



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 - Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

316/13

1

Sitzungsvorlage

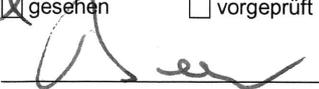
Datum 5.11.2013

| Beratungsfolge | | | Sitzungsdatum | TOP |
|---------------------|-------------------------------------|------------|---------------|-----|
| 1. Beschlussfassung | Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss | öffentlich | 19.11.2013 | |
| 2. | | | | |
| 3. | | | | |
| 4. | | | | |

**8. Änderung des Bebauungsplanes 35 - Lenzenfeldchen -
hier: Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden
sowie Beschluss der öffentlichen Auslegung**

Beschlussentwurf:

- I. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 1).
- II. Die Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 2).
- III. Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes 35 - Lenzenfeldchen - (Anlage 3 und 4) mit Begründung einschließlich Umweltbericht (Anlage 5) wird zum Zweck der öffentlichen Auslegung beschlossen.

| | | | |
|---|--|--|--|
| A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> gesehen <input type="checkbox"/> vorgeprüft  | | Unterschriften  | |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| <input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt | <input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt | <input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt | <input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt |
| Abstimmungsergebnis | Abstimmungsergebnis | Abstimmungsergebnis | Abstimmungsergebnis |
| <input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja |
| <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> nein |
| <input type="checkbox"/> Enthaltung | <input type="checkbox"/> Enthaltung | <input type="checkbox"/> Enthaltung | <input type="checkbox"/> Enthaltung |

Sachverhalt:

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 28.01.2010 (VV 031/10) die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes 35 - Lenzenfeldchen - gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und in der Sitzung am 26.05.2011 (VV 086/11) die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Planentwurf wurde in der Zeit vom 20.06.2011 bis 05.07.2011 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgehängt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung unterrichtet.

Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind als Anlage 6 und die Stellungnahme der Verwaltung zu diesen Stellungnahmen als Anlage 1 beigefügt. Die Stellungnahmen der Behörden sind, soweit sie Anregungen oder Hinweise enthalten, als Anlage 7 und die Stellungnahme der Verwaltung zu diesen Stellungnahmen als Anlage 2 beigefügt.

Die Verwaltung empfiehlt den Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes 35 - Lenzenfeldchen - mit Begründung einschließlich Umweltbericht zum Zweck der öffentlichen Auslegung zu beschließen.

Gutachten:

Folgende Gutachten liegen dem Bauleitplanverfahren zugrunde und können bei der Verwaltung eingesehen werden:

- „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur 8. Änderung des Bebauungsplanes 35 - Lenzenfeldchen - der Stadt Eschweiler“ (Oktober 2013)

Haushaltsrechtliche Betrachtung:

Die Planänderung ist haushaltsrechtlich nicht relevant.

Anlagen:

1. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit
2. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden
3. Bebauungsplanentwurf (Planverkleinerung)
4. Textliche Festsetzungen
5. Begründung zum Planentwurf mit Umweltbericht
6. Stellungnahmen der Öffentlichkeit
7. Stellungnahmen der Behörden

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 35 / 8. Änd. - Lenzenfeldchen -

| Nr. | Absender / Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussvorschlag |
|-----|--|---|--|
| 1 | Herr H. Borutta, Hehlrather Str. 97 - Schreiben vom 30.06.2011 | | |
| 1.1 | <p>Als Eigentümer des Grundstücks Rue de Wattrelos 8-10 (Autohaus Zittel) legt der Bürger Einspruch gegen die Änderung des Bebauungsplanes ein. Durch diese Änderung erfahre das Grundstück eine sehr große Nutzungsabwertung. Schon das Betreiben des Betriebes in der jetzigen Form sei laut der Aufstellung: Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente nicht mehr gewährleistet.</p> <p>Der Bürger verstehe die angestrebte Änderung nicht, da zudem in unmittelbarer Nähe ein Media-Markt mit weiteren Märkten ohne jegliche Nutzungseinschränkung gebaut und in Betrieb genommen wurde.</p> <p>Durch die vorgesehene Änderung im Plangebiet würden langfristig bestehende Vollzeit-Arbeitsplätze und Steuerentnahmen gefährdet.</p> | <p>Ziel der 8. Änderung des Bebauungsplans 35 –Lenzenfeldchen – ist u.a. das vorhandene, teilweise überlagernde Planungsrecht zu ordnen und mit einer Feinstuerung zu den Themen Vergnügungstätten und Einzelhandel die zulässigen Nutzungen im Misch- und im Gewerbegebiet zu begrenzen. Städtebaulich ist es nicht gewünscht, dass die Nutzungsart des Gewerbegebietes durch Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten unterlaufen wird. Diese Sortimente sollen in den ausgewiesenen Sondergebieten oder im zentralen Eschweiler Einkaufsbereich konzentriert werden. Dieser städtebauliche Grundsatz ergibt sich u.a. aus den übergeordneten Zielen der Landesplanung. Die Liste der als zentren- und nahversorgungsrelevant geltenden Sortimente ist für die Stadt Eschweiler im Sinne der Darstellungen des Flächennutzungsplanes auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmt worden und wurde auf der Grundlage des vorliegenden Eschweiler Einzelhandelskonzeptes (2003), des Städteregionalen Einzelhandelskonzeptes (2008) und eigener Untersuchungen nach städtebaulichen Kriterien ermittelt. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind je Betrieb als Randsortiment mit einer Beschränkung auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig.</p> <p>Die bestehende Genehmigung für das Autohaus wird durch die Planänderung nicht beschränkt. Eine Gefährdung bestehender Vollzeit- Arbeitsplätze wird daher nicht gesehen. Einzelhandel stellt nur einen schmalen Ausschnitt aus der Fülle der nach § 2 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen eines Gewerbegebietes dar, so dass die Wahrung des Gebietscharakters auch dann gegeben ist, wenn ein Bebauungsplan diese Nutzungsart ausschließt.</p> <p>Im Rahmen der Festsetzung als Gewerbegebiet stehen ausreichend adäquate Nutzungsmöglichkeiten mit einer gewerbegebietstypischen Rentabilität zur Verfügung. In die ausgeübte Nutzung wird nicht eingegriffen, die bestimmungsgemäße Nutzung des Gewerbegebietes ist möglich, ein Planungsschaden i.S. § 42 BauGB liegt nicht vor.</p> <p>Die Anstiedlung des Mediamarktes und weiterer Einzelhandelsbetriebe erfolgte auf Grundlage des am 23.07.2008 rechtskräftig gewordenen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 271B - Auerbachstraße -, der „Son-</p> | Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. |

| Nr. | Absender / Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussvorschlag |
|-----|---|--|--|
| 2 | <p>Herr R. Zabka und Herr G. Zabka, Auerbachstr. 25, vertreten durch RAe Delheid+Soiron+Hammer, Aachen - Schreiben vom 05.07.2011</p> | <p>dergebiet“ mit Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festsetzt. Planungsziel war die Konzentration von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit Sortimenten für die ein Einzelhandelsgutachten einen konkreten Bedarf im Eschweiler Stadtgebiet nachgewiesen hatte. Entsprechende Festsetzungen, die mit Nutzungseinschränkungen einhergehen, wurden differenziert im Plan umgesetzt.</p> | |
| 2.1 | <p>Für das Grundstück Auerbachstr. 25 ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes vorgesehen, in dem Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig sind, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Sortimentsgruppen der unter Punkt 1.1. der textlichen Festsetzungen des Entwurfs des Bebauungsplans festgesetzten Liste der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente zuzuordnen ist. Darüber hinaus sind für das Gewerbegebiet weitere Einschränkungen in textlichen Festsetzungen vorsehen.</p> <p>Gegen diese Beschränkung der möglichen Nutzung des Grundstücks werden Einwendungen erhoben. Durch diese Beschränkung wird der Wert des Grundstücks erheblich beeinträchtigt und zukünftige Nutzungen werden nicht sachgerecht eingeschränkt.</p> | <p>Hinsichtlich Nutzungseinschränkung wird auf die Stellungnahme der Verwaltung unter Pkt. 1.1 verwiesen.</p> <p>Eine mögliche Wertminderung kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht beziffert werden, da der Verkehrswert eines Grundstückes von zahlreichen auch planungsunabhängigen Faktoren abhängt. Der Verkehrswert wird durch zahlreiche Umstände beeinflusst, die je nach der vorherrschenden Verkehrsauffassung positiv oder negativ zu Buche schlagen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die privaten und öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen. Dabei kann nicht jedem Einzelbeitrag absolute Gerechtigkeit verschafft werden, da sich letztlich alle Belange den legitimen Zielen der Planung anpassen müssen. Ein Recht auf die bestmögliche Nutzung des Eigentums besteht nicht.</p> | Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. |
| 3 | <p>Erbengemeinschaft Decker, Erbgemeinschaft Johnen, Herr H. Fasch, Herr R. Krahe, Herr H. Steinmetz, Herr M. Thelen, Herr H. Westphal, Herr M. Zittel, Eigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, - Schreiben vom 05.07.2011</p> | | |
| 3.1 | <p>Die Unterzeichner sind alle Eigentümer von Grundstücken, die von der 8. Änderung des Bebauungsplanes 35 betroffen sind. Es ist aus Sicht dieser Bürger nicht nachvollziehbar, welchen Anlass es gebe, die Nutzung ihrer Grundstücke in dem vorgesehenen Umfang einzuschränken und somit deren Wert erheblich zu verringern. Daher möchten die Bürger fristgerecht Widerspruch gegen die Änderung des Bebauungsplanes einlegen.</p> | <p>Die Gründe der Planaufstellung werden unter Punkt 1.1 der Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplans 35 – Lenzenfeldchen - erläutert. Hinsichtlich Einschränkung und Wertminderung wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung unter den Punkten 1.1 und 2.1 verwiesen.</p> | Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. |

| Nr. | Absender / Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussvorschlag |
|-----|--|--|--|
| 4 | <p>Herr H. Steinmetz, Aachener Straße 60, - Schreiben vom 12.03.13 - Schreiben des Herrn Steinmetz unterstützen die folgenden Eigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplans seine Stellungnahme: H. Westphal, Hr. Decker, C. Decker-Meyer, Martin Thelen, H. Johnen, P. Erbstößer, H. Borutta, R. Krahe</p> | <p>Stellungnahme der Verwaltung</p> | |
| 4.1 | <p>Der Unterzeichner setzt die vorgelegte Nutzungseinschränkung mit einer Entwertung der Gewerbeflächen gleich. Durch die seiner Meinung nach massiven Nutzungseinschränkungen befürchtet er erhebliche finanzielle Nachteile im Hinblick darauf, dass die Gewerbeflächen und -gebäude auch der Altersvorsorge der Eigentümer dienen.</p> <p>Die mit der Förderung der Sanierung der Innenstadt durch Landesmittel verbundenen erheblichen finanziellen Nachteile einzelner Eigentümer durch die erheblichen Nutzungseinschränkungen sind für ihn nicht hinnehmbar. Er bezweifelt, dass die strukturellen Probleme der Innenstadt durch eine Sanierung lösbar sind, auch im Hinblick auf die eingeschränkten Möglichkeiten der Politik. Wesentliche Akzente hierzu müssten durch Gewerbetreibende und Eigentümer erfolgen.</p> <p>Der Unterzeichner sieht für die gesamte Peripherie der Stadt kaum mehr Möglichkeiten, unternehmerisch zu handeln und Synergien zu schaffen.</p> <p>Die Genehmigung des Media- Marktes und der dortigen Fachmärkte bzw. deren Eröffnung 6 Monate vor der Nutzungsänderung lassen ihn an dem Anspruch der Stadt zweifeln, die Innenstadt schützen zu wollen.</p> <p>Der Teil der Begründung zur Nutzungseinschränkung, der besagt, dass der in der letzten Zeit unkontrollierten Durchmischung im Gebiet Lenzenfeldchen entgegengewirkt werden soll, wird vom Unterzeichner als falsch und konstruiert bezeichnet.</p> | <p>Hinsichtlich Nutzungseinschränkung, Entwertung bzw. Wertminderung und finanzieller Nachteile wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung unter den Punkten 1.1 und 2.1 verwiesen. Wie dort bereits erläutert, wird die Nutzungseinschränkung nicht als massiv eingeschätzt, da der Einzelhandel nur einen schmalen Ausschnitt aus der Fülle der nach § 2 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen eines Gewerbegebietes darstellt und in die bestehende Nutzung nicht eingegriffen wird.</p> <p>Die seit 2002 für die Umgestaltungsmaßnahmen bewilligten Fördermittel dienen u. a. dem Ziel, funktionsfähige lokale Versorgungsstrukturen in der Eschweiler Innenstadt zu erhalten und zu unterstützen. Die Bewilligung der Fördermittel wurde daher mit der Auflage verbunden, Sicherungsmaßnahmen zur Verhinderung der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Eschweilers durchzuführen. Es ist ein erklärtes Ziel der Landesregierung, nicht integrierte Einzelhandelslagen künftig zu verhindern, um diese öffentlichen Investitionen nicht zu unterlaufen. Die Mobilisierung der Gewerbetreibenden und verstärktes finanzielles Engagement der Eigentümer in der Eschweiler Innenstadt hat hier zur strukturellen Stärkung und zu einer deutlichen Verringerung des Ladenleerstands beigetragen.</p> <p>Auch die „Peripherie“ bzw. die an die Innenstadt angrenzenden Bezirke stellen sich sehr vielfältig dar: Gebiete mit unterschiedlichen Charakteren und (rechtlichen) Bindungen bieten viel Raum für unternehmerisches Handeln.</p> <p>Hinsichtlich der Zulässigkeit des großflächigen Einzelhandels im Bereich des Mediamarktes und der damit verbundenen städtebaulichen Zielsetzung wird auf die Stellungnahme der Verwaltung unter Punkt 1.1 verwiesen.</p> <p>Auf Grundlage der seit 1984 im Bereich des Plangebietes geltenden 4. Änderung des Bebauungsplanes und der BauNVO von 1977 konnten sich in der Vergangenheit Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Discounter und Getränkemarkt) ansiedeln. Weitere diesbezügliche Anfragen sind bei der Stadt eingegangen. Dieser „unkontroll-</p> | <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt</p> |

| Nr. | Absender / Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussvorschlag |
|-----|--|---|--------------------|
| | <p>Er weist auf die Aussage des Eschweiler Einzelhandelskonzeptes von 2003 hin, dass die Innenstadt geschützt werden soll. Im Bereich des heutigen Media-Marktes stellt das Konzept die heute vorhandene Nutzung nicht dar. Dennoch ist sie realisiert worden. Hieraus leitet der Unterzeichner den Anspruch ab, dass für Verkaufsflächen in demselben Gewerbegebiet auch dieselben Nutzungsmöglichkeiten eingeräumt werden müssten.</p> <p>Er ist der Ansicht, dass die festgesetzten Sortimentseinschränkungen über die im Einzelhandelskonzept genannten hinausgehen.</p> <p>Abschließend erläutert er die wirtschaftliche, kulturelle und soziale Bedeutung von Privatwirtschaft und Mittelstand für die Kommune und die Heimatregion und bittet, diese bei Entscheidungen zu berücksichtigen. Auch das Engagement ortsansässiger Unternehmen sei höher als das der Filialen von Großunternehmen mit fernen Firmensitzen (Inhaltlich wird auf die Anlage verwiesen).</p> | <p>Stellungnahme der Verwaltung</p> <p>lierten Entwicklung“ soll aus den bereits unter Pkt. 1.1 aufgeführten Gründen entgegengewirkt werden.</p> <p>Städtebauliche Ziele und Planungen unterliegen einer stetigen Entwicklung. Aus dem im Jahre 2003 erstellten Einzelhandelskonzept entwickelte sich für den heutigen Media-Markt Standort u. a. das Planungsziel der großflächigen Konzentration von Einzelhandelsbetrieben mit Sortimenten, für die das Einzelhandelsgutachten einen konkreten Bedarf im Eschweiler Stadtgebiet nachgewiesen hatte.</p> <p>Im Jahr 2008 hat sich die Stadt verpflichtet, die Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels des Städteregionalen Einzelhandelskonzeptes (STRIKT Aachen) anzuwenden. Dies bestärkt die Notwendigkeit der Beschränkungen von Einzelhandelsnutzung in Gewerbegebieten mit dem Ziel, zentrale Versorgungsbereiche zu schützen und die „Ansiedelungsattraktivität“ der Zentren zu steigern. Aus der im benachbarten Sondergebiet zulässigen und realisierten Einzelhandelsnutzung kann kein Anspruch auf die grundsätzliche Zulässigkeit uneingeschränkter Verkaufsflächen im Gewerbe- oder Mischgebiet abgeleitet werden. Die Festsetzungen zu Nutzungseinschränkungen in der 8. Änderung des Bebauungsplans 35 – Lenzenfeldchen - wurden analog zu den Festsetzungen des östlich angrenzenden Bebauungsplan 271A – Auerbachstraße – getroffen. Sie entsprechen der städtebaulichen Zielsetzung für Gewerbe- und Mischgebietsflächen an diesem Standort. Auch die Formulierung der Sortimentsbeschränkung wurde an den Standort und seine Entwicklungsziele angepasst.</p> <p>Die Bedeutung von Privatwirtschaft und Mittelstand für die Kommune und die Region ist unumstritten. Dies kann jedoch kein Argument sein, landesplanerische Ziele und kommunale Entwicklungsplanung zu übergehen und Einzelhandel überall ungesteuert zuzulassen. Die Nutzungseinschränkung bzgl. der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sichert die Gewerbegebietsnutzung in ihrem bestehenden Charakter, mit ihren ortsansässigen Unternehmen.</p> | |

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden (TÖB) zum Bebauungsplan 35 / 8. Änd. - Lenzenfeldchen -

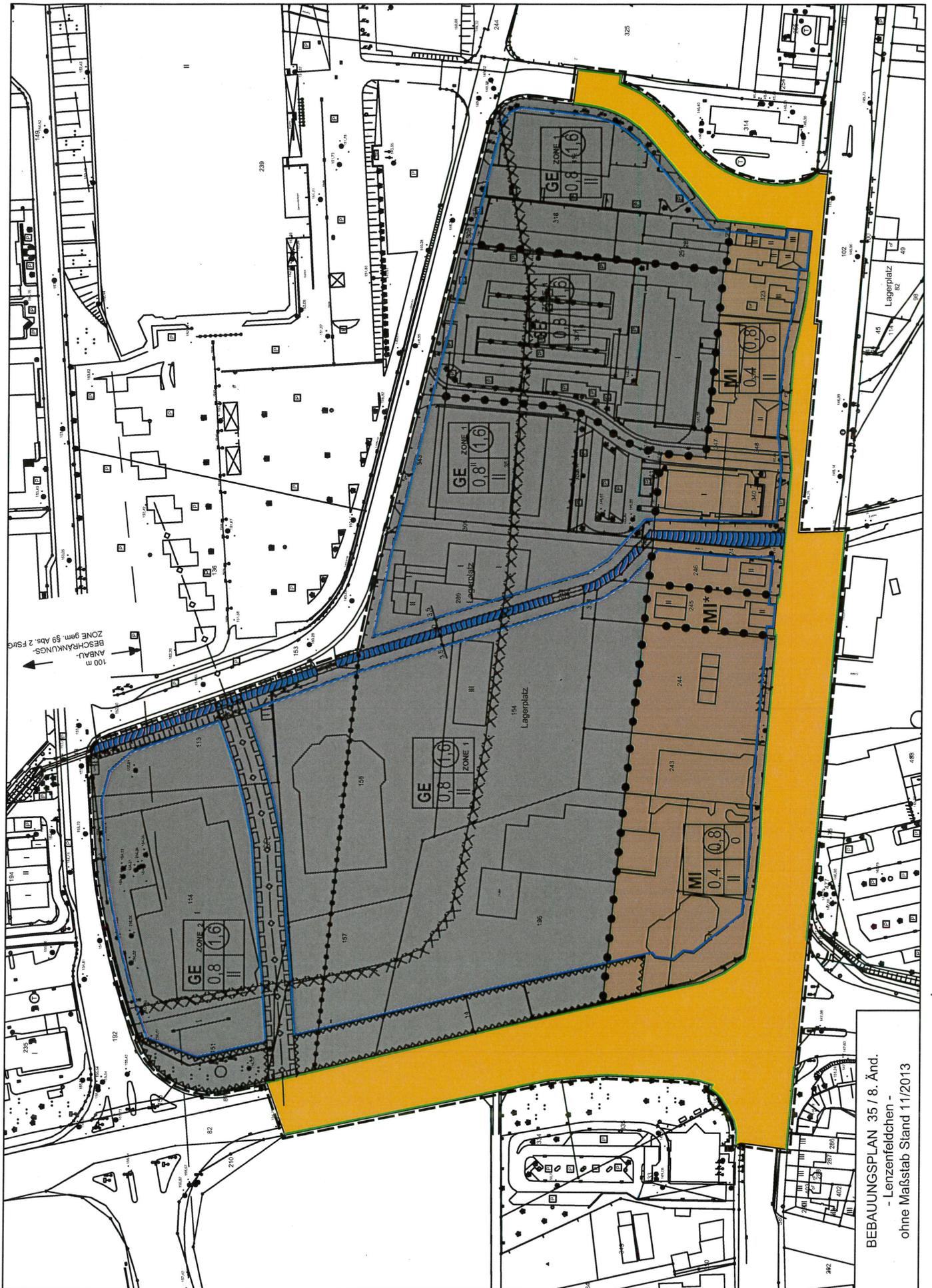
| Nr. | Behörde / Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussvorschlag |
|-----|---|---|--|
| 1 | Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW - Schreiben vom 28.06.2011 | | |
| 1.1 | <p>Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Glückauf IV“ (Eigentümerin ist die EBV GmbH) liegt. Ferner liegt die Fläche über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler“ (Eigentümerin ist die RWE Power Aktiengesellschaft).</p> <p>In den vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Änderungsfläche kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau verzeichnet. Bzgl. möglicher zukünftiger, betriebsplanmäßiger noch nicht zugelassener bergbaulicher Tätigkeiten wird empfohlen die o. a. Feldeseigentümerinnen am Verfahren zu beteiligen.</p> | Die EBV GmbH sowie die RWE Power AG wurden im Verfahren beteiligt (siehe Stellungnahme unter Nr. 10). | Die Stellungnahme wird berücksichtigt. |
| 2 | Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 22.5 (KBD) - Schreiben vom 07.07.2011 | | |
| 2.1 | <p>Für das Plangebiet liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor.</p> <p>Der Stellungnahme ist der Plan „Ergebnis der Luftbildauswertung“ beigefügt, in dem u. a. ein ehemaliger Panzergraben dargestellt wird, der zwischen Aachener Straße und Rue de Watrelos verläuft. Teilbereiche des Plangebietes werden hier bereits als „geräumte Fläche“ gekennzeichnet.</p> <p>Es wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Flächen vor Baubeginn empfohlen, sofern diese nicht vollständig innerhalb der geräumten Flächen liegen. Zusätzlich wird empfohlen bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dem beigefügten „Merkblatt für das Einbringen von Sondierungsbohrungen im Regierungsbezirk Köln“ zu entnehmen.</p> | Im Bebauungsplan wird auf die mögliche Kampfmittelbelastung und auf die empfohlenen Untersuchungen vor Baubeginn hingewiesen. | Die Stellungnahme wird berücksichtigt. |

| Nr. | Behörde / Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussvorschlag |
|-----|--|---|---|
| 3 | Landesbetrieb Straßenbau NRW, Autobahniederlassung Krefeld - Schreiben vom 05.07.2011 sowie Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Ville-Eifel - Schreiben vom 11.07.2011 | | |
| 3.1 | Die zu zahlreichen Bauleitplanverfahren - den Bebauungsplan 35 betreffend - mitgeteilten grundsätzlichen Festlegungen und Belange der Straßenbauverwaltung sind auch im hier vorliegenden 8. Änderungsverfahren zu beachten. Der Nahbereich der Autobahn unterliegt den Bestimmungen des § 9 Abs. 1 und 2 Bundesfernstraßengesetz. Die in den „Allgemeinen Forderungen“ dokumentierten Belange der Straßenbauverwaltung sind zu beachten und einzuhalten. [Die allgemeinen Forderungen enthalten u. a. Bestimmungen zur Anbauverbotszone (§ 9 Abs. 1 FStrG), der Anbaubeschränkungszone (§ 9 Abs. 2 FStrG) und zum Immissionschutz]. | Die in den "Allgemeinen Forderungen" dokumentierten Belange des Landesbetriebes Straßenbau NRW werden beachtet. In den Bebauungsplan wurde ein Hinweis auf die Schutzzone der Bundesautobahn (Anbauverbotszone und Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 1 und 2 FStrG aufgenommen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen Flächen für Gewerbegebiete ausgewiesen. Neue Gewerbesiedlungen die zu einer nennenswerten Veränderung des Verkehrsaufkommens führen könnten, sind nicht bekannt. | Die Stellungnahme wird berücksichtigt. |
| 3.2 | Die Berücksichtigung der Verkehrsemissionen (Lärm und Luftschadstoffe) sowie die Ausweisung und Bemessung entsprechender Schutzvorkehrungen liegen in der Zuständigkeit der Stadt. An den Träger der Straßenbaulast können diesbezüglich keine Forderungen gestellt werden. | Die Verkehrsemissionen im Plangebiet wurden näher betrachtet und sind im Umweltbericht beschrieben. Festsetzungen bzgl. passiver Lärmschutzmaßnahmen werden in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen |
| 3.3 | Da die geltenden Umgrenzungen von Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind, unverändert bleiben, bestehen seitens der Straßenbauverwaltung grundsätzlich keine Bedenken. | Die Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, wurde aus der 4. Änderung des Bebauungsplans 35 - Lenzenfeldchen - übernommen. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| 3.4 | Die Stadt Eschweiler hat lt. einer Forderung der Bezirksregierung Köln eine Verkehrsuntersuchung für den Bereich „Rue de Wattlelos“ beauftragt. Eine Lösung ist nur über eine Verbreiterung des Verkehrsquerschnitts möglich. Das Baurecht für notwendige zusätzliche Verkehrsflächen ist ggf. über ein Planfeststellungsverfahren zu erlangen. Dabei ist der Zeithorizont noch unbestimmt. | Im Bereich des Knotenpunktes Rue de Wattlelos/Aachener Straße sind auf Veranlassung der Bezirksregierung Köln Verkehrsuntersuchungen durchgeführt worden, durch die v.a. die Ursache für die Häufung von Unfällen gefunden und behoben werden sollte. Inzwischen wurde die Verkehrssituation im Kreuzungsbereich in Absprache mit den zuständigen Behörden optimiert. Das Verkehrsaufkommen wird über ein neues Signalprogramm leistungsfähig abgewickelt. Der Straßenquerschnitt ist ausreichend dimensioniert. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |

| Nr. | Behörde / Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussvorschlag |
|-----|--|---|--|
| 4 | Städte Region Aachen - Schreiben vom 08.07.2011 | | |
| 4.1 | <p>Gegen das vorgelegte Verfahren bestehen seitens der StädteRegion Aachen keine Bedenken. Im Einzelnen werden folgende Hinweise und Anregungen gemacht:</p> <p><u>A 70 Umweltamt / Bodenschutz / Altlasten</u></p> <p>Im Bereich der 8. Änderung befinden sich 5 Altlasten-Verdachtsflächen(Nr. 5103-1265, 5103-1267, 5103-1746, 5103-0251, 5103-0252). Auf die Altlasten-Verdachtsflächen wird bisher nicht eingegangen. Auf die vorhandenen Altlastenverdachtsflächen ist entweder in der Begründung oder im Umweltbericht hinzuweisen.</p> | <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf die im Plangebiet vorhandenen Altlasten-Verdachtsflächen eingegangen. Zusätzlich erfolgt ein Hinweis in der Planurkunde.</p> | <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> |
| 5 | Handwerkskammer Aachen - Schreiben vom 30.06.2011 | | |
| 5.1 | <p>Aufgrund der Auswertung neuerer Gerichtsurteile werden Anregungen zur Änderung der Formulierungen zum „Annexhandel“ hinsichtlich der Begriffsdefinition und Beschränkung der Verkaufsflächenobergrenze auf maximal 150 qm vorgebracht.</p> | <p>Die Textlichen Festsetzungen wurden hinsichtlich der Formulierungen zum „Annexhandel“ überarbeitet.</p> | <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> |
| 5.2 | <p>Darüber hinaus wird angeregt, den in der Annexregel verwendeten Begriff des „funktionalen Zusammenhangs“ zu erläutern und die Obergrenze der Verkaufsfläche mit Verweis auf die ortstypischen Obergrenzen für Handwerks- und Fabrikverkaufsstellen zu begründen. Sollte aus Sicht der Stadt Eschweiler eine andere Obergrenze der Verkaufsflächen als o.g. (150 qm) ortstypisch sein, so wird angeregt, dies durch einen Gutachter zu belegen.</p> | <p>Entsprechende Erläuterungen werden in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen. Es wird davon ausgegangen, dass die ortstypische Obergrenze der Verkaufsflächen für Handwerks- und Fabrikverkaufsflächen im Stadtgebiet von Eschweiler bei 150 qm liegt.</p> | <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> |
| 6 | Industrie- und Handelskammer (IHK) Aachen - Schreiben vom 09.06.2011 | | |
| 6.1 | <p>Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen grundsätzlich keine Bedenken, da durch die Überplanung die Steuerungsmöglichkeiten der Stadt Eschweiler bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe verbessert werden.</p> <p>Es wird empfohlen, bei der Festsetzung der zulässigen zentren- und</p> | <p>Aufgrund der Gewerbe- und Mischgebietsausweisungen sind im Bebauungsplan nur kleinflächige Einzelhandelsbetriebe (≤ 800 qm) zulässig. Eine über die 10%- Beschränkung hinausgehende Regelung ist nicht erforderlich.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| Nr. | Behörde / Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussvorschlag |
|-----|---|---|---|
| 7 | <p>nahversorgungsrelevanten Randsortimente auf zehn Prozent der Gesamtverkaufsfläche bei den bestehenden Einzelhandelsbetrieben im Gewerbe- bzw. Mischgebiet parallel auch die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente auf max. 2.500 qm zu beschränken. Diese Festsetzung sollte analog zur Regelung der Ausweisung von Sondergebieten mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß § 24 a Abs. 4 Landesentwicklungsprogramm (LEPro NRW) erfolgen, da die Auswirkungen in beiden Fällen vergleichbar sind.</p> <p>Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH - Schreiben vom 15.06.2011</p> | | |
| 7.1 | <p>Die NATO-Kraftstofffernleitung Würselen - Altenrath wird von der Bauleitplanung auf einer Länge von 250 m betroffen.</p> <p>Die Rohrfernleitung ist in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit auf den einzelnen Grundstücken dinglich durch einen 10 m breiten Schutzstreifen gesichert, dessen Mitte mit der Rohrachse in der Regel übereinstimmt. In diesem Schutzstreifen dürfen keine Bauwerke errichtet werden und sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand der Fernleitung, deren Betrieb und Unterhaltung beeinträchtigen oder gefährden könnten.</p> <p>Arbeiten im Schutzstreifen der Kraftstoffrohrfernleitung, eine Inanspruchnahme des Schutzstreifens sowie alle Maßnahmen, die Auswirkungen auf die NATO-Produktenleitung und Veränderungen bestehender vertraglicher Regelungen haben können, bedürfen der vorherigen Zustimmung durch die Wehrbereichsverwaltung West in Düsseldorf (Dez. IUW 4) und ggf. des Abschlusses eines Gestattungsvertrages, der insbesondere Folgepflichten und Folgekosten regelt.</p> | <p>Im Bebauungsplan ist die Lage der Rohrfernleitung eingetragen. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers in einer Breite von 10 m sichert den Schutzstreifen der Rohrleitung.</p> | <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> |
| 8 | <p>RWE Power AG - Schreiben vom 11.07.2011</p> | | |
| 8.1 | <p>Ein Teil des Plangebietes, wie in der Anlage „blau“ (= schraffiert) dargestellt liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann.</p> <p>Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemei-</p> | <p>Der Bereich des Plangebiets, der im Auegebiet liegt, wird im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Der Hinweis zu den Grundwasserverhältnissen wird ebenfalls in die Planurkunde aufgenommen.</p> | <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> |

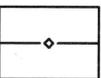
| Nr. | Behörde / Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschluss- vorschlag |
|-----|---|------------------------------|-------------------------|
| | <p>nen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurze Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Dieser Teil des Plangebietes ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB durch eine Umgrenzung entsprechend der Nr. 15.11 der Anlage zur Planzeichenverordnung als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Es wird gebeten in die textlichen Festsetzungen folgende Hinweise aufzunehmen:</p> <p><u>Baugrundverhältnisse:</u> Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“, der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.</p> <p><u>Grundwasserverhältnisse:</u> Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vordergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.</p> | | |



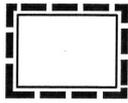
100m
ABWÄRTS
RICHTUNG
ZONE gem. §9 Abs. 2 FStVG

BEBAUUNGSPLAN 35/7.8. Änd.
- Lenzenfeldchen -
ohne Maßstab Stand 11/2013

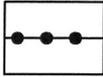
Legende

| | |
|---|--|
| | 1. Art der baulichen Nutzung |
|  | Mischgebiete (MI), gegliedert |
|  | Gewerbegebiete (GE), gegliedert |
| ZONE 1 | Gliederung der Gewerbegebiete in ZONEN 1-2 (siehe textliche Festsetzung 2.5.) |
| | 2. Maß der baulichen Nutzung |
| 0,4 | Grundflächenzahl (GRZ) |
|  | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| III | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
| | 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen |
| 0 | offene Bauweise |
|  | Baugrenze |
| | 4. Verkehrsflächen |
|  | Straßenverkehrsflächen |
|  | Straßenbegrenzungslinie |
| | 5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen |
|  | unterirdische Leitung |
| | 6. Wasserflächen |
|  | Wasserfläche |

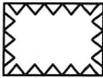
7. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



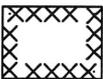
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes



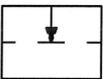
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsträger

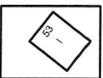


Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind

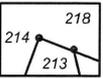


Hinweis auf die Schutzzonen der Bundesautobahn

8. Sonstige Darstellungen



vorhandene Gebäude



Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern



Vermaßung

Textliche Festsetzungen:**1. Mischgebiete (MI)**

1.1. In den Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Sortimentsgruppen der nachstehenden Liste zuzuordnen ist.

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Lebensmittel, Getränke
Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 52.11); Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 52.2)
- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 52.33.1); Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel (aus WZ-Nr. 52.33.2); Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 52.49.9)
- Apotheken
Apotheken (WZ-Nr. 52.31.0)

Zentrenrelevante Sortimente:

- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren/Büroorganisation
Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (aus WZ-Nr. 52.47.1); Bücher und Fachzeitschriften (WZ-Nr. 52.47.2); Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (WZ-Nr. 52.47.3)
- Kunst, Antiquitäten
Kunstgegenstände, Bilder (WZ-Nr. 52.48.21); Antiquitäten und antike Teppiche (WZ-Nr. 52.50.1); Antiquariate (WZ-Nr. 52.50.2)
- Baby-, Kinderartikel
Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör (WZ-Nr. 52.42.4)
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren (WZ-Nr. 52.42); Schuhe, Leder- und Täschnerwaren (WZ-Nr. 52.43)
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (WZ-Nr. 52.45.2); Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 52.49.5); Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone (WZ-Nr. 52.49.6); Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.45.1); Wand- und Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten (aus WZ-Nr. 52.44.2)
- Foto, Optik
Augenoptiker (WZ-Nr. 52.49.3); Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.49.4)
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr. 52.41); nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke (aus WZ-Nr. 52.44.33); Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 52.44.4); Heimtextilien (WZ-Nr. 52.44.7); Bastelbedarf (WZ-Nr. 52.48.60); Kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.48.22)
- Musikalienhandel
Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 52.45.3)
- Uhren, Schmuck
Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 52.48.5)
- Spielwaren, Sportartikel
Spielwaren (WZ-Nr. 52.48.6); Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote, Yachten (aus WZ-Nr. 52.49.8)
- Teppiche
Teppiche, abgepasste Läufer und Kelims (aus WZ-Nr. 52.48.1)
- Blumen

- Schnittblumen (aus WZ-Nr. 52.49.1)
- Campingartikel
Campingartikel ohne Campingmöbel (aus WZ-Nr. 52.49.8)
- Fahrräder und Zubehör, Mofas
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (aus WZ-Nr. 52.49.7), Mofas (aus WZ 50.40.3)
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
zoologischer Bedarf und lebende Tiere (WZ-Nr. 52.49.2)
- Gebrauchtwaren dieser Liste
sonstige Gebrauchtwaren (aus WZ-Nr. 52.50.3)

(Nummerierung entsprechend der „Klassifikation der Wirtschaftszweige“ (WZ), Ausgabe 2003 des Statistischen Bundesamtes)

Ergänzungen des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste sind unbedenklich, wenn die Verkaufsfläche dieser Randsortimente kleiner als 10% der Gesamtverkaufsfläche ist.

1.2. Im Mischgebiet MI* sind - abweichend von der vorstehenden Regelung unter Punkt 1.1. - Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise der Sortimentsgruppe Blumen (Schnittblumen (aus WZ 52.49.1)) zuzuordnen ist.

1.3. In den Mischgebieten sind im Zusammenhang mit der Nutzung einer Tankstelle - abweichend von der vorstehenden Regelung unter Punkt 1.1. - Tankstellenshops mit einer maximalen Verkaufsfläche von 150 qm allgemein zulässig.

1.4. In den Mischgebieten sind Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

2. Gewerbegebiete (GE)

2.1. In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Sortimentsgruppen der unter Punkt 1.1. festgesetzten Liste der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente zuzuordnen ist. Ergänzungen des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste sind unbedenklich, wenn die Verkaufsfläche dieser Randsortimente kleiner als 10% der Gesamtverkaufsfläche ist.

2.2. Im Gewerbegebiet GE* sind - abweichend von den vorstehenden Regelungen unter Punkt 2.1. - Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Sortimentsgruppen Lebensmittel und Getränke (Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 52.11); Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 52.2)) zuzuordnen ist.

2.3. Innerhalb der Gewerbegebiete sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Verkaufsstätten eines Handwerksbetriebes oder eines produzierenden Betriebes auch dann zulässig, wenn nahversorgungs- und/ oder zentrenrelevante Sortimente angeboten werden,

sofern die angebotenen Sortimente in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptbetrieb stehen.

Die Verkaufsfläche dieser Verkaufsstätte darf dabei nicht mehr als 150 qm umfassen, muss in räumlichen Zusammenhang mit dem Hauptbetrieb stehen sowie diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

Von dieser Beschränkung sind solche Verkaufsstätten ausgenommen, in denen nicht nahversorgungs- oder zentrenrelevante Sortimente angeboten werden.

2.4. In den Gewerbegebieten sind im Zusammenhang mit der Nutzung einer Tankstelle - abweichend von der vorstehenden Regelung unter Punkt 2.1. - Tankstellenshops mit einer maximalen Verkaufsfläche von 150 qm zulässig.

2.5. Die Gewerbegebiete werden gegliedert in die Zonen 1 und 2. Bei der Gliederung wird Bezug genommen auf die „Abstandsliste 2007“ (Anlage 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007 „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)“)

2.5.1. In den Gewerbegebieten der ZONE 1 sind Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I-VI gemäß Abstandserlass 2007 nicht zulässig.

2.5.2. In dem Gewerbegebiet der ZONE 2 sind Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I-V gemäß Abstandserlass 2007 nicht zulässig.

2.5.3. In den gegliederten Gewerbegebieten der ZONEN 1 und 2 sind Betriebe und Anlagen der nächst niedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis) ausnahmsweise zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

2.6. In den Gewerbegebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

3. Lärmschutz

3.1. Für die in den gegliederten Gewerbegebieten (GE ZONE1+ ZONE2) nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist der Nachweis zu führen, dass durch entsprechende bauliche Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen in der Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Innenraumpegel von 35 dB(A) eingehalten wird. Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB(A) übersteigen.

3.2 Im Mischgebiet ist an den Gebäudeaußenwänden zur Aachener Straße hin passiver Schallschutz erforderlich. Der passive Schallschutz muss von der gesamten Außen-

wand einschließlich Fenster, Türen, Rolladenkästen, Heizungs­nischen und Lüftungsöffnungen eingehalten werden.

3.3 An den zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen der Bebauung entlang der Aachener Straße muss jeweils die gesamte Außenwand in Abhängigkeit von ihrer Ausrichtung folgende Bauschalldämmmaße einhalten:

- Außenwände zur Aachener Str. und seitliche Außenwände: min. $R'_{w, erf}$ =55 dB
- rückwärtige Außenwände: min. $R'_{w, erf}$ =50 dB

Dies gilt auch für bauliche Maßnahmen an bestehenden Gebäuden. Die Verbesserung des Schallschutzes muss gegenüber den vorhandenen Fenstern mindestens 5 dB betragen.

3.4 Im Mischgebiet sind an den Gebäudeaußenwänden an den zum Schlafen bestimmten Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) schallgedämmte Zwangsbelüftungseinrichtungen vorzusehen, die den hygienisch notwendigen Luftwechsel sicherstellen, das geforderte Bauschalldämmmaß der Außenwand nicht unter den geforderten Wert sinken lassen und kein Eigengeräusch im Raum hervorrufen, das über 30 dB (A) liegt.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG

Die Höhe der Werbeanlagen in dem Gewerbe- und dem Mischgebiet wird auf max. 14,0 m über Geländeoberkante festgesetzt.

KENNZEICHNUNGEN

Baugrundverhältnisse:

Teile des Plangebietes sind gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB aufgrund der Baugrundverhältnisse gekennzeichnet als Flächen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund- Sicherheitsnachweise im Er- und Grundbau“, der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für Bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein- Westfalen zu beachten.

HINWEISE

1. Altlasten:

Nach dem aktuellen Altlastenverdachtsflächenkataster der StädteRegion Aachen sind im Bebauungsplangebiet im Bereich vorhandener Gewerbebetriebe einzelne Altlastenverdachtsflächen (Altstandorte) registriert. Gesicherte Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor, der Bodenbelastungsverdacht besteht jedoch. Umnutzungen und Baumaßnahmen im Bereich der Altlastenverdachtsflächen sind dem Umweltamt der StädteRegion Aachen zur Stellungnahme vorzulegen.

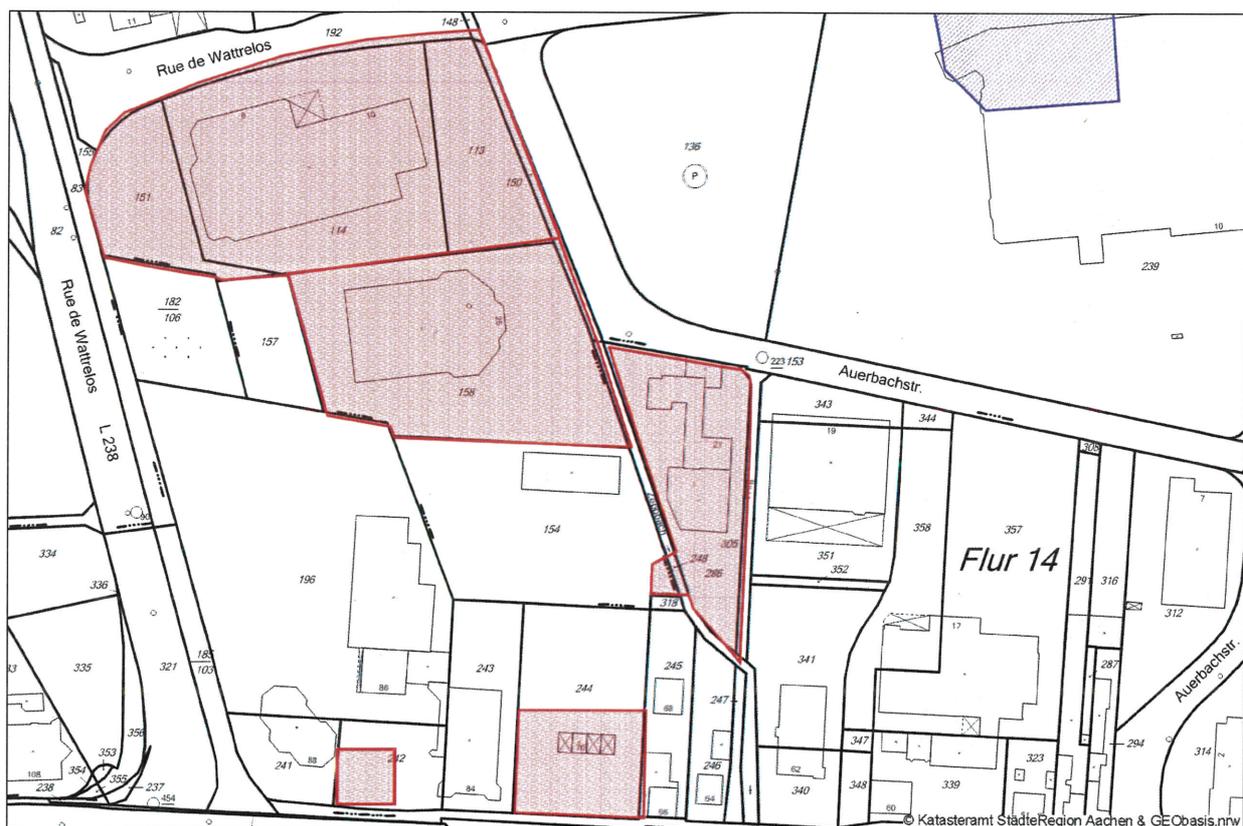


Abb.: Altlastenverdachtsflächen

2. Grundwasser

Im Plangebiet befindet sich der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Umstände verändert sein. Bei Abdichtungsmaßnahmen ist ein künftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtung“ zu beachten.

3. Schutzzonen der Bundesautobahn

In einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbaubeschränkungszone § 9 Abs. 2 FStrG)

a) dürfen nur solche Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen oder dergleichen gefährden oder beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.

b) sind nur solche Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden zulässig, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigen. Vor der Errichtung von Beleuchtungsanlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen.

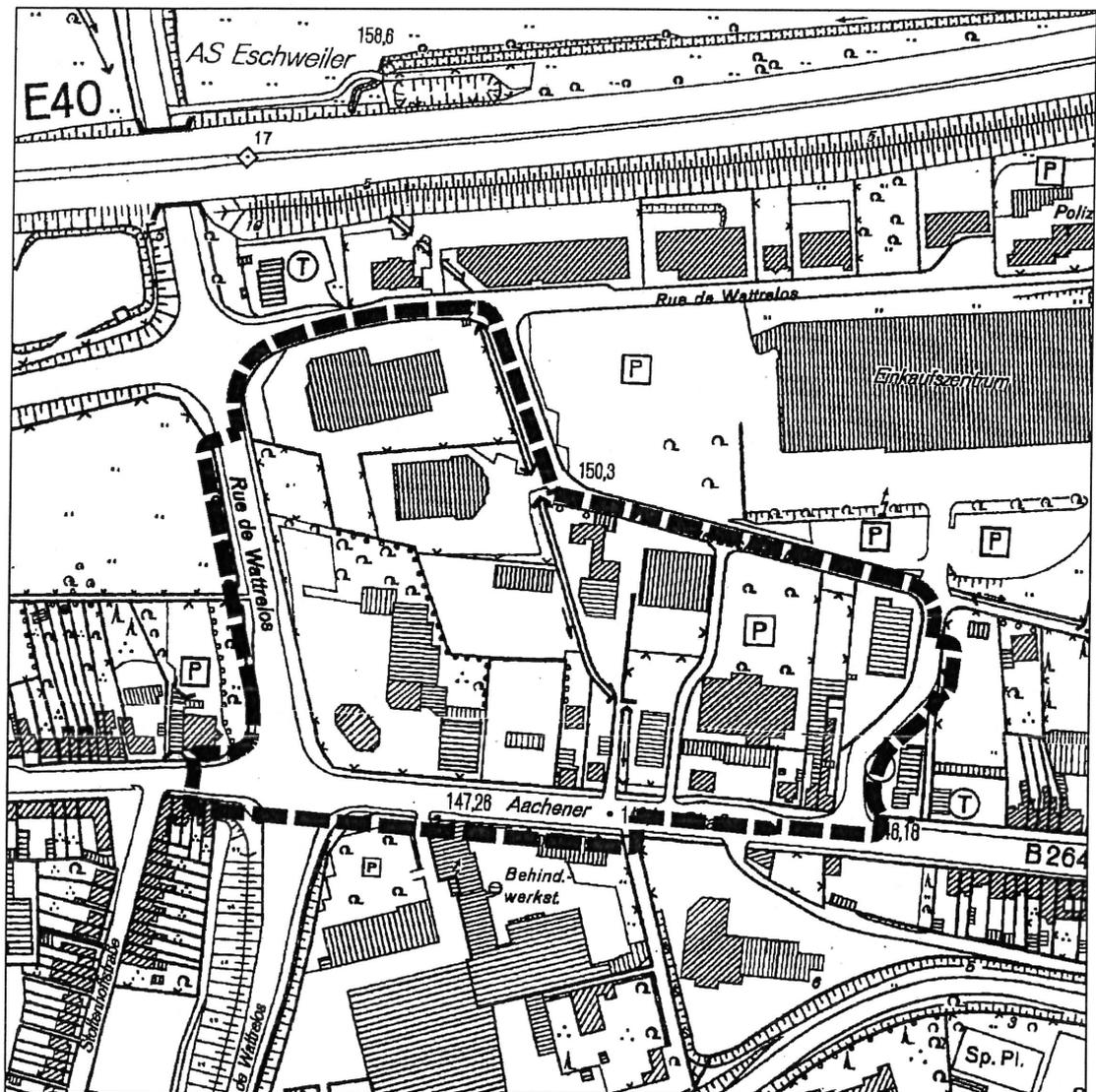
c) dürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung angebracht oder aufgestellt werden.

Zur befestigten Fahrbahn gehören auch Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungstreifen der Anschlussstellen und die Anschlussstellen selbst.

4. Mögliche Kampfmittelbelastung

Das Plangebiet liegt in einem Bereich in dem ein diffuser Kampfmittelverdacht vorliegt. Daher wird empfohlen, eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Flächen zum Baubeginn durchzuführen. Hierzu ist vor Baubeginn mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass weitere Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insoweit sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dem „Merkblatt für das Einbringen von Sondierbohrungen“ des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW - Rheinland zu entnehmen.



STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 35 / 8. ÄND. - Lenzenfeldchen -

BEGRÜNDUNG

TEILE A und B

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

INHALT DER BEGRÜNDUNG

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 VORGABEN ZUR PLANUNG

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Heutige Situation
- 1.3 Planungsanlass und Ziel
- 1.4 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 2.1 Art der baulichen Nutzung
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 2.4 Verkehrliche Erschließung
- 2.5 Ver- und Entsorgung
- 2.6 Wasserflächen
- 2.7 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung
- 2.8 Immissionsschutz

3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4 KENNZEICHNUNGEN

- 4.1 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind

5 HINWEISE

- 5.1 Altlasten
- 5.2 Grundwasser
- 5.3 Schutzzonen der Bundesautobahn
- 5.4 Mögliche Kampfmittelbelastung

6 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- 6.1 Bodenordnende Maßnahmen

7 UMWELTBELANGE

- 7.1 Umweltprüfung

8 STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

1 VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Ortsteils Eschweiler. Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden vom östlichen Abzweig der Rue de Watrelos bis zur Einmündung Auerbachstraße,
- im Osten von der Auerbachstraße zwischen der Einmündung Rue de Watrelos und der Einmündung in die Aachener Straße,
- im Süden von der Aachener Straße zwischen der Einmündung der Auerbachstraße und der Kreuzung mit der Rue de Watrelos,
- im Westen von der Rue de Watrelos zwischen der Kreuzung mit der Aachener Straße und der Einmündung des östlichen Abzweiges der Rue de Watrelos.

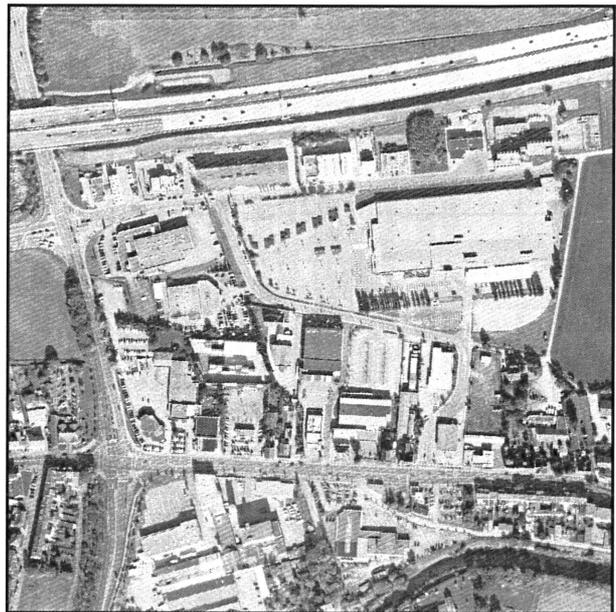
Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem zeichnerischen Teil des Planentwurfes im Maßstab 1:1000 zu entnehmen. Die Abgrenzung im südlichen und westlichen Teil ergibt sich aus der Überplanung älterer Bebauungspläne und der Anpassung an den Straßenausbau im Kreuzungsbereich Rue de Watrelos/ Aachener Straße.

1.2 Heutige Situation

Durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes 35 wird im Bereich zwischen der Rue de Watrelos, der Auerbachstraße und der Aachener Straße das gewachsene Gewerbegebiet „Lenzenfeldchen“ überplant. Es ist geprägt durch mehrere Autohäuser, eine Möbelspedition mit Container-Lagerflächen, einen Lebensmitteldiscounter sowie weitere Gewerbehallen. Entlang der Aachener Straße existiert ein gewachsenes Mischgebiet, das geprägt ist durch ein Nebeneinander von Wohnen und gewerblichen Nutzungen (Autohaus, Kfz-Betrieb, Facheinzelhandel, etc.).

Das Plangebiet liegt ca. 80 m südlich der Bundesautobahn A4 direkt am Kreuzungsbereich des Autobahnanschlusses „Eschweiler West“. Das Gewerbegebiet wird dominiert durch die benachbarten Grundstücke des REAL Warenhaus mit seinen großen Parkplatzflächen. Südlich der Aachener Straße finden sich die „Caritas Werkstatt für Behinderte“ und ein weiteres Autohaus. Im Westen grenzen an das Plangebiet ein Mischgebiet mit einem Schnellrestaurant sowie eine landwirtschaftliche Fläche an.

Topografisch steigt das Gelände des Plangebietes von ca. 146 m ü. NHN an der Aachener Straße im Süden auf ca. 153 m ü. NHN an der Rue de Watrelos am nördlichen Rand des Plangebietes an.



1.3 Planungsanlass und Ziel

Ziel der Stadt Eschweiler für die 8. Änderung des Bebauungsplanes 35 - Lenzenfeldchen - ist es, das Gebiet in seiner Grundstruktur als Gewerbegebiet zu sichern, räumlich sowie nutzungsbezogen zu strukturieren und zukünftig die ungesteuerte Entwicklung städtebaulich unerwünschter Nutzungen zu unterbinden. Das vorhandene Planungsrecht soll neu geordnet und die bisher zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich mit einer Feinsteuerung zu den Themen Vergnügungsstätten und Einzelhandel begrenzt werden. Gleichzeitig wird eine Anpassung an die aktuelle Baunutzungsverordnung vorgenommen.

Es besteht Handlungsbedarf, die in letzter Zeit entstandene, ungesteuerte Durchmischung mit nahversorgungsrelevantem Einzelhandel im Bereich des Gewerbegebietes Lenzenfeldchen zu steuern. Städtebauliches Ziel ist es, dass die Nutzungsart des Gewerbegebietes durch Einzelhandel mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten nicht unterlaufen wird. Diese Betriebe sollen im zentralen Eschweiler Einkaufsbereich oder in den ausgewiesenen Sondergebieten konzentriert werden. Das Gewerbegebiet in dieser exponierten Lage am Ortseingang von Eschweiler soll einer hochwertigen gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben. Daher sollen auch Vergnügungsstätten im Geltungsbereich der Planänderung ausgeschlossen werden.

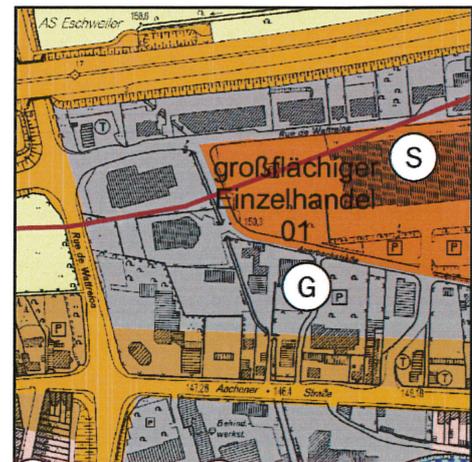
Diese Zielsetzungen machen für das Gewerbegebiet die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

1.4 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln (Teilabschnitt Region Aachen) stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

Im Flächennutzungsplan (FNP 2009) der Stadt Eschweiler ist der nördliche Teil des Plangebietes als „Gewerbliche Baufläche (G)“ und der südliche Teil entlang der Aachener Straße als „Gemischte Baufläche (M)“ dargestellt. Im Plangebiet ist der Verlauf einer vorhandenen unterirdischen Hauptversorgungsleitung übernommen worden. Diese Transportleitung verläuft von Ost nach West durch den nördlichen Teil der „Gewerblichen Baufläche“.

Die Bebauungsplanänderung wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler entwickelt.



Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes 35 – Lenzenfeldchen – überlagert einen Teilbereich des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes 35 – Lenzenfeldchen – (rechtsverbindlich seit 31.10.1984) mit den Festsetzungen Gewerbegebiet und Mischgebiet.

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 MI - Mischgebiete (gem. § 6 BauNVO)

Bei dem festgesetzten Mischgebiet handelt es sich entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan um die Flächen entlang der Aachener Straße in einer Tiefe von 30-50 m von der Straßenbegrenzungslinie. Dieser Bereich ist durch eine Mischung aus Wohnnutzungen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben geprägt. Die Festsetzungen entsprechen weitestgehend den bestehenden Planfestsetzungen des vorhandenen Bebauungspla-

nes und werden durch die aktuelle Zielsetzung, die Nutzungen differenziert einzuschränken, eindeutiger gefasst. Daher werden im Mischgebiet Einschränkungen für die Nutzungen vorgenommen.

Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der nachstehenden Liste zuzuordnen ist:

2.1.1.1 Nahversorgungsrelevante Sortimente:

2.1.1.1.1 Lebensmittel, Getränke

Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 52.11); Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 52.2)

2.1.1.1.2 Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 52.33.1); Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel (aus WZ-Nr. 52.33.2); Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 52.49.9)

2.1.1.1.3 Apotheken

Apotheken (WZ-Nr. 52.31.0)

2.1.1.2 Zentrenrelevante Sortimente:

2.1.1.2.1 Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren/Büroorganisation

Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (aus WZ-Nr. 52.47.1); Bücher und Fachzeitschriften (WZ-Nr. 52.47.2); Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (WZ-Nr. 52.47.3)

2.1.1.2.2 Kunst, Antiquitäten

Kunstgegenstände, Bilder (WZ-Nr. 52.48.21); Antiquitäten und antike Teppiche (WZ-Nr. 52.50.1); Antiquariate (WZ-Nr. 52.50.2)

2.1.1.2.3 Baby-, Kinderartikel

Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör (WZ-Nr. 52.42.4)

2.1.1.2.4 Bekleidung, Lederwaren, Schuhe

Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren (WZ-Nr. 52.42); Schuhe, Leder- und Täschnerwaren (WZ-Nr. 52.43)

2.1.1.2.5 Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren

Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (WZ-Nr. 52.45.2); Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 52.49.5); Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone (WZ-Nr. 52.49.6); Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.45.1); Wand- und Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten (aus WZ-Nr. 52.44.2)

2.1.1.2.6 Foto, Optik

Augenoptiker (WZ-Nr. 52.49.3); Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.49.4)

2.1.1.2.7 Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe

Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr. 52.41); nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke (aus WZ-Nr. 52.44.33); Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 52.44.4); Heimtextilien (WZ-Nr. 52.44.7); Bastelbedarf (WZ-Nr. 52.48.60); Kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.48.22)

2.1.1.2.8 Musikalienhandel

Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 52.45.3)

2.1.1.2.9 Uhren, Schmuck

Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 52.48.5)

2.1.1.2.10 Spielwaren, Sportartikel

Spielwaren (WZ-Nr. 52.48.6); Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote, Yachten (aus WZ-Nr. 52.49.8)

2.1.1.2.11 Teppiche

Teppiche, abgepasste Läufer und Kelims (aus WZ-Nr. 52.48.1)

2.1.1.2.12 Blumen

Schnittblumen (aus WZ-Nr. 52.49.1)

2.1.1.2.13 Campingartikel

Campingartikel ohne Campingmöbel (aus WZ-Nr. 52.49.8)

2.1.1.2.14 Fahrräder und Zubehör, Mofas

Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (aus WZ-Nr. 52.49.7), Mofas (aus WZ 50.40.3)

2.1.1.2.15 Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

zoologischer Bedarf und lebende Tiere (WZ-Nr. 52.49.2)

2.1.1.2.16 Gebrauchtwaren dieser Liste

sonstige Gebrauchtwaren (aus WZ-Nr. 52.50.3)

(Nummerierung entsprechend der „Klassifikation der Wirtschaftszweige“ (WZ), Ausgabe 2003 des Statistischen Bundesamtes)¹

Diese Liste der als zentren- und nahversorgungsrelevant geltenden Sortimente ist für die Stadt Eschweiler im Sinne der Darstellungen des Flächennutzungsplans auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmt worden und wurde auf der Grundlage des vorliegenden Eschweiler Einzelhandelskonzeptes (2003), des Städteregionalen Einzelhandelskonzeptes (2007) und eigener Untersuchungen nach städtebaulichen Kriterien ermittelt. Dabei wurde neben dem vorhandenen Angebot auch das bestehende Ansiedlungspotenzial im Zentrum berücksichtigt. Es handelt sich dabei um nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente, die im Bereich des Gewerbegebietes Lenzenfeldchen auf die als Sondergebiet festgesetzten Standorte und im Übrigen im Stadtkern als zentralem Eschweiler Einkaufsbereich konzentriert werden sollen. Eine weitere ungesteuerte Entwicklung des Einzelhandels in dem als Mischgebiet festgesetzten Bereich soll auf diese Weise verhindert werden.

Weiterhin wird festgesetzt, dass Ergänzungen der zulässigen Sortimente durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste ausnahmsweise zulässig sind, wenn die Verkaufsfläche dieser Randsortimente kleiner als 10% der Gesamtverkaufsfläche ist. Damit werden bei nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsvorhaben die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente je Betrieb als Randsortimente auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche beschränkt und eine Zentrenverträglichkeit sichergestellt.

Im MI*, der Fläche an der Aachener Straße 66/68, ist eine Einzelhandelsnutzung (Blumen und Floristik, VKF=ca. 40 qm) im Bestand vorhanden. Die Ausübung dieser vorhandenen Einzelhandelsnutzung soll im Bestand gesichert werden. Daher wird eine entsprechende Regelung mit einer Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit dem entsprechenden Sortiment Blumen (Schnittblumen (aus WZ-Nr. 52.49.1)) im Bebauungsplan festgesetzt. Randsortimente können das Kernsortiment bis zu einer Größenordnung von max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche ergänzen.

Im Zusammenhang mit der Nutzung einer Tankstelle sind im Mischgebiet Tankstellenshops mit einer maximalen Verkaufsfläche von 150 qm generell zulässig. Damit soll die Einzelhandelsfunktion zukünftiger Tankstellen gesteuert werden. In den Tankstellenshops beschränkt sich das Angebot allgemein nicht nur auf Kfz-Ersatzteile und Zubehör sondern umfasst mit Zeitschriften, Tabakwaren, Lebensmitteln, frischen Backwaren bis hin zu Gütern des täglichen Bedarfs auch Warengruppen aus der oben aufgeführten Liste der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente. Damit der bestehende Einzelhandel in bestimmten Branchen in seiner Versorgungsfunktion durch die Angebote der Tankstellenshops nicht beeinträchtigt wird, erscheint eine Steuerung der maximalen Verkaufsfläche städtebaulich gerechtfertigt. Die angesetzte Grenze von 150 qm maximale Verkaufsfläche beschränkt die Er-

¹ Es wird weiterhin auf die WZ-Nr. Ausgabe von 2003 Bezug genommen, da diese Klassifikation Grundlage der Sortimentsliste des Flächennutzungsplanes (FNP 2009) ist.

richtung eines Tankstellenshops an diesem Standort auf eine übliche Größenordnung, die noch als verträglich für den bestehenden Einzelhandel angesehen wird.

In den Mischgebieten sind Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig. Diese Nutzungen widersprechen nach der Art der städtebaulichen Zielsetzung, die für diesen Teil Eschweilers angestrebt wird. Eine Ansiedlung bzw. Häufung der ausgeschlossenen Betriebe würde zu einem Absinken des Niveaus und einem Verlust an Attraktivität führen, mit der Folge, dass der Standort der ihm zugeordneten städtebaulichen Funktion auf Dauer nicht mehr gerecht würde. Der Eingriff in private Belange ist unter Abwägung mit diesen öffentlichen und privaten Belangen zumutbar.

Weiterhin sind einzelne Anlagen, die von der Regelung betroffen sind, in der Nähe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes allgemein oder ausnahmsweise zulässig. Damit ist gewährleistet, dass die Ansiedlung der hier ausgeschlossenen Betriebe im Eschweiler Stadtgebiet grundsätzlich möglich ist und daher weder die Gewerbefreiheit, noch ein Versorgungsbedürfnis der Bevölkerung unzulässig eingeschränkt wird.

2.1.2 GE - Gewerbegebiete (gem. § 8 BauNVO)

Bei den festgesetzten Gewerbegebieten handelt es sich entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan um die Flächen der bestehenden gewerblichen Nutzungen zwischen der Auerbachstraße und der Rue de Wattrelos im Westen. Diese Festsetzungen entsprechen weitestgehend den bestehenden Planfestsetzungen des vorhandenen Bebauungsplanes und werden durch die aktuelle Zielsetzung, die Nutzungen differenziert einzuschränken, eindeutiger gefasst.

Auch hier im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der o. g. Liste² zuzuordnen ist.

In den gewerblichen Flächen im nordwestlichen Teil des Plangebietes an der Rue de Wattrelos und der Auerbachstraße (Flächen des GE) sind im Bestand mehrere Autohäuser, KFZ-Betriebe sowie eine größere Spedition vorhanden. Einzelhandelsnutzungen liegen bisher nicht vor, so dass hier im Sinne der Zielsetzung des Bebauungsplanes sowohl der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten als auch mit nahversorgungsrelevanten Sortimente ausgeschlossen wird.

Wie schon oben in der Begründung zu den Festsetzungen im Mischgebiet dargestellt, sollen diese nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimente in den ausgewiesenen Sondergebieten oder im zentralen Eschweiler Einkaufsbereich konzentriert werden und gleichzeitig an diesem Standort Lenzenfeldchen die Bauflächen für die vorhandene „Auto-Meile“, verarbeitendes Gewerbe, Handwerksbetriebe und andere gewerbegebietstypische Nutzungen bereitgehalten werden. Eine weitere ungesteuerte Entwicklung des Einzelhandels soll auf diese Weise verhindert werden. Einzelhandel stellt nur einen schmalen Ausschnitt aus der Fülle der nach § 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen eines Gewerbegebietes dar, so dass die Wahrung des Gebietscharakters gegeben ist.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass Ergänzungen der zulässigen Sortimente in den Gewerbegebieten durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der festgesetzten Liste zulässig sind, wenn die Verkaufsfläche dieser Randsortimente kleiner als 10% der Gesamtverkaufsfläche ist.

Damit werden bei nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsvorhaben die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente je Betrieb als Randsortimente auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche beschränkt und eine Zentrenverträglichkeit sichergestellt.

In den gewerblichen Flächen im östlichen Teil des Plangebietes an der Auerbachstraße (GE*-Fläche) ist eine Einzelhandelsnutzung (LIDL 990 qm Verkaufsfläche, Auerbachstraße

² siehe oben unter 3.1.1. MI-Gebiete

17) im Bestand vorhanden. Dieser Betrieb wurde in der Vergangenheit auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes genehmigt. Die Ausübung dieser vorhandenen Einzelhandelsnutzung als Lebensmittel-discounter soll im Bestand gesichert werden. Daher wird eine entsprechende Regelung mit einer Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit den entsprechenden Sortimenten aus den Sortimentsgruppen Lebensmittel und Getränke (Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 52.11); Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 52.2) im Bebauungsplan festgesetzt. Die Randsortimente sind bis zu einer Größenordnung von 10% der Verkaufsfläche auch aus den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten möglich. Im Sinne der Gesamtzielsetzung des Bebauungsplanes ist sonstiger nahversorgungsrelevanter Einzelhandel (z.B. Drogeriemarkt, Apotheke) oder jeglicher zentrenrelevanter Einzelhandel zukünftig dort auch nicht zulässig. Bei einer Aufgabe der bestehenden Lebensmittelmarktnutzung steht die Fläche im Gewerbegebiet GE* den übrigen Nutzungen gemäß § 8 BauNVO weiterhin zur Verfügung.

Innerhalb der Gewerbegebiete sind – abweichend von der vorstehenden Regelung - Verkaufsstätten eines Handwerksbetriebes oder eines produzierenden Betriebes auch dann zulässig, wenn nahversorgungs- und/ oder zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, sofern die angebotenen Sortimente in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptbetrieb stehen.

Der Begriff „funktionaler Zusammenhang“ ist nicht in der Weise zu verstehen, dass lediglich im Betrieb selbst hergestellte Waren veräußert werden dürfen. Er ist in dem Sinne auszulegen, dass auch mit solchen zugekauften Waren Handel getrieben darf, die als branchenübliches Zubehör betrachtet werden.

Die Verkaufsfläche dieser Verkaufsstätte darf dabei nicht mehr als 150m² umfassen und muss in räumlichen Zusammenhang mit dem Hauptbetrieb stehen, sowie diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

Von dieser Beschränkung sind solche Verkaufsstätten ausgenommen, in denen nicht nahversorgungs- oder zentrenrelevante Sortimente angeboten werden.

Die genannte Höchstverkaufsgrenze von 150m² ist mit Blick auf die in Eschweiler anzutreffenden ortstypischen Handwerker- und Fabrikverkaufsstellen festgelegt worden.

Auch in den Gewerbegebieten sind aus den gleichen Gründen wie in den Mischgebieten³ im Zusammenhang mit der Nutzung einer Tankstelle Tankstellenshops mit einer maximalen Verkaufsfläche von 150 qm generell zulässig.

Zusätzlich werden die Nutzungen in den Gewerbegebieten aus Immissionsschutzgründen durch weitere textliche Festsetzungen eingeschränkt. In der Zone 1 sind Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I-VI gemäß Abstandserlass 2007⁴, in Zone 2 der Abstandsklassen I-V nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind Betriebe und Anlagen mit ähnlichen Emissionsgraden der nächstniedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis) zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

Dabei ist es das städtebauliche Ziel die Betriebe und Anlagen im Gebiet aufgrund ihrer Art und ihres Emissionsverhaltens zu steuern, um dem Schutzbedürfnis der in Richtung Süden benachbarten immissionsempfindlichen Wohnnutzungen gerecht zu werden.

Im Gewerbegebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. (3) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig. Diese Nutzungen widersprechen nach der Art der städtebaulichen Zielsetzung, die für das gesamte Gewerbegebiet „Lenzenfeldchen“ angestrebt

³ siehe oben unter 3.1.1. MI-Gebiete

⁴ Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass), RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007; Die entsprechenden Auszüge aus dem Anhang 1 des Abstandserlasses sind dieser Begründung als Anlage beigefügt.

wird. Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes 35 - Lenzenfeldchen - (rechtskräftig seit 19.12.2008) wurde diese Regelung schon für den Bereich zwischen der Rue de Wattrelos und der Bundesautobahn A4 in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Dementsprechend wird diese Zielvorgabe nun auch für den hier betrachteten Teil des Gewerbegebietes „Lenzenfeldchen“ umgesetzt. Eine Ansiedlung bzw. Häufung der abgeschlossenen Betriebe würde zu einem Absinken des Niveaus und einem Verlust an Attraktivität führen, mit der Folge, dass der Standort der ihm zugeordneten städtebaulichen Funktion auf Dauer nicht mehr gerecht würde. Einzelne Anlagen, die von der Regelung betroffen sind, sind weiterhin in der Nähe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes allgemein oder ausnahmsweise zulässig. Damit ist gewährleistet, dass die Ansiedlung der hier abgeschlossenen Betriebe im Eschweiler Stadtgebiet grundsätzlich möglich ist und daher weder die Gewerbefreiheit, noch ein Versorgungsbedürfnis der Bevölkerung unzulässig eingeschränkt wird.

Für die in den gegliederten Gewerbegebieten nach § 8 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist der Nachweis zu führen, dass durch entsprechende bauliche Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen in der Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Innenraumpegel von 35 dB(A) eingehalten wird. Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB(A) übersteigen. In Gewerbegebieten sind diese Wohnungen nur ausnahmsweise und nur für einen bestimmten, in der Baunutzungsverordnung bezeichneten Personenkreis zulässig. Hieraus ergibt sich die Verpflichtung, bei Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung passive Maßnahmen gegen Lärmimmissionen (Eigenvorsorge) durchzuführen, damit der Charakter des Gebietes gewahrt bleibt und die übrigen zulässigen Nutzungen nicht über Gebühr eingeschränkt werden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung unterschiedlich bestimmt durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ), Geschossflächenzahlen (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse. Dabei orientiert sich das Maß im gesamten Plangebiet an den vorhandenen Bestandsgebäuden.

a) Im Mischgebiet werden die Grundflächenzahl entsprechend dem Bestand mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 1,2 (Höchstwert gem. BauNVO) festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse liegt bei max. II. Hier hat sich die städtebauliche Zielsetzung nicht geändert.

b) In den Gewerbegebieten wird die Grundflächenzahl mit 0,8 (Höchstwert gem. BauNVO), die Geschossflächenzahl mit 1,6 und die maximale Anzahl der Vollgeschosse mit II festgesetzt. Diese Festsetzungen orientieren sich am vorhandenen Baubestand bzw. entsprechen den Festsetzungen in den nördlich sich anschließenden Bebauungsplänen 35 / 4. Änderung und 35 / 7. Änderung.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Auf die Festsetzung der Bauweise im Gewerbegebiet wird verzichtet, da die Anordnung der Baukörper im Plangebiet durch die vorhandene Bebauung schon eindeutig definiert ist. Im Mischgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich am Bestand.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in unterschiedlicher Tiefe umgrenzt, um Spielräume bei der Bebauung zuzulassen. Bei der Bestandsüberplanung werden die Baufenster am Bestand orientiert, differenziert festgesetzt. Entlang der Aachener Straße und der Auerbachstraße verlaufen die Baugrenzen im Abstand von 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt bzw. orientieren sich an den Hauskanten der Häuser, die direkt an der Aachener Straße stehen. An der Rue de Wattrelos im Bereich der L 238 verläuft die Baugrenze im Abstand von 14,0 m östlich der Straßenbegrenzungslinie. Diese Festsetzung orientiert sich an der bestehenden Festsetzung im Bebauungsplan 35 / 4. Änd.

(„Bauverbotszone gem. § 25 (1) LStrG“). Das städtebauliche Ziel, die Gebäude in einem entsprechenden Abstand von der Straße auszurichten, wird unterstützt durch die Festsetzung einer von Bebauung freizuhaltenen Fläche, so dass auch Nebenanlagen in diesem Streifen parallel zur Straße nicht möglich sind.

Die Baufenster umfassen den gesamten Baublock zwischen den drei Straßen mit einer Unterbrechung im zentralen Bereich des Plangebietes. Dort verlaufen die Baugrenzen im Abstand von 3,5 m parallel zum vorhandenen Gewässer (Zeppbach).

2.4 Verkehrliche Erschließung

2.4.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet liegt direkt an der Bundesautobahn A4 (Aachen-Köln). Der Autobahnanschluss Eschweiler-West befindet sich nordwestlich des Geltungsbereiches an der Rue de Wattrelos (L 238). Über diese Straße ist das Plangebiet an das lokale und regionale Straßennetz angebunden. Die L 238 bündelt den überörtlichen Verkehr aus dem Norden und führt in südlicher Richtung als K 33 über die Ortsteile Stich und Pumpe nach Stolberg. An der Kreuzung Rue de Wattrelos/Aachener Straße wird der Verkehr nach Osten in Richtung Stadtzentrum Eschweiler geführt.

2.4.2 Innere Erschließung

Das Gewerbegebiet „Lenzenfeldchen“ wird über die Straßen Rue de Wattrelos, Auerbachstraße und Aachener Straße ausreichend erschlossen.

2.4.3 Straßenverkehrsfläche

Im Bebauungsplan werden die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Straßen in ihrer ausgebauten Breite als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Abgrenzung im südlichen und westlichen Teil ergibt sich aus der Überplanung älterer Bebauungspläne. Sie sind ausreichend dimensioniert für das Verkehrsaufkommen im Plangebiet.

Im Bereich des Knotenpunktes Rue de Wattrelos/Aachener Straße hat die Stadt Eschweiler Verkehrszählungen und Untersuchungen durchgeführt. Diese bestätigten, dass Straßenquerschnitt und Knotenpunkt für das anfallende Verkehrsaufkommen ausreichend dimensioniert sind.

2.5 Ver- und Entsorgung

2.5.1 Ver- und Entsorgung Gas, Wasser, Strom

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Strom ist vorhanden. Sie erfolgt genau wie die Entsorgung über das vorhandene Straßennetz.

In einem Teilbereich des Gewerbegebietes ist die Trasse der Rohrfernleitung (Kraftstofffernleitung Würselen - Altenrath) als Hauptversorgungsleitung (unterirdisch) eingetragen.

Zu Wartungs- und Reparaturzwecken sowie zur Verhinderung einer Gefährdung durch äußere Einflüsse wird entlang der Kraftstofffernleitung ein 10,0 m breiter Schutzstreifen über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten des Versorgungsträgers (Wehrbereichsverwaltung West) gesichert.

In diesem Schutzstreifen dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand der Fernwärmeleitung, deren Betrieb und Unterhaltung beeinträchtigen oder gefährden können. Arbeiten im Schutzstreifen der Kraftstoffrohrfernleitung dürfen nur nach Rücksprache und im Einverständnis mit der Fernleitungsbetriebsgesellschaft mbH durchgeführt werden.

2.5.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Für die Beseitigung des anfallenden nicht verschmutzten Niederschlagswassers wird für Grundstücke die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, gemäß § 51 a LWG-NRW, die Versickerung, Verrieselung oder Einleitung in ein ortsnahes Gewässer gefordert. Im hier

betrachteten Bebauungsplanverfahren werden keine neuen Bauflächen ausgewiesen. Die Grundstücke sind im überwiegenden Teil seit Mitte der 80er Jahre (Rechtskraft der 4. Änderung des Bebauungsplan 35 = 01.11.1984) bebaut. Zum Teil werden die Dachflächenwässer der bestehenden Gebäude in den Zeppbach eingeleitet.

2.6 Wasserflächen

Im Plangebiet ist als Oberflächengewässer der Zeppbach vorhanden. Er fließt aus Norden kommend vom Lärmschutzwall der Autobahn oberirdisch bis zur Rue de Wattrelos und quert diese (unterirdisch) im Kreuzungsbereich mit der Auerbachstraße. Etwa 100 m folgt der Zeppbach dem Straßenverlauf. Unter Beibehaltung der Richtung trifft der Zeppbach im Süden des Plangebiets auf die Aachener Straße.

Die Grundstücke des Baches sind im Bebauungsplan als Wasserflächen festgesetzt. Im Bereich der Brücken und Zufahrten ist der Verlauf des Baches als unterirdische Hauptabwasserleitung dargestellt. Die festgesetzten Baugrenzen entlang der vorhandenen Gebäudekanten verlaufen im Abstand von 3,5 m parallel zum Bachlauf.

2.7 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellte Landschaftspflegerische Fachbeitrag von Oktober 2013 kommt zu dem Schluss, dass durch die 8. Änderung des Bebauungsplans – Lenzenfeldchen – gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht werden. Die durch die Planänderungen ermöglichten Nutzungen verursachen keine negativen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt des Gebietes. Eine erhebliche Veränderung des vorhandenen Landschaftsbildes ist durch die Umsetzung der Planänderung ebenfalls nicht zu erwarten. Daher erfordert die Planung auch keine Regelungen zur Vermeidung, Verminderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

2.8 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist beeinträchtigt durch die Nähe zur Bundesautobahn A4. Im Rahmen der Verbreiterung der BAB A4 und der Verlegung nach Norden wurde die Schutzbedürftigkeit der Nutzungen im Plangebiet festgestellt und entsprechende Maßnahmen vom Straßenbaulastträger (Lärmschutzwall) getroffen. Eine Vorbelastung durch Verkehrslärm ist weiterhin durch die Aachener Straße (L223) gegeben und wird als hoch eingeschätzt. Eine Belastung durch die vorhandenen Gewerbebetriebe (Autohäuser, Speditionen, Lagerflächen, Einzelhandel) ist vorhanden. Allerdings sind diese vorhandenen Betriebe aufgrund der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes bisher schon in ihrem maximalen Emissionsverhalten eingeschränkt.

Aufgrund der Nähe zu schutzbedürftigen Wohngebieten südwestlich und östlich des Plangebietes und den Wohnnutzungen im Mischgebiet an der Aachener Straße ist das Gewerbegebiet im Bebauungsplan in zwei Zonen gegliedert. In diesen Zonen sind Gewerbebetriebe bestimmter Abstandsklassen nach Abstandserlass 2007⁵ nicht zulässig.

2.8.1 Zonierung der Gewerbegebiete

In den Gewerbegebieten der ZONE 1 sind Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I-VI gemäß Abstandserlass 2007 nicht zulässig und in den Gewerbegebieten der ZONE 2 sind Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I-V gemäß Abstandserlass 2007 nicht zulässig.

In den gegliederten Gewerbegebieten der ZONEN 1 und 2 sind Betriebe und Anlagen der nächst niedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis) ausnahmsweise zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen durch besondere technische Maßnahmen o-

⁵ s. o. unter Nr. 3.1.2

der durch Betriebsbeschränkungen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

2.8.2 Verkehrslärm Aachener Straße

Auf Grundlage der Verkehrslärmkartierung des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein- Westfalen wurden die Hinweise auf die vorhandene Verkehrslärmbelastung durch die Aachener Straße näher betrachtet.

Unmittelbar östlich an das Plangebiet, an der Aachener Straße, grenzt der Bebauungsplan 271A – Auerbachtalstraße – an. Die darin getroffenen Festsetzungen bzgl. Passiver Lärmschutzmaßnahmen sind auf das Plangebiet der 8. Änderung des Bebauungsplans 35 übertragbar und werden in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

2.8.3 Passiver Lärmschutz

Für die in den gegliederten Gewerbegebieten (GE ZONE1+ ZONE2) nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist der Nachweis zu führen, dass durch entsprechende bauliche Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen in der Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Innenraumpegel von 35 dB(A) eingehalten wird. Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB(A) übersteigen.

Im Mischgebiet ist an den Gebäudeaußenwänden zur Aachener Straße hin passiver Schallschutz erforderlich. Der passive Schallschutz muss von der gesamten Außenwand einschließlich Fenster, Türen, Rolladenkästen, Heizungs-nischen und Lüftungsöffnungen eingehalten werden.

An den zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen der Bebauung entlang der Aachener Straße muss jeweils die gesamte Außenwand in Abhängigkeit von ihrer Ausrichtung folgende Bauschalldämmmaße einhalten:

- Außenwände zur Aachener Str. und seitliche Außenwände: min. R'w, erf=55 dB
- rückwärtige Außenwände: min. R'w, erf=50 dB

Dies gilt auch für bauliche Maßnahmen an bestehenden Gebäuden. Die Verbesserung des Schallschutzes muss gegenüber den derzeit vorhandenen Fenstern mindestens 5 dB betragen.

Im Mischgebiet sind an den Gebäudeaußenwänden an den zum Schlafen bestimmten Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) schallgedämmte Zwangsbelüftungseinrichtungen vorzusehen, die den hygienisch notwendigen Luftwechsel sicherstellen, das geforderte Bauschalldämmmaß der Außenwand nicht unter den geforderten Wert sinken lassen und kein Eigen-geräusch im Raum hervorrufen, das über 30 dB (A) liegt.

3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Höhe der Werbeanlagen in dem Gewerbe- und dem Mischgebiet wird auf max. 14,0 m über Geländeoberkante festgesetzt. In diesen Gebieten sind Werbeanlagen durchgängig maximal in dieser Größe zugelassen worden. Diese Höhenbegrenzung soll eine optische Dominanz bzw. Verunstaltung durch besonders hohe Werbepylone verhindern.

4 KENNZEICHNUNGEN

4.1 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind

Der Teil des Plangebietes, der als Fläche gekennzeichnet ist, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind, liegt in einem Auengebiet, 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.

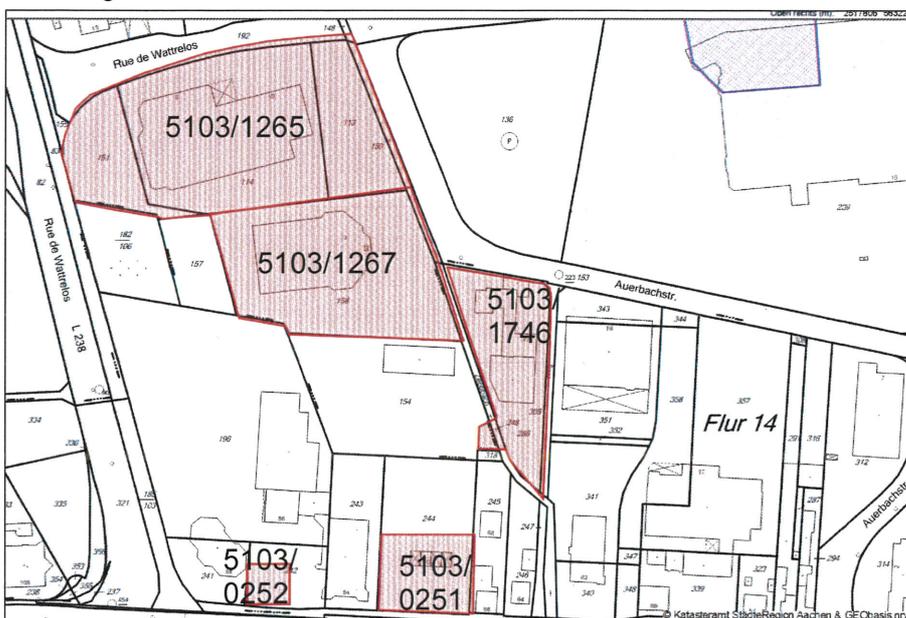
Wegen dieser Baugrundverhältnisse sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund- Sicherheitsnachweise im Er- und Grundbau“, der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für Bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein- Westfalen zu beachten.

5 HINWEISE

5.1 Altlasten

Nach dem aktuellen Altlastenverdachtsflächenkataster der StädteRegion Aachen sind im Bebauungsplangebiet im Bereich vorhandener Gewerbebetriebe einzelne Altlastenverdachtsflächen (Altstandorte) registriert (5103-1265, 5103-1267, 5103-1746, 5103-0251 und 5103-0252). Gesicherte Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor, der Bodenbelastungsverdacht besteht jedoch. Zum überwiegenden Teil handelt es sich hierbei um stillgelegte Tankstellen innerhalb heute noch bestehender Gewerbebetriebe (z.B. Kfz-Handel).

Auf Boden- bzw. Altlastenuntersuchungen im Bereich dieser Verdachtsflächen kann verzichtet werden, da im Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen wurde, dass Anträge auf Umnutzungen und Baumaßnahmen im Bereich dieser Altlastenverdachtsflächen dem Umweltamt der StädteRegion Aachen, Fachbereich Bodenschutz und Altlasten, zur Stellungnahme vorzulegen sind.



Quelle: Katasteramt StädteRegion Aachen & GEObasis.nrw

Eine Kennzeichnung der Altlastenverdachtsfläche gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB (erhebliche Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen) ist nicht erforderlich, da eine Umweltgefährdung nicht nachgewiesen ist.

5.2 Grundwasser

Im Plangebiet befindet sich der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Umstände verändert sein. Bei Abdichtungsmaßnahmen ist ein künftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtung“ zu beachten.

5.3 Schutzzonen der Bundesautobahn

In einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbaubeschränkungszone § 9 (2) FStrG)

a) dürfen nur solche Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen oder dergleichen gefährden oder beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.

b) sind nur solche Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden zulässig, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigen. Vor der Errichtung von Beleuchtungsanlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen.

c) dürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung angebracht oder aufgestellt werden.

Zur befestigten Fahrbahn gehören auch Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungstreifen der Anschlussstellen und die Anschlussstellen selbst.

5.4 Mögliche Kampfmittelbelastung

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem ein diffuser Kampfmittelverdacht vorliegt. Daher wird empfohlen, eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Flächen zum Baubeginn durchzuführen. Hierzu ist vor Baubeginn mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass weitere Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insoweit sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dem „Merkblatt für das Einbringen von Sondierbohrungen“ des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW - Rheinland zu entnehmen.

6 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Bodenordnende Maßnahmen

Falls notwendige, freiwillige Grundstücksregelungen nicht erreicht werden können, behält sich die Stadt Eschweiler vor ggf. bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff. BauGB einzuleiten.

7 UMWELTBELANGE

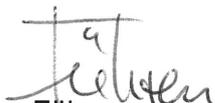
7.1 Umweltprüfung

Im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes 35 - Lenzenfeldchen – wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen dieser Bauleitplanung beinhaltet. Der zusammenfassende Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil B). Wie in diesem Umweltbericht beschrieben, sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen insgesamt als nicht relevant bzw. geringfügig zu beurteilen.

8 STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

| Nutzungsart | Flächengröße ca. | % |
|---|-----------------------|-------|
| Mischgebiete | 13.640 m ² | 20 % |
| Gewerbegebiete | 43.650 m ² | 63 % |
| Straßenverkehrsflächen | 11.480 m ² | 16 % |
| Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen | 830 m ² | 1 % |
| Gesamt | 69.590 m ² | 100 % |

Eschweiler, den 04.11.2013


Führen

Anlage: Abstandsliste 2007 (Anlage 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007 „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)“, 8 Seiten

TEIL B: UMWELTBERICHT**1. EINLEITUNG**

- 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes
- 1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und die Art der Berücksichtigung der Ziele

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

- 2.1 Auswirkungen auf Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt
- 2.2 Auswirkungen auf Boden, Wasser / Grundwasser, Luft und Klima
- 2.3 Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- 2.4 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter
- 2.5 Erneuerbare Energien
- 2.6 Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien
- 2.7 Planungsalternativen

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG

- 3.1 Verwendete Verfahren und Probleme bei der Erstellung der Angaben
- 3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung
- 3.3 Zusammenfassung

1. EINLEITUNG

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 35 / 8. Änd. - Lenzenfeldchen - wurde zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Darin werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen dieser Bauleitplanung ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung beschränkt sich dabei auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand, allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Die Ergebnisse der für die Bearbeitung des Bebauungsplanes erforderlichen Gutachten wurden hierbei berücksichtigt. Die Beschreibung und Bewertung der geprüften Umweltbelange erfolgt in dem vorliegenden Umweltbericht.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Ziel der Stadt Eschweiler für diese 8. Änderung des Bebauungsplanes 35 - Lenzenfeldchen - ist es, das Plangebiet in seiner Grundstruktur als Gewerbegebiet zu sichern, räumlich sowie nutzungsbezogen zu strukturieren und zukünftig die ungesteuerte Entwicklung städtebaulich unerwünschter Nutzungen zu unterbinden. Das vorhandene Planungsrecht soll neu geordnet und die bisher zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich mit einer Feinsteuerung zu den Themen Vergnügungsstätten und Einzelhandel begrenzt werden. Gleichzeitig wird eine Anpassung an die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgenommen. Vergnügungsstätten sollen im Geltungsbereich der Planänderung ausgeschlossen werden. Gleichzeitig besteht Handlungsbedarf, die in letzter Zeit entstandene, ungesteuerte Durchmischung mit nahversorgungsrelevantem Einzelhandel im Bereich des Gewerbegebietes Lenzenfeldchen zu steuern. Städtebauliches Ziel ist es, dass die Nutzungsart des Gewerbegebietes durch Einzelhandel mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten nicht unterlaufen wird. Diese Betriebe sollen im zentralen Eschweiler Einkaufsbereich oder in den ausgewiesenen Sondergebieten konzentriert werden. Das Gewerbegebiet in dieser exponierten Lage am Ortseingang von Eschweiler soll einer hochwertigen gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben.

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und die Art der Berücksichtigung der Ziele

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP 2009) der Stadt Eschweiler stellt das Plangebiet im nördlichen Teil als „Gewerbliche Baufläche (G)“ und im südlichen Teil an der Aachener Straße als „Gemischte Baufläche (M)“ dar. Eine bestehende Hauptversorgungsleitung (Fernleitung; unterirdisch) durchquert das Plangebiet von Ost nach West.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Landschaftsplanes. Für die Flächen des Plangebietes werden auch keine besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft gemäß §§ 23 bis 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) außerhalb eines Landschaftsplanes festgesetzt.

Landschaftsgesetz

Innerhalb des Plangebietes sind weder schützenswerte Biotope gemäß § 30 BNatSchG vorhanden noch werden Flächen im Biotopkataster der LÖBF (Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten) geführt.

Innerhalb des Plangebietes und in unmittelbarer Nähe (300 m Radius) liegen keine FFH- und Vogelschutzgebiete. Über das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten gemäß Bundesnaturschutzgesetz liegen keine Kenntnisse bzw. Hinweise vor.

Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler

Nach der Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler sind Laubbäume mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr und Nadelbäume mit einem Stammumfang von 100 cm und mehr (jeweils gemessen in 1,00 m über dem Erdboden) geschützt. Nicht geschützt sind Obstbäume mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie. Für die Entfernung geschützter Bäume ist eine Ausnahme nach der Baumschutzsatzung erforderlich.

Eingriffsregelung

Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 18 BNatSchG zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet (Stand Oktober 2013). Dieser kommt zu dem Schluss, dass durch die 8. Änderung des Bebauungsplans – Lenzenfeldchen – gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht werden. Die Planung erfordert daher auch keine Festsetzungen zur Vermeidung, Verminderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Bodenschutz (Bundesbodenschutzgesetz)

Die Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB fordert u. a. einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, sowie eine Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Leitziel des Bodenschutzes ist es, die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer ungestörten, naturraumspezifischen, biotischen und abiotischen Vielfalt zu erhalten.

Durch die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 wird vorhandenes Planungsrecht neu geordnet. Bereits vorhandene und zulässige Nutzungen werden mit einer Feinsteuerung zu den Themen Vergnügungsstätten und Einzelhandel begrenzt. Durch die Planung werden weder die überbaubaren Grundstücksflächen noch die Grundflächenzahl erhöht, die den Grad der Versiegelung regelnden Festsetzungen bleiben unverändert, es werden keine zusätzlichen Versiegelungen von Boden verursacht.

Niederschlagswasserbeseitigung (Landeswassergesetz)

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW wird für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden gefordert, dass das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert, verrieselt oder einem ortsnahen Oberflächen-gewässer zugeführt wird.

Im hier betrachteten Bebauungsplanverfahren werden keine neuen Bauflächen ausgewiesen. Die Grundstücke sind im überwiegenden Teil seit Mitte der 80er Jahre bebaut (Rechtskraft Bebauungsplan 35 / 4. Änd. 01.11.1984). Zum Teil werden die Dachflächenwässer der bestehenden Gebäude in den Zeppbach eingeleitet.

Lärmschutz (Bundes-Immissionsschutzgesetz)

Zu den Aufgaben der Bauleitplanung gehört die am Grundgedanken des vorbeugenden Immissionsschutzes (§ 1 BauGB) orientierte Ordnung der baulichen Nutzungen. Diese soll so erfolgen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (§ 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz).

Die DIN 18005 ‚Schallschutz im Städtebau‘ enthält als Zielvorstellung schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die vorhandenen Gegebenheiten untersucht, um mögliche Immissionskonflikte beurteilen zu können. Für das Plangebiet wurden dann entsprechende Schlussfolgerungen getroffen.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt auf Grundlage der Auswertung der schutzgutbezogenen Daten aus vorliegenden Gutachten und Grundlagenkarten sowie des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (LPB).

Bei der 8. Änderung des Bebauungsplanes bleiben Art- und Umfang der baulichen Nutzung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert. Durch die Planung werden daher keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 18 Abs. 1 BNatSchG bzw. § 4 Abs. 1 LG NW ermöglicht.

2.1 Auswirkungen auf Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

2.1.1 Beschreibung der Bestandssituation

Das Plangebiet ist der Großlandschaft „Niederrheinische Bucht“ und hier der naturräumlichen Haupteinheit „Jülicher Börde“ (Aldenhovener Lößplatte) zuzuordnen. Aufgrund der bestehenden dichten Bebauung sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung jedoch keine Merkmale der typischen Landschaft, keine landschaftsbildprägenden Grünelemente oder Grünverbindungen mehr vorhanden. Stattdessen ist das Plangebiet geprägt durch diese dichte Bebauung und einen insgesamt hohen Versiegelungsgrad. Es wird charakterisiert durch mehrere Autohäuser, eine Möbelspedition mit Container- Lagerflächen, einen Lebensmittel-discounter, weitere gewerbliche Nutzungen und Wohnbebauungen sowie Leerstände. Das Plangebiet liegt in Eschweiler innerhalb des Siedlungsschwerpunktes am westlichen Rande des Stadtzentrums und umfasst eine Fläche von ca. 6,95 ha.

Artenschutz

Ausgangslage der artenschutzrechtlichen Bewertungen für das Plangebiet ist das Messtischblatt 5103 (Eschweiler) der LANUV. Hier werden die potentiell vorkommenden Arten aufgeführt. Im weiteren Verfahren sind diese dann ggfls. genauer auf ihr Vorkommen zu verifizieren.

Im Landschaftsinformationssystem „LINFOS“ führt das LANUV im Umkreis von 2 km keine planungsrelevanten Pflanzen- und Tierarten auf. Nach derzeitigen Erkenntnissen liegen auch sonst keine Hinweise auf Vorkommen besonders geschützter Arten nach BArtSchV oder streng geschützter Arten nach den FFH-RL und Vogelschutzrichtlinie vor.

2.1.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden keine neuen überbaubaren Flächen geschaffen, gegenüber dem Rechtsplan werden keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht. Der bereits zulässige Versiegelungsgrad ist durch den Bestand weitestgehend ausgeschöpft. Damit sind durch die Planung keine Auswirkungen auf Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt zu erwarten.

2.1.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Da die Planänderung keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, besteht hinsichtlich der Auswirkungen auf Landschaft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt kein Unterschied in der Entwicklung des Plangebietes zum Rechtsplan.

2.1.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Vergleich zu den Festsetzungen des Rechtsplans sind durch die 8. Änderung des Bebauungsplans keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der zusätzlichen Auswirkungen sind daher nicht erforderlich.

2.2 Auswirkungen auf Boden, Wasser / Grundwasser, Luft und Klima

2.2.1 Beschreibung der Bestandssituation

Boden

a) Auengebiet:

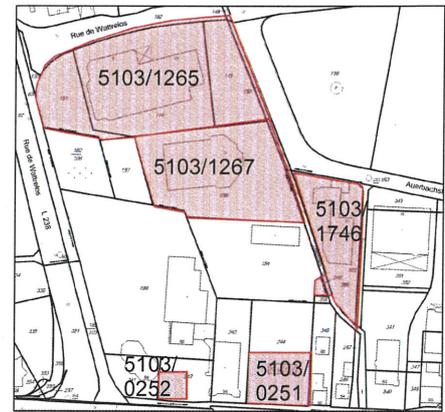
Ein Teil des Plangebietes liegt in einem Auengebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

b) Versiegelung:

Das Plangebiet weist mit der vorhandenen Bebauung einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bzgl. Grundflächenzahl (GE 0,8 und MI 0,4) sind weitestgehend ausgeschöpft.

c) Altlastenverdachtsflächen:

Nach dem aktuellen Altlastenverdachtsflächenkataster der StädteRegion Aachen sind im Bebauungsplangebiet im Bereich vorhandener Gewerbebetriebe einzelne Altlastenverdachtsflächen (Altstandorte) registriert (5103-1265, 5103-1267, 5103-1746, 5103-0251 und 5103-0252). Gesicherte Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor, der Bodenbelastungsverdacht besteht jedoch. Zum überwiegenden Teil handelt es sich hierbei um stillgelegte Tankstellen innerhalb heute noch bestehender Gewerbebetriebe (z.B. Kfz-Handel). Eine Umweltgefährdung ist nicht nachgewiesen.



Quelle: Katasteramt StädteRegion Aachen & GEObasis.nrw

Wasser/ Grundwasser

Im Plangebiet ist als Oberflächengewässer der Zeppbach vorhanden. Er fließt aus Norden kommend vom Lärmschutzwall der Autobahn oberirdisch bis zur Rue de Wattrelos im Kreuzungsbereich mit der Auerbachstraße. Von dort parallel zur Auerbachstraße und dann nach Süden bis zur Aachener Straße. Die festgesetzten Baugrenzen verlaufen in einem Abstand von 3,50 m parallel zu dieser Fläche. Im Plangebiet sind keine Wasserschutzzone, Überschwemmungsgebiete oder empfindliche Grundwasserbereiche vorhanden.

Im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans 35 – Lenzenfeldchen – befindet sich der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Umstände verändert sein

Luft

Zur Luftvorbelastung liegen für das Plangebiet keine Daten vor. Große Schadstoffemittenten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Hauptverursacher für eine Luftbelastung ist der Kfz- Verkehr auf der Aachener Straße.

Klima

Im stadtökologischen Beitrag zum Stadtentwicklungskonzept Eschweiler 2002 wurden u. a. auch die potentiellen Klimafunktionen der Flächen innerhalb des Stadtgebietes aufgrund der vorhandenen Biotop- / Nutzungstypen in Verbindung mit Versiegelungsgrad und Relief ermittelt. Dem durch die vorhandene Bebauung geprägten Plangebiet wird ein Gewerbeklima zugeordnet.

2.2.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Der Bebauungsplan 35 / 8. Änderung bereitet keine zusätzliche Versiegelung von Boden vor. Auch die Verkehrsbelastung ist gleichbleibend. Daher wird in Bezug auf die Bodenfunktionen und die Kleinklimatischen Verhältnisse keine Veränderung zu erwarten sein.

2.2.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine Nutzung gemäß dem derzeitigen rechtskräftigen Bebauungsplan (Gewerbegebiet, Mischgebiet) möglich. Bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser / Grundwasser, Luft und Klima würde keine Veränderung zum jetzigen Zustand eintreten.

2.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Der Bebauungsplan 35 / 8. Änderung bereitet keine zusätzliche Versiegelung von Boden vor; sie ist auf das notwendige Maß beschränkt. Die Auswirkungen dieser Planung auf Boden, Wasser / Grundwasser, Luft, Klima insgesamt sind als gering einzuschätzen. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der zusätzlichen Auswirkungen sind daher nicht erforderlich.

Die Stadt Eschweiler erstellt z.Zt. einen Luftreinhalteplan zur Umsetzung der EU-Luftqualitätsrichtlinie. Im Rahmen einer Planung werden konkrete Maßnahmen erarbeitet.

2.3 Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

2.3.1 Beschreibung der Bestandssituation

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch und seine Gesundheit sind insbesondere Aspekte wie Erholung und Freizeit, Lärmimmissionen und Gerüche u. ä. zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten zu erfüllen.

Dem Bereich des Plangebietes sowie dem näheren Umfeld wird aufgrund der Lage unmittelbar an der Autobahn keine Erholungsfunktion beigemessen.

a) Verkehrslärm

Das Plangebiet ist beeinträchtigt durch die Nähe zur Bundesautobahn A4, entsprechende Schutzmaßnahmen wurden vom Straßenbaulastträger (Lärmschutzwand) getroffen.

Eine Vorbelastung durch Verkehrslärm ist weiterhin durch die Aachener Straße gegeben und wird als hoch eingeschätzt.

Schutzbedürftige Nutzungen sind die vorhandenen ausnahmsweise in den Gewerbegebieten zulässigen Wohnnutzungen sowie die Wohnnutzungen im Mischgebiet.

b) Gewerbelärm

Eine Belastung durch die vorhandenen Gewerbebetriebe (Autohäuser, Speditionen, Lagerflächen, Einzelhandel) ist vorhanden. Allerdings sind diese vorhandenen Betriebe aufgrund der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes (Zonierung des Gewerbegebietes gem. Abstandserlass) bisher schon in ihrem maximalen Emissionsverhalten eingeschränkt.

2.3.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Änderungen der zulässigen Nutzungen entstehen keine neuen Lärmkonflikte. Bereits geltende Festsetzungen zur Einschränkung des Gewerbelärms und zum Schutz der im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung werden übernommen. Entlang der Aachener Straße wird für die dortige Wohnnutzung passiver Lärmschutz festgesetzt, der langfristig eine Verbesserung der Wohnverhältnisse darstellt. Die Erholungsfunktion des Gebietes wird nicht verändert.

2.3.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Nichtdurchführung der Planung führt zunächst zu keiner Veränderung der aktuellen Bestandssituation. Die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen stellt langfristig eine Verbesserung der jeweiligen Wohnnutzung dar.

2.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Für das Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt ergeben sich durch die 8. Änderung des Bebauungsplans 35 – Lenzenfeldchen –

keine erheblichen Auswirkungen. Somit sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen nicht erforderlich.

2.4 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

2.4.1 Beschreibung der Bestandssituation

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 35, 8. Änderung – Lenzenfeldchen – liegen weder denkmalgeschützte Objekte, noch Bodendenkmale, noch denkmalwerte Objekte vor. Das gesamte Stadtgebiet ist als archäologische Verdachtsfläche einzustufen, da jedoch in der Region keine systematische Erfassung erfolgte, liegt keine genaue Abgrenzung der Verdachtsfläche vor.

2.4.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Die Planänderung dient vorwiegend dazu, das Gewerbegebiet in seiner Grundstruktur zu sichern, so dass bei Umsetzung der Planung keine Auswirkungen auf Kultur und sonstige Sachgüter zu erwarten sind. Planungen größerer Baumaßnahmen sind derzeit nicht bekannt.

2.4.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich keine Veränderung zur aktuellen Situation ergeben.

2.4.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Auf Kultur- und Sachgüter entstehen nach heutigem Kenntnisstand keine Auswirkungen. Somit sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen nicht erforderlich.

Falls bei zukünftigen Baumaßnahmen archäologische Bodenfunde auftreten, sind diese nach den gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes NRW geschützt.

2.5 Erneuerbare Energien

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen den Einsatz regenerativer Energien im Plangebiet zu.

2.6 Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei gehen wesentliche Wechselwirkungen von der derzeitigen Biotopstruktur aus. Die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt wurden bei der Bewertung der Schutzgutfunktionen dargestellt. Darüber hinausgehende Wechselwirkungen im Sinne von Folgewirkungen zwischen mehreren Schutzgütern sind nach dem aktuellen Kenntnisstand nicht erkennbar. Weitere Wechselwirkungen sind denkbar, jedoch auf der Ebene der Bebauungsplanung nicht relevant oder nicht verlässlich prognostizierbar.

2.7 Planungsalternativen

Durch die 8. Änderung des Bebauungsplans 35 – Lenzenfeldchen – werden keine neuen Baugebiete ausgewiesen. Das Gebiet soll in seiner Grundstruktur gesichert und nutzungsbezogen strukturiert werden. Ungesteuerte Entwicklung städtebaulich unerwünschter Nutzungen soll unterbunden werden. Aufgrund dieser klaren städtebaulichen Zielsetzung, die sich auch aus übergeordneten Planungen ergibt, sind Planungsalternativen mit wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt derzeit nicht denkbar. Von der derzeitigen Planung sowie von Planungsalternati-

ven, die dem grundsätzlichen Planungsziel entsprechen, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zur Folge.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG

3.1 Verwendete Verfahren und Probleme bei der Erstellung der Angaben

Zur Beurteilung der Umweltbelange wurde auf folgende Gutachten zurückgegriffen:

- Städtökologischer Beitrag zum Stadtentwicklungskonzept Eschweiler, BKR Aachen, 2002
- Umweltbericht zum FNP, BKR Aachen, 2005
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan 35, 8. Änderung – Lenzenfeldchen -, Oktober 2013

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Wie in diesem Umweltbericht dargelegt, sind durch die Umsetzung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten. Ein weitergehendes Monitoring ist nicht erforderlich.

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans zum aktiven Lärmschutz wird durch die Stadt Eschweiler und die üblichen Baugenehmigungsverfahren und bauaufsichtliche Kontrollen überwacht.

3.3 Zusammenfassung

Die Umweltprüfung dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die als Folge der Planrealisierung zu erwarten sind. Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung wird als mit dem derzeitigen Umweltzustand identisch angenommen. Wie in diesem Umweltbericht zu den untersuchten Schutzgütern beschrieben, sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen insgesamt als nicht relevant bzw. geringfügig zu beurteilen.

Eschweiler, den 04.11.2013


Führen

Anlage 1 zum RdErl v. 6.6.2007

Abstandsliste 2007

Abstandsliste 2007
(4. BImSchV, 13.07.2006)

| Abstands- klasse | Abstand in m | Lfd. Nr. | Hinweis auf Nummer (Spalte der 4. BImSchV) | Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung) ¹⁾ |
|---------------------|--------------|----------|--|---|
| I | 1.500 | 1 | 1.1 (1) | Kraftwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von Brennstoffen, soweit die Feuerungsleistung 900 MW übersteigt (#) |
| | | 2 | 1.11 (1) | Anlagen zur Trockendestillation z. B. Kokereten und Gaswerke |
| | | 3 | 3.2 (1) a) | Integrierte Hüttenwerke, Anlagen zur Gewinnung von Roheisen und zur unmittelbaren Weiterverarbeitung zu Rohstahl in Stahlwerken, einschl. Stränggießanlagen |
| | | 4 | 4.4 (1) | Mineralölraffinerien (#) |

¹⁾ Die Anlagenbezeichnungen stimmen nicht immer mit denen der 4. BImSchV überein, denn sie enthält in manchen Fällen Oberbegriffe und/oder zusammenfassende Anlagenbezeichnungen, die hinsichtlich des Genehmigungsanforderungsumfanges immissionsschutz- und planungsrechtlich ohne Bedeutung sind. Insofern konnte die Systematik der 4. BImSchV und auch die Einteilung nach Leistungskriterien nicht immer eingehalten werden. Abstands bestimmend ist aber - unabhängig von dem Genehmigungsanforderungsumfang - die Betriebsart, wie sie in der Abstandsliste beschrieben ist.

| Abstands- klasse | Abstand in m | Lfd. Nr. | Hinweis auf Nummer (Spalte der 4. BImSchV) | Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung) |
|---------------------|--------------|----------|--|---|
| II | 1.000 | 5 | 1.14 (1) | Anlagen zur Vergasung oder Verflüssigung von Kohle oder bituminösem Schiefer |
| | | 6 | 2.14 (2) | Anlagen zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln durch Stampfen, Schocken, Rütteln oder Vibrieren mit einer Produktionsleistung von 1 oder mehr je Stunde im Freien (*) (s. auch lfd. Nr. 90) |
| | | 7 | 3.1 (1) | Anlagen zum Rosten, Schmelzen oder Sintern von Erzen |
| | | 8 | 3.2 (1) b) | Anlagen zur Herstellung oder zum Erhitzen von Roheisen oder Stahl mit einer Schmelzleistung von 2,5 Tonnen oder mehr je Stunde einschl. Stranggießen (*) (s. auch lfd. Nrn. 27 und 46) |
| | | 9 | 3.3 (1) | Anlagen zur Herstellung von Nichteisenmetallen aus Erzen, Konzentraten oder sekundären Rohstoffen einschl. Aluminiumhütten (#) |
| | | 10 | 3.15 (2) | Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall im Freien (z. B. Container) (*) (s. auch lfd. Nr. 96) |
| | | 11 | 3.18 (1) | Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Schiffskörpern oder -sektionen einschl. im Freien (*) (s. auch lfd. Nr. 97) |
| | | 12 | 4.1 (1) c), p) | Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von schwefelhaltigen Kohlenwasserstoffen oder von Nichteisenmetallen, Metalloxiden oder sonstigen anorganischen Verbindungen (#) |
| | | 13 | 4.1 (1) g) | Anlagen zur Herstellung von metallorganischen Verbindungen durch chemische Umwandlung in industriellem Umfang (#) |
| | | 14 | 4.1 (1) h) | Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Chemiefasern (s. auch lfd. Nr. 50) (#) |
| | | 15 | 4.1 (1) l) | Anlagen zur Herstellung von Gasen wie Ammoniak, Chlor und Schwefelwasserstoff, Fluor und Fluorwasserstoff, Kohlenstoff-oxiden, Schwefeloxiden, Stickstoffdioxid, Wasserstoff, Schwefeldioxid, Phosgen (#) |
| | | 16 | 4.1 (1) r) | Anlagen zur Herstellung von Ausgasungsmitteln für Pflanzenschutzmittel und von Bioziden (#) |
| | | 17 | 4.1 (1) s) | Anlagen zur Herstellung von Grundarzneimitteln durch chemische Umwandlung (Wirkstoffe für Arzneimittel) (#) |
| | | 18 | 6.3 (1+2) | Anlagen zur Herstellung von Holzspanplatten, Holzfaserspanplatten, Holzfasermatten |
| | | 19 | 7.12 (1) | Anlagen zur Beseitigung, Verwertung, Sammlung oder Lagerung von Tierkörpern oder tierischen Abfällen, ausgenommen Kleintierkrematorien (s. auch lfd. Nr. 200) |
| | | 20 | 10.15 (1+2) | Offene Prüfstände für oder mit a) Verbrennungsmotoren mit einer Feuerungsleistung ab insgesamt 300 Kilowatt, b) Gasturbinen oder Triebwerken (s. auch lfd. Nr. 101) |
| | | 21 | 10.16 (2) | Offene Prüfstände für oder mit Luftschrauben (s. auch lfd. Nr. 101) |
| | | 22 | - | Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen im Freien (*) |

| Abstands- klasse | Abstand in m | Lfd. Nr. | Hinweis auf Nummer (Spalte der 4. BImSchV) | Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung) |
|---------------------|--------------|----------|--|--|
| III | 700 | 23 | 1.1 (1) | Kraftwerke und Feuerungsanlagen für den Einsatz von Brennstoffen, soweit die Feuerungsleistung mehr als 150 MW bis max. 900 MW beträgt, auch Biomassekraftwerke (#) |
| | | 24 | 1.12 (1) | Anlagen zur Destillation oder Weiterverarbeitung von Teer oder Teerzeugnissen (#) |
| | | 25 | 2.3 (1) | Anlagen zur Herstellung von Zementklinker oder Zementen |
| | | 26 | 2.4 (1+2) | Anlagen zum Brennen von Bauxit, Dolomit, Gips, Kalkstein, Kieselsäure, Magnesit, Quarzsil oder von Ton zu Schamotte |
| | | 27 | 3.2 (1) b) | Elektrostahlwerke; Anlagen zur Stahlherzeugung mit Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamtabsichtgewicht (*) (s. auch lfd. Nrn. 8 und 46) |
| | | 28 | 3.24 (1) | Automobil- u. Motordradfabriken, Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren (*) |
| | | 29 | 4.1 (1) a), d), e) | Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Kohlenwasserstoffen einschl. stickstoff- oder phosphorhaltige Kohlenwasserstoffe (#) |
| | | 30 | 4.1 (1) f) | Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von halogenhaltigen Kohlenwasserstoffen (#) |
| | | 31 | 4.1 (1) m), n), o) | Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Säuren, Basen, Salzen (#) |
| | | 32 | 4.1 (1) q) | Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von phosphor-, stickstoff- oder kaliumhaltigen Düngemitteln (#) |
| | | 33 | 4.6 (1) | Anlagen zur Herstellung von Ruß (#) |
| | | 34 | 8.8 (1) 8.10 (1) | Anlagen zur physikalisch und/oder chemischen Behandlung von Abfällen mit einer Durchsatzleistung von 50 Tonnen Einsatzstoffen oder mehr je Tag (s. auch lfd. Nr. 71) |
| | | 35 | - | Aufbereitungsanlagen für schmelzflüssige Schlacke (z. B. Hochofenschlacke) |
| | | 36 | - | Freizeitparks mit Nachtbetrieb (*) (s. auch lfd. Nr. 160) |

| Abstands- klasse | Abstand in m | Lfd. Nr. | Hinweis auf Nummer (Spalte der 4. BImSchV) | Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung) |
|---------------------|--------------|--|--|---|
| IV | 500 | 37 | 1.1 (1) | Kraftwerke, Heizkraftwerke und Heizwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von Brennstoffen, soweit die Feuerungsleistung 50 MW bis 150 MW beträgt, auch Biomassekraftwerke (#) |
| | | | 8.2 (1) a) und b) | Anlagen zur Erzeugung von Strom, Dampf, Warmwasser, Prozesswärme oder erhitzen Abgas durch den Einsatz von Abfallölen ohne Holzschutzmittel oder Beschichtungen von halogenaromatischen Verbindungen mit einer Feuerungsleistung von 50 Megawatt oder mehr |
| | | 38 | 1.8 (2) | Elektrumspannanlagen mit einer Überspannung von 220 kV oder mehr einschließlich der Schaltfelder, ausgenommen eingebaute Elektrumspannanlagen (*) |
| | | 39 | 1.9 (2) | Anlagen zum Mahlen oder Trocknen von Kohle |
| | | 40 | 1.10 (1) | Anlagen zum Brikketieren von Braun- oder Steinkohle |
| | | 41 | 2.8 (1+2) | Anlagen zur Herstellung von Glas oder Glasfasern auch soweit es aus Aliglas hergestellt |
| | | 42 | 2.11 (1) | Anlagen zum Schmelzen mineralischer Stoffe einschließlich Anlagen zur Herstellung von Mineralfasern |
| | | 43 | 2.13 (2) | Anlagen zur Herstellung von Beton, Mörtel oder Straßenbaustoffen unter Verwendung von Zement (*) |
| | | 44 | 2.15 (1) | Anlagen zur Herstellung oder zum Schmelzen von Mischungen aus Blümen oder Teer mit Mineralstoffen einschließlich Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe und Teerschlamm mit einer Produktionsleistung von 200 t oder mehr je Stunde (s. auch lfd. Nr. 91) |
| | | 45 | 3.6 (1+2) | Anlagen zum Walzen von Stahl (Warmwalzen) und Metallen, ausgenommen Anlagen zum Walzen von Kaltband mit einer Bandbreite bis 650 mm (*) |
| | | 46 | 3.2 (1) b) 3.7 (1) | Anlagen zur Stahlherzeugung mit Induktionsöfen, Eisen-, Temper- oder Stänglerberei- mit einer Produktionsleistung von 20 t oder mehr caustelle je Tag (s. auch lfd. Nrn. 6 und 27) |
| | | 47 | 3.11 (1+2) | Schmelde-, Hammer- oder Fällwerke (*) |
| | | 48 | 3.16 (1) | Anlagen zur Herstellung von warmgefertigten nahtlosen oder geschweißten Rohren aus Stahl (*) |
| | | 49 | 4.1 (1) b) | Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von sauerstoffhaltigen Kohlenwasserstoffen (#) |
| | | 50 | 4.1 (1) h) | Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Basiskunststoffen (Kunstharzen, Polymeren, Fasern auf Zellulosebasis) (s. auch lfd. Nr. 14) (#) |
| | | 51 | 4.1 (1) i) | Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von synthetischen Kautschuken (#) |
| | | 52 | 4.1 (1) j) | Anlagen zur Herstellung von Farbstoffen und Pigmenten sowie von Ausgangsstoffen für Farben und Anstrichmittel (#) |
| | | 53 | 4.5 (2) | Anlagen zur Herstellung von Schmierstoffen wie Schmieröle, Schmierfette, Metallbearbeitungsöle (#) |
| 54 | 4.7 (1) | Anlagen zur Herstellung von Kohlenstoff (Hartbrandkohle) oder Elektrographit durch Brennen oder Graphitieren (#) | | |

| Abstands- klasse | Abstand in m | Lfd. Nr. | Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV | Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung) |
|---------------------|--------------|--|--|---|
| IV | 500 | 55 | 4.8 (2) | Anlagen zum Destillieren von flüchtigen organischen Verbindungen mit einer Durchsatzleistung von 3t oder mehr je Stunde (#) (s. auch lfd. Nr. 105) |
| | | 56 | 5.1 (1) | Anlagen zur Behandlung von Oberflächen von Stoffen, Gegenständen oder Erzeugnissen einschließlich der dazugehörigen Trocknungsanlagen unter Verwendung von organischen Lösungsmitteln mit einem Verbrauch an organischen Lösungsmitteln von 150 Kilogramm oder mehr je Stunde oder von 200 Tonnen oder mehr je Jahr |
| | | 57 | 5.2 (1) | Anlagen zum Beschichten, Imprägnieren, Kaschieren, Lackieren oder Trinken von Gegenständen, Glas- oder Mineralfasern oder bahnen- oder tafelförmigen Materialien einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen mit Kunstharzen, soweit die Menge dieser Harze 25 Kilogramm oder mehr je Stunde beträgt |
| | | 58 | 5.5 (2) | Anlagen zum Isolieren von Drähten unter Verwendung von phenol- oder kresolhaltigen Drahtlacken |
| | | 59 | 5.8 (2) | Anlagen zur Herstellung von Gegenständen unter Verwendung von Anilin- oder Phenolbasen mittels Wärmebehandlung, soweit die Menge der Ausgangsstoffe 10 kg oder mehr je Stunde beträgt |
| | | 60 | 7.3 (1+2) a) und b) | Anlagen zur Erzeugung von Speisefetten aus tierischen Rohstoffen oder zum Schmelzen von tierischen Fettsäuren ausgenommen Anlagen zur Verarbeitung von selbst gewonnenen tierischen Fetten zu Speisefetten in Fleischereien mit einer Leistung bis zu 200 Kilogramm Speisefett je Woche |
| | | 61 | 7.9 (1) | Anlagen zur Herstellung von Futter- oder Düngemitteln oder technischen Fetten aus den Schlachtabfallprodukten Knochen, Tierhaare, Federn, Hörner, Klauen oder Blut |
| | | 62 | 7.11 (1) | Anlagen zum Lagern unbehandelter Knochen, ausgenommen Anlagen für selbstgewonnene Knochen in - Fleischereien, in denen je Woche weniger als 4.000 kg Fleisch verarbeitet werden, und - Anlagen, die nicht durch lfd. Nr. 115 erfasst werden |
| | | 63 | 7.15 (1) | Kalttrocknungsanlagen |
| | | 64 | 7.19 (1+2) | Anlagen zur Herstellung von Sauerkraut mit einer Produktionsmenge von 10 Tonnen oder mehr Sauerkraut je Tag als Vertriebsjahresdurchschnittswert |
| | | 65 | 7.21 (1) | Möhlen für Nahrung- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 100 Tonnen Getreideerzeugnissen oder mehr je Tag als Vertriebsjahresdurchschnittswert (s. auch lfd. Nr. 193) |
| | | 66 | 7.23 (1+2) | Anlagen zur Erzeugung von Ölen oder Fetten aus pflanzlichen Rohstoffen mit einer Produktionsleistung von 1 Tonne Fettjahresschnittswert oder mehr je Tag als Vertriebsjahresdurchschnittswert |
| | | 67 | 7.24 (1) | Anlagen zur Herstellung oder Refinement von Zucker unter Verwendung von Zuckerrüben oder Rohrzucker |
| 68 | 8.1 (1) a) | Anlagen zur Beseitigung oder Verwertung fester, flüssiger oder gasförmiger Abfälle mit brennbaren Bestandteilen durch thermische Verfahren | | |

| Abstands- klasse | Abstand in m | Lfd. Nr. | Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV | Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung) |
|---------------------|--------------|----------|--|---|
| IV | 500 | 69 | 8.3 (1+2) | Anlagen zur thermischen Aufbereitung von Stahlwerkstücken für die Gewinnung von Metallen oder Metallverbindungen im Drehrohr oder in einer Wirbelschicht |
| | | 70 | 8.5 (1+2) | Offene Anlagen zur Erzeugung von Kompost aus organischen Abfällen mit einer Durchsatzleistung von 3.000 Tonnen oder mehr Einsatzstoffen je Jahr (Kompostwerke) (s. auch lfd. Nr. 128) |
| | | 71 | 8.8 (2) 8.10 (2) | Anlagen zur physikalisch und/oder chemischen Behandlung von Abfällen mit einer Durchsatzleistung von 10 Tonnen bis weniger als 50 Tonnen Einsatzstoffen je Tag auch soweit nicht genehmigungsbedürftig (s. auch lfd. Nr. 34) |
| | | 72 | 8.9 (1) a) + b) 8.9 (2) a) | a) Anlagen zum Zerkleinern von Schrott durch Rotomöhlen mit einer Nennleistung des Rotorantriebes von 100 Kilowatt oder mehr b) Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Eisen- oder Nichteisenschrotten, einschließlich Autowracks, mit einer Gesamtlagerfläche von 15.000 Quadratmeter oder mehr oder einer Gesamtlagerkapazität von 1.500 Tonnen Eisen- oder Nichteisenschrotten oder mehr |
| | | 73 | 8.12 (1+2) a) und b) | Offene Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Abfällen mit einer Aufnahmekapazität von 10 Tonnen oder mehr je Tag oder einer Gesamtlagerkapazität von 100 Tonnen oder mehr |
| | | 74 | 8.13 (1+2) | Offene Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Schlammern mit einer Aufnahmekapazität von 10 Tonnen oder mehr je Tag oder einer Gesamtlagerkapazität von 150 Tonnen oder mehr |
| | | 75 | 8.14 (1+2) a) und b) | Offene Anlagen zum Lagern von Abfällen soweit in diesen Anlagen Abfälle vor deren Beseitigung oder Verwertung jeweils über einen Zeitraum von mehr als einem Jahr gelagert werden |
| | | 76 | 8.15 (1+2) a) und b) | Offene Anlagen zum Umschlagen von Abfällen mit einer Leistung von 100 Tonnen oder mehr je Tag, ausgenommen Anlagen zum Umschlagen von Erdaushub oder von Gestein, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt |
| | | 77 | 9.11 (2) | Offene oder unvollständig geschlossene Anlagen zum Be- oder Entladen von Schüttgütern die trocken zu Boden entladen können, soweit 400 Tonnen Schüttgutler oder mehr je Tag bewegt werden; dies gilt auch für saisonal genutzte Getreidemalmstellen Anlagen zum Be- oder Entladen von Erdaushub oder von Gestein das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt, sind ausgenommen |
| | | 78 | - | Abwasserbehandlungsanlagen für mehr als 100.000 EW (s. auch lfd. Nr. 143) |
| | | 79 | - | Oberirdische Deponien (*) |
| | | 80 | - | Autokinos (*) |

| Abstands- klasse | Abstand in m | Lfd. Nr. | Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV | Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung) |
|---------------------|--------------|---|--|---|
| V | 300 | 81 | 1.2 (2) a) bis c) | Anlagen zur Erzeugung von Strom, Dampf, Warmwasser, Prozesswärme oder erhitztem Abgas durch den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen mit einer Feuerungsleistung von 20 MW bis weniger als 50 MW in einer Verbrennungseinrichtung, einschließlich zugehöriger Dampfkessel, ausgenommen Nichtstromaggregate |
| | | 82 | 1.4 (1+2) a) und b) | Verbrennungsmotoren zum Antrieb von Arbeitsmaschinen oder zur Erzeugung von Strom, Dampf, Warmwasser, Prozesswärme oder erhitztem Abgas für den Einsatz von flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen mit einer Feuerungsleistung von 20 MW oder mehr. |
| | | 83 | 1.5 (1 + 2) a) und b) | Gasurbinenanlagen zum Antrieb von Arbeitsmaschinen oder zur Erzeugung von Strom (*) |
| | | 84 | 1.13 (2) | Anlagen zur Erzeugung von Generator- oder Wassergas aus festen Brennstoffen |
| | | 85 | 2.1 (1+2) | Steinbrüche, in denen Sprengstoffe verwendet werden |
| | | 86 | 2.2 (2) | Anlagen zum Brechen, Mähen oder Klassieren von natürlichem oder künstlichem Gestein, ausgenommen Klassieranlagen für Sand oder Kies |
| | | 87 | 2.5 (2) | Anlagen zum Mahlen von Gips, Kieselgur, Magnesit, Mineralfarben, Muschelschalen, Talkum, Ton, Tuff (Tass) oder Zementklinker |
| | | 88 | 2.7 (2) | Anlagen zum Blähen von Perlit, Schleier oder Ton |
| | | 89 | 2.10 (1) | Anlagen zum Brennen keramischer Erzeugnisse, soweit der Rauminhalt der Brennanlage 4 m³ oder mehr und die Besatzdichte 300 kg oder mehr je m³ Rauminhalt der Brennanlage beträgt |
| | | 90 | 2.14 (2) | Anlagen zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln durch Stampfen, Ströpfen, Ziehen oder andere Verfahren mit einer Produktionsleistung von 1 Tonne oder mehr je Stunde in geschlossenen Hallen (*) (s. auch lfd. Nr. 6) |
| | | 91 | 2.15 (2) | Anlagen zur Herstellung oder zum Schmelzen von Mischungen aus Blümen oder Teer mit Mineralstoffen einschließlich Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe und Teersplittanlagen mit einer Produktionsleistung bis weniger als 200 t je Stunde (s. auch lfd. Nr. 44) |
| | | 92 | 3.2 (2) 3.7 (2) | Anlagen zum Erhitzen von Stahl mit einer Schmelzleistung von weniger als 2,5 t je Stunde sowie Eisen-, Temper- oder Stahlgießereien mit einer Produktionsleistung von 2 t bis weniger als 20 t Gussstahl je Tag (s. auch lfd. Nr. 46) |
| | | 93 | 3.4 (1) 3.8 (1) | Gießereien für Nichtstahlmetalle oder Anlagen zum Schmelzen, zum Leeren oder zur Refraktion von Nichtstahlmetallen mit einer Schmelzleistung von 4 Tonnen oder mehr je Tag bei Blei und Cadmium oder von 20 Tonnen oder mehr je Tag bei sonstigen Nichtstahlmetallen (s. auch lfd. Nrn. 163 und 203) |
| | | 94 | 3.5 (2) | Anlagen zum Abziehen der Oberflächen von Stahl durch Flämmen |
| 95 | 3.9 (1 + 2) | Anlagen zum Aufbringen von metallischen Schutzschichten auf Metall- oder Kunststoffoberflächen mit Hilfe von schmelzflüssigen Bädern, durch Flamm-, Plasma- oder Lichtbogenstrahlen (*) | | |
| 96 | 3.15 (2) | Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall in geschlossenen Hallen (z. B. Dampfkessel, Containern) (*) (siehe auch lfd. Nr. 10) | | |

| Abstands- klasse | Abstand in m | Lfd. Nr. | Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV | Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung) |
|---------------------|--------------|----------|--|--|
| V | 300 | 97 | 3.18 (1) | Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Schiffskörpern oder -sektionen aus Metall in geschlossenen Hallen (*) (siehe auch lfd. Nr. 11) |
| | | 98 | 3.19 (1) | Anlagen zum Bau von Schienenfahrzeugen (*) |
| | | 99 | 3.21 (2) | Anlagen zur Herstellung von Bleiakkumulatoren oder Industriebatteriezellen und sonstiger Akkumulatoren |
| | | 100 | 3.23 (2) | Anlagen zur Herstellung von Aluminium-, Eisen- oder Magnesiumpulvern oder -pasten oder von blei- oder zinnhaltigen Pulvern oder Pasten sowie von sonstigen Metallpulvern oder -pasten (#) |
| | | 101 | 3.25 (1) 10.15 (1+2) 10.16 (2) | Anlagen für den Bau und die Instandsetzung von Luftfahrzeugen (i.V.m. Prüfständen, s. lfd. Nrn. 20 und 21) sowie geschlossene Motorenprüfstände und geschlossene Prüfstände für oder mit Luftschrauben |
| | | 102 | 4.1 (1) k) | Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Tensiden durch chemische Umwandlung (Seifen oder Waschmittel) (#) |
| | | 103 | 4.2 (2) | Anlagen, in denen Pflanzenschutz- oder Schädlingsbekämpfungsmittel oder ihre Wirkstoffe gemahlen oder maschinell gemischt, abgepackt oder umgefüllt werden (#) |
| | | 104 | 4.3 (1+2) a) und b) | Anlagen zur Herstellung von Grundarzneimitteln (Wirkstoffen für Arzneimittel) unter Verwendung eines biologischen Verfahrens oder industrieller Umstände, soweit Pflanzen behandelt oder Tierkörper eingesetzt werden (#) |
| | | 105 | 4.8 (2) | Anlagen zum Destillieren von flüchtigen organischen Verbindungen (s. auch lfd. Nr. 55) |
| | | 106 | 4.9 (2) | Anlagen zum Erhitzen von Natur- oder Kunstharzen mit einer Leistung von 1 oder mehr je Tag (#) |
| | | 107 | 4.10 (1) | Anlagen zur Herstellung von Anstrich- oder Beschichtungsstoffen (Lasuren, Firnis, Lacke, Dispersionsfarben) oder Druckfarben unter Einsatz von 25 t je Tag oder mehr an flüchtigen organischen Verbindungen (#) |
| | | 108 | 5.1 (2) a) | Anlagen zur Behandlung von Oberflächen von Stoffen, Gegenständen oder Erzeugnissen einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen unter Verwendung von organischen Lösungsmitteln mit einem Verbrauch an organischen Lösungsmitteln von 25 Kilogramm bis weniger als 150 Kilogramm je Stunde oder 15 Tonnen bis weniger als 200 Tonnen je Jahr |
| | | 109 | 5.1 (2) b) | Anlagen zum Bedrucken von bahnen- oder tafelförmigen Materialien mit Rotationsdruckmaschinen einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen, soweit die Farben oder Lacke organische Lösungsmittel enthalten |
| | | 110 | 5.2 (2) | Anlagen zum Beschichten, Imprägnieren, Kaschieren, Lackieren oder Tränken von Gegenständen, Glas- oder Mineralfasern oder bahnen- oder tafelförmigen Materialien einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen mit Kunstharzen sowie die Menge dieser Harze 10 Kilogramm bis weniger als 25 Kilogramm je Stunde beträgt, ausgenommen Anlagen für den Einsatz von Pulverbeschichtungsstoffen |

| Abstands- klasse | Abstand in m | Lfd. Nr. | Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV | Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung) |
|---------------------|--------------|----------|--|---|
| V | 300 | 111 | 5.4 (2) | Anlagen zum Tränken oder Überziehen von Stoffen oder Gegenständen mit Teer, Teeröl oder heißem Blütenöl zum Tränken oder Überziehen von Käben mit heißem Blütenöl |
| | | 112 | 5.6 (2) | Anlagen zur Herstellung von bahnenförmigen Materialien auf Streckmaschinen einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen unter Verwendung von Gemischen aus Kunststoffen, Klebstoffen oder von Gemischen aus sonstigen Stoffen und oxidiertem Leinöl |
| | | 113 | 5.9 (2) | Anlagen zur Herstellung von Reibbelägen unter Verwendung von Phenoplasten oder sonstigen Kunststoffbindemitteln |
| | | 114 | 6.2 (1+2) | Anlagen zur Herstellung von Papier, Karton oder Pappe, auch aus Altpapier, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig |
| | | 115 | 7.2 (1+2) a) und b) | Anlagen zum Schlachten von Tieren mit einer Leistung von 500 kg Lebendgewicht Geflügel oder mehr je Tag oder mehr als 4 Tieren Lebendgewicht sonstiger Tiere oder mehr je Tag |
| | | 116 | 7.4 (1+2) a) | Anlagen zur Herstellung von Fleisch- oder Gemüsekonserven auch soweit nicht genehmigungsbedürftig |
| | | 117 | 7.4 (1) b) | Anlagen zur febrtkmäßigen Herstellung von Tierfutter durch Erwärmen der Bestandteile tierischer Herkunft |
| | | 118 | 7.6 (2) | Anlagen zum Reinigen oder zum Entschleimen von tierischen Därmen oder Mägen |
| | | 119 | 7.8 (1) | Anlagen zur Herstellung von Gelatine, Hautleim, Lederleim oder Knochenleim |
| | | 120 | 7.13 (2) | Anlagen zum Trocknen, Einsalzen, Lagern oder Einheizen ungesinnter Tierhäute oder Tierfelle |
| | | 121 | 7.14 (1+2) | Anlagen zum Gerben einschließlich Nachgerben von Tierhäuten oder Tierfellen sowie nicht genehmigungsbedürftige Lederfabriken |
| | | 122 | 7.20 (1) | Anlagen zur Herstellung von Braumalz (Mälzereien) mit einer Produktionsleistung von 300 Tonnen Darmsalz oder mehr je Tag als Verteiljahresdurchschnittswert |
| | | 123 | 7.22 (1+2) | Anlagen zur Herstellung von Hefe oder Stärkemehlen mit einer Produktionsleistung von 1 Tonne oder mehr Hefe oder Stärkemehlen je Tag als Verteiljahresdurchschnittswert |
| | | 124 | 7.29 (1+2) | Anlagen zum Rosten oder Mähen von Kaffee oder Abpacken von gemahltem Kaffee mit einer Produktionsleistung von 0,5 Tonnen geröstetem Kaffee oder mehr je Tag als Verteiljahresdurchschnittswert |
| | | 125 | 7.30 (1+2) | Anlagen zum Rosten von Kaffee - Ersatzprodukten, Getreide, Kakaobohnen oder Nüssen mit einer Produktionsleistung von 1 Tonne gerösteten Erzeugnissen oder mehr je Tag als Verteiljahresdurchschnittswert |
| | | 126 | 7.31 (1+2) a) und b) | Anlagen zur Herstellung von Süßwaren oder Sirup, zur Herstellung von Lakritz, zur Herstellung von Kakaoemasse aus Rohkakao, sowie zur thermischen Veredelung von Kakao- oder Schokoladenmasse auch soweit nicht genehmigungsbedürftig |

| Abstands- klasse | Abstand in m | Lfd. Nr. | Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV | Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung) |
|---------------------|--------------|----------|--|---|
| V | 300 | 127 | 8.4 (2) | Sortieranlagen für Hausmüll mit einer Durchsatzleistung von 10 Tonnen Einsatzstoffen oder mehr je Tag |
| | | 128 | 8.5 (1+2) | Geschlossene Anlagen zur Erzeugung von Kompost aus organischen Abfällen mit einer Durchsatzleistung von 3 000 Tonnen oder mehr Einsatzstoffen je Jahr (s. auch lfd. Nr. 70) |
| | | 129 | 8.6 (1+2) a) und b) | Geschlossene Anlagen zur biologischen Behandlung von Abfällen auch soweit nicht genehmigungsbedürftig |
| | | 130 | 8.7 (1+2) | Anlagen zur Behandlung von verunreinigtem Boden durch biologische Verfahren, Entgasen, Strippen oder Waschen mit einem Einsatz von 1 Tonne verunreinigtem Boden oder mehr je Tag |
| | | 131 | 8.9 (2) b) | Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Eisen- oder Nichteisenschrotten, einschließlich Autowracks, mit einer Gesamtfläche von 1 000 Quadratmeter bis weniger als 15 000 Quadratmeter oder einer Gesamtlagerkapazität von 100 Tonnen bis weniger als 1 500 Tonnen Eisen- oder Nichteisenschrotten |
| | | 132 | 8.11 (1+2) a) und b) | Anlagen zur sonstigen Behandlung von Abfällen mit einer Durchsatzleistung von 1 Tonne oder mehr je Tag |
| | | 133 | 8.15 (1+2) a) und b) | Geschlossene Anlagen zum Umschlagen von Abfällen mit einer Leistung von 100 Tonnen oder mehr je Tag, ausgenommen Anlagen zum Umschlagen von Erdaushub oder von Gestein, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt |
| | | 134 | 9.1 (1+2) | Anlagen, die der Lagerung und Abfüllung von brennbaren Gasen in Behältern mit einem Fassungsvermögen von 3 Tonnen oder mehr dienen, ausgenommen Erdgasröhrenspeicher sowie Anlagen zum Lagern von brennbaren Gasen oder Erzeugnissen, die brennbare Gase z.B. als Treibmittel oder Brenngas enthalten, soweit es sich um Einzelbehälter mit einem Volumen von jeweils nicht mehr als 1 000 Kubikmeter handelt (*) (#) |
| | | 135 | 9.2 (1+2) | Anlagen, die der Lagerung und Umfüllung von brennbaren Flüssigkeiten in Behältern mit einem Fassungsvermögen von 5 000 Tonnen oder mehr dienen (*) (#) |
| | | 136 | 9.36 (2) | Anlagen zur Lagerung von Gülle mit einem Fassungsvermögen von 2 500 Kubikmetern oder mehr |
| | | 137 | 9.37 (1) | Anlagen, die der Lagerung von chemischen Erzeugnissen von 25 000 Tonnen oder mehr dienen (*) (#) |
| | | 138 | 10.7 (1+2) | Anlagen zum Vulkanisieren von Natur- oder Synthetikgummi unter Verwendung von Schwefel oder Schwefelverbindungen, ausgenommen Anlagen, in denen - weniger als 50 Kilogramm Kautschuk je Stunde verarbeitet werden oder - ausschließlich vorvulkanisierter Kautschuk eingesetzt wird (s. auch lfd. Nr. 221) |
| | | 139 | 10.17 (2) | Offene Anlagen mit schalltechnisch optimierten gasbetriebenen Karts, die an 5 Tagen oder mehr je Jahr der Ausübung des Motorsports dienen (Kart-Bahnen) |

| Abstands- klasse | Abstand in m | Lfd. Nr. | Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV | Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung) |
|---------------------|--------------|----------|--|--|
| V | 300 | 140 | 10.21(2) | Anlagen zur Innenreinigung von Eisenbahnkesselwagen, Straßenbahnfahrzeugen, Tankschiffen oder Tankcontainern sowie Anlagen zur automatischen Reinigung von Fässern einschließlich zugehöriger Aufarbeitungsanlagen, soweit die Behälter von organischen Stoffen gereinigt werden |
| | | 141 | 10.23(2) | Anlagen zur Textilveredlung durch Sengen, Thermofixieren, Thermosollieren, Beschichten, Imprägnieren oder Appretieren einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig |
| | | 142 | 10.25(2) | Kälteanlagen mit einem Gesamthalt an Kältemitteln von 3 t Ammoniak oder mehr (*) (#) |
| | | 143 | - | Abwasserbehandlungsanlagen bis einschl. 100 000 EW, (s. auch lfd. Nr. 78) |
| | | 144 | - | Oberirdische Deponien für inert- und Mineralstoffe |
| | | 145 | - | Säge-, Furnier- oder Schälwerke (*) |
| | | 146 | - | Anlagen zur Gewinnung oder Aufbereitung von Sand, Bims, Kies, Ton oder Lehm |
| | | 147 | - | Anlagen zur Herstellung von Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen oder Faserzementplatten unter Dampfdruck |
| | | 148 | - | Anlagen zur Herstellung von Bauelementen oder in Serien gefertigten Holzbauteilen |
| | | 149 | - | Emallieranlagen |
| | | 150 | - | Presswerke (*) |
| | | 151 | - | Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen in geschlossenen Hallen (*) |
| | | 152 | - | Stab- oder Drahtziehereien (*) |
| | | 153 | - | Schwermaschinenbau |
| | | 154 | - | Anlagen zur Herstellung von Wellpappe (*) |
| | | 155 | - | Auslieferungslager für Tiefkühlkost (*) |
| | | 156 | - | Margarine oder Kunstspeisefabriken |
| | | 157 | - | Betriebshöfe für Straßenbahnen (*) |
| | | 158 | - | Betriebshöfe der Müllabfuhr oder der Straßendienstes (*) |
| | | 159 | - | Speiditonen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen (*) |
| | | 160 | - | Freizeitanlagen ohne Nachtbetrieb (*) (s. auch lfd. Nr. 56) |

| Abstands- klasse | Abstand in m | Lfd. Nr. | Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV | Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung) |
|---------------------|--------------|----------|--|---|
| VI | 200 | 161 | 2.9 (2) | Anlagen zum Säurepolieren oder Mattätzen von Glas oder Glaswaren unter Verwendung von Flußsäure |
| | | 162 | 2.10 (2) | Anlagen zum Brennen keramischer Erzeugnisse, soweit der Rauminhalt der Brennanlage 4 m³ oder mehr oder die Besatzdichte mehr als 100 kg/m³ und weniger als 300 kg/m³ Rauminhalt der Brennanlage beträgt, ausgenommen elektrisch beheizte Brennöfen, die diskontinuierlich und ohne Auladung betrieben werden |
| | | 163 | 3.4 (2) | Anlagen zum Schmelzen, zum Leieren oder zur Raffination von Nichteisenmetallen mit einer Schmelzleistung von 0,5 Tonnen bis weniger als 4 Tonnen je Tag bei Blei und Cadmium oder von 2 Tonnen bis weniger als 10 Tonnen je Tag bei sonstigen Nichteisenmetallen (auch soweit durch besondere Wahl emissionsarmer Schmelzaggregate nicht genehmigungsbedürftig) (s. auch lfd. Nr. 83 und 203) |
| | | 164 | 3.8 (2) | Gebieren für Nichteisenmetalle soweit 0,5 Tonnen bis weniger als 4 Tonnen je Tag bei Blei und Cadmium oder von 2 Tonnen bis weniger als 20 Tonnen je Tag bei sonstigen Nichteisenmetallen abgossen werden |
| | | 165 | 3.10 (1+2) | Anlagen zur Oberflächenbehandlung von Metallen oder Kunststoffen durch ein elektrolytisches oder chemisches Verfahren zur gleichmäßigen Anodierung von Metallen durch Beizen oder Bleichen unter Verwendung von Fluß- oder Salpetersäure (#) |
| | | 166 | 5.7 (2) a) und b) | Anlagen zur Verarbeitung von flüssigen ungesättigten Polyesterharzen mit Styrol-Zusatz oder flüssigen Epoxidharzen mit Aminen zu Formmassen, Formteilen oder Fertigerzeugnissen, soweit keine geschlossenen Werkzeuge (Formen) verwendet werden, für einen Harzverbrauch von 500 kg oder mehr je Woche, z. B. Bootsbau, Fahrzeugbau oder Behälterbau |
| | | 167 | 5.10 (2) | Anlagen zur Herstellung von künstlichen Schleifscheiben, -körpern, -papieren oder -geweben unter Verwendung organischer Binde- oder Lösungsmittel |
| | | 168 | 5.11 (2) | Anlagen zur Herstellung von Polyurethanformteilen, Bauteilen unter Anwendung von Polyurethan, Polyurethanblöcken in Kästenformen oder unter Verwendung von Schaumstoffen mit Polyurethan, soweit die Menge der Ausgangsstoffe 200 kg oder mehr je Stunde beträgt |
| | | 169 | 7.5 (2) | Anlagen zum Räuchern von Fleisch- oder Fischwaren mit einer Produktionsleistung von weniger als 75 Tonnen geraucherten Waren je Tag, ausgenommen - Anlagen in Gaststätten, - Räuchereien mit einer Räucherleistung von weniger als 1 Tonne Fleisch- oder Fischwaren je Woche und - Anlagen, bei denen mindestens 90 % der Abgase konstruktionsbedingt der Anlage wieder zugeführt werden |
| | | 170 | 7.20 (2) | Anlagen zum Trocknen von Braumalz (Malzdarren) mit einer Produktionsleistung von weniger als 300 Tonnen Darrmalz je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert |
| | | 171 | 7.27 (1+2) | Brauereien mit einem Ausstoß von 200 Hektoliter Bier oder mehr je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert und (Melasse-) Brauereien |
| | | 172 | 7.28 (1+2) | Anlagen zur Herstellung von Speisewürsten aus tierischen oder pflanzlichen Stoffen unter Verwendung von Säuren |

| Abstands- klasse | Abstand in m | Lfd. Nr. | Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV | Anlagen/Betriebsart (Kurzfassung) |
|---------------------|--------------|----------|--|---|
| VI | 200 | 173 | 7.32 (1+2) | Anlagen zur Behandlung oder Verarbeitung von Milch sowie Anlagen mit Sprühtrocknern zum Trocknen von Milch. Erzeugnissen aus Milch oder von Milchbestandteilen, soweit 5 Tonnen Milch oder mehr je Tag als Jahresdurchschnittswert eingesetzt werden |
| | | 174 | 7.33 (2) | Anlagen zum Befeuern von Tabak unter Zuführung von Wärme, oder Aromatisieren oder Trocknen von fermentiertem Tabak |
| | | 175 | 8.1 (1) b) | Verbrennungsmotoranlagen für den Einsatz von Altdöl oder Deponiegas mit einer Feuerleistung von 10 MW oder mehr |
| | | 176 | 8.12 (1+2) a) und b) | Geschlossene Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Abfällen, mit einer Aufnahmekapazität von 10 Tonnen oder mehr je Tag oder einer Gesamtlagerkapazität von 100 Tonnen oder mehr |
| | | 177 | 8.13 (1+2) | Geschlossene Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Schlamm mit einer Aufnahmekapazität von 10 Tonnen oder mehr je Tag oder einer Gesamtlagerkapazität von 150 Tonnen oder mehr |
| | | 178 | 8.14 (1+2) a) und b) | Geschlossene Anlagen zum Lagern von Abfällen, soweit in diesen Anlagen Abfälle vor deren Beseitigung oder Verwertung jeweils über einen Zeitraum von mehr als einem Jahr gelagert werden |
| | | 179 | 10.8 (2) | Anlagen zur Herstellung von Bauteilschutz-, Reinigungs- oder Holzschutzmitteln sowie Klebstoffen aus organischen Lösungsmitteln, in denen diese Mittel ausschließlich unter Verwendung von Wasser als Verdünnungsmittel hergestellt werden, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig |
| | | 180 | 10.10 (1) 10.10 (2) a) und b) | Anlagen zur Vorbehandlung > 10 t/d (Waschen, Bleichen, Mercerisieren) oder zum Färben ab 2 t/d von Fasern oder Textilien auch unter Verwendung von Chlor oder Chlorverbindungen oder von Farbbeschleunigern einschließlich der Spannrahmenanlagen |
| | | 181 | - | Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Nieten, Muttern, Schrauben, Kugeln, Nadeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Druckformen auf Automaten sowie Automatenrollen (*) |
| | | 182 | - | Anlagen zur Herstellung von kaltverformten nahtlosen oder geschweißten Rohren aus Stahl (*) |
| | | 183 | - | Anlagen zum automatischen Sortieren, Reinigen, Abfüllen oder Verpacken von Flaschen aus Glas mit einer Leistung von 2500 Flaschen oder mehr je Stunde (*) |
| | | 184 | - | Maschinenfabriken oder Härtereien |
| | | 185 | - | Pressereien oder Stanzereien (*) |
| | | 186 | - | Schrotplätze bis weniger als 1.000 m ² Gesamtfläche |
| | | 187 | - | Anlagen zur Herstellung von Kabeln |
| | | 188 | - | Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren |
| | | 189 | - | Zimmerleien (*) |
| | | 190 | - | Lackierereien mit einem Lösungsmitteldurchsatz bis weniger als 25 kg/h (z.B. Lohmlackierereien) |

| Abstands- klasse | Abstand in m | Lfd. Nr. | Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV | Anlagen/Betriebsart (Kurzfassung) |
|---------------------|--------------|----------|--|--|
| VI | 200 | 191 | - | Fleischzerlegebetriebe ohne Verarbeitung |
| | | 192 | - | Anlagen zum Trocknen von Getreide oder Tabak unter Einsatz von Gebläsen (*) |
| | | 193 | - | Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 100 Tonnen bis weniger als 300 Tonnen Fertigerzeugnissen je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert (s. auch lfd. Nr. 65) |
| | | 194 | - | Brotfabriken oder Fabriken zur Herstellung von Dauerbackwaren |
| | | 195 | - | Milchverwertungsanlagen ohne Trocknmilcherzeugung |
| | | 196 | - | Autobusunternehmen, auch des öffentlichen Personennahverkehrs (*) |
| | | 197 | - | Anlagen zum Be- oder Entladen von Schüttgütern bei Getreideannahmestellen, soweit weniger als 400 t Schüttgüter je Tag bewegt werden können |
| | | 198 | - | Anlagen zur Herstellung von Anstrich- oder Beschichtungsstoffen (Lasuren, Firnis, Lacke, Dispersionsfarben) oder Druckfarben unter Einsatz von bis zu 25 t je Tag an flüchtigen organischen Verbindungen |
| | | 199 | - | Kart-Anlagen sowie Modellsporanlagen in geschlossenen Hallen |

| Abstands- klasse | Abstand in m | Lfd. Nr. | Hinweis auf Nummer (Spalte der 4. BImSchV) | Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung) |
|---------------------|--------------|----------|--|--|
| VII | 100 | 200 | 7.12 (1) | Kleintierkrematorien (s. auch lfd. Nr. 19) |
| | | 201 | 8.1 (2) b) | Verbrennungsmotoranlagen für den Einsatz von Alkohol oder Diponiegas mit einer Feuerungswärmeleistung bis weniger als 1 Miegekwatt |
| | | 202 | 8.9 (2) o) | Anlagen zur Behandlung von Altautos mit einer Durchsatzleistung von 5 Altautos oder mehr je Woche |
| | | 203 | - | Anlagen zum Schmelzen, zum Legieren oder zur Refinement von Nichtisenmetallen (s. auch lfd. Nrn. 93 und 163) |
| | | 204 | - | Betriebe zur Herstellung von Fertigerichten (Kantinedienste, Catering-Betriebe) |
| | | 205 | - | Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien |
| | | 206 | - | Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen |
| | | 207 | - | Autolackereien, einschli. Karosseriebau, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden |
| | | 208 | - | Tischereien oder Schreinerereien |
| | | 209 | - | Holzpelletieranlagen/-werke in geschlossenen Hallen |
| | | 210 | - | Steinsägereien, -schleifereien oder -polierereien |
| | | 211 | - | Tapetenfabriken, die nicht durch lfd. Nrn. 108 und 109 erfasst werden |
| | | 212 | - | Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken |
| | | 213 | - | Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industriewatte oder Putzwolle |
| | | 214 | - | Spinnerereien oder Weberereien |
| | | 215 | - | Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien |
| | | 216 | - | Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen |
| | | 217 | - | Betriebe des Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie |
| | | 218 | - | Bauhöfe |
| | | 219 | - | Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung |
| | | 220 | - | Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten |
| | | 221 | - | Anlagen zur Runderneuerung von Reifen soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden (s. auch lfd. Nr. 138) |

**Stellungnahmen der Öffentlichkeit
zur 8. Änderung des Bebauungsplanes 35
- Lenzenfeldchen -**

Hans Borutta – Hehlrather Str. 97 – 52249 Eschweiler

Telefon 02403-15231
0175-2012961
Telefax 02403-830765
E-Mail hans.borutta@gmx.de

An die
Stadt Eschweiler
zu Hd. Herrn Bürgermeister Bertram
Rathausplatz 1



52249 Eschweiler

6/7M
A. Eingepflob.
2. Juni / 61

Eschweiler den, 30.06.2011

Betr.: Änderung des Bebauungsplanes 35/8 Lenzenfeldchen

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Bertram,

als Eigentümer des Anwesens Rue de Watrelos (Autohaus Zittel) lege ich hiermit fristgerecht Einspruch gegen diese von Ihnen vorgesehene Änderung ein.

Durch diese Änderung erfährt das Anwesen eine sehr große Nutzungsabwertung. Schon das Betreiben des Betriebes in der jetzigen Form ist laut der Aufstellung: Nahversorgungsrelevante Sortimente bzw. Zentrenrelevante Sortimente nicht mehr gewährleistet.

Als sehr guter Steuerzahler über mehrere Jahrzehnte kann ich diese von Ihnen angestrebte Änderung nicht verstehen, da zudem in unmittelbarer Nähe vor 6 Monaten ein neuer Media Markt mit verschiedenen untervermieteten Märkten ohne jegliche Nutzungseinschränkung gebaut und in Betrieb genommen wurde.

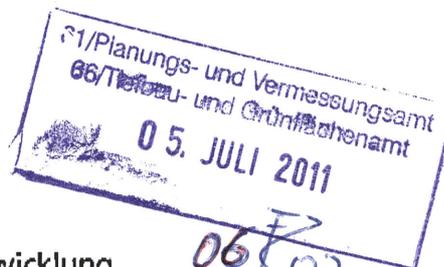
Durch diese vorgesehene Änderung in diesem Gebiet gefährden Sie langfristig bestehende Vollzeit-Arbeitsplätze und Steuereinnahmen.

Ich bitte daher unbedingt von der Änderung des Bebauungsplanes 35/8 Lenzenfeldchen betreffend meines Anwesens abzusehen.

Für Ihre freundliche Unterstützung herzlichen Dank im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen

Hans Borutta



Stadt Eschweiler
Abteilung für Planung und Entwicklung
Herrn Florian Schoop
Rathaus
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

per Telefax: 02403/717-532

Aachen, den 05.07.2011
Az.: 2060/02WB25 / In
Sekretariat: Frau Naimiller
Tel: 94668-17 Fax: -19

Zabka ./ Stadt Eschweiler

Bebauungsplan 35 – Lenzenfeldchen, 8. Änderung

Sehr geehrter Herr Schoop,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir zeigen Ihnen an, mit der Wahrnehmung der rechtlichen Interessen von Herr Rolf Zabka und Herrn Guido Zabka beauftragt zu sein. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert. Anlass unserer Mandatierung ist die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 der Stadt Eschweiler, Lenzenfeldchen.

Unsere Mandanten sind Eigentümer des Grundbesitzes Auerbachstraße 25, Flurstück Nr. 158, gelegen im Geltungsbereich des vorbenannten Bebauungsplans.

Die beabsichtigte Planung wurde zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Einsicht öffentlich ausgestellt. Namens und in Vollmacht unserer Mandanten nehmen wir zu der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplans wie folgt Stellung:

AACHEN

Dr. Johannes Delheid
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Lehrbeauftragter für Gesellschaftsrecht an der KathO NRW

Carlo Soiron

Friedhelm Hammer
Fachanwalt für Transport- und Speditionsrecht

Günter Stieldorf
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Lehrbeauftragter für Arbeitsrecht an der KathO NRW

Dr. Johannes Günter
Fachanwalt für Insolvenzrecht
Fachanwalt für Sozialrecht

Markus Cosler
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Lehrbeauftragter für Baurecht an der FH Hannover

Guido J. Imfeld
Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht
Fachanwalt für gewerbli. Rechtsschutz

Dr. Martin Weber
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Erbrecht
Lehrbeauftragter für öffentl. Baurecht an der Alanus Hochschule

Frank Gävert
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Medizinrecht

Achim Delheid
Fachanwalt für Verkehrsrecht
Fachanwalt für Versicherungsrecht

Holger Salentin
Fachanwalt für Steuerrecht

Melanie Bentz

Heiner Höfken
Richter am AG a.D.

Hans-Werner Fröhlich
Justiziar des Bistums Aachen a.D.

Prof. Dr. Christof Stock
Fachanwalt für Medizinrecht
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Markus Meyer

Marc Soiron

Christian Deutz

Markus Friedland

Friedrichstraße 17-19

52070 Aachen

Parkhaus Adalbersteinweg

Postfach 50 04 52

D-52088 Aachen

tel +49.(0)241.94668-0

fax +49.(0)241.94668-77

kanzlei@delheid.de

www.delheid.de

Gerichtsfach 011

Aachener BankeG 39060180

Konto 2108792011

Sparkasse Aachen 39050000

Konto 2039139

EUPEN

Guido Imfeld (SPRL)
Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht
Fachanwalt für gewerbli. Rechtsschutz

Gospert 24

B-4700 Eupen

tel +32.(0)87.787546

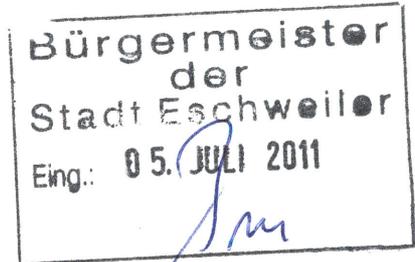
Für das Grundstück unserer Mandanten ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes vorgesehen, in dem Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig sind, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Sortimentsgruppen der unter Punkt 1.1 der textlichen Festsetzungen des Entwurfs des Bebauungsplans festgesetzten Liste der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente zuzuordnen ist. Darüber hinaus sind für das Gewerbegebiet weitere Einschränkungen in textlichen Festsetzungen vorgesehen.

Gegen diese Beschränkung der möglichen Nutzung des Grundstücks unserer Mandanten werden Einwendungen erhoben. Durch diese Beschränkung wird der Wert des Grundstücks erheblich beeinträchtigt und zukünftige Nutzungen werden nicht sachgerecht eingeschränkt.



Dr. Martin Weber

- Rechtsanwalt -



Der Bürgermeister der Stadt Eschweiler
Rudi Bertram
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

*1. Eingangsbes. t.
2. III per 2
rd.*

Bebauungsplan 35/8. Änderung / frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Bertram,

die unten aufgeführten Unterzeichner sind sämtlich Eigentümer von Grundstücken, die von der vorgenannten Änderung des Bebauungsplans 35 betroffen sind. Aus unserer Sicht ist insbesondere nicht nachvollziehbar, welchen Anlass es gibt, die Nutzung unserer Grundstücke in dem vorgesehenen Umfang einzuschränken und somit deren Wert erheblich zu verringern.

Aus diesem Grund möchten wir als Eigentümer im Bereich des o.g. Bebauungsplanes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (1) BauGB fristgerecht Widerspruch einlegen.

Hochachtungsvoll

Cornelia Decker-Meyer

Erbengemeinschaft Decker

*Wolfgang Decker
Cornelia Meyer
socht. Betreuerin für Pauline Decker: Cornelia Meyer*

Helmut Fasch

Petronella Erbstößer
Heinz Johnen

Erbengemeinschaft
*P. Erbstößer
Heinz Johnen*
Fa. Krahe

Ralf Krahe

Heinrich Steinmetz

Fa. Steinmetz / point-s

*H. Fasch
R. Krahe
H. Steinmetz
M. Thelen*

Martin Thelen

Fa. Thelen

Heribert Westphal

Autohaus Westphal

Markus B. Zittel

Autohaus Zittel

*Heribert Westphal
Markus B. Zittel*

Erbengemeinschaft Decker Cornelia Decker-Meyer Erftstr.1a 52249 E'ler

Helmut Fasch Aachener Str. 64 52249 Eschweiler

Erbengemeinschaft Johnen -Petronella Erbstößer, Colynshofstr. 18-52074 Aachen
Heinz Johnen-Pestalozzistr. 19 – 50189 Elsdorf

Ralf Krahe Krahe GmbH Auerbachstr. 21 52249 Eschweiler

Heinrich Steinmetz Fa. Point S Aachener Str. 60 52249 Eschweiler

Martin Thelen Blumen Thelen Aachener Str. 66 52249 Eschweiler

Heribert Westphal Autohaus Westphal Aachener Str. 88 52249 Eschweiler

Markus B. Zittel Autohaus Zittel Rue de Wattrelos 8 52249 Eschweiler



Reifen Steinmetz GmbH, Aachener Straße 60, 52249 Eschweiler,
Telefon: 02403 – 21041-0, Fax: 02403 – 27830
E-Mail: ovb@reifen-steinmetz.de



Stadt Eschweiler
Postfach 1328
52233 Eschweiler



Urb. B.
b. R.

Bebauungsplan 35 / 8.Änd.-Lenzenfeldchen
Ihr Schreiben vom 6.3.2012

Eschweiler, den 12.3.2012

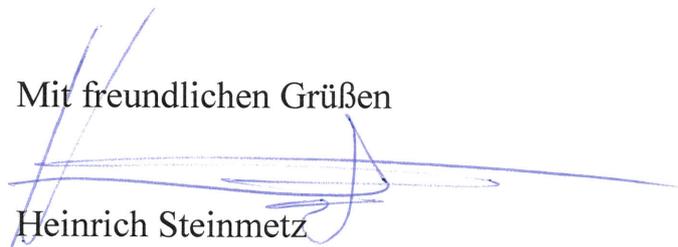
Sehr geehrter Herr Schoop,

anliegend erhalten Sie, wie gewünscht, ein unterschriebenes Exemplar meiner
Stellungnahme zur Nutzungsänderung.

Die Stellungnahme wird ebenfalls im Namen folgender Eigentümer aus dem
Gebiet Lenzenfeldchen mitgeteilt:

Heribert Westphal
Herr Decker
Cornelia Decker-Meyer
Martin Thelen
Heinz Johnen
Petronella Erbstößer
Hans Borutta
Ralf Krahe

Mit freundlichen Grüßen


Heinrich Steinmetz

Bankverbindungen:

Sparkasse Eschweiler Kto.-Nr. 1 218 114 (BLZ 390 500 00) Commerzbank Eschweiler Kto.-Nr. 7214 950 (BLZ 390 400 13)

Geschäftsführer: Heinrich Steinmetz HRB - Nr. 11227

USt.-Nr.: 202 / 575 / 901 / 393 USt.idNr.: DE 121 745 144

Eschweiler, den 21.1.2012

Stellungnahme zur Nutzungsänderung

Gegen die Vorlage einer Nutzungsänderung für das Gebiet Lenzenfeldchen haben wir als Eigentümer Einspruch erhoben.

Diese Maßnahme kommt einer Entwertung der Gewerbeflächen gleich.

Mittel- und langfristig dienen die Gewerbeflächen und –Gebäude auch der Altersversorgung der Eigentümer, die hier durch die massiven Einschränkungen der Nutzung erhebliche finanzielle Nachteile in Kauf nehmen müssen.

Die Eigentümer werden nicht hinnehmen, dass für den Erhalt von Landesmitteln zur Sanierung der Innenstadt, im Gegenzug erhebliche finanzielle Nachteile einzelner durch deutlich eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten in Kauf genommen werden müssen.

Wir sind nicht der Meinung, dass durch die Sanierung der Innenstadt die wesentlichen strukturellen Probleme unserer Innenstadt gelöst werden. Hierzu ist die Politik nur bedingt in der Lage. Die wesentlichen Akzente müssen durch Gewerbetreibende und Eigentümer erfolgen.

Andererseits wird die gesamte Peripherie der Stadt ihrer Möglichkeiten beraubt. Unternehmerisches Handeln sowie die Schaffung von Synergien werden nahezu unmöglich gemacht.

Eine Genehmigung des Einkaufszentrums Media-Markt, Intersport, Vögele,usw, das gerade einmal ½ Jahr vor der Nutzungsänderung eröffnet wurde lässt Zweifel aufkommen an dem Anspruch, die Innenstadt zu schützen.

Die Begründung in der ersten Veröffentlichung zur Nutzungsänderung lautet: "um der in letzter Zeit unkontrollierten Durchmischung im Gebiet Lenzenfeldchen entgegenzuwirken....."

Diese Begründung ist falsch und konstruiert.

In der Studie, die 2003 für die Stadt Eschweiler erstellt wurde, wird ausdrücklich darauf hin gewiesen, dass das Stadtzentrum geschützt werden soll. Dies auch mit dem Hinweis darauf, dass unter anderem in dem Gebiet, das heute Media-Markt sowie Sortimente wie Tiernahrung, Sportbekleidung, u.a. beheimatet, keine dieser heute existenten Gewerbeflächen entstehen sollten. Es ist dies dennoch geschehen.

Hieraus leiten wir den Anspruch ab, dass für Verkaufsflächen im selben Gewerbegebiet auch dieselben Nutzungsmöglichkeiten eingeräumt werden.

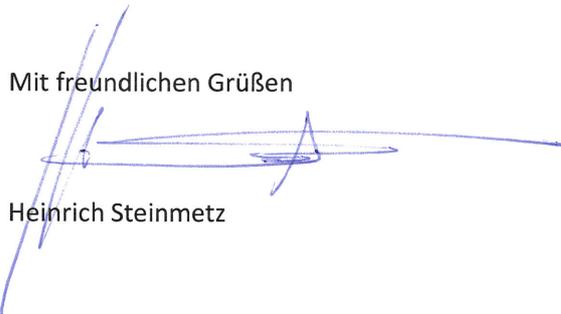
Die geplante Nutzungsänderung geht sogar noch über die Empfehlungen der Studie zur Einschränkung von Handelssortimenten hinaus. Hierfür fehlt jede Begründung.

Wenn es sich denn um eine politische Entscheidung gehandelt hat, sei noch folgendes jenseits des politischen Mehrheitskalküls angemerkt:

Die Privatwirtschaft und der Mittelstand sind ein Stabilitäts- und Vertrauensanker, der bereit ist zu persönlichem Risiko. Sie leisten einen wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Beitrag für die nächste Generation, die Kommune und die Heimatregion. Wir vermissen die Berücksichtigung solcher Kennwerte, wenn es um eine Entscheidung geht, die faktisch nur in finanztechnischer Notwendigkeit begründet ist. Dies ist schlichtweg zu kurz gegriffen. Es dürfte aufgefallen sein, dass sich solche Unternehmen, die auch wir repräsentieren, weitaus mehr engagieren für kulturelle Veranstaltungen, Schulen, Sport- und Freizeitstätten sowie Sozialeinrichtungen als Filialen von Großunternehmen mit fernem Firmensitz. Nicht zuletzt werden auch hier Arbeitsplätze in nicht unerheblichen Umfang gestellt.

Wir erwarten eine konstruktive und faire Auseinandersetzung zu diesem Thema mit dem Ergebnis der Rücknahme der Vorlage.

Mit freundlichen Grüßen



Heinrich Steinmetz

**Stellungnahmen der Behörden
zur 8. Änderung des Bebauungsplanes 35
- Lenzenfeldchen -**



E. 05/07.

FS
5
7

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund
Stadt Eschweiler
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

Datum: 28. Juni 2011
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:
65.52.1-2011-403
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Herr Schneider
peter.schneider@bra.nrw.de
Telefon: 02931/82-3685
Fax: 02931/82-3624

Goebenstraße 25
44135 Dortmund

8. Änderung des Bebauungsplanes 35 – Lenzenfeldchen -

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
nach § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 09.06.2011 610-22.10.-35/8.FS

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der Bebauungsplanänderung werden von hier keine Bedenken vor-
getragen.

Zu den bergbaulichen Verhältnissen erhalten Sie folgende Hinweise.

Die Änderungsfläche befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen
Bergwerksfeld „Glückauf IV“, im Eigentum der EBV Gesellschaft mit be-
schränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven.

Ferner liegt die Fläche über dem auf Braunkohle verliehenen Berg-
werksfeld „Eschweiler“, im Eigentum der RWE Power Aktiengesell-
schaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

Hauptsitz:

Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:
8.30 – 12.00 Uhr
und 13.30 – 16.30 Uhr
freitags bis 15.00 Uhr

Konto der Landeskasse Düs-
seldorf:
WestLB Düsseldorf 4008017
BLZ 30050000
IBAN: DE27 3005 0000 0004
0080 17
BIC: WELADED
Umsatzsteuer ID:
DE123878657



In den hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Änderungsfläche kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau verzeichnet.

Seite 2 von 2

Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist hier nichts bekannt. Diesbezüglich empfehle ich Ihnen, die o. g. Feldeseigentümerinnen an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dieses nicht bereits erfolgt ist.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


(Schneider)



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Eschweiler
Ordnungsamt
Rathausplatz 1
52233 Eschweiler

Datum 07.07.2011
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
22.5-3-5354012-142/11/
bei Antwort bitte angeben

Herr Brand
Zimmer 114
Telefon:
0211 475-9710
Telefax:
0211 475-9040
kbd@brd.nrw.de

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung
Eschweiler, Bebauungsplan Nr. 35 Lenzenfeldchen 8. Änderung

Ihr Schreiben vom 16.06.2011, Az.: 32/18/00-A.-Co.

Die Auswertung des o.g. Bereiches war möglich.

Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor (in der beigefügten Karte nicht dargestellt). **Ich empfehle eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche, sofern diese nicht vollständig innerhalb der geräumten Fläche liegt.** Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleppen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Mündelheimer Weg 51
40472 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-9040
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis D-Unterrath S Bf
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-
Brücke
Haltestelle:
Mündelheimer Weg
Fußweg ca. 3 min

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

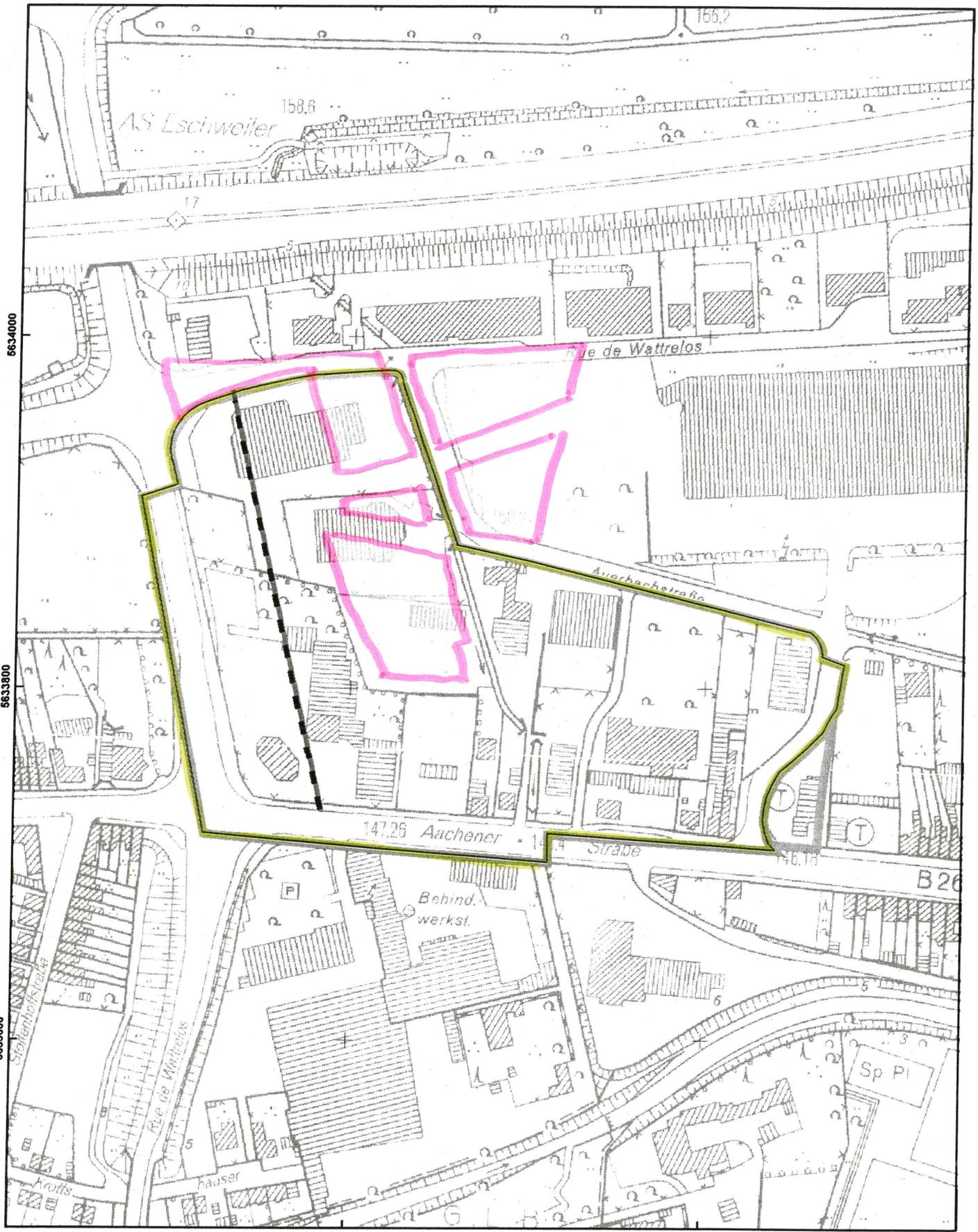
Zahlungen an:
Landeskasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 4 100 012
BLZ: 300 500 00 West LB AG
IBAN:
DE41300500000004100012
BIC:
WELADED

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite
www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html

Im Auftrag

(Brand)

Ergebnis der Luftbildauswertung 22.5-3-5354012-142/11



Kartenmaßstab : 1:3.000

| | | | | | |
|--|--------------------------|--|--------------------------------|--|---------------------|
| | aktuelle Antragsfläche | | Laufgraben | | Panzergraben |
| | alte Antragsfläche | | Verdacht auf Bombenblindgänger | | Bunker |
| | nicht auswertbare Fläche | | geräumte Bombenblindgänger | | militärische Fläche |
| | geräumte Fläche | | Schützenloch | | Stellung |

Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Köln

Nicht in allen Fällen ist eine gezielte Luftbildauswertung oder Flächendetektion möglich, so dass keine konkrete Aussage über eine mögliche Kampfmittelbelastung erfolgen kann. Dies trifft in der Regel in Bereichen zu, in denen bereits während der Kriegshandlungen eine geschlossene Bebauung vorhanden war. Erschwernisse insbesondere durch Schlagschattenbildung, Trümmerüberdeckung, Mehrfachbombardierung und schlechte Bildqualität kommen hinzu. Auch ist nicht immer bekannt, ob die zur Verfügung stehenden Luftbilder den letzten Stand der Kampfmittelbeeinflussung wiedergeben. Wenn es sich um ehemalige Bombenabwurfgebiete handelt, können Kampfmittelfunde nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Für diese Bereiche empfiehlt der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei bestimmten, als besonders gefährdet einzustufenden Arbeiten eine Sicherheitsüberprüfung.

Zu diesen Arbeiten gehören insbesondere

- Rammarbeiten
- Verbauarbeiten
- Pfahlgründungen
- Rüttel- und hydraulische Einpressarbeiten

sowie vergleichbare Arbeiten, bei denen erhebliche mechanische Kräfte auf den Boden ausgeübt werden.

Zur Durchführung der Sicherheitsüberprüfungen sind nachfolgende Vorkehrungen zu treffen, die vom Eigentümer als Zustandsstörer zu veranlassen sind:

Einbringung von Sondierbohrungen - nach einem vom KBD empfohlenen Bohrraster - mit einem Durchmesser von max. 120 mm, die ggf. je nach Bodenbeschaffenheit mit PVC-Rohren (Innendurchmesser > 60mm) zu verrohren sind.

Auflagen: Die Bohrungen dürfen nur drehend mit Schnecke und nicht schlagend ausgeführt werden. Bohrkronen als Schneidwerkzeug sowie Rüttel- und Schlagvorrichtungen dürfen nicht verwendet werden. Beim Auftreten von plötzlichen ungewöhnlichen Widerständen ist die Bohrung sofort aufzugeben und um mindestens 2 m zu versetzen. Als Bohrlochtiefe ist im Regelfall (abhängig von den örtlichen Bodenverhältnissen) 7 m unter Geländeoberkante (GOK) als ausreichend anzusehen. Die GOK bezieht sich immer auf den Kriegszeitpunkt. Spülverfahren mit Spüllanze können sinngemäß verwendet werden.

Die Bohrlochdetektion erfolgt durch den KBD oder eines von ihm beauftragten Vertragsunternehmens. Für die Dokumentation der überprüften Bohrungen ist dem KBD oder dem beauftragten Vertragsunternehmen ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Da es sich bei diesen Arbeiten um zusätzliche Sicherheitsmaßnahmen ohne den konkreten Hinweis einer möglichen Kampfmittelbelastung handelt, kann das Einbringen der für diese Technik erforderlichen Sondierbohrungen unter Einhaltung entsprechender Auflagen auch durch Unternehmen ausgeführt werden, die nicht der Aufsicht des KBD unterliegen.

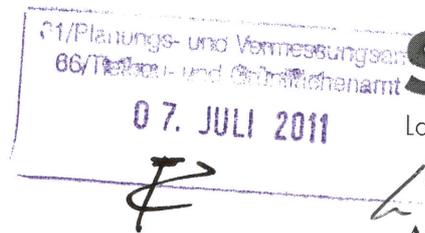
Bitte beachten Sie, dass Terminvorschläge bzgl. der Durchführung der Arbeiten nur per Fax oder Email berücksichtigt werden können. Senden Sie dazu nachfolgende Seite ausgefüllt an die Faxnummer: 0211 - 475 90 75 oder an kbd@brd.nrw.de.

Im Auftrag
gez. Daenecke



Straßen.NRW.

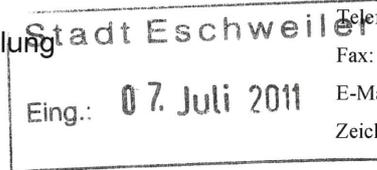
Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen



Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Autobahnniederlassung Krefeld
Postfach 101352 · 47713 Krefeld

Autobahnniederlassung Krefeld

Stadt Eschweiler
Abt. für Planung und Entwicklung
Postfach 13 28
52233 Eschweiler



Kontakt: Frau Ute Tillmann
Telefon: 02151-819-347
Fax: 02151-819-420
E-Mail: Ute.Tillmann@strassen.nrw.de
Zeichen: 20200/40400.020/2.10.07.06_A4
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: 5.7.2011

8. Änderung des Bebauungsplanes 35 - Lenzenfeldchen –

Ihr Schreiben vom 09.06.2011 – Az.: 610.22.10-35/8. FS

Anlage: Allgemeine Forderungen

Sehr geehrte Damen und Herren,
Sehr geehrter Herr Schoop,

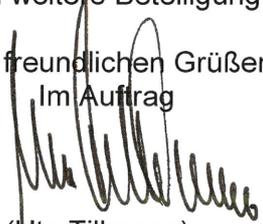
die Ihnen zu zahlreichen Bauleitplanverfahren - den Bebauungsplan 35 betreffend - mitgeteilten grundsätzlichen Festlegungen und Belange der Straßenbauverwaltung sind auch in vorliegendem 8. Änderungsverfahren zu beachten.

Der Nahbereich der Autobahn unterliegt den Bestimmungen des § 9 (1 + 2) Bundesfernstraßengesetz. Die in den beiliegenden „Allgemeinen Forderungen“ dokumentierten Belange der Straßenbauverwaltung sind zu beachten und einzuhalten.

Die Berücksichtigung der Verkehrsemissionen (Lärm und Luftschadstoffe) sowie die Ausweisung und Bemessung entsprechender Schutzvorkehrungen liegen in Ihrer Zuständigkeit.
An den Träger der Straßenbaulast können diesbezüglich keine Forderungen gestellt werden.

Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


(Ute Tillmann)

Straßen.NRW-Betriebssitz · Postfach 10 16 53 · 45816 Gelsenkirchen ·
Telefon: 0209/3808-0
Internet: www.strassen.nrw.de · E-Mail: kontakt@strassen.nrw.de

WestLB Düsseldorf · BLZ 30050000 · Konto-Nr 4005815
Steuernummer: 319/5972/0701

Autobahnniederlassung Krefeld

Hansastraße 2 · 47799 Krefeld
Postfach 101352 · 47713 Krefeld
Telefon: 02151/819-0
kontakt.anl.kr@strassen.nrw.de

Parken ist im benachbarten, öffentlichen Parkhaus möglich

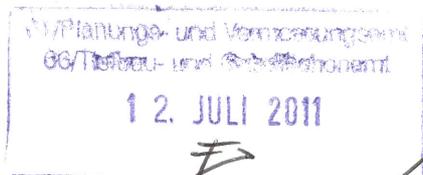
Allgemeine Forderungen

1. Ein Hinweis auf die Schutzzonen der Autobahn gemäß § 9 (1 + 2) Fernstraßengesetz (FStrG) ist in den Textteil des Bauleitplanes aufzunehmen. Die Eintragung der Schutzzonen in den Plan wird empfohlen.
 2. In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbauverbotszone § 9 (1) FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z.B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o.ä.). Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.
 3. In einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB (Anbaubeschränkungszone § 9 (2) FStrG)
 - a) dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
 - b) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.
 - c) bedürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.
- Zur befestigten Fahrbahn gehören auch die Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungstreifen der Anschlussstellen und die Anschlussstellen selbst.
- Entschädigungsansprüche, die sich durch das Vorhandensein oder den Betrieb auf der Autobahn ergeben oder ergeben können – z.B. Geräusch- Geruchs- oder Staubbelästigungen, können nicht geltend gemacht werden.
4. Bei Kreuzungen der BAB durch Versorgungsleitungen und nachrichtlicher Übernahme der Leitungen innerhalb der Schutzzonen gemäß § 9 (1 + 2) FStrG ist die Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung außerhalb des Planverfahrens erforderlich.
 5. Gemäß § 33 der Straßenverkehrsordnung ist die Straßenbauverwaltung an Maßnahmen zu beteiligen, die, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB beeinträchtigen können. Vom städtischen Bauordnungsamt ist daher sicherzustellen, dass über die BAB Schutzzonen hinaus Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen und sonstige Hinweise, die den Verkehr auf der BAB beeinträchtigen können, nur dann aufgestellt werden dürfen, wenn die Straßenbauverwaltung zugestimmt hat.
 6. Immissionsschutz für neu ausgewiesene Gebiete geht zu Lasten der Gemeinde / Stadt.



Straßen.NRW.

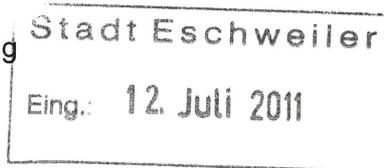
Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen



Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Regionalniederlassung Ville-Eifel
Postfach 120161 · 53874 Euskirchen

Regionalniederlassung Ville-Eifel

Stadt Eschweiler
Planung und Entwicklung
Postfach 13 28
52233 Eschweiler



Kontakt: Frau Hess
Telefon: 02251-796-210, Mobil: 015201594290
Fax: 02171-3995-1211
E-Mail: marlis.hess@strassen.nrw.de
Zeichen: 21000/40400.020/1.13.03.07(219/11)
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: 11.07.2011

8. Änderung des Bebauungsplanes 35 – Lenzenfeldchen; Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB hier: Ihr Schreiben vom 09.06.2011; Az: 610.22.10-35/8. FS

Sehr geehrte Damen und Herren,

die o. g. Änderung beschreibt Einschränkungen für das Misch- bzw. Gewerbegebiet bzgl. des Angebotssortiments. Die geltenden Umgrenzungen von Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind, bleiben unverändert.

Daher bestehen gegen die o. g. Bauleitplanung seitens der Straßenbauverwaltung grundsätzlich keine Bedenken.

Die Stadt Eschweiler hat lt. einer Forderung der Bezirksregierung Köln eine Verkehrsuntersuchung für den Bereich „Rue de Wattlelos“ beauftragt. Eine Lösung ist nur über eine Verbreiterung des Verkehrsquerschnitts möglich.

Das Baurecht für notwendige zusätzliche Verkehrsflächen ist ggfls über ein Planfeststellungsverfahren zu erlangen. Dabei ist der Zeithorizont noch unbestimmt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Marlis Hess

Straßen.NRW-Betriebssitz · Postfach 10 16 53 · 45816 Gelsenkirchen ·
Telefon: 0209/3808-0
Internet: www.strassen.nrw.de · E-Mail: kontakt@strassen.nrw.de

WestLB Düsseldorf · BLZ 30050000 · Konto-Nr 4005815
Steuernummer: 319/5972/0701

Regionalniederlassung Ville-Eifel

Jülicher Ring 101 - 103 · 53879 Euskirchen
Postfach 120161 · 53874 Euskirchen
Telefon: 02251/796-0
kontakt.rnl.ve@strassen.nrw.de



StädteRegion Aachen • Postfach 500451 • 52088 Aachen

Der Städteregionsrat

Stadt Eschweiler
610 – Abt. für Planung und Entwicklung
Herr Mathar
Postfach 1328
52233 Eschweiler

Stadt Eschweiler
Eing.: 12. Juli 2011

21/Planungs- und Vermessungsamt
66/Planungs- und Ordnungsamt
12. JULI 2011

13
2 FS

8. Änderung des Bebauungsplanes 35 – Lenzenfeldchen
Ihr Schreiben vom 09.06.2011

→ Kopie 631 z.k.
Kl. FS

Sehr geehrter Herr Mathar,

gegen das vorgelegte Verfahren bestehen seitens der StädteRegion Aachen
keine Bedenken.

Im Einzelnen werden folgende Hinweise und Anregungen gemacht.

A 70 Umweltamt, Bodenschutz/Altlasten:

Im Bereich der 8. Änderung befinden sich 5 Altlasten-Verdachtflächen
(Nr.5103-1265, 5103-1267, 5103-1746, 5103-0251, 5103-0252). Auf
die Altlasten-Verdachtsflächen wird bisher nicht eingegangen.

Auf die vorhandenen Altlasten-Verdachtflächen ist entweder in der Be-
gründung zur 8. Änderung des Bebauungsplans oder im noch ausstehen-
den Umweltbericht hinzuweisen.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau A. Schneider unter der Tel.-Nr.
0241/5198-2159 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

C. Strauch
(Claudia Strauch)

Stabsstelle 69
Regionalentwicklung

Dienstgebäude
Zollernstraße 10
52070 Aachen

Telefon Zentrale
0241 / 5198 – 0

Telefon Durchwahl
0241 / 5198 – 2670

Telefax
0241 / 5198 – 82670

E-Mail
Claudia.strauch@
staedteregion-aachen.de

Auskunft erteilt
Frau Strauch

Zimmer
B 126

Aktenzeichen

Datum:
08.07.2011

Telefax Zentrale
0241 / 53 31 90

Bürgertelefon
0800 / 5198 000

Internet
[http://www.
staedteregion-aachen.de](http://www.staedteregion-aachen.de)

Bankverbindungen
Sparkasse Aachen
BLZ 390 500 00
Konto 304 204
SWIFT AACSD33
IBAN DE2139050000
0000304204

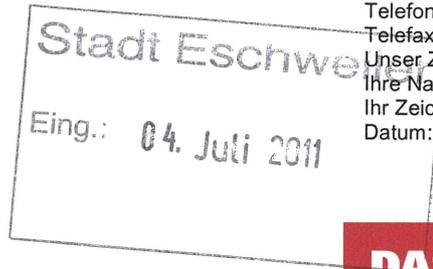
Postgirokonto
BLZ 370 100 50
Konto 1029 86-508 Köln
SWIFT PBNKDEFF
IBAN DE5237010050
0102986508

Erreichbarkeit
Buslinien 1, 3, 7, 11, 13,
14, 21, 27, 33, 34, 37,
46, 56, 57, 77, 163 bis
Haltestelle Normaluhr.
Ca. 5 Minuten Fußweg
vom Hauptbahnhof.

Das Handwerk

Handwerkskammer Aachen – Sandkaulbach 21 – 52062 Aachen

Stadt Eschweiler
z. H. Herr Schopp
Postfach 1328
52233 Eschweiler



52062 Aachen, Sandkaulbach 21
52086 Aachen, Postfach 500234
Internet: www.hwk-aachen.de
E-Mail: ulrich.gorny@hwk-aachen.de

Abteilung: Betriebstechnik
Ansprechpartner: Herr Gorny
Telefon: 0241 471-177
Telefax: 0241 471-131
Unser Zeichen: III / 10 Go/Lg
Ihre Nachricht vom: 09.06.2011
Ihr Zeichen: 610.22.10
Datum: 30. Juni 2011

DAS HANDEWERK
DIE WIRTSCHAFTSMACHT VON NEBENAN.

1. Änderung des Bebauungsplanes 40 – Steinfurt - 8. Änderung des Bebauungsplanes 35 – Lenzenfeldchen –

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Schoop,

aufgrund neuerer Erkenntnisse unter Auswertung jüngst ergangener Urteile möchte die Handwerkskammer Aachen anregen, die textlichen Festsetzungen zum sogenannten „Annexhandel“ (Verkaufsstellen im räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit zulässigen Gewerbebetrieben) zu ergänzen. Diese Anregung betrifft nicht nur die beiden o.g. Bebauungspläne, sondern sollte die textlichen Festsetzungen aller Gewerbe- und Industriegebiete im Stadtgebiet Eschweiler umfassen.

So sollten die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan 40, Seite 4/9, Unterpunkt 1.2.3 und im Bebauungsplan 35, Seite 2/4; Unterpunkt 2.3 durch folgende Formulierung ersetzt werden:

1.

Ausnahmsweise können nach § 31 (1) BauGB Verkaufsstätten eines Handwerksbetriebes oder eines produzierenden Betriebes auch dann zugelassen werden, wenn nahversorgungs- und/oder zentrentypische Waren angeboten werden, sofern die angebotenen Waren in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem im Baugebiet ansässigen Hauptbetrieb stehen.

2.

Die Verkaufsfläche dieser Verkaufsstätte darf dabei nicht mehr als 150 m² umfassen und muss im räumlichen Zusammenhang mit dem Hauptbetrieb stehen, sowie diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

3.

Von der Beschränkung nach Nummer 2 ausgenommen sind solche Verkaufsstätten, in denen nicht zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden.



Reg.-Nr.: Q1 0109082

Aachener Bank
BLZ 39060180
Konto 320403022
BIC GENODED1AAC
IBAN DE41 3906 0180 0320 4030 22

Sparkasse Aachen
BLZ 39050000
Konto 141
SWIFT-BIC AACSD33
IBAN DE30 3905 0000 0000 0001 41

Postbank
BLZ 37010050
Konto 41 330504
BIC PBNKDEFF
IBAN DE03 3701 0050 0041 3305 04



Wir regen darüber hinaus an, im Plan selbst oder in der Begründung gesondert auf zwei Aussagen in der Festsetzung zum Annexhandel einzugehen, und zwar in der nachfolgenden Form:

Der in Nr. 1 der Annexregel verwendete Begriff „funktionaler Zusammenhang“ ist nicht in der Weise zu verstehen, dass lediglich im Betrieb selbst hergestellte Waren veräußert werden dürfen.

Es ist vielmehr in dem Sinne weiter auszulegen, dass auch mit solchen zugekauften Waren Handel getrieben werden darf, die der Kunde des jeweiligen Betriebstyps als branchenübliches Zubehör betrachtet.

Die unter Nr. 2. genannte Höchstverkaufsgrenze von 150 m² ist mit Blick auf die in Eschweiler anzutreffenden ortstypischen Handwerker- und Fabrikverkaufsstellen festgelegt worden.

Sofern Sie der Meinung sind, dass nicht die genannten 150 m², sondern eine andere Verkaufsfläche bei Handwerker- bzw. Fabrikverkaufsstellen in Eschweiler ortstypisch ist, empfehle ich, die aus Ihrer Sicht angemessene Größe in die Festsetzung aufzunehmen. Im Fall der Stadt Münster hat jüngst die Festsetzung einer Höchstgrenze von 250 m² der gerichtlichen Überprüfung standgehalten. Sollte Unklarheit über den ortstypischen Umfang des Annexhandels bestehen, rege ich an, das Gutachterbüro zu befragen, das das dem Einzelhandelskonzept Eschweilers zugrunde liegende Gutachten erstellt hat.

Für Rückfragen steht Ihnen der Unterzeichner gerne telefonisch oder nach Terminabsprache persönlich zur Verfügung.

Freundliche Grüße
Handwerkskammer Aachen
i. A.


Dipl.-Ing. Ulrich Gorny

Planungs- und Vermessungsamt
08/07.2011
07. JULI 2011

Industrie- und Handelskammer
Aachen



08/07.

IHK Aachen | Postfach 10 07 40 | 52007 Aachen

Stadt Eschweiler
Postfach 13 28
52233 Eschweiler

Stadt Eschweiler
Eing.: 07. Juli 2011

D-52062 Aachen
<http://www.aachen.ihk.de>

Auskunft erteilt
Nils Jagnow
Telefon: 0241 4460-234
Telefax: 0241 4460-148
E-Mail: dienst@aachen.ihk.de

Unser Zeichen
jg/ fs

**Ihre Zeichen/
Ihre Nachricht vom**
610.22.10-35/8. FS
09.06.2011

Aachen,
6. Juli 2011

Bauleitplanung:
hier: **8. Änderung des Bebauungsplanes 35 – Lenzenfeldchen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die beabsichtigte 8. Änderung des oben genannten Bebauungsplanes bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer (IHK) Aachen grundsätzlich keine Bedenken, da durch die Überplanung die Steuerungsmöglichkeiten der Stadt Eschweiler bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe verbessert werden.

Wir möchten jedoch empfehlen, dass bei der Festsetzung der zulässigen Zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente auf zehn Prozent der Gesamtverkaufsfläche bei den bestehenden Einzelhandelsbetrieben im Gewerbe- bzw. Mischgebiet parallel auch die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente auf max. 2.500 qm beschränkt wird – analog zur Regelung der Ausweisung von Sondergebieten mit nicht zentrenrelevanten Kernsortiment gemäß § 24a Abs. 4 Landesentwicklungsprogramm (LEPro NRW) – da die Auswirkungen in beiden Fällen vergleichbar sind.

Freundliche Grüße

Industrie- und Handelskammer
Aachen

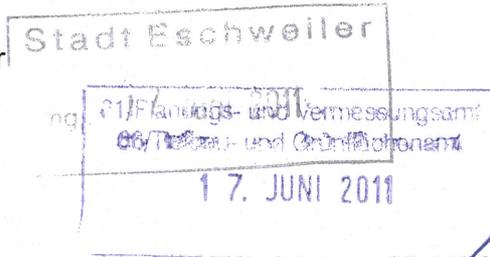
F. Rötting

Fritz Rötting
Geschäftsführer



FERNLEITUNGS-BETRIEBSGESELLSCHAFT MBH · POSTFACH 13 62 · D-46502 XANTEN

Stadt Eschweiler
Postfach 1328
52233 Eschweiler



NAME: ALFRED WILMS
TELEFON: +49 (0)2801 989-123
TELEFAX: +49 (0)2801 989-151
E-MAIL: ALFRED.WILMS@FBG.DE
DATUM: 15.06.2011
AKTENZEICHEN: 7/43/1526A/07

nachrichtlich:

Wehrbereichsverwaltung West
Dezernat IUW 4
Postfach 301054
40410 Düsseldorf

**Produktenfernleitung Würselen – Altenrath, PI Km 10,500 - 10,750
8. Änderung des Bebauungsplanes 35 - Lenzenfeldchen -**

Ihr Schreiben vom 09.06.2011 Az.: 610.22.10.-35/8. FS

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Beteiligung an der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Lenzenfeldchen“.

Die o.a. Rohrfernleitung wird von der Bauleitplanung auf einer Länge von ca. 250 m betroffen. Der grobe Trassenverlauf der Fernleitung ist bereits in dem uns übersandten Übersichtsplan dargestellt. In der Begründung wird ebenfalls unter Pkt. 3.1 auf die Fernleitung hingewiesen.

Da Abweichungen zwischen Plandarstellung und tatsächlicher Lage der Produktenfernleitung nicht auszuschließen sind, ist diese Eintragung nicht bindend für den tatsächlichen Verlauf der Leitungstrasse und kann nur zur Übersicht für die weitere Bearbeitung des Planvorhabens genutzt werden.

Soweit bedarf an den genauen Leitungsverlauf besteht, bitten wir Sie um Kontaktaufnahme mit unserer örtlich zuständigen Betriebsstelle

Tanklager Würselen Tel. 0241/169797-0

die auch zur Klärung technischer Fragen, Arbeitsfreigabe im Schutzbereich sowie Ortsterminen auf Anfrage zur Verfügung steht.

HAUSANSCHRIFT
BETRIEBSSERVICE XANTEN
IN DER HEES
D-46509 XANTEN

TEL +49 (0) 2801 989-0
FAX +49 (0) 2801 989-151
E-MAIL BV.XANTEN@FBG.DE

GERICHTSSTAND
AMTSGERICHT BONN, HRB 157
SITZ DER GESELLSCHAFT BONN

VORSITZENDER DES
AUF SICHTSRATES
MINISTERIALDIRIGENT
ARMIN SCHMIDT-FRANKE

GESCHÄFTSFÜHRER
MINISTERIALRAT DIPL.-ING.
HORST SAAL

Arbeiten im Schutzstreifen der Kraftstoffrohrfernleitung dürfen grundsätzlich nur nach Rücksprache und im Einverständnis mit uns durchgeführt werden.

Eigentümer und Betreiber der Rohrfernleitung ist die Bundesrepublik Deutschland, hier vertreten durch die Wehrbereichsverwaltung West in Düsseldorf, Dezernat IUW 4 (WBV). Die Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH ist mit der Durchführung von Aufgaben des Betriebes beauftragt.

In der Rohrfernleitung werden Kraftstoffe der höchsten Gefahrenklasse für militärische Zwecke transportiert. Sie ist dem besonderen Schutz des § 109e des StGB (Wehrmittelbeschädigung) unterstellt. Beschädigungen können erhebliche Folgeschäden (Personen-, Vermögens- und Sachschäden, insbesondere Grundwasserverunreinigungen) auslösen.

Zu Wartungs- und Reparaturzwecken sowie zur Verhinderung einer Gefährdung durch äußere Einflüsse ist die Rohrfernleitung in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit auf den einzelnen Grundstücken dinglich durch einen 10 m breiten Schutzstreifen gesichert, dessen Mitte mit der Rohrachse in der Regel übereinstimmt. In diesem Schutzstreifen dürfen keine Bauwerke errichtet werden und sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand der Fernleitung, deren Betrieb und Unterhaltung beeinträchtigen oder gefährden könnten.

Eine Inanspruchnahme des Schutzstreifens sowie alle Maßnahmen, die Auswirkungen auf die NATO-Rohrfernleitung und Veränderungen bestehender vertraglicher Regelungen haben können, bedürfen der vorherigen Zustimmung durch die WBV und ggf. des Abschlusses eines Gestattungsvertrages, der insbesondere Folgepflichten und Folgekosten regelt.

Arbeiten im Schutzstreifen ohne Zustimmung und abgeschlossenen Gestattungsvertrag mit der WBV sind nicht zulässig.

Gem. Ihrer Begründung ist das Ziel der Stadt Eschweiler für die angezeigte 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Lenzenfeldchen“, lediglich das Gebiet in seiner Struktur als Gewerbegebiet zu sichern, räumlich sowie nutzungsbezogen zu strukturieren und zukünftig die ungesteuerte Entwicklung städtebaulich unerwünschter Nutzungen zu unterbinden.

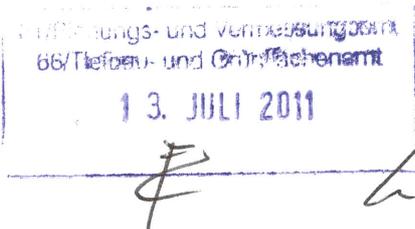
Gegen die vorgelegte Bauleitplanung haben wir dann keine Bedenken, wenn die bisherigen Interessen der o.g. NATO-Rohrfernleitung hierdurch nicht betroffen werden und für den Bestand, den Betrieb und die Unterhaltung der Rohrfernleitung keinerlei Nachteile zu erwarten sind.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne unter der o.g. Telefonnummer zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH

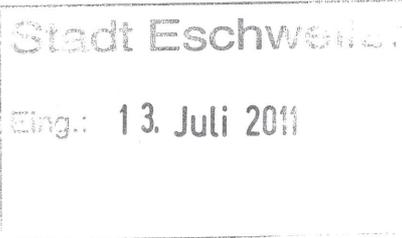
The block contains two handwritten signatures in blue ink. The first signature is on the left and the second is on the right, both appearing to be in cursive script.

Anlagen: D/7WUD



RWE Power AG, Stüttenweg 2, 50935 Köln

Stadt Eschweiler
Postfach 13 28
52233 Eschweiler



Liegenschaften und Umsiedlungen

Ihre Zeichen 610.22.10.-35/8. FS
Ihre Nachricht
Unsere Zeichen PCO-LL FU SACHBEARB
Telefon +49-221-480 - 22018
Telefax +49-221-480 - 23566
E-Mail Gilbert.Fuss@rwe.com

Köln, 11.07.2011

Bebauungsplan 35, 8. Änderung, "Lenzenfeldchen", Eschweiler Ihr Schreiben vom 09.06.2011

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir weisen darauf hin, dass ein Teil des Plangebietes, wie in der Anlage "blau" dargestellt, in einem Auegebiet liegt, 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.

Dieser Teil des Plangebietes ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß §9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB durch eine Umgrenzung entsprechend der Nr. 15.11 der Anlage zur Planzeichenverordnung als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Wir bitten Sie, für die gekennzeichnete Fläche in die textlichen Festsetzungen folgende Hinweise aufzunehmen:

Das Plangebiet liegt bereichsweise in einem Auegebiet

- Baugrundverhältnisse: Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau", der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Stüttenweg 2
50935 Köln
T: 0221-480 0
F: 0221-480 13 51
I: www.rwe.com

Vorsitzender des
Aufsichtsrats:
Dr. Rolf Martin Schmitz
Vorstand:

Dr. Johannes Lambertz
(Vorsitzender)
Dr. Gerd Jäger
Antonius Voß
Erwin Winkel

Sitz der Gesellschaft:
Essen und Köln
Eingetragen beim
Amtsgericht Essen
HRB 17420
Amtsgericht Köln
HRB 117

Bankverbindung:
WestLB AG
BLZ: 300 500 00
Kto.Nr.: 152561
IBAN: DE43 3005 0000
0000 1525 61
BIC (SWIFT-Code):
WELADED

USt-IdNr.: DE811223345
St-Nr.: 112/5717/1032

- Grundwasserverhältnisse: Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

RWE Power Aktiengesellschaft
Abt. Liegenschaften und Umsiedlungen
i.A. Fuß

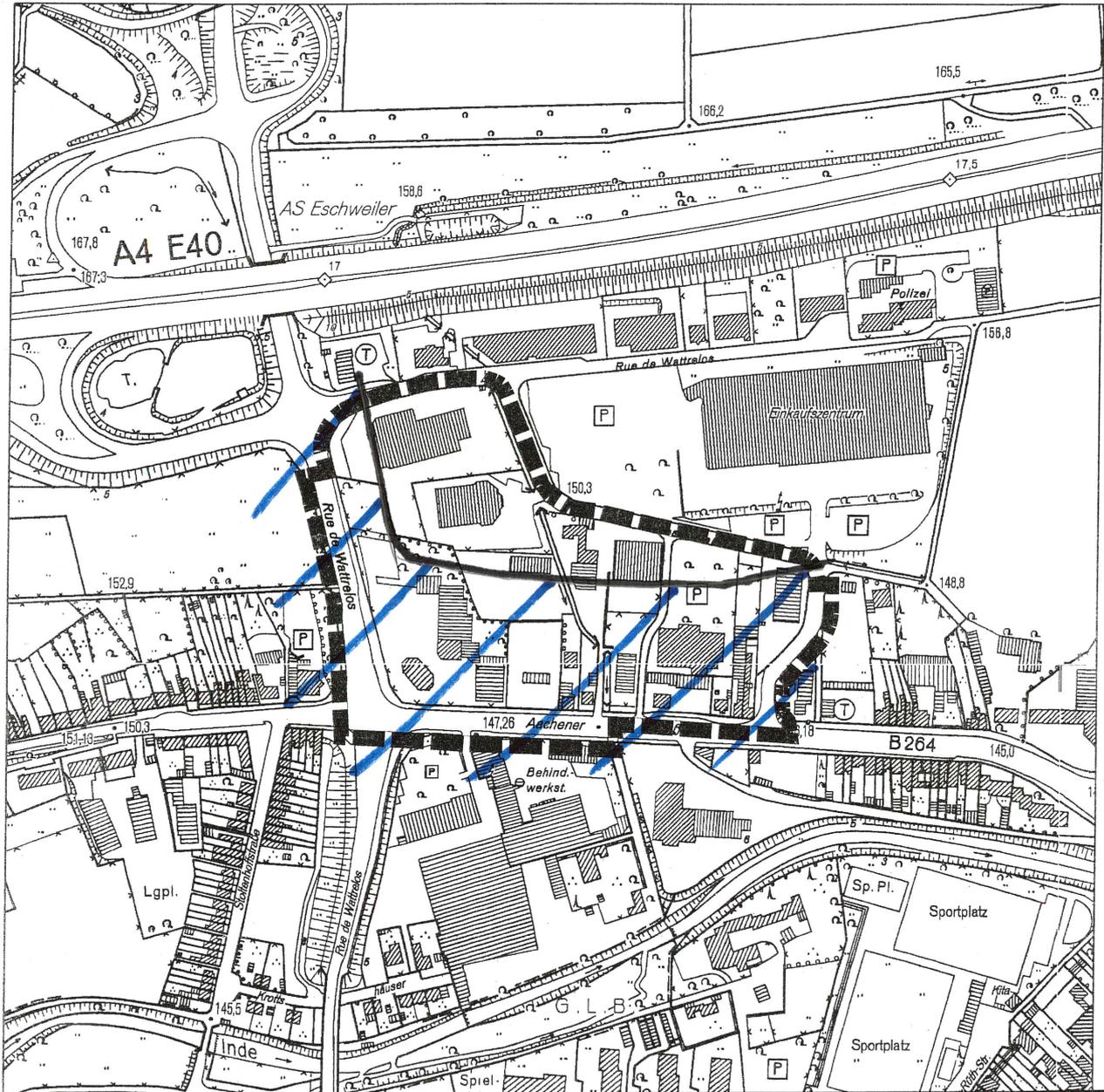
Anlage

i. A. Fuß

STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 35 / 8. ÄND.

- Lenzenfeldchen -



Übersicht über die Lage
STAND MA
FRÜHZEITIGE BE

Eschweiler BPL 35; 8. Änd.

 *≙ Auebereich*

Maßstab 1: _____

RWE Power AG Abt. Bergschäden-Markscheiderei

Anlage zum Schreiben vom 07.09.11