

STADT ESCHWEILER

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 14 - JÜLICHER STRASSE/ FRIEDENSSTRASSE -

BEGRÜNDUNG

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

INHALT DER BEGRÜNDUNG**TEIL A: ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

1	AUSGANGSSITUATION.....	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Heutige Situation.....	4
1.3	Planungsanlass und Ziel	6
1.4	Übergeordnete Planungen	7
1.5	Bestehende Bebauungspläne	10
1.6	Bebauungsplanverfahren.....	10
2	STÄDTEBAULICHER ENTWURF	11
3	PLANUNGSINHALT	12
3.1	Art der baulichen Nutzung	12
3.2	Maß der baulichen Nutzung	12
3.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	13
3.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	14
3.5	Verkehrsflächen	14
3.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	14
3.7	Grünordnerische Festsetzungen	15
3.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	15
3.9	Örtliche Bauvorschriften	15
4	KENNZEICHNUNG	16
5	SONSTIGE HINWEISE	16
6	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	17
6.1	Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung.....	17
6.2	Verkehrliche Erschließung	18
6.3	Bodenordnende Maßnahmen	18
7	UMWELTBELANGE	18
7.1	Artenschutz	18
7.2	Biologische Vielfalt	18
7.3	Immissionsschutz	18
7.4	Boden- und Wasserschutz	18
8	STÄDTEBAULICHE DATEN.....	20

TEIL B: UMWELTBERICHT

(wird im weiteren Verfahren erstellt)

TEIL A: ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 AUSGANGSSITUATION

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 – Jülicher Straße / Friedensstraße – liegt am nördlichen Rand der Ortslage Eschweiler unmittelbar südlich der Autobahn 4 und östlich der Jülicher Straße. Der Geltungsbereich umfasst das ehemalige Areal der Firma Fuchs AG, die hier bis Ende 2000 Öle, Fette und Schmierfette hergestellt hat, die unmittelbar angrenzende Friedensstraße und im Süden die zwischen Friedhof und Werksgelände verlaufende Wegeparzelle.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird somit begrenzt:

- im Westen durch die Straßenverkehrsfläche der Jülicher Straße
- im Norden und im Osten durch die äußere Grenze der Friedensstraße
- im Süden durch die südliche Grenze der hier verlaufende Wegeparzelle 411 entlang der Friedhofsmauer.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst vorrangig den südlichen Teilbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird im Detail wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Straßenverkehrsfläche der Jülicher Straße und durch die äußeren Parzellengrenzen der bestehenden Hausgruppe an der Jülicher Straße
- im Norden durch eine parallele Linie im Abstand von 10 m zur nördlichen Flurstücksgrenze 312 und deren östlicher Verlängerung
- im Osten durch die westliche Grenze der Straßenverkehrsfläche der Friedensstraße
- im Süden durch die südliche Grenze der hier verlaufenden Wegeparzelle 411

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst den südlichen Teil des Flurstückes 335 Flur 16 und das Flurstück 411 Flur 17. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst neben den vorgenannten Flurstücken den nördlichen Teil des Flurstücks 335 Flur 16, die Flurstücke 9/2 Flur 17 und 187, 282–285, 312, einen Teil des Flurstückes 95 und die Flurstücke 97 und 111 Flur 98.

Die genaue Abgrenzung der Geltungsbereiche ist der Planzeichnung im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

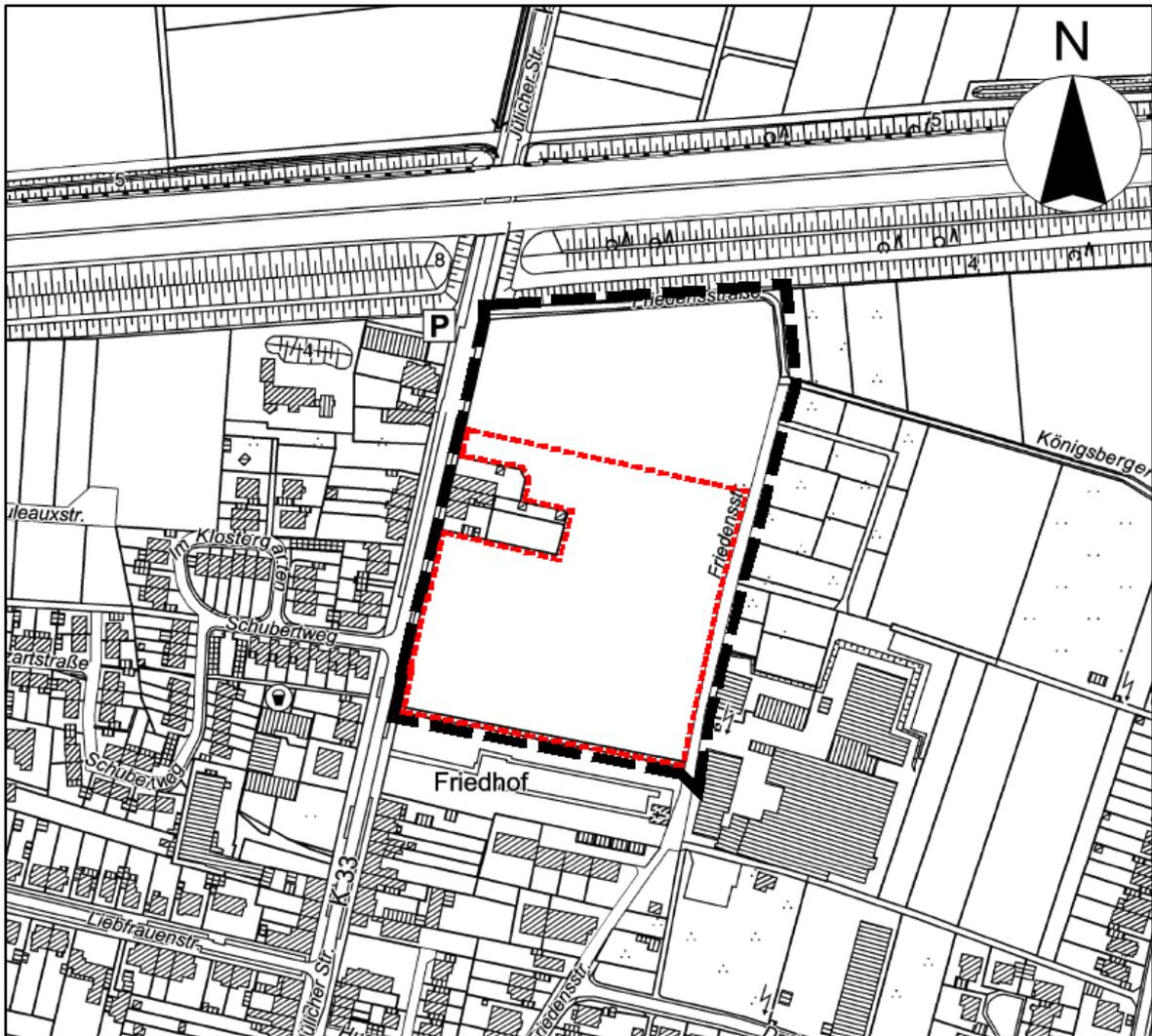


Abbildung 1 Übersicht Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan 14 (schwarz) u. Vorhaben- und Erschließungsplan (rot) [Quelle: Geobasis.nrw]

1.2 Heutige Situation

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 40.100 m². Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat eine Größe von ca. 21.500 m² und entspricht damit einem Anteil von ca. 54 % des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die ehemals innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Betriebsgebäude des ehemaligen Mineralölwerkes „Wenzel & Weidmann“, später Firma „Fuchs/ DEA Schmierstoffe“ wurden beseitigt, so dass sich die Flächen heute als Industriebrache mit entsprechendem Gehölzanteil darstellen. Eine abschließende Altlastensanierung wurde im Rahmen des Abrisses nicht durchgeführt.

Die an der Jülicher Straße grenzständige Hausgruppe aus drei zweigeschossigen Häusern beinhaltet teilweise Fremdenzimmer und entspricht von der Nutzung einem Mischgebiet. Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Grundwassermessstellen, mit denen das Grundwassermonitoring durchgeführt wird.

Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft eine Gastrasse, deren Verlauf im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens planungsrechtlich zu sichern ist. Westlich des Plangebietes grenzen

zwei dreigeschossige Hausgruppen und Doppelhäuser unmittelbar an die Jülicher Straße. Südlich des Plangebietes liegt ein Friedhof mit großkronigem Baumbestand. Südlich des Friedhofs schließt sich eine vorrangig dreigeschossige traufständige Wohnbebauung in geschlossener Bauweise an.

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Autobahn 4, die hier in Hochlage durch das Stadtgebiet geführt wird. Zur Südseite wurde zwar eine Lärmschutzwand errichtet, die aber für eine Wohnbebauung unmittelbar südlich der Autobahntrasse keinen hinreichenden Lärmschutz bietet. Eine weitere erhebliche Lärmquelle ist das Verkehrsaufkommen auf der Jülicher Straße.

Im Osten grenzt das Plangebiet im nördlichen Abschnitt an Kleingartenflächen, im südlichen Abschnitt an die Gewerbeflächen der ehemaligen „Lackfabrik Merckens/ VALSPAR“, das nicht mehr in Betrieb ist. Die hierzu südlich gelegenen Parkplatzflächen werden im Bebauungsplan 42.3 als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt und haben somit keine Auswirkungen auf das zukünftige Plangebiet.

Die Erschließung des Plangebietes soll, wie heute, lediglich über eine Anbindung an die Jülicher Straße und damit an das übergeordnete Straßennetz erfolgen. Eine weitere untergeordnete Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist über die Friedensstraße denkbar.

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die unmittelbar südlich an der Jülicher Straße gelegene Bushaltestelle `Liebfrauenkirche`. Hier verkehrt halbstündlich die Buslinie 6 Richtung Eschweiler Bahnhof und Aldenhoven/Jülich Bahnhof und die Buslinie EW 2 Richtung Nothberg Dürwiß. 300 m östlich des Plangebietes liegt die Bushaltestelle `Vöckelsberg`. Hier verkehrt die Buslinie 48 nach Stolberg Mühlener Bahnhof. In ca. 450 m Entfernung südwestlich des Plangebietes befindet sich die katholische Ganztagschule `Don-Bosco-Schule`, in 500 m Entfernung Richtung Norden die KGS Dürwiß.

Die weiterführende Bischöfliche Liebfrauenschule liegt 250 m südwestlich, das städtische Gymnasium 550 m südöstlich des Plangebietes. Der katholische Kindergarten St. Peter und Paul liegt ca. 350 m südlich des Plangebietes. Im ca. 500 m Entfernung befindet sich an der Königsberger Straße ein Spielplatz.

Der Eschweiler Marktplatz ist keine 600 m entfernt. Die Eschweiler Fußgängerzone mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten befindet sich in ca. 750 m Entfernung in südlicher Richtung. Am südlichen Ortsrand von Dürwiß liegen, in ca. 500 m Entfernung, insgesamt drei Lebensmittel-discounter.

Aufgrund der Lage am nördlichen Rand der Ortslage Eschweiler bestehen für die zukünftigen Bewohner fußläufig erreichbare Naherholungsmöglichkeiten unmittelbar östlich des Plangebietes und nördlich der Autobahn südlich der Ortslage Dürwiß. Zudem liegt der Blausteinsee lediglich in 3 km Entfernung zum Plangebiet.



Abbildung 2 Luftbild des Geltungsbereiches [Quelle Luftbild: Geobasis.nrw]

1.3 Planungsanlass und Ziel

Aufgrund der Aufgabe der ehemals gewerblich genutzten Fläche des Fuchs Areals werden durch die Neuplanung Flächen in Anspruch genommen, die im Bereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen. Damit wird dem städtebaulichen Ziel entsprochen, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Durch die Inanspruchnahme werden heute mindergenutzte Flächen bebaut und ein städtebaulicher Missstand beseitigt. Aufgrund der Größe und der Lage des Plangebietes besteht die Chance, an einer städtebaulich markanten Situation eine umfassende geordnete städtebauliche Entwicklung einzuleiten.

Im hinreichenden Abstand zur Autobahn A4 soll im südlichen Teilabschnitt vorrangig Geschosswohnungsbau in unterschiedlichen Wohnformen entwickelt werden. Dieser Teilbereich entspricht dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Der entsprechende Wohnungsbedarf wurde durch das Gutachten zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt in NRW (Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes NRW, Nov. 2022) bestätigt. Aufgrund dieses Gutachtens wurde die Stadt Eschweiler in die Liste angespannter Wohnungsmärkte gemäß § 201a BauGB aufgenommen. Mit der geplanten Bebauung soll ein zeitgemäßer und nachhaltiger Wohnungsbau sichergestellt werden.

Im nördlichen Teilabschnitt des Plangebietes und damit außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes soll der zentrale Standort der zukünftigen Hauptwache der Feuerwehr planungsrechtlich gesichert werden. Die zentrale Lage des Plangebietes im

Zentrum des gesamten Stadtgebietes und die direkte Anbindung an die Jülicher Straße sind dabei optimale Standortbedingungen für die geplante Hauptwache.

Die Flächen des Plangebietes sind Bestandteil eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes, dass in 2022 im Auftrag der Stadt Eschweiler durch NRW.Urban entwickelt wurde.

(siehe unter A 1.4 `Übergeordnete Planungen`)

1.4 Übergeordnete Planungen

Regionalplan Region Aachen, Stand 2003

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln Teilabschnitt Region Aachen wird das Plangebiet als `Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)` dargestellt. Die unmittelbar nördlich angrenzende Autobahn A4 wird als Bestandsstraße für den vorwiegend großräumigen Verkehr ausgewiesen. Nördlich und östlich angrenzende Flächen werden dem allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich zugeordnet, überlagert mit der Darstellung `Regionale Grünzüge`.



Abbildung 3 Auszug aus dem Regionalplan (Links: GEP 2003 aktueller Stand – Rechts: Entwurf Dez. 2021) [Quelle: Bez.-Reg. Köln, 2021]

Regionalplan Region Aachen, Entwurf Stand 2021

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln Teilabschnitt Region Aachen, der sich in der Neuaufstellung befindet, werden östlich des Plangebietes gelegene Flächen arrondiert und ebenfalls dem `Allgemeinen Siedlungsbereich` zugeordnet.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes III 'Eschweiler-Stolberg'.

Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler, Stand 2009

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gewerbliche Bauflächen dar. Östlich des Plangebietes schließen sich ebenfalls gewerbliche Bauflächen an. Westlich der Jülicher Straße werden sowohl Wohnbauflächen als auch gemischte Bauflächen dargestellt. Die Jülicher Straße selbst wird aufgrund ihrer Bedeutung als innerörtliche Hauptverkehrsstraße ausgewiesen. Nördlich des Plangebietes verläuft eine unterirdische Gastrasse.

Das Plangebiet wird als Fläche dargestellt, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

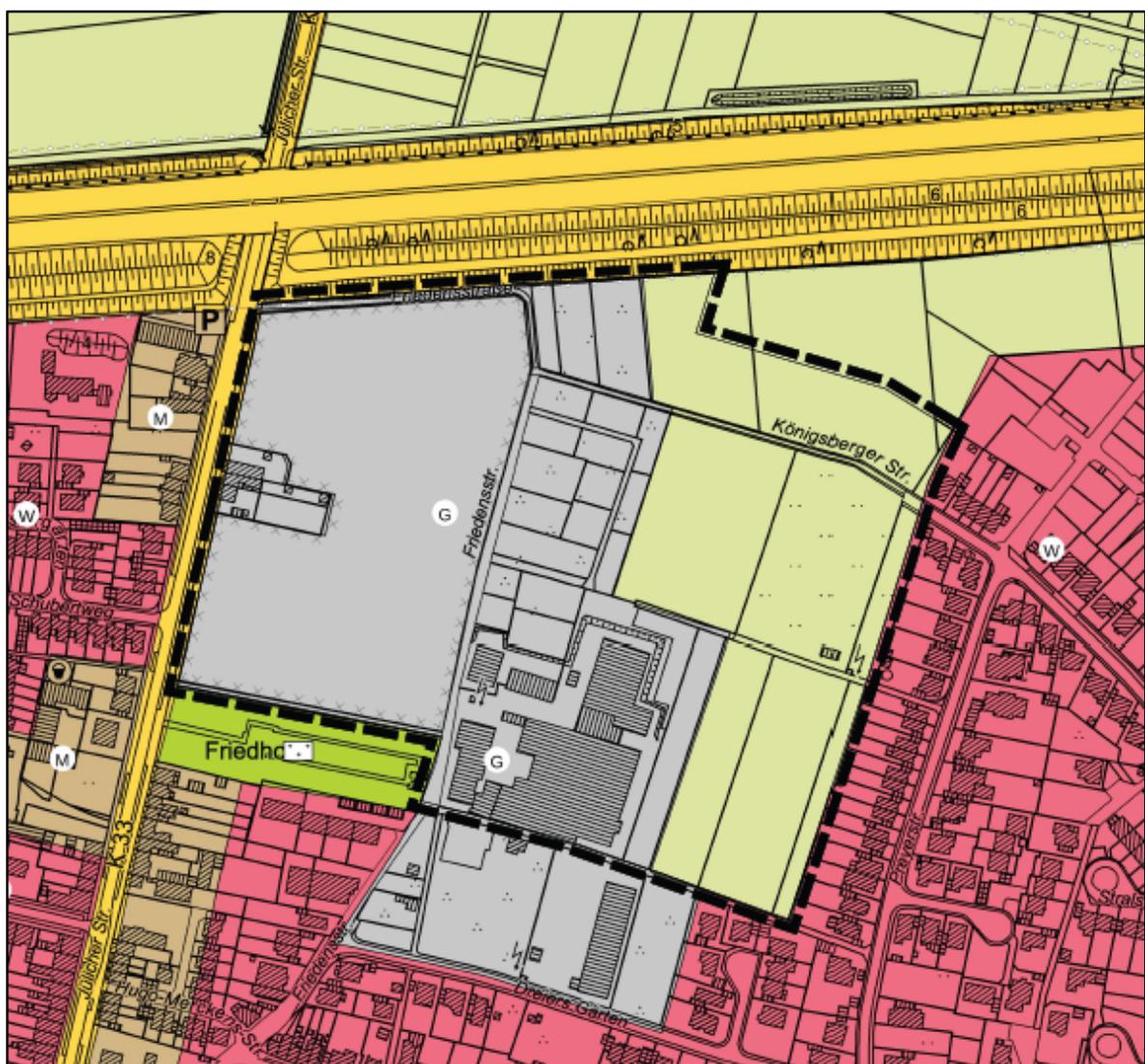


Abbildung 4 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler [Quelle: Geoportal, StädteRegion Aachen]

Im Parallelverfahren soll die 28. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten – durchgeführt werden, mit dem Ziel für die hier in diesem Verfahren betrachteten Flächen Wohnflächen (W), gemischte Bauflächen (M) und eine Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) darzustellen.

Rahmenkonzept

Im Jahre 2022 wurde im Auftrag der Stadt Eschweiler durch NRW.Urban ein städtebauliches Gesamtkonzept entwickelt. Dieses Konzept wurde im September 2022 in der Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses vorgestellt. Das Konzept sieht eine Überplanung der gesamten Flächen zwischen der Jülicher Straße und der Königsberger Straße vor. Für den nördlichen Bereich ist dabei eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Für die übrigen Flächen sind von West nach Ost Geschosswohnungsbau, Mischnutzung, Doppelhäuser und Einfamilienhäuser geplant. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans entspricht ca. 31 % des Rahmenplangebietes.



Abbildung 5 Gesamtkonzept Standort Jülicher Straße (ohne Maßstab) [Quelle NRW.Urban, 2022]

2 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Der städtebauliche Entwurf für das gesamte Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sieht drei Teilbereiche vor.

Der nördliche Teilbereich umfasst eine Fläche von ca. 14.000 m² für die zukünftige Hauptwache der Feuerwehr. Das Gebäude soll derart angeordnet werden, dass in Richtung südlich gelegenen Wohngebiet aus Lärmschutzgründen eine möglichst geschlossene Gebäudefassade ausgebildet wird. Die Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge soll Richtung Nordwesten unmittelbar zur Jülicher Straße erfolgen.

Im mittleren Teilbereich werden die Flurstücke der Bestandsgebäude in den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen und entsprechend dem Bestandsplanungsrechtlich festgesetzt.

Der verbleibende Teilbereich umfasst mit Ausnahme der Straßenverkehrsfläche der Friedensstraße das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Die interne Erschließung erfolgt über eine Planstraße, die den Vorhaben- und Erschließungsplan am nördlichen Rand in gerader Linie von der Jülicher Straße bis zur Friedensstraße quert. Von dieser Querverschließung zweigt eine weitere halbringförmige Planstraße Richtung Süden ab, die nach ca. 80 m im rechten Winkel abknickt und an die Friedensstraße anbindet. Am südlichen Rand des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist als weitere öffentliche Verkehrsfläche zwischen Jülicher Straße und Friedensstraße ein Fuß- und Radweg vorgesehen.

Die Bauflächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sollen entlang der Jülicher Straße als Urbanes Gebiet, ansonsten als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Der Baukörper entlang der Jülicher Straße wird aus Lärmschutzgründen in geschlossener Bauweise ausgeführt. Die übrigen winkelförmigen Baukörper werden derart angeordnet, dass sie im mittleren Bereich eine platzförmige Fläche ausbilden, die dem gemeinsamen Aufenthalt und dem Kinderspielen dient. Die dargestellten Gebäude bestehen aus einer unterschiedlichen Anzahl von Gebäudeabschnitten. Im zentralen Bereich ist eine viergeschossige Bebauung zuzüglich zurückspringendem Nichtvollgeschoss vorgesehen. Ansonsten ist eine Dreigeschossigkeit zuzüglich eines zurückspringenden Geschosses geplant, das nicht als Vollgeschoss ausgebildet wird. Die obersten Dachabschlüsse sollen als Flachdächer mit Dachbegrünung hergestellt werden.

Innerhalb der Bebauung sind unterschiedliche Wohnformen vorgesehen. Entlang der Jülicher Straße besteht die Absicht in günstiger Nähe zur Bushaltestelle betreutes Wohnen anzubieten. Der momentane Stand des städtebaulichen Entwurfes sieht ca. 348 Wohnungen in unterschiedlichen Größen und Konstellationen vor.

Der ruhende Verkehr der Anwohnenden soll vorrangig in gemeinsamen Tiefgaragen untergebracht werden. Die erforderlichen Besucherparkplätze sind im Bereich der Planstraßen vorgesehen.



Abbildung 7 Städtebaulicher Entwurf [Quelle: Architekten Huthwelker Stoehr & Partner, Stand 03/2024]

3 PLANUNGSINHALT

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die für die Hauptwache der Feuerwehr vorgesehenen Flächen sollen als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung `Feuerwehr` festgesetzt werden.

Die Bauflächen entlang der Jülicher Straße sind als Urbanes Gebiet geplant. Damit soll entsprechend der Lage und der angrenzenden Nutzungen eine gemischte Nutzung ermöglicht werden. Die verbleibenden Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Um Nutzungskonflikte zu vermeiden und den angestrebten Gebietscharakter sicherzustellen, werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) in den allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen. Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO bleiben zulässig, da diese Nutzungen den angestrebten Gebietscharakter nicht stören und innerhalb der Wohngebäude untergebracht werden können.

Die Zahl der höchstzulässigen Wohneinheiten pro Gebäude wird aufgrund des städtebaulichen Ziels, hier ausschließlich Mehrfamilienhäuser anzusiedeln, nicht eingeschränkt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl soll im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO mit 0,4 festgesetzt werden. Entsprechend der zukünftigen Parzellierung ist zu überprüfen, ob dieser Wert im Bereich der Eckgrundstücke überschritten werden kann.

Im Bereich möglicher Tiefgaragen ist im weiteren Verfahren sicherzustellen, dass die Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ausreichend ist. Für das Urbane Gebiet entlang der Jülicher Straße wird aufgrund der Lage und der angestrebten höheren Verdichtung eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf wird eine GRZ von 0,4 normiert, die aufgrund der erforderlichen Stellplatzflächen über den Wert gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO hinaus überschritten werden darf.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der möglichen Vollgeschosse orientiert sich am Bestand. So sollen entlang der Jülicher Straße, der Friedensstraße und entlang der querenden Planstraße vorrangig maximal 3 Vollgeschosse zugelassen werden. Südlich und östlich des zentralen Platzbereiches sollen 4 Vollgeschosse ermöglicht werden. Über die Vollgeschosse hinaus wird zusätzlich ein weiteres Geschoss zugelassen, das nicht als Vollgeschoss ausgebildet werden darf.

Die zulässige Geschossigkeit im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf ist im weiteren Verfahren abzustimmen. Es ist davon auszugehen, dass für das Turmgebäude eine höhere Geschossigkeit zugelassen wird.

Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen sollen als Maximalwert entsprechend der Geschossigkeit festgesetzt werden, um eine Homogenität der geplanten Bebauung sicherzustellen. Die tatsächlichen Höhen werden im weiteren Verfahren abgestimmt. Entlang der Jülicher Straße und für die Fläche für den Gemeinbedarf ist zu prüfen, ob aus Lärmschutzgründen neben dem Maximalwert der Gebäudehöhe auch ein Minimalwert festgesetzt werden sollte. Eine entsprechende Prüfung erfolgt im Rahmen des zu erstellenden Lärmgutachtens.

Da mehrere Baukörper nicht unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, empfiehlt es sich die Gebäudehöhen auf Normalhöhennull (NHN) zu beziehen.

Aus funktionalen Gründen kann eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile und sonstige nutzungs- und technikbedingte Anlagen erforderlich werden. Für diese Zulässigkeit wird die Höhe dieser Anlagen auf max. 2,00 m beschränkt. Zudem ist es erforderlich, dass die Anlagen von der Außenkante des darunterliegenden Gebäudes abrücken, um keine dominante Wirkung entfalten zu können.

3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Für die Bebauung entlang der Jülicher Straße soll eine geschlossene Bauweise festgesetzt werden, um die Schallschutzfunktion der zukünftigen Bebauung sicherzustellen. Ansonsten soll auf die `Kann` Vorschrift des § 22 BauNVO zurückgegriffen werden, wonach eine Bauweise nicht zwingend festgesetzt werden muss.

Die Festsetzungen hierzu werden ggf. im weiteren Verlauf des Verfahrens an neue Erkenntnisse angepasst bzw. im weiteren Verlauf des Verfahrens ggf. ergänzt.

Überbaubare und nicht überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes entsprechend des städtebaulichen Entwurfs für einzelne Baukörper mit einer Tiefe von max. 15,00 m durch Baugrenzen festgesetzt. Für den Baukörper entlang der Jülicher Straße ist zu prüfen, ob aufgrund der Lärmschutzfunktion der Bebauung die Festsetzung einer Baulinie erforderlich ist. Textlich soll festgesetzt werden, dass die straßenabgewandten Baugrenzen durch Wintergärten, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone um maximal 2,00 m überschritten werden dürfen. Damit wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum in Bezug auf die Baukörperanordnung gewährleistet.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine Regelung der überbaubaren Flächen nicht erforderlich. Um jedoch sicherzustellen, dass die zukünftige Hauptwache der Feuerwehr straßenbegleitend entlang der querenden Planstraßen errichtet wird, sollen hier großzügige überbaubare Flächen in noch abzustimmender Tiefe festgesetzt werden.

Die Festsetzungen hierzu werden ggf. im weiteren Verlauf des Verfahrens an neue Erkenntnisse angepasst bzw. im weiteren Verlauf des Verfahrens ggf. ergänzt.

3.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Der ruhende Verkehr für die Anwohnenden soll innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes in Tiefgaragen untergebracht werden. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob an Standorten, an denen die Wohnruhe nicht beeinträchtigt wird, oberirdische überdachte und nicht überdachte Stellplätze zugelassen werden können.

Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf soll der ruhende Verkehr der Mitarbeiter zwischen Hauptwache und querender Planstraße zugelassen werden.

Die Bereiche zwischen Straßenverkehrsfläche und parallelliegenden Baukörpern sind von Nebenanlagen und baulichen Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO freizustellen. Ausgenommen sind überdachte Stellplätze für Fahrräder und eingehauste oder eingegrünte Standplätze für Abfallbehälter. Eine Versiegelung der Vorgartenbereiche soll vermieden und eine gärtnerische Gestaltung gefördert werden.

3.5 Verkehrsflächen

Die heutige Friedensstraße wird auf Höhe des Plangebietes in den Geltungsbereich einbezogen und im Bebauungsplan in noch abzustimmender Breite als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Als weitere Straßenverkehrsfläche werden die querende Planstraße und die südlich abzweigende halbringförmige Planstraße in den Bebauungsplan aufgenommen. Da die querende Planstraße zukünftig auch der Erschließung östlich angrenzender Wohngebiete entsprechend dem Rahmenkonzept dienen soll, ist eine dementsprechende Breite und Einmündung in die Jülicher Straße erforderlich. Beides ist im weiteren Verfahren abzustimmen. Am südlichen Rand des Plangebietes soll eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung `Fuß- und Radweg´ festgesetzt werden, um eine unmittelbare Verbindung zwischen Jülicher Straße und Friedensstraße zu ermöglichen.

Im weiteren Verfahren sollen die möglichen Grundstückszufahrten von der Jülicher Straße aus planungsrechtlich festgesetzt werden, um einen geordneten Verkehrsfluss auf der Jülicher Straße sicherzustellen. Eine weitere Regelung der Ein- und Ausfahrten ist im Bereich der platzartigen Aufweitung im zentralen Bereich des Vorhabens vorgesehen.

3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der Gastrasse, die am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft, wird die Trasse und die seitlichen Sicherheitsabstände als eine mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche

festgesetzt. Diese Festsetzung ist allerdings nur erforderlich, sofern die Fläche nicht im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegt.

Die im Plangebiet liegenden Grundwassermessstellen werden über Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten belastet werden, an die nächstgelegene öffentliche Straßenverkehrsfläche oder Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung angebunden.

Die Festsetzungen hierzu werden ggf. im weiteren Verlauf des Verfahrens an neue Erkenntnisse angepasst bzw. im weiteren Verlauf des Verfahrens ggf. ergänzt.

3.7 Grünordnerische Festsetzungen

Der zentrale platzartige Bereich soll als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage/Spielplatz' festgesetzt werden. Zur Betonung des Bereiches sind großkronige Bäume in noch abzustimmender Anzahl zu pflanzen. Entlang der querenden Planstraße sind aufgrund der Bedeutung der Straße Baumpflanzungen in alleeartigem Charakter vorzunehmen. Zur Einbindung der Fläche für den Gemeinbedarf in das grüngerprägte Ortsbild entlang der Böschung der Autobahn und westlich der Jülicher Straße ist die Fläche mit Gehölzen und anteilig mit Baumpflanzungen einzufassen.

Im Bereich der Stellplatzanlage soll festgesetzt werden, dass pro 5 Stellplätze ein Laubbaum in unmittelbarer Nähe zur Stellplatzanlage zu pflanzen ist.

3.8 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 oder nicht für bauliche Anlagen genutzten Flächen innerhalb des Plangebietes gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten sind.

Die Anlage von Schotter-, Kies- oder Steingärten als Ziergestaltung wird generell ausgeschlossen. Damit soll der Versiegelungsgrad beschränkt, eine Durchgrünung gewährleistet und eine Überhitzung der Flächen in den Sommermonaten vermieden werden.

Dem gleichen Ziel dient die Festsetzung, die nicht überbauten Tiefgaragenflächen mit mindestens 60 cm Erdreich zu überdecken.

Aus stadtgestalterischen, klimatischen und entwässerungstechnischen Gründen sind die festgesetzten Flachdächer zu einem noch abzustimmenden Prozentsatz extensiv zu begrünen. Grundsätzlich verbessern Gründächer das Mikroklima und verringern den Wasserabfluss. Generell ist eine Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen anzustreben.

Es ist davon auszugehen, dass nach Fertigstellung des Artenschutzgutachtens weitere Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft wie z.B. die Technik der Außenbeleuchtungen festzusetzen sind.

Nach Auswertung vorhandener oder noch zu erstellender Bodengutachten ist davon auszugehen, dass allein in Anbetracht der geogenen Grundbelastung von Bodenmaterialien entsprechende Maßnahmen im Bereich von Spielflächen und Hausgräten zu treffen sind.

Die Festsetzungen hierzu werden ggf. im weiteren Verlauf des Verfahrens an neue Erkenntnisse angepasst bzw. im weiteren Verlauf des Verfahrens ggf. ergänzt.

3.9 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften dienen dem Ziel, Verunstaltungen im städtebaulichen Maßstab zu minimieren und insgesamt ein homogenes Erscheinungsbild zu schaffen, dass sich in den vorhandenen Stadtraum einfügt.

Dachform

Im gesamten Plangebiet sind bis auf den Bestandsbereich für bauliche Anlagen Flachdächer vorzusehen. Als Flachdach gilt ein Dach mit einer Neigung von maximal 10 %.

Einheitliche Fassadengestaltung und Gebäudehöhen

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob innerhalb der einzelnen überbaubaren Flächen einheitliche Fassadengestaltungen und Gebäudehöhen festgesetzt werden.

Einfriedungen

Im Bereich des gesamten Plangebietes sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m über Gelände zulässig, wenn die Einfriedungen aus heimischen Hecken bestehen und die Sicht aus Ausfahrten auf öffentliche Straßenverkehrsflächen nicht eingeschränkt wird. Die Hecken dürfen in Verbindung mit offenen Maschendraht-, Stabgitter- oder Holzzäune angelegt werden. Sonstige Zäune wie Betonzäune oder Gabionenwände sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Mit dieser Festsetzung soll eine weitestgehende Durchgrünung gesichert werden.

4 KENNZEICHNUNG

Teilflächen des Plangebietes werden im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster der StädteRegion Aachen als Altlastenverdachtsfläche geführt.

Nach Auswertung vorhandener oder noch zu erstellender Bodengutachten ist davon auszugehen, dass allein in Anbetracht der geogenen Grundbelastung von Bodenmaterialien Maßnahmen zum Schutz des Bodens im Bereich von Spielflächen und Hausgärten zu treffen sind.

Die Kennzeichnungen hierzu werden ggf. im weiteren Verlauf des Verfahrens an neue Erkenntnisse angepasst bzw. im weiteren Verlauf des Verfahrens ggf. ergänzt.

5 SONSTIGE HINWEISE

Bodendenkmalpflege

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

Kampfmittelbeseitigung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird der Kampfmittelbeseitigungsdienst beteiligt. Es wird darauf hingewiesen, dass im Boden Kampfmittel vorhanden sein könnten. Sollten Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen erfolgen, sollte eine Sicherheitsdetektion durchgeführt werden.

Erdbebenzone

Gemäß der Karte der Erdbebenzone 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.

Grundwasserverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Bereich großflächiger Grundwasserabsenkungen durch bergbauliche Maßnahmen. Nach Einstellung der Tagebausümpfungsmaßnahmen kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Grundwasserstand im Plangebiet ansteigt.

Mutterboden

Generell ist die sachgerechte Zwischenlagerung von unbelastetem Mutterboden und der sachgerechte Wiedereinbau zu gewährleisten.

6 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Energieversorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Nahwärme und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt. Das Plangebiet ist über die angrenzenden Straßenverkehrsflächen der Jülicher Straße und der Friedensstraße an die jeweiligen Netze angeschlossen.

Entwässerung

Aufgrund der bisherigen Bebauung ist § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) im vorliegenden Fall nicht anzuwenden. Im Rahmen eines noch zu erstellenden Entwässerungskonzeptes ist nachzuweisen, dass die im Plangebiet anfallenden Wässer ordnungsgemäß abgeleitet werden können.

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.

Die Festsetzungen hierzu werden ggf. im weiteren Verlauf des Verfahrens an neue Erkenntnisse angepasst bzw. im weiteren Verlauf des Verfahrens ggf. ergänzt.

6.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über einen Knotenpunkt in der Jülicher Straße und zwei untergeordnete Knotenpunkte in der Friedensstraße. Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung ist zu prüfen, ob die durch das Plangebiet anfallenden Mehrverkehre die Verkehrssituation insbesondere auf der Jülicher Straße erheblich beeinflussen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durch die Querererschließung zukünftige Wohngebiete östlich des jetzigen Bebauungsplanes ebenfalls an die Jülicher Straße angebunden werden sollen. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind die Straßenbreiten und die Ausgestaltung der Knotenpunkte vorzugeben und entsprechend in den Bebauungsplan zu übernehmen.

6.3 Bodenordnende Maßnahmen

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

7 UMWELTBELANGE

7.1 Artenschutz

Gemäß den §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei allen Bauleitplanverfahren die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen. Um dem Gesetz Rechnung zu tragen, ist im weiteren Verfahren eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung Stufe I durchzuführen. Die Ergebnisse der Vorprüfung werden als erforderliche Maßnahmen textlich festgesetzt.

Die Festsetzungen hierzu werden ggf. im weiteren Verlauf des Verfahrens an neue Erkenntnisse angepasst bzw. im weiteren Verlauf des Verfahrens ggf. ergänzt.

7.2 Biologische Vielfalt

Im Rahmen eines noch zu erstellenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrages ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorzulegen, in der die möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Die Maßnahmen sind jeweils getrennt für den Vorhaben- und Erschließungsplan und für die verbleibenden Flächen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu ermitteln. Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Plangebiet selber nachzuweisen. Ein verbleibendes Defizit von Ausgleichsmaßnahmen kann ggf. außerhalb des Plangebietes mit geeigneten Maßnahmen zu kompensiert werden. Eine entsprechende Zuordnungsfestsetzung wird im Bebauungsplan formuliert.

7.3 Immissionsschutz

Aufgrund der im Rahmen des Verkehrsgutachtens ermittelten Prognosefälle ist im weiteren Verfahren eine schalltechnische Untersuchung vorzunehmen. Diese schalltechnische Untersuchung bewertet die Auswirkungen durch die Jülicher Straße, durch die Autobahn A4 und durch die Feuerwehr. Aufgrund der Stilllegung angrenzender Gewerbebetriebe ist eine Berücksichtigung gewerblicher Geräuschquellen nicht erforderlich. Die aus dem Gutachten erforderlichen Maßnahmen werden als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

7.4 Boden- und Wasserschutz

Teilflächen des Plangebietes werden im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster der StädteRegion Aachen als Altlastenverdachtsflächen geführt.

Nach Auswertung bereits vorhandener oder noch zu erstellender Bodengutachten sind bei einer zukünftigen Wohnnutzung Maßnahmen vorzunehmen, die als textliche Festsetzungen in

den Bebauungsplan übernommen werden. Allein auf Grund der geogenen Grundbelastung ist davon auszugehen, dass entsprechende Maßnahmen erforderlich werden.

Die mit dem Umweltamt der StädteRegion Aachen abgestimmten Maßnahmen zur Sanierung der Fläche und Sicherung von Untergrundverunreinigungen erfolgten in Hinblick auf eine zukünftige gewerbliche Nutzung der Fläche. Eine höherwertige Nutzung, wie z.B. eine Wohnbebauung macht eine Neubewertung erforderlich.

Bereits heute ist das Plangebiet durch die gewerbliche Nutzung zu einem hohen Anteil versiegelt. Insofern besteht keine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer erneuten Überbauung.

Aufgrund der bisherigen Bebauung der Grundstücke vor dem Stichtag 01.01.1996 ist eine Versickerung, Verrieselung oder die Einleitung in ein Gewässer nicht erforderlich. Im Rahmen eines noch zu erstellenden Entwässerungskonzeptes ist der Umgang mit dem Niederschlagswasser darzustellen. Dabei ist die Starkregengefahrenkarte zu berücksichtigen. Aufgrund dieser Karte ist lediglich im südwestlichen Randbereich eine geringfügige Überflutung bis zu 50 cm zu erwarten.

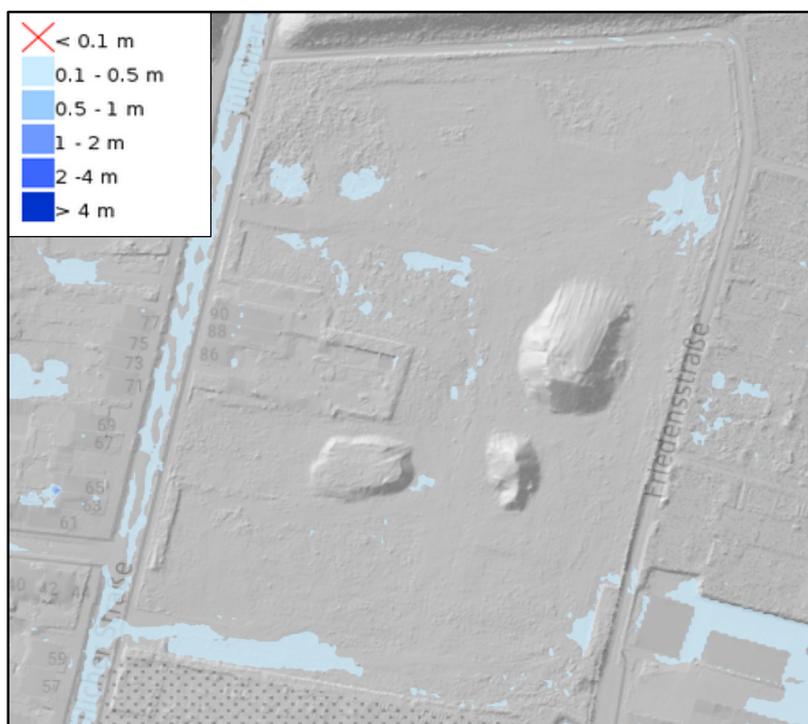


Abbildung 8 Starkregengefahrenkarte NRW, extremes Ereignis [Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Stand 2024]

8 STÄDTEBAULICHE DATEN

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 14 umfasst eine Gesamtfläche von ca. 40.100 m². Dabei entfallen ca. 21.500 m² auf den Vorhaben- und Erschließungsplan.

Nutzungsart	Flächengröße in qm (ca.-Angabe)	in %
Flächen für den Gemeinbedarf	14.000m ²	35,0 %
Urbanes Gebiet (MU) Bestand	1.800 m ²	4,5 %
Urbanes Gebiet (MU) Planung	5.000 m ²	12,5 %
Allgemeines Wohngebiet (WA) Planung	12.800 m ²	31,9 %
Grünflächen	500 m ²	1,2 %
Straßenverkehrsflächen Bestand	2.500 m ²	6,2 %
Straßenverkehrsflächen Planung	3.000 m ²	7,5 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	500 m ²	1,2 %
Gesamt	40.100 m²	100 %

TEIL B: UMWELTBERICHT

(wird im weiteren Verfahren erstellt)

Eschweiler, den 24.05.2024

gez. Welfers