinrichtungen und gewerbliche Bauflächen für die Bestandssicherung und Neuansiedlung dargestellt bzw. festgesetzt werden (siehe Vorbemerkung 1 zu Ziffer 1.1.1 des Regionalplans).

Die Inde als Oberflächengewässer grenzt südlich direkt an. Weiter südlich der Inde schließt der Allgemeine Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) mit den zusätzlichen Darstellungen „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ und „Regionaler Grünzug“ an.

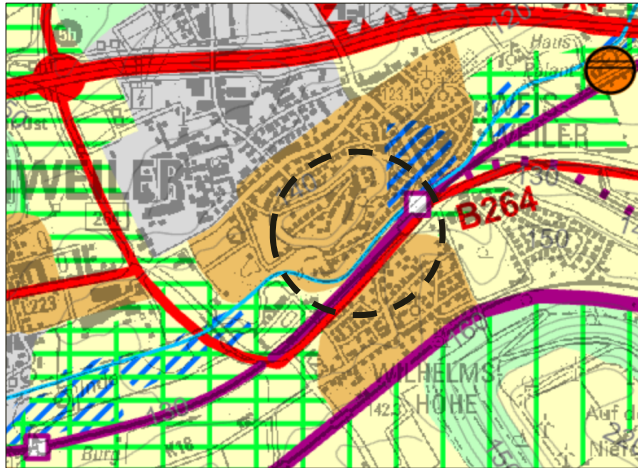


Abb. 7: Auszug aus dem Regionalplan (Quelle: www.giscloud.nrw.de)

Weil das „Plangebiet“ innerhalb des „Allgemeinen Siedlungsbereichs“ (ASB) liegt und die hauptsächliche inhaltliche Änderung gegenüber der bestehenden Situation in der Erweiterung einer Fläche für Gemeinbedarf zugunsten einer Wohnfolgeeinrichtung besteht, entspricht der Bebauungsplan dem Regionalplan.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler (FNP 2009) stellt den östlichen Teil des „Plangebietes“ als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Kindergarten“ dar. Der westliche Bereich ist als „Grünfläche“ mit dem Zusatzsymbol „Parkanlage“ dargestellt. Die Bebauung nördlich der Straße Auf dem Driesch wird als Wohnbaufläche dargestellt.

Die geplante Erweiterungsfläche der Kita liegt an der Grenze zwischen den beiden Darstellungen der Gemeinbedarfsfläche und der Grünfläche. Die geplante geringfügige Erweiterung der Kita ragt marginal in die Grünfläche hinein. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass der Flächennutzungsplan mit seinem groben Maßstab nicht parzellenscharf ist und diese Überschreitung nur sehr geringfügig ist. Aufgrund dessen ist die geplante Erweiterung der Fläche für Gemeinbedarf aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für die weiteren Plangebietsflächen gilt dies ohnehin, weil diese im Flächennutzungsplan gemäß ihrer geplanten Nutzung dargestellt werden. Die geplante Fläche für Gemeinbedarf im Bereich Auf dem Driesch 99 ist als Wohnfolgeeinrichtung zu charakterisieren, so dass sie sich in die entsprechende Darstellung der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan einordnet.

Die Inde wird als „Wasserfläche“ dargestellt mit der überlagerten Darstellung „Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses“.

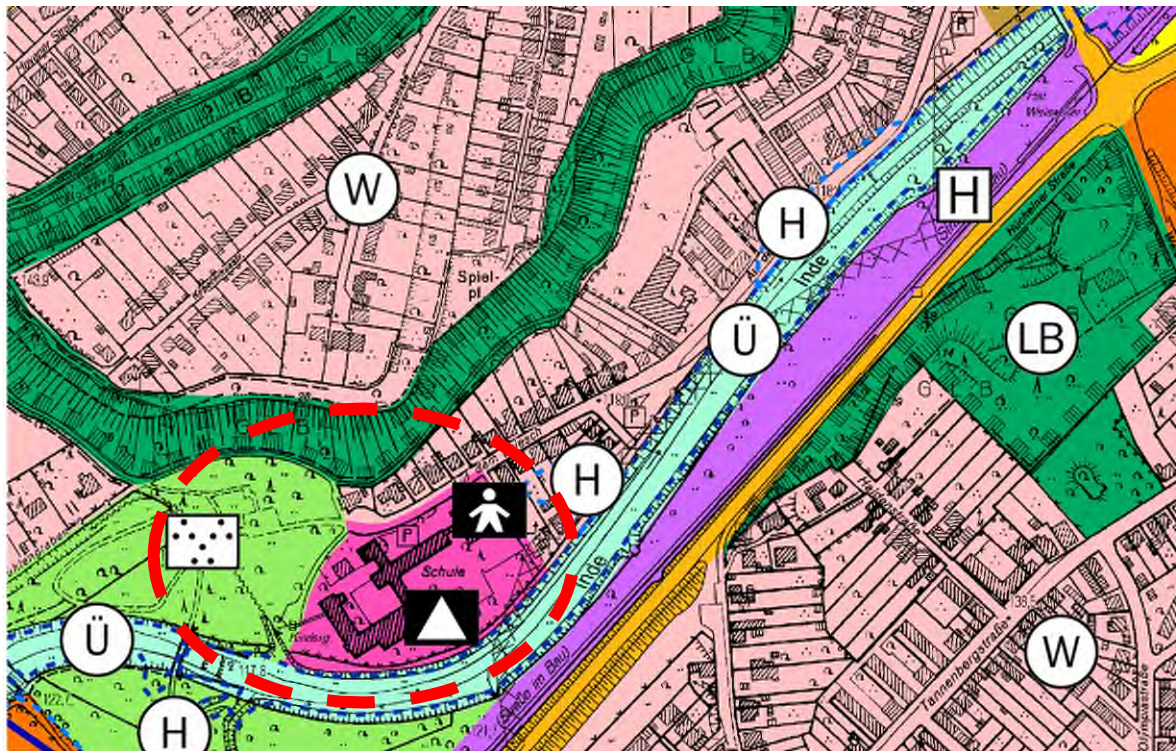


Abb. 8: Auszug aus dem Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich 1 (Quelle: Stadt Eschweiler)

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan III Eschweiler – Stolberg (3. Änderung, Stand: November 2004) der StädteRegion Aachen setzt gemäß der Entwicklungskarte im Bereich des westlichen „Plangebietes“ des Bebauungsplans eine Anreicherungsfläche „2 – 1.2.1-2“ (Teilfläche zwischen Eschweiler und Eschweiler-Weisweiler) fest. Das Ziel ist die „Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“. Diese Erhaltungsfläche beinhaltet die Grünfläche „Kulturpark“ und sie überschneidet sich mit der geplanten Fläche für Gemeinbedarf im Bereich der geplanten Kita-Erweiterung.

Dies wird im weiteren Verfahren mit der StädteRegion Aachen abgestimmt.

Die Inde liegt innerhalb einer Fläche mit dem Entwicklungsziel 6 – Biotopentwicklung“.

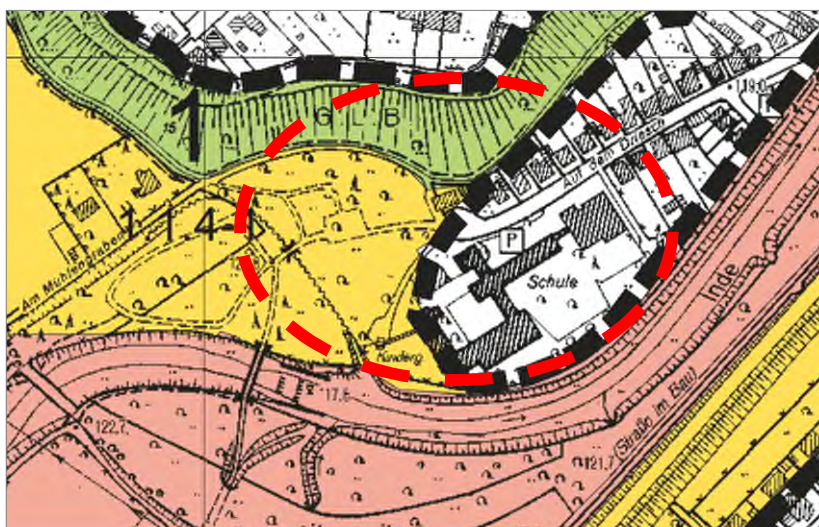


Abb. 9: Auszug aus der Entwicklungskarte des LP für den Geltungsbereich 1 (Quelle: Geoportal der StädteRegion Aachen)

(Hinweis zur Kartendarstellung: Die Darstellung „1“ und „1.1.4-1“ bezieht sich auf die nördliche grüne Fläche und nicht auf die hier maßgebliche gelbe Fläche.)

In der Festsetzungskarte ist keine Eintragung für das „Plangebiet“ vorhanden. Nördlich grenzt an das „Plangebiet“ ein geschützter Landschaftsbestandteil mit der Ziffer 2.4-3 (Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft) an.

1.4 Bestehende Bebauungspläne

Beide Planbereiche („Plangebiet“ und „Aufhebungsgebiet“) liegen im Geltungsbereich des als Bebauungsplan übergeleiteten Durchführungsplans W 1 – Hovener Gäßchen – mit Rechtskraft vom 30.01.1962. Zu diesem Bebauungsplan ist die Baupolizeiverordnung (BOLA / BPV 50) anzuwenden. Nördlich grenzt das „Plangebiet“ (Geltungsbereich 1) an die 7. Änderung des Bebauungsplans W 1 für das Baugrundstück Auf dem Driesch 97 an.

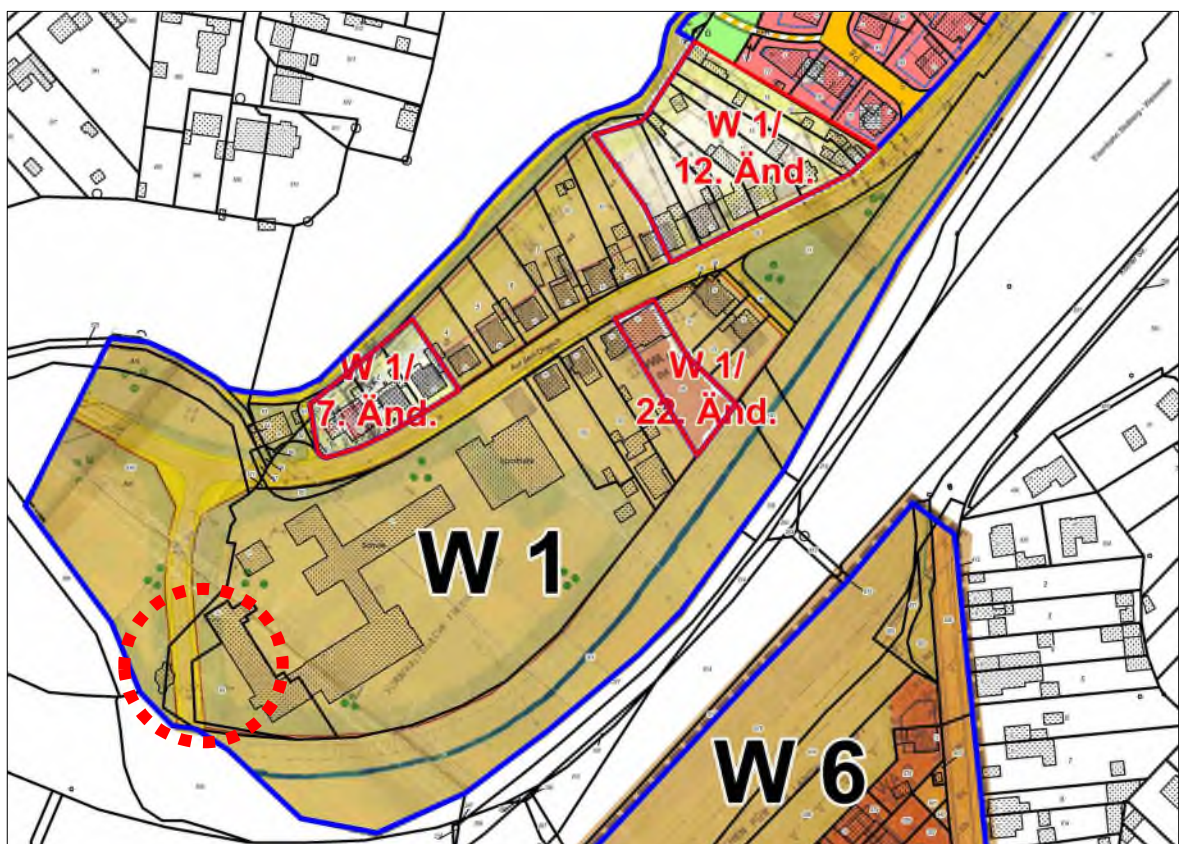


Abb. 10: Übersicht der rechtskräftigen Bebauungspläne mit Kennzeichnung der geplanten Kita-Erweiterung (Quelle: Stadt Eschweiler)

2 PLANUNGSANLASS UND ZIELE

Der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Absicht, die bestehende Kindertagesstätte „Auf dem Driesch“ zu erweitern. Diese Erweiterung ist auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes nicht möglich:

Die Abb. 10 zeigt, dass der Bebauungsplan W 1 westlich des Schul-/Kita-Komplexes und im weiteren Verlauf der Straße „Auf dem Driesch“ im Kulturpark eine Verkehrsfläche festsetzt. Westlich dieser festgesetzten Verkehrsfläche wird eine Grünfläche, östlich eine Grünfläche mit der ergänzenden Festsetzung „Vorbehaltsfläche für eine Schule“ festgesetzt.

Der Bebauungsplan W 1 entspricht im „Plangebiet“ nicht mehr den städtebaulichen Zielen, an diesem Standort den „Kulturpark“ zu erhalten und fortzuentwickeln und Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehende Kita zu schaffen, um im Stadtteil Weisweiler den Bedarf an zusätzlichen Tagesbetreuungsplätzen für Kinder zu decken. Dies macht die Aufstellung des Bebauungsplans 310 erforderlich.

Erweiterung der Kita

Die bestehende Kita „Auf dem Driesch“ in Weisweiler, Auf dem Driesch 32, soll von derzeit 3 Gruppen auf 5 Gruppen erweitert werden. Es gibt im Stadtteil Weisweiler einen Bedarf an zusätzlichen Tagesbetreuungsplätzen für Kinder. Hier ist nicht zuletzt der Rechtsanspruch gemäß § 24 SGB VIII auf einen Platz in der Kindertagespflege zu erfüllen.

Für die geplante Erweiterung ist die westlich an den bereits vorhandenen Kita-Standort angrenzende Freifläche gut geeignet, weil hier die Errichtung eines zusätzlichen, freistehenden Gebäudes grundsätzlich möglich ist. Vorstellbar ist ein frei stehendes Gebäude in Nord-Süd-Ausrichtung, das durch einen Verbindungsgang an die bestehende Kita angebunden werden könnte. Die angrenzende Freifläche bis zu den Wegen des Kulturparks kann der Kita als Aufenthalts- und Spielfläche dienen.

Fläche für Gemeinbedarf: Anpassung der Nutzungsart für das Schul-/Kita-Gelände

Der Bebauungsplan W 1 setzt für das Grundstück der Schule und der Kita „Grünfläche“ mit der ergänzenden Festsetzung „Vorbehaltsfläche für eine Schule“ fest. Diese (widersprüchliche) Festsetzung des W 1 soll zur Klarstellung bzw. zur eindeutigen Definition des Nutzungszweckes dieser Fläche im Bebauungsplan 310 zukünftig als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Kindertagesstätte“ festgesetzt werden. Am östlichen Rand des Schulgrundstückes (Flst. 54) im W 1 als Wohnbaufläche festgesetzte Flächen werden entsprechend der Bestandsnutzung in die „Fläche für Gemeinbedarf“ einbezogen.

Fläche für Gemeinbedarf: Gebäude für soziale Zwecke

Das Grundstück Auf dem Driesch 99 wird im Bebauungsplan W 1 als Grünfläche festgesetzt, das Grundstück ist jedoch bebaut und wurde bis zum Inde-Hochwasser 2021 als Seniorentagesstätte genutzt. Die Nutzungsart soll zukünftig in eine Fläche für Gemeinbedarf mit entsprechender Zweckbestimmung geändert werden.

Entfallen der Verkehrsfläche

Die Straße Auf dem Driesch endet mit einem Wendehammer am Ende der bestehenden Bebauung. Die ursprüngliche Straßenplanung gemäß Bebauungsplan W 1 aus den 1960er Jahren sieht die Weiterführung der Straße in westlicher Richtung innerhalb der Parkanlage vor, mit einer zusätzlich davon abzweigenden Trasse in südlicher Richtung. Die im Bebauungsplan festgesetzte Weiterführung der Verkehrsfläche wurde in der Vergangenheit nicht umgesetzt und soll auch zukünftig nicht umgesetzt werden. Eine ausreichende Erschließung der bestehenden Baugrundstücke ist vorhanden, so dass eine Umsetzung des Bebauungsplans hier nicht mehr erfolgen wird.

Die festgesetzte Verkehrsfläche entspricht daher nicht mehr den Zielen der städtischen Verkehrsplanung, so dass sie im Bebauungsplan 310 aufgegeben wird. Dies erklärt die westliche Begrenzung des Bebauungsplans 310, da die festgesetzte Verkehrsfläche bis zur westlichen Grenze des Bebauungsplans W 1 reicht.

Auf dem Driesch 97

Der Bebauungsplan W 1 setzt westlich des bestehenden Grundstücks Auf dem Driesch 97 (Flst. 111) auf den Flurstücken 60 und 61 eine Grünfläche bzw. Verkehrsfläche fest. Diese Grundstücksflächen sind jedoch faktisch Teil des Baugrundstücks Auf dem Driesch 97. Von daher werden die Flurstücke 60 und 61 als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Auch dies ist lediglich eine inhaltliche Klarstellung und Sicherung der bestehenden Verhältnisse.

Geltungsbereich 2: Indebereich („Aufhebungsgebiet“)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan W 1 umfasst Flächen der Inde, für die keine stadtplanerischen Ziele formuliert bzw. für die keine konkreten Festsetzungen getroffen werden. Die Uferbereiche stellen einen typischen Außenbereich dar. Sie liegen im Geltungsbereich des Landschaftsplans III. Sie sind dem Gewässer zuzuordnen. Eine bauliche Nutzung ist hier wie auch in den an das Indebett anschließenden Uferbereichen ausgeschlossen.

Eine Einbeziehung des Indebetts in den Bauleitplan ist nicht zielführend. Das Gewässer wird durch wasserrechtliche Bestimmungen hinreichend geschützt, darüber hinaus gehende planungsrechtliche Festsetzungen sind im Bereich des Indebetts weder möglich noch erforderlich.

Der Bebauungsplan W 1 gibt durch eine blaue Linie den Verlauf der Inde wieder, ohne die entsprechende Fläche selbst zu definieren (siehe Abb. 10). Für die Inde/das Indebett trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen, so dass dieser planungsrechtlich ohne Bedeutung ist.

Der vorhandene Uferstreifen der Inde reicht im nördlichen Bereich des „Aufhebungsgebietes“, südlich der Lindenstraße, in die im W 1 als Kinderspielplatz festgesetzte Fläche hinein (vorh. Parkplatz, siehe Abb. 11). Diese Randfläche liegt ebenfalls im „Aufhebungsgebiet“, da dieser Gewässerstreifen nicht in Anspruch genommen bzw. überplant werden kann.

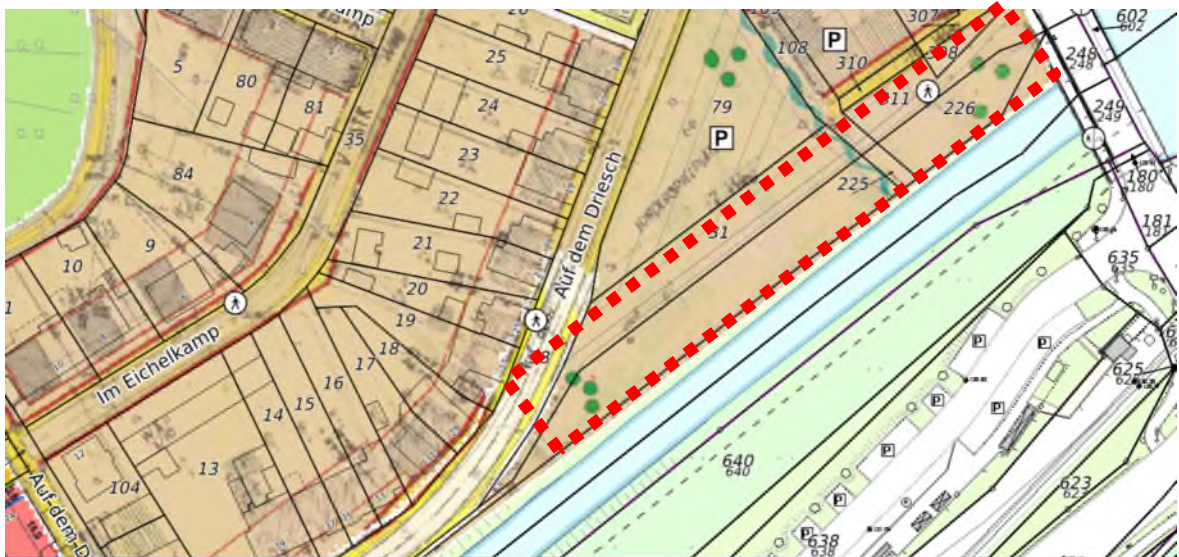


Abb. 11: Auszug aus der Stadtgrundkarte (Quelle: StädteRegion Aachen, Stadt Eschweiler)

Durch die Teilaufhebung des W 1 im „Aufhebungsgebiet“ wird der Bebauungsplan W 1 inhaltlich bereinigt.

Planungs- und Standortalternativen

Es stehen kurzfristig keine geeigneten Grundstücke in den Stadtteilen Weisweiler und Hüheln für den Bau einer bedarfsgerechten Kindertageseinrichtung zur Verfügung. Die geplante Erweiterung der Kita von 3 auf 5 Gruppen ist erforderlich, um das Angebot an zusätzlichen Betreuungsplätzen für Kinder in

Weisweiler zu erhöhen. Das Ziel, zusätzliche Kinderbetreuungsmöglichkeiten anzubieten, lässt sich mit anderen Mitteln nicht erreichen.

Es steht keine alternative Lösung zur Bedarfsdeckung zur Verfügung.

Planverfahren

Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB ist in diesem Fall nicht anwendbar, weil die geplante Kita-Erweiterung in Richtung des Außenbereichs geht und damit keine Maßnahme der Innenentwicklung vorliegt. Damit ist eine maßgebliche Voraussetzung des beschleunigten Verfahrens nicht erfüllt.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 310 einschließlich der Teilaufhebung des Bebauungsplans W 1 erfolgt deshalb im regulären Verfahren.

3 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Fläche für Gemeinbedarf: Schule / Kita

Im „Plangebiet“ bestehen bereits eine Schule und eine Kita. Diese Nutzungen stellen Gemeinbedarfs-einrichtungen dar, sie lassen sich entsprechend bauplanungsrechtlich den „Flächen für den Gemeinbedarf“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB zuordnen. Entsprechend wird diese Nutzungsart festgesetzt, mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Kindertagesstätte“.

Die Sporthalle als Anlage für sportliche Zwecke entspricht als Schulturnhalle ebenfalls der festgesetzten Nutzungsart, hierfür ist keine eigenständige Festsetzung erforderlich. In Form einer textlichen Festsetzung wird klargestellt, dass die Sportnutzung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche zulässig ist.

Die Fläche beinhaltet sowohl die bestehende Schul-/Kita-Fläche als auch die westliche Erweiterungsfläche für den geplanten Kita-Anbau.

Fläche für Gemeinbedarf: Auf dem Driesch 99

Das Grundstück Auf dem Driesch 99 wird im Bebauungsplan W 1 als Grünfläche festgesetzt, das Grundstück ist jedoch bebaut und wurde bis 2021 als Seniorentagesstätte genutzt. Von daher ist für dieses Baugrundstück eine „Fläche für Gemeinbedarf“ anstelle der Grünfläche festzusetzen. Aufgrund der bisherigen Nutzung und weil das Baugrundstück für eine Wohnnutzung nur eingeschränkt geeignet ist, wird hierfür eine „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Dies lässt eine gewisse Bandbreite an Nutzungen zu. Diese Nutzungsart ist mit der angrenzenden Wohnnutzung grundsätzlich verträglich. Zudem lassen die Gebäude- und Flächengröße nur eine relativ kleine Einrichtung zu, so dass keine negativen Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung zu befürchten sind.

Grünfläche

Die Grün-/Parkanlage „Kulturpark“ wird dem Bestand entsprechend als „Öffentliche Grünfläche“ mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Spielplatz“ bauplanungsrechtlich gemäß der bestehenden Situation festgesetzt. Gegenüber dem Bebauungsplan W1 wird in dieser Grünfläche die festgesetzte Verkehrsfläche aufgegeben und die eben genannten Zweckbestimmungen werden eingefügt. Die bestehende Grünfläche wird um die Erweiterungsfläche der Kita reduziert, siehe oben.

Allgemeines Wohngebiet

Die Flurstücke 60 und 61 sind bereits Teil des Wohnbaugrundstückes Auf dem Driesch 97. Entsprechend ihrer faktischen Nutzung werden sie als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Teilweise Aufhebung des Bebauungsplans W 1

Die Aufhebung gemäß § 1 Abs. 8 BauGB wird für eine Teilfläche des Bebauungsplans W 1 getroffen, und zwar für die Fläche der Inde („Aufhebungsbereich“), d.h. den Geltungsbereich 2. Die Überplanung der Inde durch den Bebauungsplan W 1 ist aus den unter Punkt 2 bereits dargestellten Gründen nicht weiter erforderlich. Es handelt sich um eine formelle bauplanungsrechtliche Aufhebung, die keinerlei Auswirkungen auf die Inde hat. Siehe hierzu auch Punkt 2.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Entwurf des Bebauungsplans werden keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Es wird im weiteren Verfahren geprüft, ob für die Schule und die Kita Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung aufgenommen werden sollen.

Der Bebauungsplan W1, der die Grundlage für die bestehende Bebauung bildet, hat keine entsprechenden Festsetzungen getroffen.

Für das Grundstück Auf dem Driesch 97 wird durch den bestehenden Bebauungsplan W 1 das Maß der baulichen Nutzung bereits ausreichend festgelegt.

3.3 Verkehrsflächen

Der Wendehammer am Ende der Straße Auf dem Driesch entspricht nicht der im Bebauungsplan W 1 festgesetzten Straßenverkehrsfläche. Die Verkehrsfläche (Wendehammer und Straße „Auf dem Driesch“) wird den verkehrlichen Erfordernissen entsprechend unter Berücksichtigung des Bestandes im Bebauungsplan 310 festgesetzt.

Der weitere Verlauf der bestehenden Straße „Auf dem Driesch“ wird nicht in den Geltungsbereich einbezogen, da hier der Bebauungsplan W 1 ausreichende Regelungen trifft.

Die Baugrundstücke werden durch die Straße „Auf dem Driesch“ erschlossen. Eine zusätzliche Erschließung ist nicht erforderlich.

4 HINWEISE

Es werden Hinweise aufgenommen, die für die Umsetzung von Baumaßnahmen von Bedeutung sein können, soweit sie einen spezifischen Bezug zum „Plangebiet“ aufweisen.

Hinweise werden ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

5 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

5.1 Immissionsschutz

Das grundsätzliche Konfliktpotential einer Schule und Kita mit entsprechendem Verkehrs- und Lärmaufkommen neben Wohngebäuden besteht hier bereits seit vielen Jahren. Schulen und Kitas müssen wegen ihres Einzugsbereichs in der Nähe von Wohngebieten liegen.

Durch den Bebauungsplan soll eine geringfügige und untergeordnete Erweiterung der Kita ermöglicht werden. Die Erweiterung soll in westlicher Richtung erfolgen. Hier ist keine schutzwürdige Nutzung vorhanden, die mit dem Kinderlärm zu Konflikten führen könnte. Auf den Spielflächen des Kulturparks ist ebenfalls von Kinderlärm auszugehen.

Weitere Bebauungsmöglichkeiten sollen durch den Bebauungsplan nicht geschaffen werden, für das „Plangebiet“ wird größtenteils nur der Bestand planerisch gesichert.

Hierdurch werden keine maßgeblichen zusätzlichen Emissionen ausgelöst, so dass hierzu kein Untersuchungsbedarf gesehen wird. Unabhängig davon unterliegt Kinderlärm einer immissionsschutzrechtlichen Sonderstellung gemäß § 22 Abs. 1a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG).

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5.2 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser

Da es sich beim „Plangebiet“ um ein bebauten Gebiet handelt, wird die Versorgung mit Wasser, Strom, Telekommunikation usw. bereits aktuell durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt.

5.3 Verkehrliche Erschließung

Über die Straße Auf dem Driesch ist das „Plangebiet“ an das Straßennetz angeschlossen.

Die nächstgelegene Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über den Bahnhof „Eschweiler-Weisweiler“ der Regionalbahn 20 in einer Entfernung von ca. 800 m. Am Standort halten die Buslinien 28, 52, 96, 98 und 294. Damit sind u.a. Anschlüsse an die Eschweiler Innenstadt, den Eschweiler Bushof, den Talbahnhof und den Bushof Aachen mit weiteren örtlichen und überörtlichen Verbindungen gegeben.

Die Planung führt höchstens zu einem geringfügigen Anstieg des Verkehrsaufkommens durch die geplanten 2 zusätzlichen Gruppen der Kita. Ansonsten wird durch den Bebauungsplan nur der Bestand planerisch festgesetzt. Daher wird kein zusätzlicher Bedarf durch die vorliegende Planung gesehen, die Verkehrssituation zu ändern bzw. auszubauen.

5.4 Bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen im „Plangebiet“ befinden sich zum größten Teil im Eigentum der Stadt Eschweiler.

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

6 UMWELTBELANGE

6.1 Umweltprüfung

Zur Aufstellung des Bebauungsplans 310 wird eine Umweltprüfung durchgeführt, diese erfolgt nach der frühzeitigen Beteiligung.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6.2 Vegetation / Biotope

Die Gemeinbedarfsfläche greift vrs. im Randbereich der geplanten Kita-Erweiterung in bestehende Grünstrukturen ein. Es liegt derzeit keine Objektplanung vor, anhand derer die genauen Eingriffe in die Vegetation abgeschätzt werden können.

Von der Planung wird kein geschütztes bzw. schützenswertes Biotop betroffen.

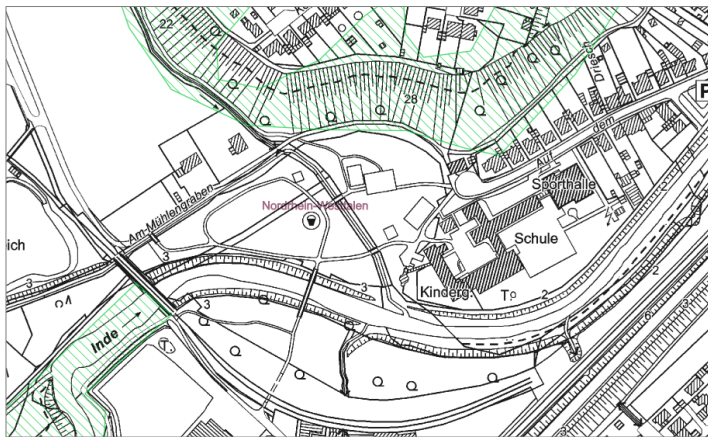


Abb. 12: Schutzwürdige Biotope (Quelle: LANUV NRW, bk.naturschutzinformationen.nrw.de)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6.3 Boden und Bodenschutz

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.

Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen oder Waldflächen erfolgt in diesem Verfahren nicht; Planungsanlass ist eine marginale Erweiterung der Kita. Durch die Erweiterung wird nur eine geringe Fläche versiegelt bzw. zusätzlich in Anspruch genommen.

Diese Inanspruchnahme ist für die Daseinsvorsorge erforderlich.

Angaben dazu, ob im „Plangebiet“ Kampfmittelreste vorhanden sein können, werden ergänzt.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6.4 Gewässer

Südlich des „Plangebietes“ grenzt die Inde an. Ein Teil der Inde liegt im Geltungsbereich 2 („Aufhebungsbereich“).

Westlich verläuft durch den „Kulturpark“ ein offen geführtes Gewässer, das in die Inde einleitet.

In bestehende Gewässer wird nicht eingegriffen. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans W 1 für den betroffenen Bereich der Inde wird der rechtliche Status der Inde nicht geändert.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6.5 Eingriffe in Natur und Landschaft

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.

Der Bebauungsplan überplant im Geltungsbereich 1 zum größten Teil bereits seit vielen Jahren bebaut und versiegelte Grundstücksflächen, so dass bereits eine relativ hohe Bebauung bzw. Versiegelung vorhanden ist. Es wird nur eine demgegenüber geringe und untergeordnete zusätzliche Bebauung geplant durch die Erweiterung der Fläche für Gemeinbedarf.

Durch die hier betrachtete Planaufstellung werden daher nur relativ geringe Eingriffe in Natur und Landschaft gegenüber dem bestehenden Baurecht ausgelöst.

Ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6.6 Artenschutz in der Bauleitplanung

Es wird eine Artenschutzprüfung vorgelegt, eine entsprechende Untersuchung kann ab Frühjahr 2024 durchgeführt werden.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6.7 Altlasten

Die Fläche des Kulturparks ist als altlastverdächtige Fläche bzw. Altlast mit der Nr. 5103/0270 verzeichnet. Die Erweiterung der Fläche für Gemeinbedarf zugunsten der Kita-Erweiterung ragt in diese Fläche hinein. Dies ist gerade im Hinblick auf die mögliche Nutzung dieser Fläche als Spielfläche für Kinder zu beachten.

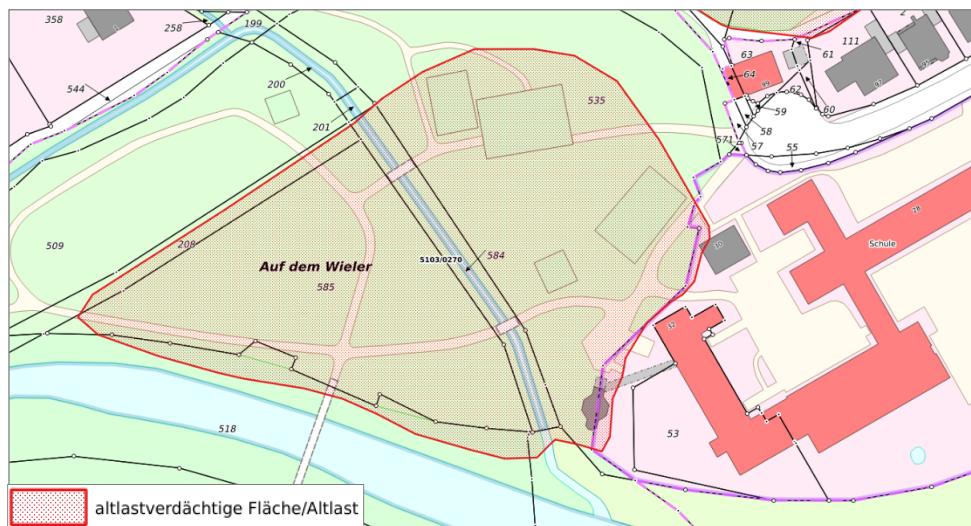


Abb. 13: Lage der altlastenverdächtigen Fläche bzw. Altlast (Quelle: Geoportal der StädteRegion Aachen)

Es liegen Untersuchungen der StädteRegion Aachen vor, demnach kann wahrscheinlich mit einem Bodenaustausch bzw. einer Überdeckung im Bereich der Außenflächen des Kindergartens dieser Belang berücksichtigt werden. Dies stellt jedoch eine grobe Ersteinschätzung dar. Die Anforderungen sind im weiteren Verfahren abzustimmen und dies ist dann im Bebauungsplan in geeigneter Form aufzunehmen. Die Fläche kann ggf. im weiteren Verfahren gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet werden.

Wird im weiteren Verfahren in Abstimmung mit dem Umweltamt der StädteRegion Aachen ergänzt.

6.8 Hochwasserschutz

Das „Plangebiet“ wurde durch das Extrem-Hochwasserereignis im Juli 2021 überflutet. Der Wiederaufbau der Schule und der Kita ist noch nicht abgeschlossen.

Südlich grenzt an den Geltungsbereich 1 das Überschwemmungsgebiet der Inde (HQ 100) an. Der Geltungsbereich 1 mit den bebauten bzw. bebaubaren Flächen liegt außerhalb des festgestellten Überschwemmungsgebietes (HQ 100). Eine Überplanung und Bebauung ist demnach grundsätzlich im „Plangebiet“ möglich.

Bei Baumaßnahmen sollte auf den Hochwasserschutz geachtet werden, dies kann v.a. durch bauliche Maßnahmen erfolgen.

Die Aufhebung des Bebauungsplans W 1 im Bereich des Geltungsbereichs 2 hat keinerlei Auswirkungen auf die Hochwassersituation oder die rechtliche Situation des Überschwemmungsgebietes.

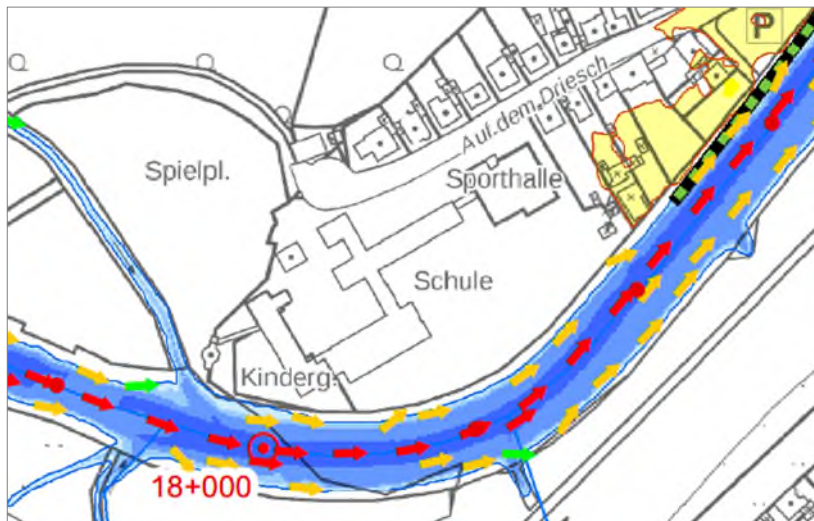


Abb. 14: Hochwassergefahrenkarte mit HQ 100 als blaue Fläche (Quelle: Bezirksregierung Köln)

6.9 Starkregen

Gemäß der Hinweiskarte Starkregengefahren des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) können das Schul-/Kita-Gelände, die Wohnbebauung Auf dem Driesch und der „Kulturpark“ von Starkregen mit seltenen Ereignissen betroffen sein, mit Überflutungstiefen von bis zu 0,5 m. Bei extremen Ereignissen sind auf dem Schulgelände teilweise auch Überflutungstiefen von 0,5 und 1 m möglich.

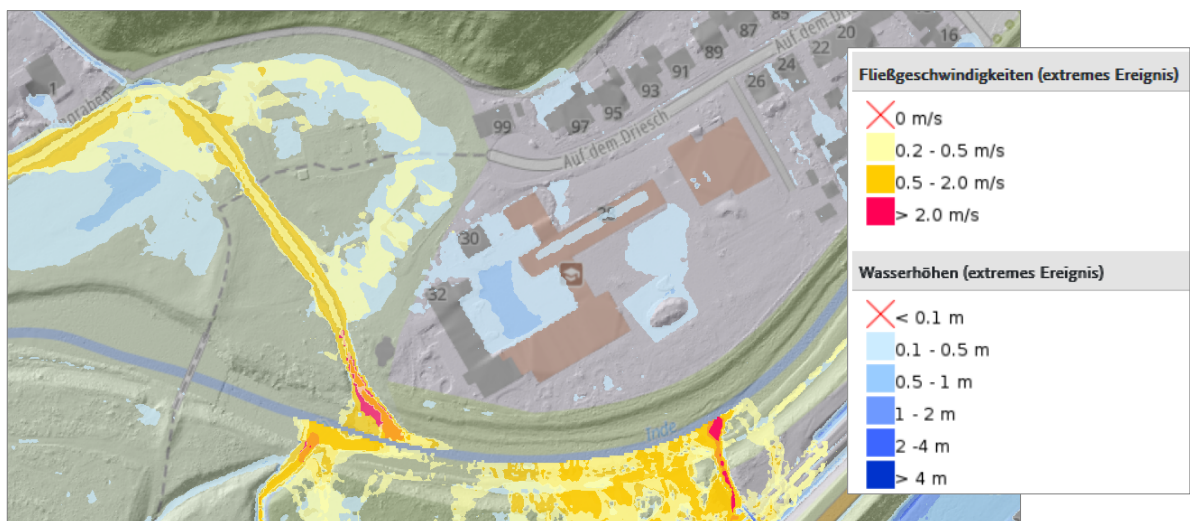


Abb. 15: Starkregengefahren-Karte, Extremereignis (Quelle: Geoportal.de / Bundesamt für Kartographie und Geodäsie)

7 STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Die Aufstellung des Bebauungsplans 310 – Schule / Kita Auf dem Driesch – umfasst im Bereich des „Plangebietes“ eine Fläche von ca. 2,5 ha und im Bereich des „Aufhebungsgebietes“ ca. 1,4 ha mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Flächengröße (ca.)	In Prozent
<i>Geltungsbereich 1 „Plangebiet“</i>		
Gemeinbedarfsfläche – Schule / Kita	17.240 m ²	69,1 %
Gemeinbedarfsfläche – Soziale Zwecke	360 m ²	1,4 %
Allgemeines Wohngebiet	80 m ²	0,3 %
Öffentliche Grünfläche	6.470 m ²	25,9 %
Verkehrsfläche	800 m ²	3,2 %
<i>Summe</i>	<i>24.950 m²</i>	<i>100 %</i>
<i>Geltungsbereich 2 „Aufhebungsgebiet“</i>		
Bereich der Inde – Aufhebung	13.700 m ²	
Gesamt	38.710 m²	

Eschweiler, den 28.11.2023

gez. R. Führen