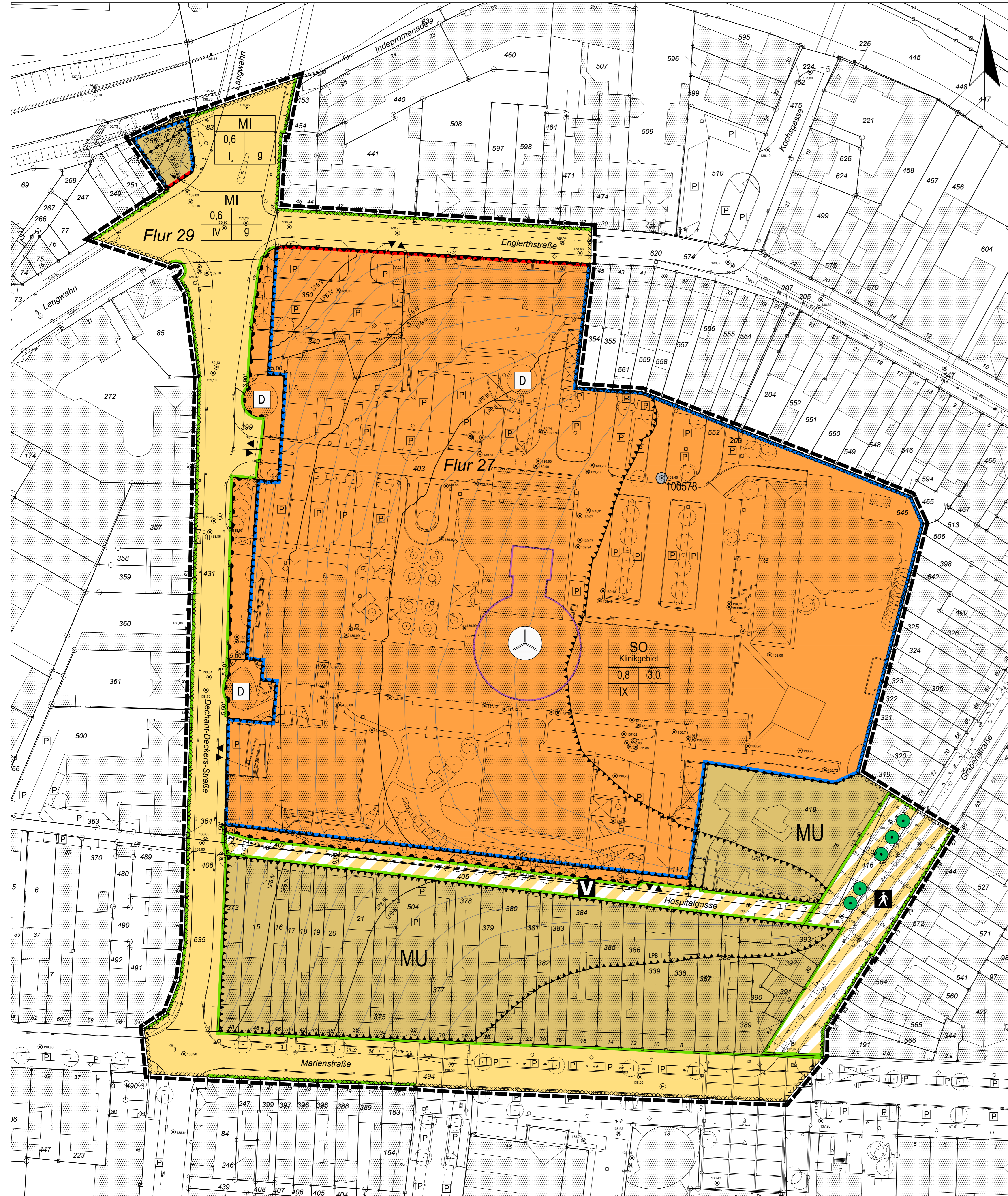


# STADT ESCHWEILER BEBAUUNGSPLAN 306 - ST.-ANTONIUS-HOSPITAL -



## Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung
  - MI Mischgebiete
  - SO Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Klinikgebiet
  - MU Urbane Gebiete
- Maß der baulichen Nutzung
  - 0,8 Grundflächenzahl
  - IX Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
  - g Geschlossene Bauweise
  - Baulinie
  - Baugrenze
- Verkehrsfächen
  - Straßenverkehrsfächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
  - Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Ein-/Ausfahrbereich
  - Hubschrauberlandeplatz
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Erhaltung Bäume
  - Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
  - Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Sonstige Planzeichen
  - Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: Lärmpegelbereich einschl. maßgeblicher Außenlärmpiegel in 10(A)-Schritten, siehe hierzu auch Textl. Festsetzung Nr. 1.4
  - Umgrenzung der Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten
- Sonstige Darstellungen
  - Grundwasseremissionsstelle, inaktiv
  - vorhandene Gebäude
  - Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer
  - Flurgrenze
  - Vermaßung in Metern (Hinweis: Alle Maßangaben sind parallel, außer die mit \* gekennzeichneten)
  - Inhalte der Stadtkarte der Stadt Eschweiler
  - Vorhandene Bäume

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEMÄß § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
  - Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Klinikgebiet
 

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des sonstigen Sondergebiets (SO) ausschließlich Anlagen für gesundheitliche Zwecke sowie zugehörige Anlagen bzw. Einrichtungen zulässig. Insbesondere sind allgemein zulässig:

    - Klinikgebäude und klinische Einrichtungen
    - Verwaltungs- und Bürogebäude
    - Reha-Gebäude und Anlagen
    - Arztpraxen
    - Läden / Kioske, die in unmittelbarer räumlicher und sachlichem Zusammenhang mit der Nutzung der Klinik stehen
    - Cafés, Bistros und Dienstleistungseinrichtungen, die in unmittelbarer räumlicher und sachlichem Zusammenhang mit der Nutzung der Klinik stehen
    - Stellplätze und Fahrradstellplätze (ebenerdig und in Gebäuden)
    - Nebenanlagen
  - Urbanes Gebiet (MU)
 

Gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

    - Wohngebäude,
    - Geschäfts- und Bürogebäude,
    - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    - sonstige Gewerbebetriebe,
    - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Vergnügungsstätten und Tankstellen sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
  - Mischgebiet (M)
 

Gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

    - Wohngebäude,
    - Geschäfts- und Bürogebäude,
    - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    - Sonstige Gewerbebetriebe,
    - Anlagen für Veranstaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Vergnügungsstätten sind nach § 1 Abs. 5.6 BauNVO nicht zulässig.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEMÄß § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
  - Grundflächenzahl
 

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im SO Klinikgebiet von 0,8 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht zulässig. Dies gilt auch für weitere Überschreitungen im geringfügigen Ausmaß.
  - ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN NACH § 9 ABS. 1 NR. 26 BAUGB
 

Zur Erhaltung festgesetzter Bäume sind zu erhalten und während der Bauphase vor Beschädigungen zu schützen. Abgestorbene Bäume sind zu ersetzen.
  - VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB
    - Passiver Schallschutz
 

In den in der Planurkunde festgesetzten Bereichen, die mit den Lärmpegelbereichen II bis VI gemäß der „Schallschneidenden Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Umbau des St.-Antonius-Hospitals in Eschweiler“ der Accon Köln GmbH (Stand 16.03.2021) dargestellt sind, ist passiver Schallschutz erforderlich. Der passive Schallschutz muss von der gesamten Außenwand einschließlich Fenster, Türen, Rollläden, Heizungsanschlüssen und Lüftungsöffnungen eingehalten werden.

Das gesamte bewertete Bau-Schalldämmmaß  $R_{w,ext}$  gemäß der DIN 4109-1:2018-01 von Außenbauteilen schutzbedürftiger Räume der Wohngebäude, Bürogebäude und Ähnliches muss mindestens 30 dB betragen. Das gesamte bewertete Bauschalldämmmaß  $R_{w,ext}$  der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume der Bettenräume der Klinik muss mindestens 35 dB betragen.

An den zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen muss die gesamte Außenwand das sich aus den Lärmpegelbereichen ergebende bewertete Bauschalldämmmaß einhalten. Es beträgt:

      - im Lärmpegelbereich II: mindestens  $R_{w,ext} = 60$  dB(A)
      - im Lärmpegelbereich III: mindestens  $R_{w,ext} = 65$  dB(A)
      - im Lärmpegelbereich IV: mindestens  $R_{w,ext} = 70$  dB(A)
      - im Lärmpegelbereich V: mindestens  $R_{w,ext} = 75$  dB(A)
      - im Lärmpegelbereich VI: mindestens  $R_{w,ext} = 80$  dB(A)

Der zur Berechnung des Bauschalldämmmaßes erforderliche maßgebliche Außenlärmpiegel ist in der Planzeichnung dargestellt.
    - Ausnahmen
 

Von diesen Festsetzungen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass aufgrund der konkreten Ausgestaltung der Baukörper durch weniger strenge Anforderungen ausreichender Schallschutz gewährleistet ist.
    - Anforderungen an Schlafräume
 

Bei Umbauten und Neuplanungen sind Schlafräume der Wohngebäude sowie Schlaf- und Patientenzimmer des Hospitals mit Fenstern mit integrierten Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten, sofern an den Fassaden maßgebliche Außenlärmpiegel von 58 dB(A) oder darüber auftreten.
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME NACH § 9 ABS. 6 BAUGB
 

Baudenkmale nach Denkmalschutzgesetz

Im Plangebiet bestehen die nach dem Denkmalschutzgesetz (DSchG) NRW geschützten Baudenkmale „Rundtürme der ehemaligen Burg Eschweiler“, Denkmalnummer 135.
- HINWEISE
  - KAMPFMITTELBESEITIGUNG
 

Es liegen keine Erkenntnisse über mögliche Kampfmittel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden.

Es liegen Erkenntnisse über vermehrte Bodenkaufhandlungen im zentralen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vor. In diesem Bereich wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel von Seiten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf empfohlen.

(Roteintragung: nach öffentlicher Auslegung)

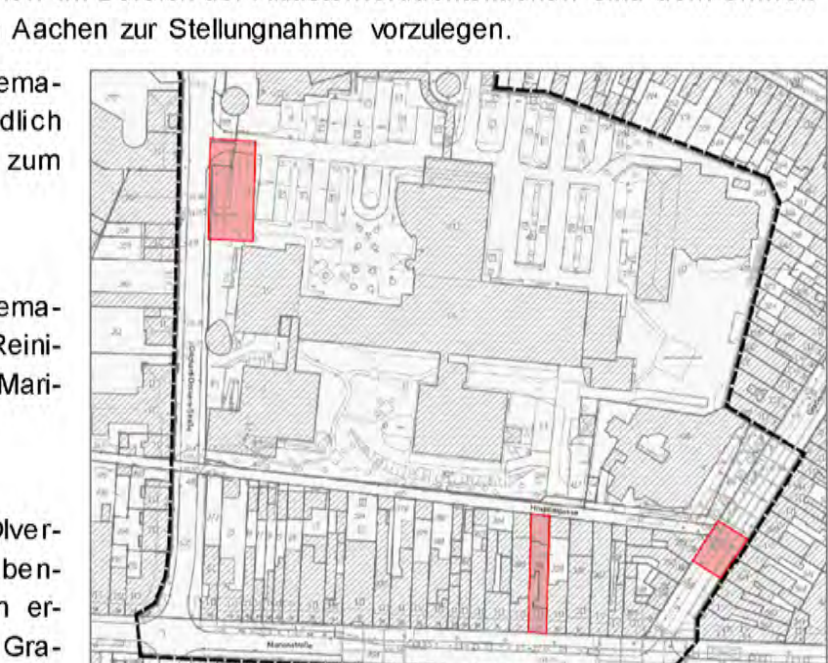
Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. kann eine Sicherheitsdetektion sinnvoll sein. Findet im Rahmen der Baumaßnahme kein erheblicher Bodeneingriff (weniger als 80 cm Tiefe) statt oder kann es zu erheblichen Geländeveränderungen seit dem Ende des 2. Weltkrieges (z. B. Bodenaustausch, Auskiesungen, Auffüllungen, etc.) ist eine solche Oberflächenveränderung / Flächenberaumung nicht erforderlich.
  - GRÜBELZONE UNTERGRUNDKLASSE
 

Das Plangebiet befindet sich in der Grünbelzone 3 in der Untergrundklasse T gemäß der Karte der Grünbelzone und geologischen Untergrundklasse des Bundeslandes NRW, Juni 2006.

## IV.3. ALTLASTEN

- Nach dem aktuellen Altlastenverdachtsflächenkataster der StädteRegion Aachen sind im Bebauungsplangebiet einzelne Altlastenverdachtsflächen (Altstandorte) registriert (siehe Abbildung). Gesicherte Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor, der Bodenbelastungsverdacht besteht jedoch. Umzünungen und Baumaßnahmen im Bereich der Altlastenverdachtsflächen sind dem Umweltamt der StädteRegion Aachen zur Stellungnahme vorzulegen.
- Nr. 51030241 (ehemalige Tankstelle) südlich der Haupteinfahrt zum Krankenhaus.
  - Nr. 51032443 (ehemalige chemische Reinigung) im Bereich Marienstraße sowie
  - Nr. 51030405 (Oberverunreinigung Grabenstraße, nachrichtlich erfasst) im Bereich Grabenstraße.



## IV.4. GRUNDWASSER / GEWÄSSERSCHUTZ

**Grundwasseremissionsstelle**

Innerhalb des Plangebietes besteht eine inaktive, noch nicht zurückgebaute Grundwasseremissionsstelle (siehe Planzeichnung 100578). Inaktive, noch nicht zurückgebaute und veraltete Grundwasseremissionsstellen können die Tragfähigkeit des Baugrunds beeinflussen. Frühzeitig vor Beginn einer Baumaßnahme in einem 200 m Korridor zur inaktiven Emissionsstelle sollte mit dem Eigentümer der Grundwasseremissionsstelle Kontakt aufgenommen werden, inwieweit diese Grundwasseremissionsstelle ordnungsgemäß zurückgegraben werden kann.

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abbaumaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen.

## IV.5. BAUHOHE / FLUGSICHERHEIT

Bauliche Anlagen dürfen nicht die Höhe des bestehenden Hubschrauberlandeplatzes von 177 m über NN überschreiten. Diese Höhe ist grundsätzlich auch bei der Aufstellung von Kränen und ähnlichen Bauhilfsanlagen im Rahmen von Baubarbeiten zu beachten, wobei aufgrund von deren temporärer Natur Ausnahmen möglich sind. Bauhöhen von Neubauten sowie ggf. erforderlicher Baukrane und sonstiger Bauhilfsanlagen sind frühzeitig mit der Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 26 - Luftverkehr abzustimmen.

## IV.6. BODENKENNMPFLERGE

Es gibt Hinweise, dass sich im Bereich des Krankenhauses archaische Bodenerdbeben befinden könnten. Deshalb sind Erdarbeiten durch eine archaische Fachfirma archaischologisch zu begleiten. Eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Eschweiler und dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland ist mindestens vier Wochen vor Baubeginn erforderlich.

Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW sind zu beachten. Demnach sind bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde der Stadt als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu belassen und Weisungen für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

## IV.7. BAUDENKMPFLERGE

Neben den Baudenkmalen im Plangebiet bestehen in der Englerthstraße und in der Marienstraße weitere nach dem Denkmalschutzgesetz (DSchG) NRW geschützten Baudenkmale der Stadt Eschweiler.

Bauliche Maßnahmen an den Baudenkmalen und in der Umgebung der Baudenkmale bedürfen gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz (DSchG) NRW einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

## IV.8. REGELUNGEN ZUM ARTENSCHUTZ

Bei der Planung von Baumaßnahmen sind die Belange des Artenschutzes gemäß BNatSchG im Einzelfall zu prüfen und zu beachten. Um mögliche Quartiersverluste von Fledermäusen zu vermeiden, ist ein Konzept für Maßnahmen zur vorgezogenen Kompensation (CEF-Maßnahmen) zu erstellen, mit der Unteren Naturschutzbehörde der StädteRegion abzustimmen und zeitnahe umzusetzen.

Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt:  
Eschweiler, den ..... 2021

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 03.09.2020 gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan 306 aufzustellen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches erfolgte in der Zeit vom 02.10.2020 bis 16.10.2020.

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom ..... 20..... als Satzung beschlossen worden.

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom ..... 20..... als Satzung beschlossen worden.

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom ..... 20..... als Satzung in Kraft getreten.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung
- Bauleitungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2016 (GV. NRW. S. 421), in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

TECHNISCHE REGELWERKE UND SONSTIGE NORMEN

- Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen und VDI - Richtlinien können bei der Stadt Eschweiler, 610 Abteilung für Planung und Denkmalpflege, Johannes - Rau - Platz 11 erfragt werden.

# STADT ESCHWEILER

## BEBAUUNGSPLAN 306

### - St.-Antonius-Hospital -

GEMARKUNG ESCHWEILER M. 1:500 FLUR 27, 29

