



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

142/13

1

Sitzungsvorlage

Datum: **2.5.**2013

Beratungsfolge		Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	15.05.2013
2.			
3.			
4.			

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 6 - Ortseingang Dürwiß-Süd -
hier: Ergebnis der öffentlichen Auslegung sowie Beschluss der erneuten 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 § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 2).
- III. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 6 - Ortseingang Dürwiß-Süd - (Anlage 3 und 4) mit Begründung einschließlich Umweltbericht (Anlage 5) wird zum Zweck der erneuten 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"/> 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 Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 6 - Ortseingang Dürwiß-Süd - hat in der Zeit vom 27.12.2012 - 28.01.2013 öffentlich ausgelegen.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind als Anlage 7 beigefügt. Die Behörden wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Die Stellungnahmen sind, soweit sie Bedenken und Anregungen enthalten, ebenso wie die Stellungnahmen aus den Beteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, als Anlage 8 beigefügt. Die Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit und den Stellungnahmen der Behörden sind als Anlage 1 und Anlage 2 beigefügt.

Zur Aufstellung der im Parallelverfahren verfolgten 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Bezirksplanungsbehörde gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) um Bestätigung der Anpassung an die Ziele der Raumordnung gebeten. Seitens der Bezirksregierung Köln bestanden Bedenken zur Größenordnung des geplanten Drogeriemarktes und damit zu der nach der Flächennutzungsplanänderung zulässigen maximalen Gesamtverkaufsfläche. Vom Vorhabenträger wurde daraufhin eine Reduzierung der Verkaufsflächen von 3.415 qm auf 3.315 qm vorgeschlagen. Da die Grundzüge der Planung durch diese Änderung berührt werden, wurde eine erneute öffentliche Auslegung nach § 8 Abs. 2 BauGB notwendig (VV 056/13). Aufgrund des Entwicklungsgebotes mit einer erneuten öffentlichen Auslegung erforderlich. Der überarbeitete Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist als Anlage 3, der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit dem Baukonzept ist als Anlage 5 und die Begründung einschließlich Umweltbericht ist als Anlage 6 beigefügt. Die Bestätigung der Bezirksregierung Köln, dass die geänderte Planung den Zielen der Raumordnung angepasst ist, liegt bisher noch nicht vor.

Die Verwaltung empfiehlt, den geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 6 - Ortseingang Dürwiß-Süd - gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB zum Zweck der erneuten öffentlichen Auslegung zu beschließen.

Haushaltsrechtliche Betrachtung

Das Bauleitplanverfahren ist haushaltsrechtlich nicht relevant. Ggf. anfallende Kosten für Gutachten, Planungen, Erschließungsmaßnahmen, etc. trägt der Vorhabenträger.

Gutachten

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

- Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung neuer Einzelhandelsflächen in Eschweiler Dürwiß, Jülicher Straße"; FUTURA CONSULT DR. KUMMER; Eschweiler; 2010, 2012 u. 2013
- „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 6 - Ortseingang Dürwiß-Süd -, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag"; BEUSTER; Erkelenz, 2012
- „Versorgungszentrum Dürwiß, Jülicher Straße - Ergebnis der Bodenerkundung"; Dipl.-Geol. M. ECKARDT; Aachen; 2012
- „Umweltbericht mit integrierter Umweltprüfung zur geplanten Ansiedlung eines Einzelhandelsstandortes am Ortseingang Dürwiß-Süd"; ISR STADT+RAUM; Haan; 2011
- „Schalltechnische Untersuchung für die zu erwartende Geräuschemission und -immission nach Errichtung eines Nahversorgungszentrums in Dürwiß im Rahmen eines Bebauungsplans"; ADU; Köln; 2012 u. 2013
- „Verkehrsgutachten im Zusammenhang mit der Errichtung eines Einzelhandelsstandortes in Dürwiß"; BSV; Aachen; 2012 u. 2013

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 und Legende
5. Vorhaben- und Erschließungsplan (Planverkleinerung)
6. Begründung zum Bebauungsplan
7. Stellungnahmen der Öffentlichkeit
8. Stellungnahmen der Behörden

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum VBP 6 - Ortseingang Dürwiß Süd -

Nr.	Absender/ Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	<p>Herr Dr. R. und Frau I. Thönnessen mit 14 weiteren Unterschriften von Anliegern; Schreiben vom 3.10.2012</p> <p>Der Bürger führt an, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Herstellung einer Zufahrt aus Richtung Dürwiß zu den Märkten über die Straße "Am Fieß" auch eine Verlegung der zurzeit vorhandenen Poller in Richtung Broicher Pfad vorgesehen ist. Auch wenn die Planung zum gegenwärtigen Zeitpunkt dies nicht vorsehe, möchte er sich vorsorglich gegen eine Änderung der bestehenden Verkehrsberuhigung auf der Straße "Am Fieß" und eine eventuelle Beseitigung der Poller Ecke Broicher Pfad / Am Fieß aussprechen.</p>	<p>Herr L. Henke; Schreiben vom 11.10.2012</p> <p>Zur Erschließung des Plangebietes ist eine Verschiebung der derzeitigen Pollerstandorte erforderlich. Um die Verkehrsberuhigung in den Straßen „Am Fieß“ und „Bonhoefferstraße“ auch zukünftig sicherzustellen, sollen diese beiden Straßen für den Durchgangsverkehr gesperrt bleiben. Es ist keine Änderung der Planung erforderlich. Die Durchführung dieser Maßnahmen wird zu Lasten des Vorhabenträgers geregelt.</p>	Die Stellungnahme wird zum Kenntnis genommen.
2	<p>Herr L. Henke; Schreiben vom 11.10.2012</p>		
2.1	<p>Der Bürger führt an, dass es mit den bestehenden Einzelhandelsbetrieben EDEKA und NETTO in Dürwiß-Süd bereits zwei große Einkaufsmärkte gibt. Er regt an, dass der EDEKA, wenn dieser aus Expansionsgründen aus dem gegenwärtigen Objekt aussteigen wolle, zur Gewährleistung gleichmäßiger Versorgung im Dürwißer Norden anzusiedeln sei.</p> <p>Ohnehin scheint aus seiner Sicht das Ziel einer gleichmäßigen Versorgung verfehlt, wenn drei Lebensmittel-Einkaufsmärkte auf einem Platz konzentriert sind, zumal diese sich in Angebot, Preis und Leistung kaum unterscheiden. Es sei denn, man betrachte es aus Sicht der Unternehmen, die Konkurrenz, Mitnahmeeffekte usw. in Betracht ziehen müssen, um ihre Profite zu erhöhen. Kommunalpolitiker sollten jedoch nach Meinung des Einwenders primär das Wohl der Bürger im Auge behalten. Keinesfalls sollten das Wohl und die Lebensqualität auch nur einiger Bürger zur Disposition stehen, wenn nicht zwingende Gründe vorliegen.</p> <p>Zu dem Planungsziel der Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes zur Verbesserung der Versorgungssituation führt der Einwender an, dass eine schon bestehende gute Nahversorgung nicht verbessert zu werden braucht. Für die Bevölkerung würden keine nennenswerten Verbesserungen entstehen, sondern im Gegenteil, für einen Teil der Bevölkerung seien gravierende Nachteile zu erwarten, wenn ein so konzentriertes Versor-</p>	<p>Die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes sollte, nach den formalen Vorgaben der Landesplanung, idealerweise innerhalb des sogenannten zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) erfolgen, der in der Ortsmitte von Dürwiß liegt. Dies ist aufgrund fehlender Flächen nicht möglich. Daher ist es zulässig, den Betrieb auch außerhalb dieses ZVBs anzusiedeln.</p> <p>Adäquate Flächen für großflächige Einzelhandelsbetriebe stehen im Dürwißer Norden nicht zur Verfügung. Zur Verbesserung der Nahversorgungssituation in Dürwiß verfolgt die Stadt daher die Ansiedlung auf der Fläche im Dürwißer Süden. Um auch die Versorgung der mobilitätseingeschränkten Bürger aus dem Dürwißer Norden sicherzustellen, soll ein neuer ÖPNV-Haltepunkt geplant werden.</p> <p>Im Einzelhandelsgutachten wird nachgewiesen, dass derzeit in Dürwiß Kaufkraftabflüsse von über 40 % zu verzeichnen sind. Das bedeutet, dass viele Bürger in andere Ortsteile fahren, um hier ihren Nahversorgungsbedarf zu decken. Für diese Bürger soll die Möglichkeit geschaffen werden, sich in Dürwiß mit einem zeitgemäßen Angebot zu versorgen.</p>	Die Stellungnahme wird zum Kenntnis genommen.

	<p>gungszentrum gebaut werden wird. Dies bezieht sich vor allem auf die Bürger aus dem nördlichen Teil von Dürwiß.</p>		
<p>2.2</p>	<p>Zum Planungsziel, dass der zentrale Versorgungsbereich in Dürwiß langfristig gesichert und ausgebaut werden soll, ohne andere Versorgungsgebiete zu schädigen, führt der Einwender an, dass hier die Sorge um die Schädigung anderer Versorgungsbereiche im Vordergrund zu stehen scheint, die völlig unbegründet sei. Für die Versorgung im gesamtstädtischen Bereich sollte man sich eher Sorgen machen um die Stadtteile Nothberg, Hastenrath, Bohl und Scherpenseel.</p>	<p>Bei der vorliegenden Bauleitplanung steht die Versorgung der Bürger in Dürwiß im Vordergrund. Es wird sichergestellt, dass durch die Planung auch andere Zentren, wie z.B. die Innenstadt von Eschweiler oder die angrenzenden Zentren in Alsdorf-Mariadorf oder Aldenhoven nicht geschädigt werden. Die Stadt erarbeitet ein Zentrenkonzept, in dem auch die Verbesserung der Nahversorgung in den südlichen Ortsteilen untersucht wird.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zum Kenntnis genommen.</p>
<p>2.3</p>	<p>Der Einwender führt an, dass eine derart konzentrierte Anhäufung von Lebensmittel-Großmärkten für einen Stadtteil wie Dürwiß mit ca. 6000 Einwohnern unmöglich mit Nahversorgungssicherung erklärt werden kann.</p>	<p>Die Planung dient als Ergänzung für den bestehenden, nicht voll funktionsfähigen ZVB. Somit soll nicht nur Dürwiß, sondern auch die Ortschaft Frohnhoven/ Neu-Lohn mit versorgt werden. Im Einzugsbereich leben nach dem Einzelhandelsgutachten ca. 8.200 Einwohner.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zum Kenntnis genommen.</p>
<p>2.4</p>	<p>Der Bürger führt weiterhin an, zu der Versorgung einer Bevölkerung gehören nicht nur Lebensmittel. Geschäfte für Bekleidung und Schuhe, Schreibwaren und Bücher, Haushaltsgeräte und viele mehr, fehlen in Dürwiß. Hier sollten die Politiker die Voraussetzungen schaffen, damit sich solche Geschäfte ansiedeln können.</p>	<p>Zur Ansiedlung von Geschäften mit zentrenrelevantem Kernsortiment, wie sie der Bürger beschrieben hat, bestehen im Zentrum von Dürwiß die planungsrechtlichen Voraussetzungen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden diese Sortimente bewusst ausgeschlossen, damit diese dem Zentrum vorbehalten bleiben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zum Kenntnis genommen.</p>
<p>2.5</p>	<p>Der Einwender führt an, dass sich im Rahmen der Planaufstellung mit den Vor- und Nachteilen auseinander zu setzen ist. Er sieht Nachteile für die Anwohner während der Bauphase wie auch im Alltagsbetrieb.</p>	<p>Die Auseinandersetzung mit den Vor- und Nachteilen der Planung erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Gemäß § 1 a BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt werden in der Umweltprüfung untersucht und im Umweltbericht beschrieben. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Während der Bauphase wird es zu Auswirkungen durch den Baustellenbetrieb kommen. Diese können jedoch nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zum Kenntnis genommen.</p>

2.6	<p>Bezüglich des Alltagsbetriebes verweist der Einwender erneut auf den Planungsanlass und das Ziel, die seiner Meinung nach vorgeschoben und verfehlt sind. Beides soll neu definiert werden und zwar unter Benennung der wahren Gründe.</p>	<p>Zum Planungsanlass und –ziel siehe oben unter Nr. 2.1 und die Ausführungen in der Begründung unter Punkt 1.3</p>	<p>Die Stellungnahme wird zum Kenntnis genommen.</p>
2.7	<p>Weiterhin führt der Einwender erneut die Fragen an, ob dieses Bauvorhaben Dürwiß-Süd zwingend erforderlich ist, da selbst das Zentrum von Eschweiler eine solche Dichte von Einkaufsmärkten nicht aufweist.</p>	<p>Siehe oben die Stellungnahme unter Nr. 2.1</p>	<p>Die Stellungnahme wird zum Kenntnis genommen.</p>
2.8	<p>Der Einwender führt erneut an, ob eine gleichmäßige Versorgung der Dürwißer Bevölkerung dadurch gewährleistet sei, dass drei Einkaufsmärkte auf einem Platz konzentriert sind. Hierbei ist auch an Mitbürger zu denken die alt, gebrechlich und/oder ohne Fahrzeug sind.</p>	<p>Siehe oben die Stellungnahme unter Nr. 2.1</p>	<p>Die Stellungnahme wird zum Kenntnis genommen.</p>
2.9	<p>Der Einwender führt die Frage an, welche Auswirkungen diese Maßnahme auf den Einzelhandel in Dürwiß haben kann. Eine Bäckerei musste neulich schließen, weil sie dem Konkurrenzdruck der Großbäckereien nicht mehr gewachsen war.</p>	<p>Die Planung führt nach den Aussagen des Einzelhandelsgutachters zu keinen schädlichen Auswirkungen auf bestehende Betriebe in Eschweiler. Es existiert in Eschweiler-Dürwiß kein Drogeriemarkt, der durch die Planung geschädigt werden könnte. Bisher gibt es in Dürwiß nur einen Lebensmittelmarkt (der Edeka soll verlagert werden), der sich unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet befindet und somit von Synergieeffekten durch die Planung profitieren kann. Geschäfte mit zentrenrelevantem Einzelhandel werden durch den Bebauungsplan ausgeschlossen und sollen dem Zentrum vorbehalten bleiben. Kleinflächige Shops werden ausgeschlossen. Zu einem zeitgemäßen Marktauftritt eines Vollsortimenters/ Discounters gehört eine Bäckerei bzw. ein Backshop.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zum Kenntnis genommen.</p>
2.10	<p>Der Bürger fragt, wie stark das Verkehrsaufkommen in Dürwiß zunehmen wird. Bereits heute muss man, je nach Tageszeit, lange Wartezeiten in Kauf nehmen, um z.B. von der Heinrich- Heine- Straße in die Jülicher Straße einzubiegen. Das war vor dem Bau des NETTO Marktes nicht der Fall.</p>	<p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist ein Verkehrsgutachten gefertigt worden, welches die Auswirkungen des neuen Marktes auf die beiden Anbindungen und die Kreuzung Jülicher Straße/ Am Fließ betrachtet. Dieses kommt zu dem Schluss, dass in der Spitzenstunde 40 Fahrzeuge an der südlichen Anbindung das Gelände Richtung Dürwiß verlassen. Diese Anbindung hat die höchste Qualitätsstufe A. An der nördlichen Anbindung werden insgesamt 103 Fahrzeuge auf die Kreuzung treffen. An dieser Kreuzung sinkt die Verkehrsqualität auf C. Dies stellt eine leistungsfähige Abwicklung des Verkehrs dar. Für detailliertere Aus-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zum Kenntnis genommen.</p>

		sagen wird auf das Verkehrsgutachten verwiesen.		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2.11	Der Bürger fragt, wie stark die Lebensqualität der Anwohner durch Lärm-, Geruchs- und Schadstoffbelastungen, an sechs Tagen in der Woche bis abends um 21 Uhr, sinkt.	Aufgrund der geplanten Nutzungen werden sich die Immissionen gegenüber einer landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche erhöhen. Die Auswirkungen wurden im Rahmen der Umweltprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan untersucht und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen werden im Bebauungsplan festgesetzt.		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2.12	Der Bürger fragt, wie groß die Wertminderung der anliegenden Grundstücke und Immobilien durch die Planung sei.	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. Grundsätzlich lässt sich aus der Eigentumsgarantie des Art. 14 des Grundgesetzes kein Recht auf die bestmögliche Nutzung des Eigentums ableiten. Eine Minderung der Wirtschaftlichkeit ist grundsätzlich genauso hinzunehmen wie eine Verschlechterung der Verwertungsaussichten. 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.		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2.13	Der Einwender führt an, dass zu bedenken ist, dass durch die Planung wertvolle Agrarflächen für ein Projekt, das niemand braucht, vernichtet werden.	Im Rahmen der Bauleitplanverfahren wurde versucht, diese Nahversorgungseinrichtungen auf Freiflächen im Innenbereich von Dürrwiß unterzubringen. Dort standen für die Planung keine ausreichend großen Flächen zur Verfügung, so dass bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen direkt am Ortsrand in Anspruch genommen werden müssen. Zum Planungsziel und –anlass siehe oben unter Nr. 2.1		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2.14	Sollte das Gerücht wahr sein, dass die Stadt Eschweiler den Baugrund bereits angekauft hat, so grenzt es geradezu an Verhöhnung, den Bürgern eine Beteiligungsmöglichkeit einzuräumen, obwohl im Prinzip schon alles	Im Bauleitplanverfahren ist die Beteiligung der Öffentlichkeit nach dem Baugesetzbuch in zwei Verfahrensschritten vorgesehen. Gänzlich unabhängig hiervon ist die Frage des rein zivilrechtlich		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	entschieden ist.	zu betrachtenden Grundbesitzes zu beurteilen.	genommen.
3	Herr W. Lantzen; Schreiben vom 01.10.2012	Dem Bürger wurde ein Gespräch mit der Verwaltung ermöglicht, bei dem er die Gelegenheit hatte, die Planung zu diskutieren. Des Weiteren wurde er auf die Möglichkeit hingewiesen, im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan schriftlich oder zur Niederschrift zu äußern. Das Schreiben ist mit Datum vom 11.10.2012 eingegangen. Siehe hierzu Nr. 4. Ein weiteres Schreiben liegt mit Datum vom 13.11.2012 vor. Siehe hierzu Nr. 5.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4	Herr W. Lantzen; Schreiben vom 11.10.2012		
4.1	Warum und von wem wurde das Bauvorhaben geplant?	Mit Schreiben vom 04.09.2012 hat die „ZVM Bau- und Bodenverwertung GmbH Eschweiler“ (Vorhaben Träger) für das Gelände am südlichen Ortsrand von Dürwiß die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsprojektes mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten beantragt. Im Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss am 13.09.2012 wurde einstimmig die Einleitung des Verfahrens beschlossen. Zum Planungsanlass und -ziel siehe auch die Ausführungen in der Begründung unter Punkt 1.3.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4.2	Warum wurde der Flächennutzungsplan geändert?	Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler weist derzeit im Plangebiet vornehmlich landwirtschaftliche Fläche aus. Für die Umsetzung des Vorhabens ist die Darstellung einer Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel“ notwendig, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich ist.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4.3	Warum ist die Rede von einem Plangebiet von 17.600 qm wenn die Planung für das aktuelle Bauvorhaben 3.245 qm ausweist?	Das gesamte Plangebiet weist eine Fläche von ca. 17.600 m ² auf. In diesem werden die Stellplatzflächen, die Grünflächen und das Gebäude untergebracht. Innerhalb des Gebäudes wird zwischen Verkaufsfläche und Nebenflächen (Lager, Personalmräume) unterschieden. Die Verkaufsflächen werden auf 3.315 qm, begrenzt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4.4	Worin bestehen die Interessen der Stadt Eschweiler?	Das Interesse der Stadt Eschweiler besteht darin, die Versorgung der Bevölkerung auf lange Sicht zu sichern. Für Dürwiß wird im	Die Stellungnahme wird

		Einzelhandelsgutachten eine Unterversorgung festgestellt, die behoben werden soll.	zur Kenntnis genommen.
4.5	Wer ist der ortskundige Berater/ Ansprechpartner auf Seiten der Stadt?	Das Bebauungsplanverfahren wird von Seiten der Abteilung für Planung und Entwicklung (610) betreut.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4.6	Warum hat es keine frühzeitige Benachrichtigung der Bürger, vor allem der Anlieger gegeben? (Vor ca. einem Jahr wurde uns auf Nachfrage von Seiten der Stadt gesagt, das Bauvorhaben würde direkt hinter der A 4 Autobahnbrücke angesiedelt!)	Die Stellungnahme wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgegeben. Die vorgebrachten Stellungnahmen fließen nach Prüfung in die Planung ein. Als nächster Verfahrensschritt wurde die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt, in der erneut Anregungen vorgebracht werden können. In der Offenlage sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4.7	Warum findet auf dem Bauareal Bonhoefferstraße laut Amtsblatt Nr. 21 keine Umweltanalyse statt?	Der Bebauungsplan „Bonhoefferstraße“ wird in einem separaten Planverfahren bearbeitet. Bei diesem Verfahren handelt es sich um ein Verfahren nach § 13a BauGB, das für Maßnahmen der Innenentwicklung Besonderheiten aufweist, um diese Verfahren beschleunigt durchzuführen. Dabei geht der Gesetzgeber davon aus, dass bei diesen Verfahren keine Umweltaspekte vorliegen, die besonders in der Abwägung zu berücksichtigen wären und sieht diesen Verfahrensschritt daher nicht vor.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4.8	Der Bürger führt an, dass bezüglich der momentanen Situation aus dem Bauvorhaben keine Vorteile für Dürwißer Bürger ersichtlich sind. Es gibt bereits zwei Großmärkte (Netto und Edeka), durch die eine adäquate Versorgung der Bürger mit lebenswichtigen Gütern voll gewährleistet wird.	Im Einzelhandelsgutachten wird nachgewiesen, dass die Dürwißer Nachfrage nach nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht durch die in Dürwiß ansässigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe gedeckt wird und diese Bauleitplanung somit erforderlich ist. Auch der geplante Umfang mit der Ansiedlung zweier zusätzlicher Betriebe wird durch das Gutachten belegt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4.9	Der Bürger führt an, dass mit 40 Parkplätzen der Edeka-Markt am jetzigen Standort über ausreichend Stellplätze verfüge. Die Realisierung der dreifachen Zahl an Parkplätzen sei platztechnisch möglich (bisherige Gebäudeteile sind außerdem von zwei Untermietern angemietet). Eine Erweiterung sei auf dem jetzigen Areal möglich.	Eine Erweiterung des bestehenden Edeka-Marktes ist aus Sicht der Edeka nicht oder nicht wirtschaftlich möglich und entspricht nicht einem auch in der Zukunft marktfähigem Konzept eines modernen Lebensmittelvollsortimenters.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4.10	Der Bürger befürchtet durch die neue Ansiedlung erhebliche Nachteile	Siehe hierzu oben die Stellungnahme unter 2.10 und 2.11	Die Stellungnahme wird

	(Lärm, Müll, Abgase und Verkehrschaos seien jetzt schon vorhanden).			zur Kenntnis genommen.
4.11	Durch das Vorhaben werde eine Wertminderung anliegender Immobilien eintreten (Grundstücke im Wohngebiet, in dem auch der Bürger wohnt, werden - wie der Stadt bekannt sei - für viel Geld verkauft und gekauft!)	Siehe hierzu oben die Stellungnahme unter 2.12		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4.12	Der Bürger fragt, wie hoch die geplante Schallschutzmauer werden soll, wenn die Anlieger bereits zweieinhalbgeschossige Häuser bewohnen, zumal Autoabgase bekanntlich in die Höhe steigen?	Die geplante Schallschutzwand (ob diese als Mauer oder in anderer Bauweise errichtet wird ist nicht vorgeschrieben, solange die erforderlichen Schalldämmmaße eingehalten werden), wird eine Höhe von 3 m haben. Die Wand dient nicht dazu, etwaige Abgase fernzuhalten, sondern den durch den Betrieb und die Parkplatznutzung verursachten Schall. Die Details der Berechnung können dem Schallschutzgutachten entnommen werden.		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4.13	Der Bürger führt an, dass aufgrund der südlichen Ausrichtung der Wohneinheiten der Häuser die Anwohner dank des Bauvorhabens bald auf fabrikähnliche Gebäude blicken würden. Die Folge seien sinkende Wohn- & Lebensqualität und Krankheiten würden dadurch hervorgerufen!	Nach der gängigen Rechtsprechung gibt es keinen Anspruch auf einen unveränderten Fortbestand des vom Eigentümer zu einem bestimmten Zeitpunkt vorgefundenen Wohnumfeldes. Hierzu gehört auch die unverbaute Aussicht. Durch die Festsetzung eines Grünstreifens mit Bäumen am Nordrand des Projektes und durch die Begrünung der Lärmschutzwand wird der optische Eindruck der Architektur der Lebensmittelmärkte aufgewertet. Zu den Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt wird auf die Nr. 2.3 im Umweltbericht zum VBP verwiesen.		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4.14	Der Bürger ist dafür, dass man an der Straße "Am Fließ", sofern man diese in bautechnischen Nutzen bringen will, wie bereits vor Jahren an der Weilerstraße begonnen, mit Bungalows bis zum Nettodiscounter weiter ausbauen sollte.	Die Stadt hat unter anderem die Aufgabe, auch in den Ortsteilen die Nahversorgung der Bürger sicherzustellen. Für Dürwiß verfolgt sie daher die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes auf diesen Flächen am südlichen Ortsrand. Für die Entwicklung von Wohnbauflächen stehen in Dürwiß geeignete Flächen zur Verfügung.		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4.15	Der Bürger führt an, dass noch in Dürwiß vorhandene Einzelhändler aufgrund des Bauvorhabens in ihrer Existenz gefährdet seien und kurzerhand schließen werden müssen.	Siehe oben die Stellungnahme unter Nr. 2.9.		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4.16	Der Einwender führt an, dass ältere Dürwißer Einwohner eher einen entsprechenden Markt im Norden oder im Westen des Ortsteils bräuchten. Rollstuhlfahrer und Gehbehinderte mit Rollator müssten vom Dürwißer Norden bis zu den jetzigen Märkten ca. zwei Kilometer zurücklegen; dies ist unzumutbar.	Siehe oben die Stellungnahme unter Nr. 2.1.	Die Stellungnahme wird zum Kenntnis genommen.
4.17	Der Bürger befürchtet, dass die Erweiterung des bestehenden Angebots die wirtschaftliche Situation der Innenstadt enorm verschlechtern wird. Hieran dürfte auch die Stadt wohl kaum Interesse haben. Nachbarstädte zeigen bereits Auswirkungen einer solch fatalen Bau- und Planungspolitik (Aldenhoven, Alsdorf, Stolberg). In Eschweiler gäbe es bereits genügend andere Einkaufszentren (Dürener Straße: Obi, Lidl, Penny, Hit, Aldi; Langwahn: REWE, Penny, C & A, ehem. Schlecker; Auerbachstraße: Real, Mediamarkt und andere Handelsketten). Hinzukommend gäbe es zentral in der Stadt gelegen und mit ausreichend Parkplätzen ausgestattet das ehemalige Karstadt-Gebäude. Das City-Center könnte so wiederbelebt werden und von der jetzigen Verwahrlosung befreit werden.	Siehe oben die Stellungnahme unter Nr. 2.1. Leerstände gibt es, wie vom Bürger angesprochen, auch in der Innenstadt von Eschweiler. Diese Betriebe und Flächen sind aber nicht geeignet, das Planungsziel zu erreichen. Bei der Planung geht es um die langfristige Sicherstellung der Versorgung der Dürwißer Bürger mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten des täglichen Bedarfs. Ein Betrieb, der diese Aspekte erfüllt, soll möglichst innerhalb des Nahversorgungszentrums (hier: Ortskern von Dürwiß), und falls dies nicht möglich ist, unmittelbar daran angrenzend liegen. Näher am Ortskern gelegene Flächen stehen nicht zur Verfügung. Eine Ansiedlung der Betriebe in der Innenstadt ist zur Verbesserung der Nahversorgungssituation in Dürwiß keine Lösung.	Die Stellungnahme wird zum Kenntnis genommen.
5.	Herr W. Lantzen; Schreiben vom 13.11.2012		
5.1	Der Bürger führt an, dass er in einem reinen Wohngebiet lebt, in dem die meisten Anwohner seit über 40 Jahren ansässig sind.	Der Bebauungsplan D 13 - Martin-Luther-Straße -, rechtskräftig seit 13.12.1969 setzt für das Gebiet, in dem das Grundstück des Bürgers liegt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.	Die Stellungnahme wird zum Kenntnis genommen.
5.2	Im Stadtteil Dürwiß ist die Nahversorgung mit lebenswichtigen Gütern durch zwei Supermärkte bereits voll gewährleistet, beide Discounter führen fast gleichwertige Sortimente. Hierzu ist dem Schreiben ein Zeitungsartikel aus der Eschweiler Zeitung beigefügt. Aus diesem geht hervor, dass gerade in den kleineren Ortslagen, wie z.B. Kinzweiler oder Hehirath, die Nahversorgung nicht gesichert ist. Hier wird die Nahversorgung derzeit über einen rollenden Lebensmittler, einmal in der Woche tagsüber mit einem Angebot von ca. 450 Artikeln, abgewickelt	Zur Nahversorgungssituation in Dürwiß siehe oben die Stellungnahme unter Nr. 2.1 und 2.3 Über alternative Angebote, wie z.B. den angesprochenen rollenden Lebensmittelhändler, kann eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung nicht gewährleistet werden. Diese verfügen gegenüber den klassischen Anbietern nur über ein begrenztes Sortiment, das nur zeitlich begrenzt und somit nicht der ganzen Bevölkerung zur Verfügung steht.	Die Stellungnahme wird zum Kenntnis genommen.
5.3	Der Bürger führt an, dass die Firma Edeka schon seit Jahren in Dürwiß ansässig ist. Es ist deshalb nachvollziehbar, dass diese an dem Standort	Das von dem Bürger vorgeschlagene Konzept kann aufgrund der fehlenden Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung	Die Stellungnahme wird zum Kenntnis genommen.

	bleiben möchte. Das Bebauungskonzept hat der Bürger als Anlass genommen, einen eigenen Vorschlag zu erstellen, durch den ein Verkehrskollaps vor allem auf der ohnehin jetzt schon stark strapazierten Heinrich-Heine-Straße verhindert werden kann und der alle Beteiligten zufriedenstellen könnte (siehe hierzu beigefügte Skizze).	nicht weiter verfolgt werden, da eine Siedlungsentwicklung entlang der Jülicher Straße nach Süden in den regionalen Grünzug hinein nicht fortgeführt werden darf. Ein ähnliches Konzept wurde zunächst vom Vorhabenträger vorgeschlagen, wurde jedoch aufgrund der Bedenken der Bezirksregierung Köln in Bezug auf die landesplanerischen Zielsetzungen nicht weiter verfolgt. Zu der Verkehrssituation siehe oben die Stellungnahme unter Nr. 2.10.	nicht berücksichtigt.
5.4	Dürwiß braucht keinen Vollidiscounter wie beispielsweise Aldi, ebenso keinen Drogeriemarkt. Letzteren gab es bereits im Stadtteil Dürwiß-Mitte, der Markt wurde allerdings nur wenig frequentiert.	Siehe oben die Stellungnahme unter Nr. 4.8.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5.5	Ein Aldi-Markt würde den Geschäften in der Innenstadt schaden und die Kaufkraft dort erheblich nachlassen. Beigefügte Mappe zeigt das Aldi-Verkaufsspektrum, das fast jedem Einzelhändler in Eschweiler schadet.	Siehe oben die Stellungnahme unter Nr. 2.2. In den ALDI Verkaufsprospekten werden nicht nur die nahversorgungsrelevanten Kernsortimente angepriesen, sondern auch die sogenannte „Aktionsware“, die etwa wöchentlich wechselt. Hierbei handelt es sich meist um zentrenrelevante Sortimente wie Textilien, Schuhe, Unterhaltungselektronik etc. Im Bebauungsplan wird allerdings geregelt, dass der Anteil dieser Waren aus den zentrenrelevanten Sortimenten nur maximal 10% der Verkaufsfläche des Betriebes umfassen darf. Damit wird eine Zentrenverträglichkeit sichergestellt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5.6	Bezüglich der entstehenden Arbeitsplätze führt der Bürger an, dass der Großteil der potenziellen Arbeitnehmer auf 400 € Basis beschäftigt werden wird. Solch eine Beschäftigungspolitik verschärft nachweislich das Problem der Altersarmut. Außerdem werden die Produkte eines Vollidiscounters wie Aldi in Billiglohnländer gefertigt, verhindern also auch eine Beschäftigung im Inland.	Die Frage, auf welcher Basis die künftigen Arbeitnehmer beschäftigt werden sowie die Thematik der Altersarmut können durch das Bauleitplanverfahren nicht gelöst werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5.7	Eine Bebauung der Straße „Am Fließ“ könnte durch die Errichtung von Einfamilienhäusern und Bungalows erfolgen. Alle Grundstücke verfügen über eine optimale Südlage. Durch ein derartiges Bebauungskonzept würde der Stadtteil Dürwiß aufgewertet und verschönert.	Siehe oben die Stellungnahme unter Nr. 4.14	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5.8	Hinsichtlich der Bedenken in puncto Lärm/ Abgase/ Umweltverschmutzungen/ Gesundheitsgefährdung siehe der Zeitungsartikel vom 29.10.2012. Dort wird dargelegt, dass der (Verkehrs-) Lärm eine Belastung für den Menschen darstellt. In NRW sei die Situation aufgrund des dichten Verkehrsnetztes besonders dramatisch. Im Zeitungsartikel wird auf die Ergebnisse der Lärmkartierung NRW an den klassifizierten Straßen (Bundesautobahn, Bundesstraßen, Landesstraßen) verwiesen.	Siehe oben die Stellungnahme unter Nr. 2.11	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden (TÖB) zum VBP 6 -Ortseingang Dürwiß Süd-

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	<p>Bezirksregierung Arnsberg; Schreiben vom 23.10.2012</p> <p>Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld "Glückauf" sowie über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern "Eschweiler" und "Zukunft". Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Glückauf" ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven. Eigentümerin der Bergwerksfelder "Eschweiler" und "Zukunft" ist die RWE Power Aktiengesellschaft in 50935 Köln, Stüttgenweg 2.</p> <p>Der Bereich des Planungsgebietes ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen nach den vorliegenden Unterlagen nicht betroffen. Jedoch liegt das Planungsgebiet im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sumpfungmaßnahmen, die eine zukünftige Auswirkung im Planungsgebiet nicht ausschließen.</p> <p>Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.</p> <p>Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Aus Sicht der Bezirksregierung Arnsberg sollte hier der Erftverband sowie die bergbautreibende RWE Power AG zusätzlich um Stellungnahme gebeten werden. Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist nichts bekannt. Diesbezüglich wird empfohlen, auch die o. g. Bergwerkseigentümer an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dieses nicht bereits erfolgt ist.</p>	<p>In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p> <p>Die EBV GmbH, die RWE Power AG und der Erftverband wurden beteiligt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
2	<p>Bezirksregierung Düsseldorf (KBD); Schreiben vom 15.11.2012</p> <p>Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Es wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genaueren Festlegung des abzuschleifenden Bereiches und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten. Vorab werden dann zwingende Betreuungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.</p> <p>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.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
3	<p>LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland; Schreiben vom 22.10.2012</p> <p>Eine Bewertung des Plangebietes zum Umweltbestandteil Kulturgüter (Bodendenkmäler) ist derzeit nicht möglich, da in der Fläche bisher keine Erhebung durchgeführt wurde. Dieses Defizit kann durch eine archäologische Prospektion behoben werden. Im vorliegenden Fall ist eine Prospektion jedoch nicht zwingend erforderlich, da die gegebene Indizienlage noch keinen konkreten Verdacht auf eine Entscheidungserheblichkeit der Kulturgüter zulässt. Bei Verzicht auf eine Grunderfassung des Kulturgüterbestandes sollen die Gründe dafür in den Umweltbericht aufgenommen und auf die nicht abschließend geklärte Situation hingewiesen werden.</p>	<p>Es wird auf die Durchführung einer Prospektion verzichtet, da kein konkreter Verdacht auf eine Entscheidungserheblichkeit der Kulturgüter vorliegt. Der Umweltbericht wurde diesbezüglich ergänzt. In den Bebauungsplan wurde der Hinweis auf die § 15-16 DSchG aufgenommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
4	Wehrbereichsverwaltung West; Schreiben vom 16.10.2012 und vom 14.01.2013	Die Wehrbereichsverwaltung äußert, dass gegen die Realisierung der Planung - bei Einhaltung von Bauhöhen bis 20 m über Grund – keine Bedenken gegen die Planung bestehen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
5	StädteRegion Aachen; Schreiben vom 29.10.2012, vom 28.01.2013 und vom 18.04.2013		
5.1	<p>Umweltamt - Wasserwirtschaft</p> <p>Das vorgelegte Entwässerungskonzept wurde geprüft. Gegen die Art der geplanten Niederschlagswasserentsorgung bestehen keine Bedenken.</p> <p>Im Rahmen des Bauantrages ist für die Ableitung der Niederschlagswasser gemäß § 8, 9 und 10 WHG beim Umweltamt der StädteRegion Aachen ein wasserrechtlicher Erlaubnisantrag in 4-facher Ausfertigung einzureichen. Entsprechende Reinigungsstufen nach dem Stand der Technik sind vorzusehen.</p> <p>Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.</p>	Es bestehen keine Bedenken. Der Bauantrag ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Der Vorhabenträger wurde über diese Forderung informiert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5.2	<p>Umweltamt - Immissionsschutz</p> <p>Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bestehen gegen das Planvorhaben Bedenken, da eine abschließende Beurteilung zurzeit nicht möglich ist. Begründung:</p> <p>Der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass in den Teilimmissionspegeln der Kundenparkplatz als Hauptemittent ermittelt wurde. Der Kundenparkplatz liegt im nördlichen Teil des Plangebietes, unmittelbar gegenüber den relevanten Immissionsorten. Eine alternative Anordnung des Hauptemittenten im südlichen Bereich des Plangebietes wurde nicht betrachtet.</p> <p>Um dennoch die Verträglichkeit des Vorhabens - ohne Ermittlung der Vorbelastung - darzustellen, werden Lärmschutzmaßnahmen seitens des Gutachters vorgeschlagen, die als Lärminderungsmaßnahmen bei der</p>	Eine alternative Anordnung von Parkplatz und Gebäude wurde im Vorfeld der Erstellung der Planunterlagen betrachtet. Aufgrund von landesplanerischen Anforderungen sowie der gewünschten Gebäudeöffnung zum Ort hin wurde diese Lösung nicht weiter verfolgt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Berechnung eingeflossen sind. Wesentliches Element ist die Errichtung einer Lärmschutzwand von ca. 48 m Länge entlang der nördlichen Grundstücksgrenze "Am Fließ". Die Wand muss eine Höhe von 3,0 m und eine Auskragung in Richtung Süden von 3,5 m aufweisen.</p> <p>Bezüglich der Ansätze des Gutachters und den in die textlichen Festsetzungen übernommenen Forderungen ergeben sich Fragen:</p> <p>Für die Immissionsorte IO 1 und IO 4 wurden unterschiedliche Immissionsrichtwerte angesetzt.</p> <p>Durch den Gutachter wurden LKW über 7,5 t angesetzt. Der Begründung, Teil B, ist zu entnehmen, dass eine Warenanlieferung auf dem Parkplatz nur durch LKW bis max. 7,5 t zulässig ist.</p> <p>Wie eine Verteilung der Verkehrsströme über die Jülicher Straße bzw. Am Fließ geregelt werden könnte, ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>Die Öffnungs- und Warenanlieferungszeiten sind so einzurichten, dass vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr keine Verkehrsgläusche im Plangebiet verursacht werden können. Ohne die Einrichtung von Schranken an den Einfahrten (= geeignete Maßnahme) kann dies erfahrungsgemäß nicht sichergestellt werden.</p> <p>Auf den Planunterlagen ist neben dem Drogeriemarkt im Bereich der Straße Am Fließ ein Trafo dargestellt, der gutachterlich nicht berücksichtigt wurde.</p>	<p>Die Immissionsorte IO3 bis IO6 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans D 13. Dabei befinden sich die IO 3 bis IO5 innerhalb eines festgesetzten Mischgebietes (MI), der IO 6 liegt in einem allgemeinen Wohngebiet (WA). Der IO 5 wird im Gutachten jedoch, unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung des Gebietes, als WA betrachtet. Für IO1 und IO2 westlich der Jülicher Straße liegt kein Bebauungsplan vor. Im Flächennutzungsplan sind diese Grundstücke als Wohnbauflächen dargestellt. Die tatsächliche Nutzung kann als WA angenommen werden.</p> <p>Eine Beschränkung der Größe der LKW ist nach dem aktuellen Stand des Schallgutachtens nicht mehr erforderlich und kann entfallen.</p> <p>Für die Verteilung wurde gutachterlich der „worst-case“, mit einer ausschließliche Zufahrt über die Straße Am Fließ, angenommen. Bei dieser Variante zeigt sich, dass durch die zusätzlichen Verkehre an den Immissionsorten auf der Straße „Am Fließ“ die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden. An den übrigen Immissionsorten werden die Werte um weniger als 3 dB(A) steigen.</p> <p>Die Erforderlichkeit einer Schranke wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft, festgesetzt, über den VEP dargestellt sowie im Durchführungsvertrag gesichert.</p> <p>Der Trafo (Haustechnik) wurde im Gutachten nicht explizit berücksichtigt, da dieser „Hausanschluss“ die pauschalen Werte einhalten kann. Bei Errichtung gemäß dem derzeitigen Stand der Technik können Beeinträchtigungen vermieden werden. Dies wird im Rahmen des Bauantrages nachgewiesen werden.</p>	

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Neben den bereits betrachteten elektromagnetischen Wechselfeldern, verursacht durch die in der Nähe befindliche Hochspannungseitung, wird auch empfohlen, eine Regelung zu treffen, damit durch Leuchtreklamen keine störenden Belästigungen hervorgerufen werden können.</p> <p>Aus Sicht des Kreises besteht die Möglichkeit, mit Mitteln der architektonischen Selbsthilfe Konflikte zu vermeiden. So könnte eventuell auf die Errichtung der Lärmschutzwand von ca. 48 m Länge mit einer Höhe von 3,0 m und einer Auskragung von 3,5 m verzichtet werden, wenn eine entsprechende Anordnung der geplanten Gebäude als „Schallschutzmaßnahme“ geplant wird.</p>	<p>Regelungen zu Leuchtreklamen sind aufgrund der Entfernung zwischen Einzelhandelsbetrieb und Wohnbebauung mit dazwischen liegender Lärmschutzwand nicht vorgesehen.</p> <p>Eine alternative Anordnung des Gebäudes und der Parkplatzflächen wurde untersucht. Aufgrund der städtebaulich gewünschten Ausrichtung der Anlage zum Ortskern hin, wurde die alternative Lösung nicht weiter verfolgt.</p>	
5.3	<p>Umweltamt - Landschaftsschutz</p> <p>Es bestehen keine Bedenken, wenn die Bedingungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages vom 4. Dezember 2012 eingehalten werden. Der externe Ausgleich ist zu gegebener Zeit nachzuweisen.</p>	<p>Die Umsetzung der Bedingungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages werden im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan abgesichert. Der Nachweis des Ausgleichs wird zu gegebener Zeit erfolgen.</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
5.4	<p>Straßenbau und Verkehrslenkung</p> <p>Aus straßenbaurechtlicher Sicht bestehen gegen das o.g. Vorhaben Bedenken aus folgendem Grund:</p> <p>In der Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird unter Punkt 3.2 die verkehrliche Erschließung erläutert. Danach ist vorgesehen, das Plangebiet gemäß Variante 3 des vom Büro BSV erstellten Verkehrsgutachtens zu erschließen. Vorgesehen ist darin die Zufahrt über die Jülicher Straße (nur rechts Aus- und Einbiegen) sowie die Anbindung über die Straße „Am Fließ“. Die Aussage, dass die Anbindung über die Jülicher Straße die Qualitätsstufe A gem. Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) erreicht, ist nicht nachvollziehbar, da in dem v.g. Gutachten lediglich der Rechtsabbieger aus dem Plangebiet betrachtet wird. Entscheidend ist aus Sicht der Straßenbaulastträgerin aber, welche Auswirkungen die neue Einmündung auf den Geradeausverkehr der Jülicher Straße in Fahrtrichtung Dürwiß sowie den Rechtsabbiegeverkehr in das Plangebiet hinein hat. Hierzu fehlt der Nachweis. Dieser ist nachzuweisen.</p>	<p>Im Bebauungsplanverfahren wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, das die Leistungsfähigkeit der K 33 im Bereich der neuen Zufahrt sowie im Knotenpunkt Jülicher Straße/ Am Fließ/ Am Rodelberg nach Umsetzung der Planung untersucht. Aufgrund der aufgeführten Bedenken und Anregungen wurde das Verkehrsgutachten im Februar 2013 ergänzt. Danach werden keine Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der K 33 entstehen. Der Nachweis der Einhaltung der Sichtfelder wird im Gutachten ebenfalls erbracht.</p> <p>Hinsichtlich der Anbindung an die Jülicher Straße wurde im Gutachten lediglich der Rechtsabbieger aus dem Plangebiet betrachtet, da dieser der einzige wartepflichtige, untergeordnete Strom ist. Links ein- oder -ausbieger sind bei der Planung nicht vorgesehen. Die Rechtsabbieger aus der Jülicher Straße sind bevorrechtigt, Behinderungen des Geradeausverkehrs auf der Jülicher Straße können demnach nur bei starkem Rad- oder Fußgängerverkehr aufkommen. Probleme sind weiterhin erst bei wesentlich höheren fahrtrichtungsbezogenen Verkehrsstärken zu erwarten. Auf den Gerade-</p>	Die Stellungnahme wird zum Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Weiterhin ist im Verkehrsgutachten nachzuweisen, dass für den ein- und abliegenden Verkehr die Sichtfelder gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) ausreichend bemessen sind.</p> <p>Mit Verweis auf das v. g. Gutachten hält die StädteRegion auch weiterhin die Forderung aufrecht, dass für den Fall, dass sich die im Verkehrsgutachten prognostizierte Verkehrssituation nach Erschließung des Plangebietes ungünstiger auf den Verkehrsfluss im Zuge der K 33 auswirkt, für den Erschließungsträger alle Kosten für evtl. erforderliche Umbaumaßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse der Jülicher Straße zu seinen Lasten gehen.</p>	<p>ausverkehr werden demnach keine Auswirkungen erwartet.</p> <p>Der Nachweis wurde in der ergänzenden Stellungnahme zum Verkehrsgutachten geführt. Siehe hierzu auch die Ausführungen in der Begründung der Bebauungsplanes unter Punkt 6.2.</p> <p>Im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden u.a. die Erschließungsmaßnahmen abschließend geregelt.</p>	
5.5	<p>Der geplante Einzelhandel liegt in attraktiver Fahrradentfernung zu den Ortsteilen Dürwiß, Hehlrath, Fronhoven, Neu-Lohn und zur nördlichen Innenstadt. Zur Förderung des Radverkehrs wird daher angeregt, gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB geeignete Flächen auf dem Grundstück für das Fahrradparken im B-Plan festzusetzen oder über textliche Festsetzungen vorzuschreiben. Die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) geben entsprechende Richtwerte an.</p> <p>Weiterhin wird angeregt, in Verhandlungen mit dem Investor die Installation hochwertiger Fahrradhalter für die Fahrradstellplätze zu vereinbaren, die ein stabiles, komfortables und sicheres Abstellen der Fahrräder gewährleisten (keine so genannten „Felgenknicker“).</p>	<p>Im Bebauungsplan werden die Flächen für PKW-Stellplätze und die Flächen für Fahrradstellplätze nicht konkret festgesetzt.</p> <p>Aus dem Vorhaben – und Erschließungsplan ergeben sich für beide Stellplatzarten Flächen. Die Fahrradstellplätze werden Bereich der Außengastronomie, zwischen den Eingangsbereichen des Discounters und des Vollsortimenters, errichtet werden. Im Durchführungsvertrag wird eine Verpflichtung zur Herstellung übernommen.</p>	Die Stellungnahme wird zum Kenntnis genommen.
5.6	<p>Regionalentwicklung/ Raumentwicklung und Mobilität</p> <p>Es wird eine Stellungnahme zur grundsätzlichen Thematik der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gem. § 34 Landesplanungsgesetz abgegeben.</p>	<p>Die Stellungnahme bezieht sich auf die 4. Änderung des Flächennutzungsplans – Ortseingang Dürwiß Süd – und wird im entsprechenden Verfahren behandelt und abgewogen. Siehe hierzu die Ausführungen in der Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans unter Punkt 1.4 „Einfügen der Flächennutzungsplanänderung in die übergeordneten Planungen“.</p> <p>Nach der Genehmigung des Flächennutzungsplans durch die Bezirksregierung Köln wird der hier betrachtete VBP 6 aus diesem entwickelt werden.</p>	Die Stellungnahme wird zum Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
5.7	<p>Zum Verfahren der 2. Änderung des Bebauungsplanes D 13 - Bonhoefferstraße wird eine Stellungnahme bezüglich der Festsetzungen zu den Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe abgegeben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird im entsprechenden Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes D 13 – Bonhoefferstraße – behandelt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
5.8	<p>Städteregionales Einzelhandelskonzept (STRIKT)</p> <p>Zunächst wurden im städteregionalen Arbeitskreis Einzelhandel (STRIKT) Bedenken gegen die Planung in Bezug auf den betrachteten Einzugsbereich und die geplante Größenordnung des Projektes geäußert.</p> <p>In Anlehnung an das STRIKT hat die Stadt Eschweiler erneut am 16.04.2013 die Planungen mit reduzierten Verkaufsflächen im Arbeitskreis vorgestellt. Da das Vorhaben nunmehr mit den Kriterien des STRIKTs zu vereinbaren ist, wurde der regionale Konsens festgestellt.</p>	<p>Mit Schreiben vom 18.04.2013 wurde der regionale Konsens zu dem Projekt in der vorgestellten Größenordnung bestätigt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
6	<p>Einzelhandels- und Dienstleistungsverband Aachen – Düren – Köln e.V.; Schreiben vom 25.10.2012 und vom 08.01.2013</p>		
6.1	<p>Im Schreiben vom 25.10.2012 wird auf die Schreiben vom 17.01.2012 und 13.08.2012, die im Rahmen des Verfahrens zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans abgegeben wurde, verwiesen.</p> <p>Im Schreiben vom 17.01.2012 werden Bedenken aufgrund der Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (ZVB), aufgrund der abschließlichen Betrachtung der Verlagerung des Vollsorbitiments in der Verträglichkeitsanalyse und aufgrund der Nichtausschließbarkeit von negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in den Nachbarkommunen geäußert.</p> <p>Im Schreiben vom 13.08.2012 werden aufgrund der nun gegebenen räumlichen Nähe zum ZVB und der ausreichenden Mantelbevölkerung keine Bedenken im Hinblick auf die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung geäußert.</p> <p>Im Schreiben vom 08.01.2013 werden keine Bedenken mehr geäußert.</p>	<p>Die Lage des Plangebietes wurde gegenüber der Planung, die dem Schreiben vom 17.01.2012 zugrunde lag, nach Nordosten verschoben. Die Standortwahl entspricht den Vorgaben des Entwurfes des LEP – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel. Siehe hierzu auch die Ausführungen in der Begründung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans unter Punkt 1.4.</p> <p>Das Verträglichkeitsgutachten wurde unter anderem auch aufgrund der Anmerkungen des Einzelhandelsverbandes überarbeitet.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
7	Industrie- und Handelskammer Aachen (IHK); Schreiben vom 29.10.2012 und vom 23.01.2013		
7.1	<p>Die IHK hat gegen die Planung grundsätzlich keine Bedenken, da innerhalb des historischen Kerns des Ortsteils Dürwiß keine entsprechenden Flächen für eine Ansiedlung vorhanden sind und gleichzeitig der Ortsteil Dürwiß eine ausreichende Mantelbevölkerung bietet.</p> <p>Um jedoch den gesetzlichen Anforderungen (insbesondere durch den neuen sachlichen Teilplan zum Landesentwicklungsplan (LEP) genüge zu tun, ist es aus Sicht der IHK erforderlich, im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Eschweiler zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen. Hier ist auch möglich, den Standort Dürwiß als Nahversorgungszentrum auszuweisen. Als Einzugsbereich sind dabei zumindest die Einwohner im Ortsteil Dürwiß zu nennen, nach Kenntnisstand der IHK sind dies allein rund 7.200 Einwohner.</p> <p>Nach Ausweisung als Nahversorgungszentrum sind die Voraussetzungen des sachlichen Teilplans zum LEP erfüllt. Sofern eine Ausweisung eines Nahversorgungszentrums Dürwiß nicht geplant ist, sind aber auch die Voraussetzungen für die Ausnahmeregelung im Ziel 2 des sachlichen Teilplans zum LEP erfüllt, wenn zentrale Versorgungsbereiche an anderer Stelle im Stadtgebiet ausgewiesen worden sind.</p>	<p>Im Rahmen der Erarbeitung des städtischen Zentrenkonzeptes wird die Möglichkeit einer Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche im Stadtgebiet untersucht.</p> <p>Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt auf Grundlage der Ausnahmeregelung des Ziels 2 des LEP Entwurfs – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel.</p> <p>Siehe hierzu auch die Ausführungen in der Begründung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans unter Punkt 1.4.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis
7.2	<p>Geplant sind die Verlagerung eines bestehenden Lebensmittelmarktes sowie die Ansiedlung eines zusätzlichen Discount- und Drogeriemarktes am südlichen Ortseingang von Dürwiß. Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel. Diese sind gemäß dem Ziel II des sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel des Landesentwicklungsplanes (LEP) innerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig. Eine entsprechende Darstellung zentraler Versorgungsbereiche für die Stadt Eschweiler liegt jedoch bis heute nicht vor. Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsgebiete mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt werden, wenn eine integrierte Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches nicht möglich ist, eine Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs diese Planung erfordert und zentrale Versorgungsbereiche von Gemein-</p>	<p>Zum geplanten Zentrenkonzept siehe oben die Stellungnahme der Verwaltung unter 7.1.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>den nicht wesentlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Innerhalb des historischen Ortskerns von Dürwiß sind nach Einschätzung der IHK keine geeigneten Flächen für eine entsprechende Anstedlung vorhanden. Ebenfalls ist durch die räumliche Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung eine entsprechende Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleistet. Darüber hinaus ist die aktuelle Versorgungslage mit entsprechenden Gütern in Dürwiß unterdurchschnittlich, so dass sich durch die geplante Realisierung die wohnortnahe Versorgungssituation deutlich verbessert. Für den Nachweis der Zentrenverträglichkeit wurde eine entsprechende Verträglichkeitsanalyse für den Standort in Dürwiß vorgelegt. Auf Seite 15 ist dabei der Einzugsbereich des Vorhabens visualisiert. Auch wenn der Einzugsbereich deutlich über den klassischen Einzugsbereich eines Nahversorgungszentrums hinausgeht (circa 700 Meter Radius), kann die IHK der Abgrenzung des Gutachtens in weiten Teilen folgen. Es wird jedoch angeregt zu prüfen, ob eine Einbeziehung des Ortsteils Hehrath sowie der Wohnortbereich südlich der Autobahn 4 zwingend erforderlich ist. Für den Ortsteil Hehrath ist festzustellen, dass die räumliche Entfernung zu Dürwiß beachtlich ist und eine verkehrsgünstigere Einzelhandelslage entlang der Auerbachstraße vorhanden ist. Für die Wohngebiete südlich der A 4 muss festgestellt werden, dass diese deutlich günstiger an der Innenstadt von Eschweiler liegen. Insofern wird der getroffene Einzugsbereich als zu groß erachtet. Die IHK ist jedoch der Auffassung, dass die reduzierte Eingrenzung nur eine unwesentliche Verkleinerung der Mantelbevölkerung im Einzugsbereich darstellt. Grundsätzlich muss festgestellt werden, dass allein mit der vorhandenen Einwohnerzahl im Ortsteil Dürwiß (rund 7.500 Einwohner) ein bedeutendes Kaufkraftpotential für nahversorgungsrelevante Vorhaben gegeben ist.</p> <p>Selbst unter der Annahme, dass nur das Kaufkraftpotential der Einwohner von Dürwiß als Bemessungsgrundlage für die Verträglichkeit des Vorhabens herangezogen werden soll, muss festgestellt werden, dass die vorhandene Kaufkraft ausreicht, um das Vorhaben zu tragen. Der voraussichtliche Umsatz mit dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel durch den Vollsortimenter und den Discounter beträgt nach Angaben des Gutachters rund 12,5 Millionen Euro. Diese Einschätzung wird bei rund 3 Millionen voraussichtliche Umsatz des Drogeriemarktes wird bei rund 3 Millionen Euro liegen, auch dieser Auffassung wird gefolgt. Dem steht ein Kauf-</p>	<p>Siehe hierzu auch die Ausführungen in der Begründung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans unter Punkt 1.4. sowie die Ausführungen im Verträglichkeitgutachten (S. 11).</p> <p>Von der IHK wird bestätigt, dass in Dürwiß eine ausreichende Mantelbevölkerung und somit Kaufkraft für die Dimensionierung des geplanten Nahversorgungsstandortes, auch für das Drogeriesegment, gegeben ist. Auswirkungen auf angrenzende zentrale Versorgungsbereiche, insbesondere die Innenstadt von Eschweiler werden nicht erwartet.</p>	

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
7.3	<p>kraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich für den Ortsteil Dürwiß in einer Größenordnung von 14 Millionen sowie für den Drogeriebereich in einer Größenordnung von 2,6 Millionen Euro zur Verfügung. Daher ist die vorhandene Kaufkraft im Ortsteil Dürwiß ausreichend, um sowohl den Vollsortimenter als auch den Discounter zu tragen. Der geplante Drogeriemarkt erschien jedoch mit der zunächst geplanten Größenordnung von 705 qm VKF geringfügig zu groß, unter der Prämisse, dass sich ausschließlich die Einwohner von Dürwiß darüber versorgen werden. Mit der Reduzierung der Verkaufsfläche des Drogeriemarktes sind die Bedenken der IHK ausgeräumt. Da aus Sicht der IHK jedoch auch die Einbeziehung des Ortsteils Fronhoven nachvollziehbar erscheint, ist die anzunehmende Kaufkraft der Einwohner im Einzugsbereich höher anzusetzen. Insofern wird auch für den Drogeriebereich eine ausreichende Kaufkraft vorhanden sein, um den geplanten Einzelhandelsbetrieb zu tragen. Auswirkungen auf angrenzende zentrale Versorgungsbereiche, insbesondere die Innenstadt von Eschweiler, werden daher nicht erwartet.</p>	<p>Zur Beurteilung im STRIKT Arbeitskreis siehe oben die Stellungnahme der Verwaltung unter 5.8.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
7.4	<p>Abschließend wird darauf hingewiesen, dass mit Beschluss des Städteregionalen Einzelhandelskonzeptes im Jahr 2008 die Kommunen dazu aufgefordert worden sind, für ihre Stadtgebiete eigene zentrale Versorgungsbereiche zu definieren.</p> <p>Zeitgleich wurde eine entsprechende Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen auch im Einzelhandelserrlass Nordrhein-Westfalen sowie in den Regelungen des damaligen § 24a Landesentwicklungsprogramm empfohlen</p> <p>Eine entsprechende Definition ist in der Stadt Eschweiler bis heute nicht erfolgt. Es wird daher angeregt, dass die Stadt Eschweiler entsprechende</p>	<p>Die Ausweisung eines oder mehrere zentraler Versorgungsbereiche ist für das Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich. Im Rahmen der Erarbeitung des städtischen Zentrenkonzeptes wird die Möglichkeit einer Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche im Stadtgebiet untersucht.</p> <p>Siehe hierzu auch die Ausführungen in der Begründung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans unter 1.4 „Einfügen der Flächennutzungsplanänderung in die übergeordneten Planungen“.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>zentrale Versorgungsbereiche im Rahmen ihres städtischen Einzelhandelskonzeptes definiert. Wenn eine entsprechende Ausweisung zeitnah erfolgt wäre, hätte dies im vorliegenden Planverfahren zur Erleichterung beigetragen. Folglich wird dringend noch einmal darum gebeten, entsprechende zentrale Versorgungsbereiche darzustellen, um entsprechende Planverfahren künftig zu beschleunigen und Probleme frühzeitig zu lösen.</p>		
8	<p>Landwirtschaftskammer NRW; Schreiben vom 21.01.2013</p> <p>Die aus der Stellungnahme vom 08.08.2012 hervorgehenden Bedenken bezüglich der diagonalen Zerschneidung wertvoller Landwirtschaftsflächen konnten aus Sicht der Landwirtschaftskammer nicht ausgeräumt werden. Dies hätte eine nur noch höchst unwirtschaftliche Nutzung der landwirtschaftlichen Restfläche durch die bewirtschaftenden Landwirte zur Folge.</p> <p>Seitens der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen wird im Interesse der Landwirtschaft vorgeschlagen, die Ortsrandeingußung an anderer Stelle im Plangebiet vorzunehmen und so durch eine Anpassung des Flächenzuschnittes die Wirtschaftlichkeit der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Restfläche zu gewährleisten.</p> <p>In der dem Schreiben beiliegenden Kopie des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Fläche, um die es sich handelt und die der Landwirtschaft nach Möglichkeit erhalten bleiben sollte, rot markiert.</p>	<p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um eine ausreichende Versorgung der Dürwißer Bevölkerung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten langfristig zu sichern. Alternative Standorte innerhalb des Ortskernes scheiden aufgrund der benötigten Flächen und der Erreichbarkeit aus, so dass dieser Standort am südlichen Ortseingang weiterverfolgt wird.</p> <p>In Abwägung der unterschiedlichen Belange ist eine Ortsrandeingußung an der Südseite des Plangebietes aus städtebaulichen Gründen zur Abrundung der Siedlungsfläche im Übergang zur offenen Landschaft und aus Gründen des Landschaftsschutzes sowie des funktionalen Erhalts des im Regionalplan dargestellten regionalen Grünzugs erforderlich.</p> <p>Zur Sicherstellung einer ökonomisch sinnvollen Bewirtschaftung der betroffenen Flächen ist der Investor in Verhandlungen mit den Pächtern und Eigentümern der Flächen getreten. Ziel ist es die Pachtverträge der bewirtschaftenden Landwirte so zu tauschen, dass möglichst große zusammenhängende Flächen von einem einzigen Pächter bewirtschaftet werden können.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>
9	<p>ASEAG; Schreiben vom 29.10.2012</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes – Ortseingang Dürwiß Süd – bestehen grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet bis zu 500 m von der nächstliegenden Bushaltestelle „Heinrich-Heine-Straße“ der Buslinien 6, EW2 auf der Jülicher Straße entfernt liegt und somit nicht ausreichend</p>	<p>Im Rahmen der Aufstellung des VBP 6 ist die Einrichtung einer Bushaltestelle an der „Jülicher Straße (K 33)“ vorgesehen. Diese soll zwischen der Zufahrt zum Plangebiet von der Jülicher Straße aus und der Kreuzung mit der Straße „Am Fließ“ in der Nähe der vorhandenen Querungshilfe liegen. Die genauen Details der Aus-</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>vom öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen wird. Der Nahverkehr 2003 – 2007 für den Kreis Aachen weist 400 m als Grenzwert für die zumutbare Erreichbarkeit der Haltestellen in der betreffenden Ortslage (Mittelzentrum, solitäre Ortsteile und Ortsteile in Randlage) aus.</p> <p>Die Erschließung durch den ÖPNV dient der Grundversorgung der Einwohner und Beschäftigten und sichert darüber hinaus die Zielsetzungen, die Lagegunst der Stadt Eschweiler zu stärken und die Erreichbarkeit zu sichern.</p> <p>Um eine bessere Erschließung des Plangebietes zu gewährleisten, wird die Einrichtung einer zusätzlichen Bushaltestelle für beide Fahrtrichtungen auf der Jülicher Straße (K 33) für die Buslinien 6, EW2 in Höhe der geplanten Zufahrt zum Plangebiet angeregt.</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p> <p>Stattung der Haltestelle werden mit den wesentlichen Stellen abgestimmt. Die Haltestelle in Fahrtrichtung Norden soll ein Wartehäuschen erhalten. Der Vorhabenträger wird sich im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan zur Einrichtung der Haltestelle verpflichten.</p>	
10	<p>AVV; Schreiben vom 29.10.2012</p> <p>Die Notwendigkeit einer Bedienung des Ortseinganges Dürwiß-Süd mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln wurde seitens der AVV im Zusammenhang mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Eschweiler thematisiert. Erschließungsdefizite am Ortseingang Dürwiß Süd sind darüber hinaus im Nahverkehrsplan der StädteRegion Aachen (April 2011) dargestellt worden.</p> <p>Für die gemäß Bebauungsplan am südlichen Eingang von Dürwiß vorgesehene Nutzung (großflächiger Einzelhandel und nahversorgungsrelevante Sortimente) ist die Erschließung mit ÖPNV-Mitteln aus Sicht der AVV eine Notwendigkeit.</p> <p>Die „Möglichkeit der Realisierung einer Bushaltestelle (...) zu untersuchen“, wie in der Begründung erwähnt wird, erfüllt nach Sicht der AVV nicht den Anspruch der Eschweiler Bevölkerung. Damit sind auch die Belange des öffentlichen Nahverkehrs nicht ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Die AVV hat bereits in der FNP-Änderung angeregt, im Rahmen der Bebauungsplanung beidseitig an der Jülicher Straße Flächen für ÖPNV-Haltestellen einschließlich überdachter Wartebereiche (letztere zumindest in Fahrtrichtung Norden) vorzusehen. Hieran wird festgehalten.</p>	<p>Siehe oben die Stellungnahme der Verwaltung zur Stellungnahme der ASEAG unter Nr. 9.</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
11	<p>Amprion; Schreiben vom 17.10.2012 und 15.01.2013</p> <p>Gegen die Planung bestehen aus Sicht der Amprion bei Beibehaltung der geplanten Festsetzungen keine Bedenken.</p>	<p>Die Festsetzungen werden wie bisher beibehalten. Lediglich die Artenauswahl im Schutzstreifen wurde in Absprache mit dem Fachamt und dem Fachgutachter angepasst.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
12	<p>RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH; Schreiben vom 29.10.2012, seit dem 01.01.2013 Westnetz GmbH; Schreiben vom 15.01.2013</p> <p>Der Geltungsbereich des Bauleitplanes liegt teilweise im 2 x 24,00 m = 48,00 m breiten Schutzstreifen der 110/220-kv Hochspannungsfreileitung „Zukunft – Bundesgrenze (Jupille).</p> <p>Dem o.g. Bebauungsplan wird unter Einhaltung der folgenden Bedingungen zugestimmt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Hochspannungsfreileitung wird mit Leitungsmittellinie Maststandorten und Schutzstreifengrenzen nachrichtlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt. • Der Mast 7 wird in einem Umkreis von mindestens 13,00 m Radius von jeglicher Bebauung freigehalten. • Der Schutzstreifen der Leitung wird für Bauwerke mit einer Bauhöhe von maximal 168,00 m über NN ausgewiesen, d. h. die zurzeit dargestellte Gebäudehöhe von maximal 172,00 m über NN ist nur bis zu einem Abstand von 50,00 m zum Mast 7 (gemessen an der örtlich vorhandenen Leitungssachse) im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung realisierbar. • Die Gebäude erhalten eine Bedachung nach DIN 4102, „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“ Teil 7. Glasdächer sind nicht zulässig. • Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3 m erreichen. Als Anlage ist beispielhaft eine Gehölzliste mit entsprechenden Endwuchshöhen beigefügt. Um die Maste herum muss jedoch eine Fläche 	<p>Die Freileitung, der Maststandort und die Schutzstreifen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Um den Mast 7 wurde eine Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, mit einem Radius von 13 m festgesetzt.</p> <p>Für den entsprechenden Bereich wird im Bebauungsplan eine Begrenzung der Firsthöhe auf 168 m festgesetzt. Im Übrigen wird die Firsthöhe auf 172 m ü NN begrenzt.</p> <p>Auf die erforderliche Bedachung wird im Bebauungsplan hingewiesen.</p> <p>Im FB 1 und 3 sind auch Pflanzen zulässig, die eine Endhöhe von 4 m erreichen, da die Artenliste der RWE Power AG mit der Endwuchshöhe von 3 m eine zu geringe Auswahl an heimischen Arten beinhaltet hat. Durch regelmäßiges Zurückschneiden wird dafür</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>mit einem Radius von 13,00 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Dieser Bereich kann teilweise als Parkplatz oder Stellplatzfläche genutzt werden. Bei solch einer Nutzung kann in Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsbezirk ein kostenpflichtiger Anfahrerschutz für die Masten erforderlich werden. Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund bitten wir Sie zu veranlassen, dass in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich. Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/ den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer / der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die RWE Deutschland AG berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers / des Bauherrn durchzuführen zu lassen. Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Textteil des Bebauungsplanes wird folgender Hinweis aufgenommen: „Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Deutschland AG Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in mm über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE“. 	<p>Sorge getragen, dass keine Beeinträchtigung der Hochspannungsfreileitung erfolgt.</p> <p>Die Fläche mit dem Radius von 13 m um den Hochspannungsmast ist nicht mit einer Pflanzbindung versehen. Der Hochspannungsmast ist weiterhin über den Feldweg östlich des Plangebietes erreichbar.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	

STADT ESCHWEILER

**VORHABENBEZOGENENER
BEBAUUNGSPLAN VBP 6
- ORTSEINGANG DÜRWISS-SÜD –**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB); Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel, VKF max. 3.315 qm, nahversorgungsrelevante Sortimente“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

- 1.1 Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben für die Nahversorgung. Zulässig ist der Handel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Sortimentsliste des „Flächennutzungsplans der Stadt Eschweiler, Anhang 8“ auf einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 3.315 qm. Es sind folgende Betriebe zulässig:
- ein Lebensmittel-Vollsortimenter inklusive Bäcker mit maximal 1.600 qm Verkaufsfläche
 - ein Lebensmittel-Discounter inklusive Backshop mit maximal 1.110 qm Verkaufsfläche,
 - ein Drogeriemarkt mit maximal 605 qm Verkaufsfläche.
 - die maximal zulässige Verkaufsfläche für Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren wird für den Drogeriemarkt auf 375 qm begrenzt.
- 1.2 Zulässige Kernsortimente sind folgende nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Sortimentsliste der Stadt Eschweiler:
- Lebensmittel und Getränke (Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren WZ-Nr. 52.11 und Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln WZ-Nr. 52.2)
 - Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren (Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel WZ-Nr. 52.33.1, Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel aus WZ-Nr. 52.33.2, Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren WZ-Nr. 52.49.9)
- (Nummerierung entsprechend der „Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ)“, Ausgabe 2003 des statistischen Bundesamtes)
- 1.3 Der Anteil an zentrenrelevanten Rand- und Nebensortimenten gemäß Eschweiler Liste wird auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs beschränkt.
- 1.4 Im Sondergebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen gem. § 12 (3a) BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO)

Für das SO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise, jedoch sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

3 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Abstand von 13 m um den Mittelpunkt des Mastes der Hochspannungsleitung ist die Errichtung von baulichen Anlagen sowie von Anpflanzungen unzulässig.

4 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den versiegelten Flächen innerhalb des Sondergebietes anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der festgesetzten Fläche zu versickern.

5 Nachrichtliche Übernahme, hier: Leitungsrecht (§ 9 Abs. 6 i.V.m. Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das Leitungsrecht besteht zu Gunsten der Erschließung der Grundstücke 284, 319 und 309 für eine Schmutzwasserleitung sowie zu Gunsten der Versorgungsträger. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen und bei Bepflanzungen ist die Unversehrtheit der Leitung sicherzustellen.

6 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Fläche ist die Errichtung einer Lärmschutzwand von ca. 48 m Länge entlang der nördlichen Grundstücksgrenze erforderlich. Die Wand muss eine Höhe von 3 m und eine Auskragung nach Süden von 3,5 m aufweisen. Die Wand muss nicht absorbierend ausgeführt werden. Die Lärmschutzwand muss bündig an das Gebäude anschließen. Am östlichen Ende der Wand ist eine Öffnung für einen Fußweg zulässig. Innerhalb der festgesetzten Flächen sind Stellplätze unter der Auskragung zulässig.

7 Private Grünfläche „Ortsrandeingrünung“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) i.V.m. Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der mit FB 1 bezeichneten Fläche, die innerhalb des Schutzstreifen der 110 kV Hochspannungsleitung liegt, sind zur naturnahen Eingrünung und zur Verbesserung der Struktur- und Artenvielfalt gemäß Eingriffs- / Ausgleichsplan des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (LBP) standorttypische Gehölze der Artenliste 1 in Form einer freiwachsenden Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 m x 1,50 m.

Die Randbereiche und Zwischenräume sind mit einer Landschaftsrasenmischung, die einen gewissen Kräuteranteil aufweist (RSM 7.1.2), einzusäen. Die Mahd erfolgt max. 2 x pro Jahr ab dem 15. Juni. Bei den Anpflanzungen sind die Pflanzabstände des Nachbarrechts NRW zu beachten.

Im Bereich der mit FB 2 gekennzeichneten Flächen sind zur naturnahen Eingrünung und zur Verbesserung der Struktur- und Artenvielfalt gemäß Eingriffs- / Ausgleichsplan des LPBs standorttypische Gehölze der Artenliste 2 in Form einer freiwachsenden Hecke und 18 Einzelbäume der Artenliste 3, die zum Teil in die freiwachsende Hecke zu integrieren sind, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand der Gehölze beträgt 1,50 m x 1,50 m, der Pflanzabstand der Bäume muss zwischen 5 – 10 m liegen. Die Einzelbäume sind mit einem Pfahldreibock zu sichern.

Die Randbereiche und Zwischenräume sind mit einer Landschaftsrasenmischung, die einen gewissen Kräuteranteil aufweist (RSM 7.1.2) einzusäen. Die

Mahd erfolgt max. 2 x pro Jahr ab dem 15. Juni. Bei den Anpflanzungen sind die Pflanzabstände des Nachbarrechts NRW zu beachten.

Die mit FB 3 gekennzeichnete Fläche / Versickerungsbecken (Sohle und Böschungen) ist mit einer Saatgutmischung für Versickerungsflächen einzusäen. Die Mahd erfolgt max. 2 x pro Jahr ab dem 15. Juni.

Im Sondergebiet sind zur Auflockerung und Strukturierung, sowie zur Verbesserung des Mikroklimas je 4 Stellplätze ein Baum der Artenliste 4, mindestens jedoch 38 Bäume, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die festgesetzte Lärmschutzwand ist auf Ihrer nördlichen Seite mit heimischen Arten, z.B. Geißblatt - *Lonicera caprifolium* oder Waldrebe - *Clematis vitalba* zu begrünen.

Die verbleibenden Vegetationsflächen an der Straße Am Fließ sind mit einer Landschaftsrasenmischung, die einen gewissen Kräuteranteil aufweist (RSM 7.1.2) einzusäen. Die Mahd erfolgt max. 2 x pro Jahr ab dem 15. Juni. Die übrigen Vegetationsflächen im Bereich der Stellplätze sind mit einer Gebrauchsrasenmischung einzusäen oder mit Bodendecker zu bepflanzen.

Die Errichtung von Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebietes dienen (z.B. für Trafos), ist auch innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig.

Artenliste 1:

Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Mandelweide	<i>Salix triandra</i>

Pflanzqualität:

- Strauch / Heister 2 x verpfl., ohne Ballen, Höhe: 100-150 cm
- Es sind immer 3 - 5 Sträucher einer Art in Gruppen zu pflanzen.
- Die Pflanzung ist vor Verbiss zu schützen.
- Der Aufwuchs zwischen den Gehölzen ist in den ersten drei Jahren 3 - 4 mal pro Jahr zu mähen.

Artenliste 2:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Pflanzqualität:

- Strauch / Heister 2 x verpfl., ohne Ballen, Höhe: 100-150 cm
- Es sind immer 3 - 5 Sträucher einer Art in Gruppen zu pflanzen.

- Die Pflanzung ist vor Verbiss zu schützen.
- Der Aufwuchs zwischen den Gehölzen ist in den ersten drei Jahren 3 - 4 mal pro Jahr zu mähen.

Artenliste 3:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Winterlinde	Tilia cordata

Pflanzqualität:

- Hochstamm, 3 x verpfl., mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm
- Die Bäume sind vor Verbiss zu schützen.

Artenliste 4:

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Baumhasel	Corylus colurna
Stadtbirne	Pyrus calleryana

Pflanzqualität:

- Hochstamm, 3 x verpfl., mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm

8 Hinweise**Immissionsschutz**

Die nachfolgend aufgeführten Nebenbestimmungen für Vorhaben im SO-Gebiet sind in die Baugenehmigungen aufzunehmen:

- Sämtliche Fahrwege des Parkplatzes müssen in Asphalt oder fassenlosem Pflaster ausgeführt werden. Die Steigung des Parkplatzes darf maximal 5% betragen.
- Eine Öffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe ist nur an Werktagen im Tageszeitraum von 6.00 – 21.30 Uhr zulässig. Eine Nutzung des Parkplatzes (und ein darauf bezogener Fahrzeugverkehr) ist für die Zeit von 22.00 - 6.00 Uhr durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden.
- Eine Öffnungszeiten der Bäckerei ist auch an Sonn- und Feiertagen zwischen 7.00 und 16.00 Uhr zulässig. An Sonn- und Feiertagen sind durch die Bäckerei verursachte Kundenverkehre zulässig.
- Eine Warenanlieferung ist nur an Werktagen im Tageszeitraum von 6.00 – 22.00 Uhr zulässig.
- Die insgesamt abgestrahlte Schalleistung der geplanten Haustechnik / Verflüssiger angenommen auf der mittleren Dachfläche des Gebäudes ist durch geeignete Maßnahmen auf maximal $L_w = 80 \text{ dB(A)}$ zu begrenzen.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sumpfungsmaßnahmen, die eine zukünftige Auswirkung im Planungsgebiet nicht ausschließen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Hochspannungsfreileitung

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind dem Versorgungsträger Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in mm über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung des Versorgungsträgers.

Bauliche Vorkehrungen

Die Gebäude innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsleitung müssen eine Bedachung nach DIN 4102, „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“ Teil 7 erhalten. Glasdächer sind nicht zulässig.

Die DIN 4102 kann beim Planungsamt der Stadt Eschweiler zu den allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

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.

Denkmalschutz

Die Bestimmungen zum Auffinden archäologisch relevanter Güter nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen sind zu beachten. Danach sind entsprechende Bodenfunde den zuständigen Behörden zu melden und die Fundstelle ist nach erfolgter Meldung drei Werktage unverändert zu belassen.

Legende

1. Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet "Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel"

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH
max. 172 m ü.NHN Höchstmaß der Firsthöhe

3. Bauweise, Baugrenzen

a abweichende Bauweise

 Baugrenze

4. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung



Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen



Versickerungsbecken

5. Grünflächen



Private Grünfläche, Zweckbestimmung
"Ortsrandeingrünung"

6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

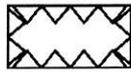


Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen



Nachrichtliche Übernahme, hier:
Leitungsrecht



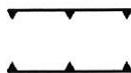
Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, hier:
Abstandsfläche Hochspannungsmast



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes



Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen
schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes



Schutzbereich Leitungen ober- und unterirdisch



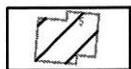
Hochspannungsleitung

FB 1 Pflanzbereich 1

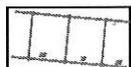
FB 2 Pflanzbereich 2

FB 3 Pflanzbereich 3

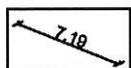
8. Sonstige Darstellungen



vorhandene Gebäude



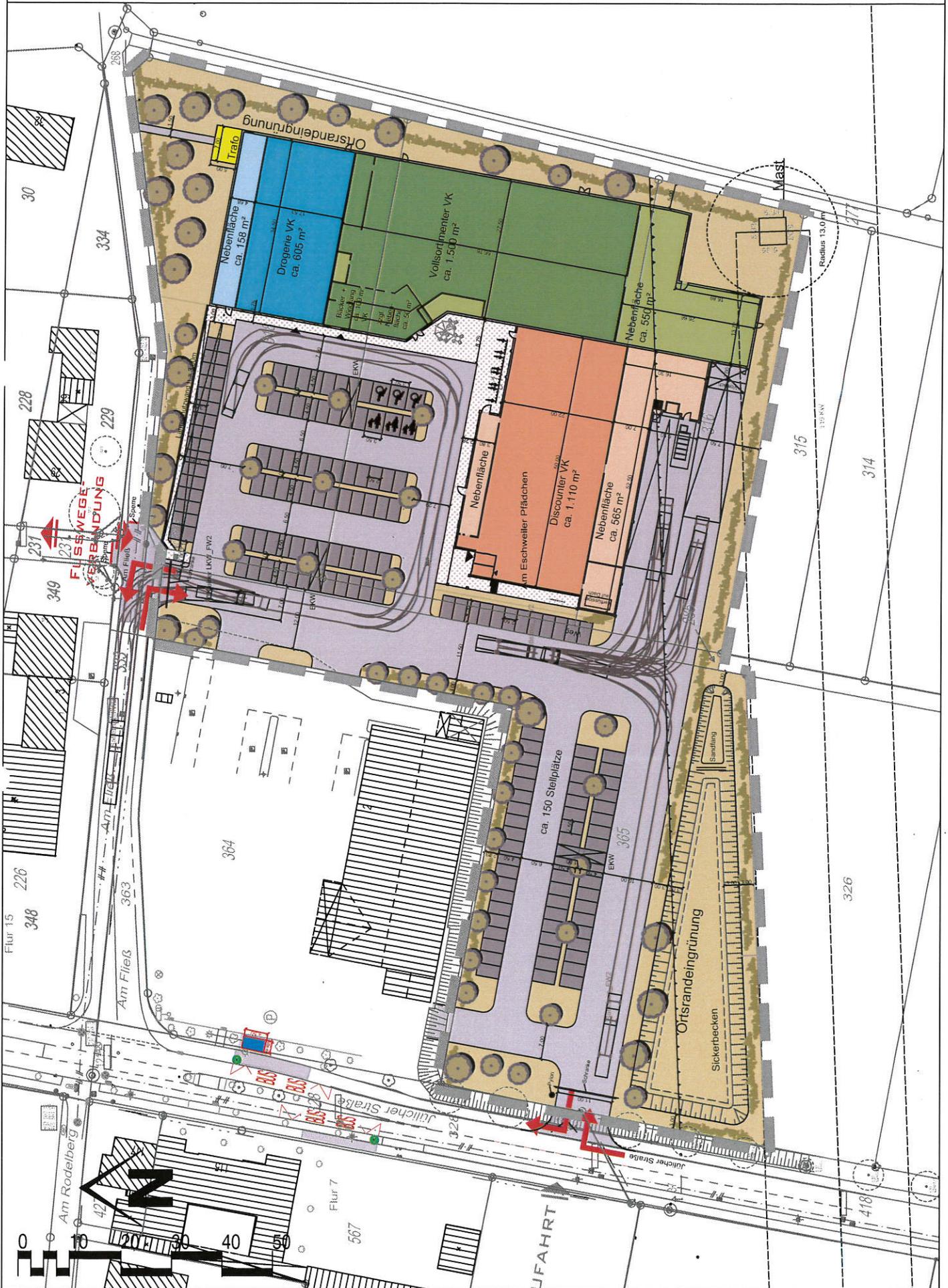
Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern



Vermaßung

Vorhaben- und Erschließungsplan

M 1:1000



STADT ESCHWEILER

**VORHABENBEZOGENENER
BEBAUUNGSPLAN VBP 6
- ORTSEINGANG DÜRWISS-SÜD –**

BEGRÜNDUNG

TEILE A UND B

INHALT DER BEGRÜNDUNG

TEIL A: 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 Bebauungsplans in die übergeordneten Planungen

2 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

3 PLANINHALT

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Bauweise
- 3.4 Überbaubare Grundstücksfläche
- 3.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- 3.6 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser
- 3.7 Nachrichtliche Übernahme, hier: Leitungsrecht
- 3.8 Immissionsschutz
- 3.9 Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen
- 3.10 Hinweise

4 VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

5 DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

6 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- 6.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung
- 6.2 Verkehrliche Erschließung
- 6.3 Bodenordnende Maßnahmen

7 UMWELTPRÜFUNG

8 STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

9 ANHANG

TEIL A: ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Dürwiß. Westlich grenzt die Hauptverkehrsachse der Jülicher Straße (K 33) an, nördlich grenzen die Straße „Am Fließ“ und Wohnlagen an. Weiter nördlich entlang der Jülicher Straße befindet sich der Ortsmittelpunkt. Östlich wird das Plangebiet durch die Feldflur begrenzt. In westlicher Richtung hat das Gebiet eine Ausklinkung, hier befindet sich eine bereits bestehende Einzelhandelseinrichtung der Nahversorgung (Discounter). Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 365, 316, 317, 318 und 285 (teilweise) der Flur 6, Gemarkung Dürwiß der Gemeinde Eschweiler und hat eine Größe von ca. 17.612 qm.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Quelle: TIM online)

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes (M 1:500) zu entnehmen.

1.2 Heutige Situation

Die Fläche des Plangebietes wird zurzeit als landwirtschaftliche Fläche (Ackerfläche) genutzt. Nördlich grenzt der Siedlungsbereich von Eschweiler-Dürwiß an, westlich befindet sich die Jülicher Straße. In südlicher Richtung befinden sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen und eine Wohnbebauung (ehemaliger Hof), weiterhin verläuft ca. 250 m südlich die Autobahn A4. Östlich wird das Plangebiet von dem Wirtschaftsweg „Broicher Pfad“ begrenzt. Im südlichen Bereich werden Teile des Plangebietes von einer Hochspannungsfreileitung über-

spannt. In der südöstlichen Ecke des Plangebietes befindet sich ein Hochspannungsmast.

Die topographische Situation innerhalb des Plangebietes ist relativ eben. Das Gelände steigt Richtung Norden leicht an. Entlang der Jülicher Straße befindet sich eine Böschung zum Plangebiet hin.

1.3 Planungsanlass und Ziel

Auf den Plangebietsflächen südlich des Ortsteils Dürwiß der Stadt Eschweiler ist beabsichtigt, einen Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.600 qm inklusive Bäcker, einen Lebensmitteldiscounter mit integriertem Backshop mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.110 qm und einen Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 605 qm zu errichten. Bei dem Vollsortimenter handelt es sich um eine Verlagerung eines nahe gelegenen bestehenden Betriebes an der Jülicher Straße mit einer Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche um ca. 400 qm. Das Planvorhaben zielt ausschließlich auf die Ansiedlung von Anbietern mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment ab. Es sollen 150 Stellplätze entstehen.

Die geplante Verkaufsfläche beträgt somit insgesamt maximal 3.315 qm. Es soll ein Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Sondergebietes für den nahversorgungsrelevanten großflächigen Einzelhandel und einer detaillierten Sortiments- und Verkaufsflächenbeschränkung aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan, der derzeit hauptsächlich landwirtschaftliche Flächen, in Teilen aber auch gemischte Baufläche und Wohnbaufläche darstellt, soll im Parallelverfahren dahingehend geändert werden, dass eine Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel, VKF max. 3.315 qm, nahversorgungsrelevante Sortimente“ dargestellt wird.

Bei dem für die Ansiedlung vorgesehenen Planareal handelt es sich um einen Standort, der gemäß den bestehenden Planungsüberlegungen zur Aufstellung eines Zentrenkonzepts als Ergänzungsstandort für den zentralen Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) im Ortsteil Dürwiß denkbar ist.

Hier zielen die Überlegungen darauf ab, im Ortsteil Dürwiß die Versorgungssituation durch die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes zu verbessern, langfristig zu sichern und auszubauen, ohne andere zentrale Versorgungsbereiche zu schädigen. Für Dürwiß bedeutet dies die Notwendigkeit des Ausbaus der bestehenden Strukturen. Der Bedarf wurde im Rahmen einer Tragfähigkeitsanalyse¹ untersucht und belegt.

1.4 Einfügen des Bebauungsplans in die übergeordneten Planungen

Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler stellt für den Bereich des Plangebietes hauptsächlich „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Nördlich grenzt eine „gemischte Baufläche“ (M) an, die teilweise im Plangebiet liegt. Der Bereich unmittelbar südlich der Straße „Am Fließ“ ist als Wohnbaufläche dargestellt, diese setzt sich nach Norden hin fort. Von Westen nach Osten wird das Plangebiet von einer Hochspannungsfreileitung gestreift.

Die Flächen sollen im Parallelverfahren in eine Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel, VKF max. 3.315 qm, nahversorgungsrelevante Sortimente“ geändert werden. Diese Darstellung wird in diesem

¹ Vgl. Futura Consult Dr. Kummer März 2013: Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung neuer Einzelhandelsflächen in Eschweiler Dürwiß, Jülicher Straße

Bebauungsplanverfahren durch die Ausweisung eines Sondergebietes für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel und einer detaillierten Sortiments- und Verkaufsflächenbeschränkung konkretisiert.

Das Einfügen in die Vorgaben der Regional- und Landesplanung wird in der Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans dargelegt.

Rechtsgültiger Bebauungsplan

Für einen kleinen Teilbereich existieren Festsetzungen im „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4 – Am Eschweiler Pfädchen -, rechtskräftig seit 16.11.2005. In diesem wird ein Mischgebiet festgesetzt. Eine bauliche Umsetzung erfolgte bislang nicht.

Schutzgebiete

Im Entwurf des Landschaftsplans VII Eschweiler-Alsdorf sind für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung keine besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft ausgewiesen. Im Biotopkataster sind auch keine gesetzlich geschützten Biotope oder andere schützenswerte Bestandteile ausgewiesen. Ein Vorkommen planungsrelevanter Arten ist nicht bekannt und kann aufgrund der Nutzung und der Vegetationsausstattung ausgeschlossen werden. Westlich der Jülicher Straße befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet „Dürwiß-Rodelberg“ gemäß Schutzverordnung.

Der Landschaftsplan stellt für das Plangebiet das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit natürlichen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ und für einen ca. 40 m breiten Streifen entlang der Straße „Am Fließ“ das Entwicklungsziel 7 „Temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung“ dar. Unter anderem ist hier das Anpflanzen von fehlenden Ortsrandeingrünungen insbesondere bei Ausweisung neuer Bau- und Gewerbegebiete in Form von landschaftsprägenden Hecken und Gehölzsäumen vorgesehen. Eine entsprechende Festsetzung besteht für den südlichen und östlichen Randbereich des vorhandenen Discounters. Des Weiteren setzt der Landschaftsplan die Ergänzung der vorhandenen Baumreihe entlang der Jülicher Straße fest. Im Rahmen der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll diese Ortsrandeingrünung, auch im Hinblick auf den regionalen Grünzug, realisiert werden.

2 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Der städtebauliche Entwurf sieht eine den heutigen Nutzungs- und Flächenansprüchen gerecht werdende Einzelhandelsplanung vor und stellt eine angemessene Reaktion auf vorhandene Strukturen dar. Die Gebäude ordnen sich in einem Winkel um einen Parkplatz an, der sich zum bestehenden Ort hin öffnet. Im Westen wird der Platz durch den bestehenden Netto-Markt begrenzt. Die geplante Bebauung richtet sich in ihrer Kubatur und in ihrer Grundfläche weiterhin nach den Maßgaben der geplanten Verkaufsfläche und den zugehörigen benötigten Lager- und Nebenflächen. Die Anlieferungsflächen werden zur dem Ort abgewandten Seite hin angeordnet, um den Platz attraktiv gestalten zu können und schalltechnische Konflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung zu vermeiden. Das Konzept der Freiflächengestaltung verfolgt das Ziel, den Übergang von den Einzelhandelsbetrieben zu dem im Regionalplan dargestellten „Regionalen Grünzug“ bestmöglich zu gestalten. Dazu wird entlang der östlichen und südlichen Gebäudekante eine 5 - 30 m breite, stark bewachsene Grünfläche geschaffen. Der westlich gelegene Parkplatzteil grenzt darüber hinaus an eine breite

Grünfläche an, die als Ausgleichsfläche und Ortsrandeingrünung dient. Hier können auch die Flächen zur Niederschlagswasserversickerung untergebracht werden. Beide Parkplatzflächen sollen weiterhin durch Baumpflanzungen durchgrünt werden.

3 PLANINHALT

Für die Planung soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan i.S.d. § 12 BauGB aufgestellt werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers ist Bestandteil des Bebauungsplans. In einem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens. In diesem Kapitel werden die Inhalte des Bebauungsplans im eigentlichen Sinne behandelt.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel, VKF max. 3.315 qm, nahversorgungsrelevante Sortimente“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Für die Art der baulichen Nutzung wird ein **Sondergebiet** zur Unterbringung eines Einzelhandelsstandortes für die Nahversorgung festgesetzt. Zulässig ist der Handel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Sortimentsliste der Stadt Eschweiler² auf einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 3.315 qm. Innerhalb dieses Sondergebietes sind folgende Betriebe zulässig:

- ein Lebensmittel-Vollsortimenter inklusive Bäcker mit maximal 1.600 qm Verkaufsfläche
- ein Lebensmittel-Discounter inklusive Backshop mit maximal 1.110 qm Verkaufsfläche,
- ein Drogeriemarkt mit maximal 605 qm Verkaufsfläche.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche für Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren wird für den Drogeriemarkt auf 375 qm begrenzt.

Zulässige Kernsortimente sind folgende nahversorgungsrelevante Sortimente:

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

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

Der Anteil an zentrenrelevanten Rand- und Nebensortimenten gemäß Eschweiler Liste wird auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes beschränkt.

Des Weiteren sind im Sondergebiet Werbeanlagen sowie sonstige Nebenanlagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf und Stellplätze zulässig.

Die Planung zielt darauf ab, die Nahversorgung der ortsansässigen Bevölkerung in Dürwiß langfristig zu sichern. Daher werden die zulässigen Sortimente der Einzelhandelsbetriebe auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente begrenzt.

² Anhang 8 zum Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler

Der Standort ist gemäß den gutachterlichen Aussagen in der Verträglichkeitsanalyse geeignet, diese Funktion in Ergänzung zu den bestehenden Einzelhandelsansiedlungen im Ortskern von Dürwiß zu übernehmen.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sollen gem. § 12 Abs. 3a BauGB nur die Nutzungen zugelassen werden, die vom Vorhabenträger beabsichtigt sind und zu deren Durchführung er sich im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Weitere Einzelhandelsnutzungen könnten zu einer Schädigung des Ortskernes von Eschweiler Dürwiß oder anderer zentraler Versorgungsbereiche führen und sollen somit ausgeschlossen werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet gemäß §§ 16 ff BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im SO gemäß § 17 BauNVO auf 0,8 festgesetzt. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, so dass ggf. Nebenräume auch im Obergeschoss angeordnet werden können.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im SO auf 172 m ü NHN, dies entspricht einer ungefähren Gebäudehöhe von 10 m, begrenzt. Für einen Teilbereich wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen auf 168 m ü NHN begrenzt. Die Höhenbegrenzung ist aufgrund der Nähe zu den Hochspannungsleitungen erforderlich.

3.3 Bauweise

Für das SO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise, jedoch sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Nur so kann die beabsichtigte Gebäudeform realisiert werden.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO definiert. Der Entwurf sieht eine Anordnung des Gebäudes in L-Form vor, welches sich mit dem vor dem Gebäude liegenden Parkplatz zum Ort hin öffnet. Die Baugrenzen werden dabei so festgelegt, dass geringfügige Abweichungen, die sich bei der Detailplanung des Gebäudes (z.B. aus statischen Gründen) ergeben, noch realisiert werden können. Details der Gebäudeplanungen werden im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt.

3.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Im Abstand von 13 m um den Mittelpunkt des Mastes der Hochspannungsleitung ist die Errichtung von baulichen Anlagen sowie von Anpflanzungen unzulässig. Diese Flächen müssen aus Sicherheitsgründen und für die Wartung der Hochspannungsleitungen freigehalten werden.

3.6 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG NW) besteht für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt, oder an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden, die Verpflichtung das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Eine Einleitung des im SO anfallenden Niederschlagswassers in den Kanal ist nicht möglich. Da in der Nähe kein Gewässer vorhanden ist, muss die Entwässerung über eine ortsnahe Versickerung der Niederschlagswässer gemäß § 51a Abs. 1 LWG erfolgen. Die Entwässerungsmöglichkeiten sind im Versickerungsgutachten³ untersucht worden.

Als Fläche für die Niederschlagswasserversickerung ist die Freifläche im Südwesten des Plangebietes festgesetzt, die von den Hochspannungsleitungen überspannt und somit für einen hohen Aufwuchs nicht geeignet ist. Das auf den versiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb dieser festgesetzten Fläche zu versickern. Auf Grundlage des Gutachtens wurde die Fläche ausreichend groß dimensioniert.

3.7 Nachrichtliche Übernahme, hier: Leitungsrecht

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Eschweiler ist auf dem Flurstück 285 eine Baulast für eine Schmutzwasserleitung zu Gunsten eines Anliegers bzw. der Flurstücke 284, 319 und 309 (südlich des Plangebietes gelegener Bauernhof) eingetragen. Weiterhin verläuft innerhalb des Flurstücks eine Mittelspannungsleitung des Versorgungsträgers. Daher wird diese Fläche mit einem Leitungsrecht versehen. Gemäß der bestehenden Baulast ist die Errichtung von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen auf der Baulastfläche nicht zulässig. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen und bei Bepflanzungen ist die Unversehrtheit der Leitung sicherzustellen. Gemäß dem städtebaulichen Entwurf/ Vorhaben- und Erschließungsplan werden hier nur Stellplatzflächen und Grünflächen errichtet. Im Rahmen der Umsetzung der Baumaßnahmen ist die vorhandene Leitung zu berücksichtigen.

3.8 Immissionsschutz

Innerhalb der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Fläche ist die Errichtung einer Lärmschutzwand von ca. 48 m Länge entlang der nördlichen Grundstücksgrenze erforderlich. Die Wand muss eine Höhe von 3 m und eine Auskragung nach Süden von 3,5 m aufweisen. Die Wand muss nicht absorbierend ausgeführt werden. Die Lärmschutzwand muss bündig an das Gebäude anschließen. Am östlichen Ende der Wand ist eine Öffnung für einen Fußweg zulässig. Innerhalb der festgesetzten Flächen sind Stellplätze unter der Auskragung zulässig.

Die Wand ist erforderlich, um einen Wert von 6 dB(a) unterhalb der gesetzlichen Immissionsschutzwerte an allen Immissionsschutzpunkten einzuhalten. Dabei wurden für das Mischgebiet zwischen der Bonhoefferstraße und dem Broicher Pfad zur Berücksichtigung der vorwiegenden Wohnnutzung WA-Werte in die Berechnung eingestellt. Da der Parkplatzlärm hauptverantwortlich für die Überschreitung ist, ist keine alternative Maßnahme denkbar.

Zusätzlich sind noch weitere, verhaltens- oder ausbaubezogene Schallschutzmaßnahmen erforderlich (siehe Punkt 4).

3.9 Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen

Sowohl am südlichen als auch am östlichen Rand des Plangebietes wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ und einer Pflanzbindung angelegt. Diese Grünfläche ist erforderlich, um einen verträglichen Übergang der Bebauung im Anschluss an die freie Landschaft sicherzustellen.

³ Eckardt 2012: Versorgungszentrum Dürwiß, Jülicher Straße, Ergebnis der Bodenerkundung

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein im Regionalplan dargestellter „Regionaler Grünzug“ (vgl. Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans). Aufgabe dieser Grünzüge ist es, die siedlungsräumliche Gliederung, den klimaökologischen Ausgleich, die Biotoperhaltung und -vernetzung sowie die freiraumgebundene Erholung zu sichern. Daher sind die Grünzüge von einer Inanspruchnahme für Siedlungszwecke besonders zu schützen. Daneben sind in der Bauleit- und Fachplanung geeignete Maßnahmen zu treffen, die Funktion der Grünzüge zu stützen und diese idealerweise miteinander zu vernetzen.

Zur Berücksichtigung der nördlich angrenzenden Wohnbebauung wird auch die Fläche zwischen dem Baukörper und der Straße Am Fließ als Grünfläche mit Pflanzbindung festgesetzt.

Die als Grünfläche festgesetzte Fläche sichert die Abgrenzung der Siedlungsfläche gegenüber dem Freiraum und stellt somit die siedlungsräumliche Gliederung sicher. Daneben kann die Grünfläche über den Anschluss an das Landschaftsschutzgebiet zu einer Vernetzung der Grünstrukturen beitragen. Auch der Landschaftsplan sieht hier in dem Entwicklungsziel 2 eine Anreicherung der Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen vor. Die Mindestbreite der Eingrünung beträgt 5 m, weitet sich jedoch nach Norden auf 10 m und nach Westen auf bis zu 30 m auf, so dass eine ausreichende Fläche zur Eingrünung zur Verfügung steht.

Innerhalb der mit FB 1 bezeichneten Fläche, die innerhalb des Schutzstreifen der 110 kV Hochspannungsleitung liegt, sind zur naturnahen Eingrünung und zur Verbesserung der Struktur- und Artenvielfalt gemäß Eingriffs- / Ausgleichsplan des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (LPB) standorttypische Gehölze der Artenliste 1 in Form einer freiwachsenden Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 m x 1,50 m, der Pflanzabstand der Bäume muss zwischen 5 – 10 m liegen.

Aufgrund der geringen Anzahl an heimischen Arten wurden auch Pflanzen mit der Endwuchshöhe von 4 m gemäß der Artenliste der RWE in die Artenliste 1 aufgenommen. Durch ein regelmäßiges Zurückschneiden (auf den Stock setzen) kann jedoch erreicht werden, dass eine Beeinträchtigung der Hochspannungsleitung ausgeschlossen wird.

Die Randbereiche und Zwischenräume sind mit einer Landschaftsrasensmischung, die einen gewissen Kräuteranteil aufweist (RSM 7.1.2), einzusäen. Die Mahd erfolgt max. 2 x pro Jahr ab dem 15. Juni. Bei den Anpflanzungen sind die Pflanzabstände des Nachbarrechts NRW zu beachten.

Im Bereich der mit FB 2 gekennzeichneten Flächen sind zur naturnahen Eingrünung und zur Verbesserung der Struktur- und Artenvielfalt gemäß Eingriffs- / Ausgleichsplan des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (LPB) standorttypische Gehölze der Artenliste 2 in Form einer freiwachsenden Hecke und 18 Einzelbäume der Artenliste 3, die zum Teil in die freiwachsende Hecke zu integrieren sind, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand der Gehölze beträgt 1,50 m x 1,50 m, der Pflanzabstand der Bäume muss zwischen 5 – 10 m liegen. Die Einzelbäume sind mit einem Pfahldreibock zu sichern.

Die Randbereiche und Zwischenräume sind mit einer Landschaftsrasensmischung, die einen gewissen Kräuteranteil aufweist (RSM 7.1.2) einzusäen. Die Mahd erfolgt max. 2 x pro Jahr ab dem 15. Juni. Bei den Anpflanzungen sind die Pflanzabstände des Nachbarrechts NRW zu beachten.

Die mit FB 3 gekennzeichnete Fläche / Versickerungsbecken (Sohle und Böschungen) ist mit einer Saatgutmischung für Versickerungsflächen einzusäen. Die Mahd erfolgt max. 2 x pro Jahr ab dem 15. Juni.

Im Sondergebiet sind zur Auflockerung und Strukturierung, sowie zur Verbesserung des Mikroklimas je 4 Stellplätze ein Baum der Artenliste 4, mindestens jedoch 38 Bäume, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die festgesetzte Lärmschutzwand ist auf Ihrer nördlichen Seite mit heimischen Arten, z.B. Geißblatt - *Lonicera caprifolium* oder Waldrebe - *Clematis vitalba* zu begrünen.

Die verbleibenden Vegetationsflächen an der Straße Am Fließ sind mit einer Landschaftsrassenmischung, die einen gewissen Kräuteranteil aufweist (RSM 7.1.2) einzusäen. Die Mahd erfolgt max. 2 x pro Jahr ab dem 15. Juni. Somit werden für diese Flächen die Anforderungen des LPBs umgesetzt, obwohl diese Fläche dem Sondergebiet zugeordnet wird. Von einer Ortsrandeingrünung kann hier lagebedingt nicht gesprochen werden. Die übrigen Vegetationsflächen im Bereich der Stellplätze sind mit einer Gebrauchsrasenmischung einzusäen oder mit Bodendecker zu bepflanzen.

Die Errichtung von Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebietes dienen (z.B. für Trafos), ist auch innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig.

Artenliste 1:

Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Mandelweide	<i>Salix triandra</i>

Pflanzqualität:

- Strauch / Heister 2 x verpfl., ohne Ballen, Höhe: 100-150 cm
- Es sind immer 3 - 5 Sträucher einer Art in Gruppen zu pflanzen.
- Die Pflanzung ist vor Verbiss zu schützen.
- Der Aufwuchs zwischen den Gehölzen ist in den ersten drei Jahren 3 - 4 mal pro Jahr zu mähen.

Artenliste 2:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Pflanzqualität:

- Strauch / Heister 2 x verpfl., ohne Ballen, Höhe: 100-150 cm
- Es sind immer 3 - 5 Sträucher einer Art in Gruppen zu pflanzen.
- Die Pflanzung ist vor Verbiss zu schützen.
- Der Aufwuchs zwischen den Gehölzen ist in den ersten drei Jahren 3 - 4 mal pro Jahr zu mähen.

Artenliste 3:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Winterlinde	Tilia cordata

Pflanzqualität:

- Hochstamm, 3 x verpfl., mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm
- Die Bäume sind vor Verbiss zu schützen.

Artenliste 4:

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Baumhasel	Corylus colurna
Stadtbirne	Pyrus calleryana

Pflanzqualität:

- Hochstamm, 3 x verpfl., mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm

3.10 Hinweise**Immissionsschutz**

Weiterhin werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan verhaltens- oder ausbaubezogene Schallschutzmaßnahmen festgelegt. Diese sind als Nebenbestimmungen in die Baugenehmigungen aufzunehmen.

- Sämtliche Fahrwege des Parkplatzes müssen in Asphalt oder faserlosem Pflaster ausgeführt werden. Die Steigung des Parkplatzes darf maximal 5% betragen.
- Eine Öffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe ist nur an Werktagen im Tageszeitraum von 6.00 – 21.30 Uhr zulässig. Eine Nutzung des Parkplatzes (und ein darauf bezogener Fahrzeugverkehr) ist für die Zeit von 22.00 – 6.00 Uhr durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden.
- Eine Öffnungszeiten der Bäckerei ist auch an Sonn- und Feiertagen zwischen 7.00 und 16.00 Uhr zulässig. An Sonn- und Feiertagen sind durch die Bäckerei verursachte Kundenverkehre zulässig.
- Eine Warenanlieferung ist nur an Werktagen im Tageszeitraum von 6.00 – 22.00 Uhr zulässig.
- Die insgesamt abgestrahlte Schalleistung der geplanten Haustechnik / Verflüssiger angenommen auf der mittleren Dachfläche des Gebäudes ist durch geeignete Maßnahmen auf maximal $L_w = 80 \text{ dB(A)}$ zu begrenzen.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sumpfungmaßnahmen, die eine zukünftige Auswirkung im Planungsgebiet nicht ausschließen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam

bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Hochspannungsfreileitung

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind dem Versorgungsträger Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in mm über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung des Versorgungsträgers.

Bauliche Vorkehrungen

Die Gebäude innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsleitung müssen eine Bedachung nach DIN 4102, „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“ Teil 7 erhalten. Glasdächer sind nicht zulässig.

Die DIN 4102 kann beim Planungsamt der Stadt Eschweiler zu den allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Mögliche Kampfmittel

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.

Denkmalschutz

Die Bestimmungen zum Auffinden archäologisch relevanter Güter nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen sind zu beachten. Danach sind entsprechende Bodenfunde den zuständigen Behörden zu melden und die Fundstelle ist nach erfolgter Meldung drei Werktage unverändert zu belassen.

4 VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Der zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehörende Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) konkretisiert das im Bebauungsplan festgesetzte Vorhaben hinsichtlich der Gebäudeform und der Parkplatzanlage sowie der Freiflächengestaltung. Hier werden auch die Nebenanlagen (Pylon, Trafo, etc.), die (Fahrrad-) Stellplatzflächen sowie die Wegeflächen dargestellt.

Der immissionsschutzrechtliche Hinweis auf Begrenzung der Nutzungsdauer des Parkplatzes kann durch die Errichtung zweier Schranken umgesetzt werden.

Die Lage der geplanten Bushaltestelle sowie sich ergebende, im Rahmen der Baugenehmigung/ Ausführungsplanung abzustimmende Details, die außerhalb des Geltungsbereiches des VEP liegen, werden nur nachrichtlich dargestellt.

5 DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört - neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan - der Durchführungsvertrag, der zwischen der Stadt Eschweiler und dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans abgeschlossen wird.

Der Vertrag wird eine Frist für die Realisierung des Vorhabens, zu der sich der Vorhabenträger verpflichtet, bestimmen. Bei Verstoß gegen die Fristen soll die Stadt Eschweiler nach § 12 Abs. 6 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben.

Im Durchführungsvertrag werden des Weiteren Regelungen zu Fristen und Bürgschaften sowie zur Übernahme der Planungskosten getroffen.

Daneben wird sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichten, die in ihrer Lage bereits mit den zuständigen Behörden abgestimmte Bushaltestelle auf eigene Kosten und/ oder in eigener Zuständigkeit zu errichten. Dabei wird für die Haltestelle in Fahrtrichtung Dürwiß ein Wartehäuschen errichtet.

Daneben wird bis zum Satzungsbeschluss die Abstimmung bezüglich eventuell noch notwendiger Baumaßnahmen im öffentlichen Raum (z. B. Bordsteinabsenkungen, Markierung etc.) stattfinden, so dass diese Regelungen ebenfalls in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden können.

6 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Energieversorgung, Wasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Erdgas und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt und im Baugenehmigungsverfahren abgestimmt. Eine Anbindung an das bestehende Trinkwassernetz kann über einen Anschluss an die Bonhoefferstraße oder an die Jülicher Straße hergestellt werden.

Entwässerung

Der Kanalanschluss soll über eine Anbindung an die örtliche Kanalisation in der Jülicher Straße erfolgen. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren abzustimmen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG NW) besteht für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt, oder an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden, die Verpflichtung das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Eine Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Kanal ist nicht möglich. Da in der Nähe keine Gewässer vorhanden sind oder über keine ausreichende Leistungsfähigkeit verfügen, muss die Entwässerung über eine ortsnahe Versickerung der Niederschlagsgewässer gemäß § 51a Abs. 1 LWG erfolgen. Die Entwässerungsmöglichkeiten wurden in einem Versickerungsgutachten untersucht.

Auf der für die Versickerung festgesetzten Fläche wurden an drei Bohrpunkten Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit durchgeführt. Der durchschnittliche kf-Wert lag hier bei $8,6 \cdot 10^{-6}$ und somit innerhalb der im Arbeitsblatt DWA-A 138 vorgegebenen Spanne.

Das geplante Versickerungsbecken mit einem Mulden-Riogolensystem hat an seiner Oberkante eine Fläche von ca. 1250 qm, in Höhe der Staulinie ca. 700 qm. Bei einer angeschlossenen Fläche (A red.) von ca. 12.800 qm wird gemäß der Kostra-Atlas-Regenmengen eine Einstautiefe von maximal 40 cm erreicht.

Auch aufgrund eines Grundwasserflurabstandes von ca. 10 m ist eine Versickerung möglich.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Entsorgungsträger sichergestellt.

Löschwasser

Im Genehmigungsverfahren ist eine ausreichende Löschwasserversorgung (mind. 1600 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden) sicherzustellen.

6.2 Verkehrliche Erschließung

Ein- und Ausfahrt Einzelhandelszentrum

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens⁴ wurden drei verschiedene Varianten geprüft, um die bestmögliche Art der Anbindung des Plangebietes zu erzielen. Die im Gutachten als Variante 3 betitelte Art der Erschließung soll hierbei umgesetzt werden.

Das Plangebiet wird direkt von der Jülicher Straße (K 33) erschlossen und an den überörtlichen Verkehr angebunden. Hier ist nur ein rechts Aus- und Einbiegen von bzw. in die Jülicher Straße zulässig. Dies ist im Rahmen der Ausführung durch geeignete Markierung/ Beschilderung zu gewährleisten. An dieser Anbindung wird die Qualitätsstufe A gemäß Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) erreicht. Aufgrund der geringen fahrtrichtungsbezogenen Verkehrsstärken sind auch unter Berücksichtigung der den Abbiegern bevorrechtigten Fußgängern und Radfahrern keine Störungen des Geradeausverkehrs zu erwarten. Die erforderlichen Sichtfelder können freigehalten werden.

Eine zusätzliche Erschließung wird von Norden von der Straße „Am Fließ“ aus für die Kunden aus Richtung Dürwiß erfolgen. Zur Umsetzung dieser Anbindung muss die bestehende Sperrung der Straße Am Fließ um einige Meter nach hinten, hinter den Anbindungspunkt der Bonhoefferstraße, verschoben werden. Die Bonhoefferstraße wird ebenfalls für den Durchgangsverkehr gesperrt. Aus der Straße Am Fließ trifft somit nur der Verkehr der beiden Einzelhandelseinrichtungen auf die Kreuzung Am Fließ/ Jülicher Straße. Derzeit weist dieser Knoten-

⁴ BSV 2012: Verkehrsgutachten im Zusammenhang mit der Errichtung eines Einzelhandelsstandortes in Dürwiß, ergänzende Stellungnahme vom Februar 2013

punkt eine Verkehrsqualität A bis B auf. Nach Umsetzung der Planung ergibt sich eine befriedigende Qualität C gemäß HBS.

Durch die Erschließung mit zwei Zufahrten findet eine Entzerrung des Kfz-Verkehrs statt. Eine weitere, jedoch nicht erforderliche, Entzerrung kann erzielt werden, wenn der Parkplatz der neuen Einzelhandelsbetriebe an den des bestehenden Discounters angebunden wird. Dies soll nach Möglichkeit erfolgen.

Anlieferung

Die Anlieferung soll, um Belästigungen für die Anwohner zu vermeiden, nach Möglichkeit von der Jülicher Straße aus erfolgen. Im Schallgutachten wurde eine Verteilung des Anlieferverkehrs auf beide Zufahrten angenommen. Die Anlieferung des Vollsortimenters und des Discounters mit schweren LKW befindet sich in rückwärtiger Lage der Gebäude vom Ort abgewandt, um Beeinträchtigungen für die Anwohner während des Be- und Entladevorgangs zu vermeiden. Die Anlieferung des Drogeriemarktes soll ausschließlich mit Kleintransportern vom Parkplatz aus erfolgen.

Die notwendigen Radien und Schleppkurven wurden hier bei der Anlage der Flächen zur Anlieferung und zum Rangieren sowohl für die Kleintransporter vor den Gebäuden als auch die LKWs im Rampenbereich geprüft und eingehalten, um einen sicheren und unproblematischen Erschließungs- und Ladevorgang zu gewährleisten.

Eine Behinderung des Verkehrs auf dem Parkplatz ist nicht zu befürchten und der Verkehrsfluss ist während der Anlieferung jederzeit gewährleistet.

Stellplätze

Derzeit ist die Anlage von 150 Stellplätzen vorgesehen. Dabei werden die Stellplätze in zwei Teilbereiche aufgeteilt. Dies ergibt sich aus dem Grundstücksschnitt und der geplanten Anordnung des Gebäudes. Hauptsächlich wird der nördliche Teilbereich mit ca. 94 Stellplätzen von den Kunden genutzt werden, da hier die Wege zu den Eingängen am kürzesten sind. Die übrigen Stellplätze dienen als Ergänzung für die Haupteinkaufszeiten wie den Samstagnachmittag. Durch die Öffnung der neuen Parkplatzflächen zum Parkplatz des bestehenden Nettomarktes können Synergien der Nutzung entstehen.

Fußläufige Erschließung, Radverkehr

Die fußläufige Erreichbarkeit wird über eine separate Fuß- und Radweganbindung sichergestellt. Neben der Einfahrt von der Straße Am Fließ aus wird eine separate Anbindung für Fußgänger und Radfahrer an die nördlich gelegenen Wohngebiete hergestellt. Unmittelbar im Eingangsbereich der Märkte werden Radstellplätze angelegt.

ÖPNV

Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens wird eine neue Haltestelle an der Jülicher Straße in Höhe der heute vorhandenen Querungshilfe errichtet werden, um das Plangebiet besser mit dem ÖPNV erreichbar zu machen. Diese soll von den Buslinien bedient werden, die das Plangebiet an die Ortslagen Dürwiß und Fronhoven/ Neu-Lohn anbinden.

Vorgesehen ist eine Einrichtung der Haltestellen auf der Fahrbahn, da dies gemäß RAST 06 auch ohne große Einschränkung des Geradeausverkehrs möglich ist.

6.3 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da die Grundstücke im Sondergebiet durch den Vorhabenträger gesichert sind. Die Einziehung des Flurstückes des Wirtschaftsweges, der im Plangebiet liegt, wird im Rahmen des entsprechenden Verfahrens erfolgen.

7 UMWELTPRÜFUNG

Zum Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, bei der die Umweltbelange ermittelt und bewertet und in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB beschrieben wurden. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird im Umweltbericht (Teil B der Begründung) dargestellt.

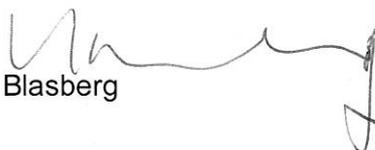
Zur Bewertung der Eingriffe und des notwendigen Ausgleiches wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag⁵ erstellt. Der Ausgleich findet teilweise im Plangebiet statt. Der externe Ausgleich von 31.153,5 Ökologischen Werteinheiten wird mit der Stadt Eschweiler abgestimmt und vertraglich geregelt

Zur Beurteilung der Auswirkungen wurde eine schalltechnische Untersuchung⁶, eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung⁷, ein Verkehrsgutachten⁸ sowie ein Boden- und Versickerungsgutachten⁹ erstellt.

8 STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

	Größe (in qm)	Flächen- anteil
Plangebiet	ca. 17.612	100 %
Sondergebiet	ca. 13.691	78 %
Private Grünfläche, Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (davon Versickerungsflächen)	ca. 3.921 (ca. 1.256)	22 % (7 %)

Eschweiler, den 29. 4. 2013


Blasberg

⁵ Beuster 2012: Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBP 6 – Ortseingang Dürwiß; Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

⁶ ADU 2012: Schalltechnische Untersuchung über die zu erwartende Geräuschemission und –immission nach Errichtung eines Nahversorgungszentrums in Dürwiß im Rahmen eines Bebauungsplans

⁷ ISR Stadt+Raum 2011: Umweltbericht mit integrierter Umweltprüfung zur geplanten Ansiedlung eines Einzelhandelsstandortes am „Ortseingang Dürwiß-Süd“

⁸ BSV 2012: Verkehrsgutachten im Zusammenhang mit der Errichtung eines Einzelhandelsstandortes in Dürwiß, ergänzende Stellungnahme 2013

⁹ Eckardt 2012: Versorgungszentrum Dürwiß, Jülicher Straße, Ergebnis der Bodenerkundung

9 ANHANG

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Als nahversorgungsrelevante Sortimente gelten:

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)

Als zentrenrelevante Sortimente gelten:

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)

TEIL B: UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

- 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans
- 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 6 - Ortseingang Dürwiß -Süd - 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 ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung beschränkt sich dabei auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand, allgemein anerkannten Prüfmethode sowie Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise 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 der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 6 - Ortseingang Dürwiß -Süd - ist die Errichtung von drei Verbrauchermärkten und insgesamt ca. 150 Stellplätzen am südlichen Randbereich der Ortschaft Dürwiß. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,76 ha.

Für die Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet (SO) zur Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben für die Nahversorgung festgesetzt. Zulässig ist der Handel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf einer Gesamtverkaufsfläche von 3.315 qm. Innerhalb dieses Sondergebietes sind folgende Betriebe zulässig:

- ein Lebensmittel-Vollsortimenter inklusive Bäcker mit maximal 1.600 qm Verkaufsfläche
- ein Lebensmittel-Discounter inklusive Backshop mit maximal 1.110 qm Verkaufsfläche,
- ein Drogeriemarkt mit maximal 605 qm Verkaufsfläche.

Zulässige Sortimente sind folgende nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Lebensmittel und Getränke
- Drogerie, Kosmetik und Haushaltswaren

Der Anteil an zentrenrelevanten Rand- und Nebensortimenten gemäß Eschweiler Liste wird auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes beschränkt.

Des Weiteren sind im Sondergebiet Werbeanlagen sowie sonstige Nebenanlagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf und Stellplätze zulässig.

Die Planung zielt darauf ab, die Nahversorgung der ortsansässigen Bevölkerung in Dürwiß langfristig zu sichern. Daher werden die zulässigen Sortimente der Einzelhandelsbetriebe auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente begrenzt. Der Standort ist gemäß den gutachterlichen Aussagen in der Verträglichkeitsanalyse geeignet, diese Funktion in Ergänzung zu den bestehenden Einzelhandelsansiedlungen im Ortskern von Dürwiß zu übernehmen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im SO gemäß § 17 BauNVO auf 0,8 festgesetzt. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, so dass ggf. Nebenräume auch im Obergeschoss untergebracht werden können.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im SO auf 172 m ü NHN und in einem Teilbereich auf 168 m ü NHN, dies entspricht einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m, begrenzt.

Für das SO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO definiert.

Im Abstand von 13 m um den Mittelpunkt des Mastes der Hochspannungsleitung ist die Errichtung von baulichen Anlagen sowie von Anpflanzungen unzulässig. Diese Flächen müssen aus Sicherheitsgründen für die Wartung der Hochspannungsleitung freigehalten werden.

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Einzelhandelseinrichtungen erfolgt für den Kundenverkehr aus Richtung Eschweiler über die Jülicher Straße und für die Kunden aus Richtung Dürwiß von der Straße Am Fließ. Die verkehrstechnische Machbarkeit wurde in einem Verkehrsgutachten geprüft und belegt.

Die Anlieferung soll, um Belästigungen für die Anwohner zu vermeiden, nach Möglichkeit von der Jülicher Straße aus erfolgen. Im Schallgutachten wurde eine Verteilung des Anlieferverkehrs auf beide Zufahrten angenommen. Die Anlieferung des Vollsortimenters und des Discounters befindet sich in rückwärtiger Lage der Gebäude vom Ort abgewandt, um Beeinträchtigungen für die Anwohner zu vermeiden. Die Anlieferung des Drogeriemarktes erfolgt ausschließlich mit Kleintransportern. Derzeit ist die Anlage von 150 Stellplätzen vorgesehen. Die fußläufige Erreichbarkeit wird über eine separate Fuß- und Radweganbindung sichergestellt. Weiterhin wird die Möglichkeit der Realisierung einer neuen Bushaltestelle an der Jülicher Straße zur Verbesserung der Erreichbarkeit der nicht motorisierten Bevölkerung untersucht.

Eine Einleitung des im SO anfallenden Niederschlagswassers in den Kanal ist nicht möglich. Daher erfolgt die Entwässerung über eine ortsnahe Versickerung des Niederschlagswassers gemäß § 51a Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG NW). Die Entwässerungsmöglichkeiten sind über ein entsprechendes Versickerungsgutachten geprüft worden. Als Fläche für die Niederschlagswasserversickerung ist die Freifläche im Südwesten des Plangebietes unterhalb der Hochspannungsfreileitung vorgesehen, unter der ein hoher Aufwuchs nicht zulässig ist.

Um den Anforderungen der vorwiegenden Wohnnutzung im nördlich an das Plangebiet angrenzenden MI gerecht zu werden, wurden im Schallgutachten die WA-Werte berücksichtigt. Daher wird eine 48 m lange und 3 m hohe Lärmschutzwand mit einer Auskragung von 3,50 m nach Süden festgesetzt.

Sie ist erforderlich, um einen Wert von 6 dB(a) unterhalb der gesetzlichen Immissionschutzwerte an allen Immissionsschutzpunkten einzuhalten. Da der Parkplatzlärm hauptverantwortlich für die Überschreitung ist, ist keine alternative Maßnahme denkbar.

Am südlichen und östlichen Rand des Plangebietes wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ festgesetzt. Diese Grünfläche ist erforderlich, um einen verträglichen Übergang der Bebauung im Anschluss an die freie Landschaft sicherzustellen.

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 für den Bereich des Plangebietes einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) (hier: Dürwiß) an der Grenze zu einem „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) sowie die Signatur „Regionale Grünzüge“ dar. Das Plangebiet liegt noch im ASB.

Besondere Bedeutung kommt aufgrund der Grenzlage des Plangebietes zum regionalen Grünzug den Zielen, die der Regionalplan für diese formuliert, zu. Auch wenn die Lage des Plangebietes als innerhalb des ASB gelegen angesehen wird, muss sichergestellt sein, dass diese Ziele durch die Planung nicht berührt werden. Die Funktionen des regionalen Grünzugs (siedlungsräumliche Gliederung, klimaökologischer Ausgleich, Biotoperhaltung und -vernetzung) können über eine ökologische Aufwertung der Ortsrandeingrünung und eine Anbindung an das Landschaftsschutzgebiet aufrechterhalten werden.

Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler stellt für den Bereich des Plangebietes hauptsächlich *Flächen für die Landwirtschaft* dar. Nördlich grenzt eine *gemischte Baufläche* (M) an, die teilweise im Plangebiet liegt. Der Bereich unmittelbar südlich der Straße Am Fließ ist als *Wohnbaufläche* dargestellt, diese setzt sich nach Norden hin fort. Von Westen nach Osten wird das Plangebiet von einer Hochspannungsfreileitung gestreift.

Zur Umsetzung des Vorhabens wird der FNP im Parallelverfahren in eine *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung *Großflächiger Einzelhandel, nahversorgungsrelevanter Sortimente* mit einer Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche auf max. 3.315 qm geändert.

Bestehendes Planungsrecht / Vorhabenbezogener Bebauungsplan 4

Im Nordwesten liegt ein kleiner Teilbereich des Plangebietes innerhalb des rechtsgültigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 4 - Am Eschweiler Pfädchen -. Dieser Teilbereich ist als *Mischgebiet* festgesetzt. Eine bauliche Nutzung ist bislang nicht erfolgt.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes VII - Eschweiler / Alsdorf -.

Der Entwurf zum Landschaftsplan stellt für die südlichen Flächen des Plangebietes das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ dar. Entlang der Straße Am Fließ ist ein Streifen in einer Tiefe von ca. 38 m als Entwicklungsziel 7 „temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung“ dargestellt.

Schutzgebiete

Gemäß Schutzverordnung befindet sich westlich der Jülicher Straße das Landschaftsschutzgebiet „Dürwiß-Rodelberg“.

Landschaftsgesetz

Innerhalb des Plangebietes sind weder schützenswerte Biotope gemäß § 30 BNatSchG vorhanden noch werden Flächen im Biotopkataster NRW (Schutzwürdige Biotope in Nordrhein-Westfalen) 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 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 wird ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, in dem detailliert Maßnahmen dargestellt werden, die die unvermeidbaren Beeinträchtigungen ausgleichen bzw. in sonstiger Weise kompensieren.

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.

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.

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.

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

2.1 Auswirkungen auf Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

2.1.1 Beschreibung der Bestandssituation

Biotopstrukturen

Die Biotopstrukturen wurden im Rahmen der Erstellung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages aufgenommen und gemäß der *Methode zur ökologischen Bewertung von Biotoptypen von Dankwart Ludwig, aufgestellt 1990 Büro Froelich + Sporbeck* bewertet. Demnach stellt sich das Plangebiet überwiegend als intensiv genutzte Ackerfläche dar, die lediglich von einem mit Gräsern bewachsenen Feld- / Wirtschaftsweg, der in Nord / Süd Ausrichtung verläuft, gequert wird. Der ökologische Wert dieser Strukturen ist relativ gering.

Nördlich / Nordwestlich des Plangebietes grenzt der Siedlungsbereich von Dürwiß an. Südlich und östlich befinden sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen. Westlich entlang der Jülicher Straße stocken in einem parallel zur Straße verlaufenden Grünstreifen einige Straßenbäume, die im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes die hochwertigste Biotopstruktur darstellen.

Fauna

Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) müssen die Belange des Artenschutzes bei allen genehmigungspflichtigen Planungsverfahren entsprechend berücksichtigt werden.

Um dem Gesetz Rechnung zu tragen, wurde seitens der ISR Innovative Stadt + Raum Planung GmbH & CoKG eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung / Potentialbetrachtung für das Plangebiet durchgeführt.

Hierbei wurde das Vorkommen streng bzw. besonders geschützter Arten in einem ersten Schritt anhand der Naturschutz-Fachinformationssysteme NRW unter www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de geprüft. Anhand der Liste planungsrelevanter Arten des Messtischblattes 5103 (Eschweiler) wurden die Habitatsanforderungen der Arten mit den im Plangebiet vorhandenen Raumstrukturen und Lebensraumtypen verglichen. Ferner wurde eine Abfrage im Landschaftsinformationssystem (@Linfos) getätigt, welche zum Ergebnis hatte, dass keine planungsrelevanten Arten im Gebiet bisher festgestellt worden sind. Im Ergebnis dieses ersten Screenings ist festzustellen, dass der überwiegende Teil der planungsrelevanten Arten des Messtischblattes, unter Eingrenzung der Lebensraumtypen:

- KIGehölz (Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken)
- Aeck (Äcker, Weinberge)
- Saue (Säume, Hochstaudenfluren)
- Gaert (Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen)

im Erhaltungszustand als günstig zu bewerten ist. Im Plangebiet sind demnach potentielle Lebensräume für Säugetiere und Vogelarten vorhanden. Einige Arten dieser Gruppen sind gemäß Messtischblatt im Erhaltungszustand als ungünstig und/oder schlecht bewertet worden.

Amphibien

Das Plangebiet verfügt über keine temporären oder dauerhaften Oberflächengewässer, sodass innerhalb des Plangebiets grundsätzlich kein Lebensraum von Amphibien anzunehmen ist. Das Plangebiet selbst besitzt derzeit keine Eignung als Reproduktionsraum. Auf Grund fehlender Gewässerstrukturen bzw. Feuchtbereiche ist eine Funktion des Plangebietes als Wanderterritorium eher unwahrscheinlich. Durch die bestehenden, stark frequentierten Verkehrsstrukturen - Jülicher Straße im Westen, Autobahn A4 im Süden und die Straße Am Fließ - werden potenzielle Wanderbeziehungen von Arten stark eingeschränkt.

Reptilien

Im Messtischblatt 5103 (Eschweiler) werden keine Arten der Gruppe der Reptilien im Erhaltungszustand als ungünstig und/oder schlecht bewertet, ferner sind im Plangebiet keine typischen Lebensräume (sonnenexponierte Lagen, Stein-, Schotter oder Schuttflächen) der Gruppe der Reptilien vorhanden, sodass ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann. Daneben sind keine Vorkommen nachgewiesen.

Säugetiere

Fledermäuse

Ein Vorkommen von Fledermäusen im Plangebiet ist wahrscheinlich. Im Messtischblatt 5103 (Eschweiler) werden die Fledermausarten „Großes Mausohr“ und „Großer Abendsegler“ im Erhaltungszustand als ungünstig und/oder schlecht bewertet. Das Plangebiet stellt auf Grund seiner Ausprägung im Übergang zwischen Siedlungsbereich und offenem Landschaftsraum ein attraktives Jagdhabitat für an den Siedlungsraum angepasste Fledermausarten dar. Hier ist vorrangig die Zwergfledermäuse zu nennen, welche im Erhaltungszustand als günstig eingestuft ist. Eine genaue Lokalisierung der Quartiere konnte nicht durchgeführt werden, da vor allem im angrenzenden Siedlungsbereich und den Gehölzstrukturen außerhalb des Plangebietes, sich eine Vielzahl von potenziellen Quartiersplätzen befindet. Die offenen angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie die linearen Gehölzstrukturen im Straßenraum können von den Fledermäusen als Leitlinien im Jagdhabitat genutzt werden. Dadurch, dass die linearen Grünstrukturen und der offene Landschaftsraum außerhalb des Plangebietes nicht überplant werden, bleiben potenzielle Jagdreviere für an den Siedlungsraum angepasste Fledermausarten erhalten.

Feldhase

Der Feldhase ist eine Offenlandart, d.h. er bevorzugt waldarme Landschaften, kommt jedoch auch in Wäldern vor. Er meidet großflächig geschlossene Waldkomplexe. Der Feldhase wird nicht in dem LANUV-Messtischblatt 5103 als planungsrelevante Art aufgeführt, jedoch ist seine Spezies gemäß Roter Liste landesweit sowie im Rheinland als gefährdet eingestuft. Großteile des Plangebietes sowie der angrenzenden östlichen Bereiche sind weitläufige Landwirtschaftsflächen mit einzelnen, gliedernden Gehölzstrukturen. Ein Vorkommen des Feldhasen ist auf Grund der örtlichen Habitatstrukturen potenziell möglich, jedoch ist auf Grund der zahlreichen Störimpulse im Plangebiet (Verkehr, landwirtschaftlicher Betrieb, streunende Hunde, etc.) ein Vorkommen unwahrscheinlich.

Vögel

Die Untersuchungen konzentrieren sich im Gutachten auf die Erfassung von planungsrelevanten Vogelarten nach MUNLV (2007). Für die artenschutzrechtliche Abschätzung wurden streng geschützte und landesweit gefährdete Arten, sowie ergänzend, nach Roter Liste (2008) regional gefährdete Arten untersucht.

Kiebitz

Der Kiebitz ist ein Charaktervogel offener Grünlandgebiete und bevorzugt feuchte, extensiv genutzte Wiesen und Weiden. Seit einigen Jahren besiedelt er verstärkt auch intensiver genutzte Flächen und Ackerland. Inzwischen brüten etwa 80 % der Kiebitze in Nordrhein-Westfalen auf Ackerflächen. Der Bruterfolg ist stark abhängig von der Bewirtschaftungsintensität und fällt oft sehr gering aus. Der Erhaltungszustand des Kiebitz wird im MTB 5103 zwar als günstig eingestuft, jedoch sind die Bruterfolge resultierend aus einer zunehmenden Intensivierung der Landwirtschaft zunehmend stärker gefährdet, weshalb eine Betrachtung der Spezies in diese artenschutzrechtliche Beurteilung mit aufgenommen wurde. Bei der Wahl des Neststandortes werden offene und kurze Vegetationsstrukturen bevorzugt. Das Plangebiet stellt sich im Bestand als intensiv genutzte Landwirtschaftsfläche dar, auf welche eine Vielzahl von Störimpulsen ausgelöst durch Verkehr, landwirtschaftlichen Betrieb, Auslauf von Hunden etc. einwirken. Ein Vorkommen des Kiebitz ist daher unwahrscheinlich.

Rebhuhn

Als ursprünglicher Steppenbewohner besiedelt das Rebhuhn offene, gerne auch kleinräumig strukturierte Kulturlandschaften mit Ackerflächen, Brachen und Grünländern. Wesentliche Habitatbestandteile sind Acker- und Wiesenränder, Feld- und Wegraine sowie unbefestigte Feldwege. Bedingt durch die örtliche Habitatsausprägung, der intensive Bewirtschaftung der Landwirtschaftsfläche sowie den kleinflächigen und gering strukturierten Übergangsbereichen zwischen Agrarfläche und dem anschließenden Siedlungsraum ist ein Vorkommen von Rebhühnern allenfalls als potenzieller Nahrungsgast zu erwarten.

Greifvögel- und Eulenarten

Die anhand des Messtischblatt - MTB 5103 (Eschweiler) - für das Plangebiet ermittelten planungsrelevanten Greifvogel- und Eulenarten sind im Erhaltungszustand größtenteils als günstig eingestuft. Für die im Erhaltungszustand als ungünstig bzw. schlecht eingestuft Arten Steinkauz, Rohrweihe, Baumfalke und Wiesenweihe stellt das Plangebiet keine arttypischen Habitate dar. Auf Grund der lokalen Habitatsausprägung stellt sich das Plangebiet allenfalls als potenzielles Jagdgebiet für diese Arten dar. Angrenzende Gehölze oder Gebäudestrukturen können hierbei als Sichtwarte zur Jagd vorrangig von Greifvögeln genutzt werden.

Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen dem Ortsrand von Dürwiß und den daran anschließenden, weitgehend offenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen. Der Übergang zwischen dem Bereich der offenen Landschaft und dem Siedlungsbereich ist nicht deutlich abgegrenzt, da die offene Landschaft durch das südwestlich des Plangebiets gelegene Umspannwerk, den Discounter am Einmündungsbereich Jülicher Straße / Am Fließ und mehrere Wohngebäude bereits beeinträchtigt ist.

Die Strukturarmut aufgrund der anthropogenen Nutzung als Ackerfläche, als auch die Hochspannungsleitung, die das Plangebiet im Süden tangiert, sowie die

weiter südlich verlaufende Autobahn A 4 mit ihrer Lärmschutzwand stellen eine gewisse Vorbelastung des Landschaftsbildes dar.

2.1.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Biotopstrukturen

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden die im Plangebiet vorhandenen Ackerflächen vollständig in Anspruch genommen / überprägt.

Die ökologische Wertminderung wird im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargestellt. Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird zum Teil durch Ausgleichsmaßnahmen (Anpflanzungen) im Plangebiet ausgeglichen. Diese Maßnahmen werden in die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen. Das verbleibende ökologische Defizit von rund 31.150 Ökologischen Werteinheiten (ÖW) wird in Abstimmung mit der Stadt Eschweiler extern im Stadtgebiet ausgeglichen.

Fauna

Mit dem Vorhaben sind bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen verbunden, welche u.U. negative Auswirkungen auf planungsrelevante Arten haben können.

Im Folgenden werden die Einflüsse der verschiedenen Wirkfaktoren untersucht, und ergänzend mit den Ergebnissen der Kartierungen eine Gefährdungsabschätzung getroffen, in welcher Art und Weise und in welchem Umfang Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatschG bei Umsetzung der Planung zu erwarten sind.

Baubedingte Wirkfaktoren

Flächeninanspruchnahme

Hierunter ist die temporäre Nutzung von Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerplätzen zu verstehen, die u.U. bedeutende Habitatflächen streng und besonders geschützter Arten kurz und mittelfristig schädigen können.

Barrierewirkungen / Zerschneidung

Dieser Faktorenkomplex kann beim geplanten Vorhaben weitestgehend vernachlässigt werden, da das Plangebiet auf Grund der bereits bestehenden Verkehrsstrukturen, eine geringe Funktion als Wanderterritorium besitzt.

Lärmimmissionen

In baustellennahen Ökosystemen kann es durch Verlärmung zu temporären Verschiebungen im faunistischen Arteninventar kommen, besonders störungsempfindliche Arten werden verdrängt. Eine erhöhte Störempfindlichkeit ist bei Arten mit weitem Hörspektrum wie etwa den Fledermäusen anzunehmen. Vögel reagieren artspezifisch in Abhängigkeit von der Funktion, die akustische Kommunikation und Wahrnehmung innerhalb ihrer jeweiligen Biologie spielen.

Optische Störungen

Optische Störungen von Lebensräumen sind entsprechend der unterschiedlichen Ansprüche der Lebewesen an ihre Umwelt sehr artspezifisch. Neben dem Lärm können auch die Lichtimmissionen zur Meidung von Jagdhabitaten führen. Während einzelne Fledermausarten das Licht z. B. an Straßenlaternen tolerieren und dort gar nach Insekten jagen (Abendsegler, Zwergfledermäuse), ist von der Mehrzahl der *Myotis*-Arten bekannt, dass sie Licht meiden. Für Fledermäuse und

viele Zugvögel sind bedeutende Störwirkungen zeitlich auf die sommerliche Aktivitäts-, Brut- und Aufzuchtphase beschränkt.

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Flächenbeanspruchung

Auswirkungen werden durch dauerhafte Flächeninanspruchnahme (anlagenbedingt aufgrund von Versiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen) hervorgerufen. Sie führen zu einem direkten Verlust von Lebensstätten der Arten oder zu einem Funktionsverlust dieser Lebensräume.

Barrierewirkungen/Zerschneidung

Dieser Faktorenkomplex kann beim geplanten Projekt vernachlässigt werden, da das Plangebiet eine eher untergeordnete Funktion in puncto Wechselbeziehung / Wanderterritorium besitzt.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Bei Umsetzung der Planung führt das Vorhaben zu einem weitgehenden Verlust der bisher im Plangebiet vorliegenden Biotopstrukturen und Habitate. Potenziell im Plangebiet vorkommenden Arten können u.U. nach Realisierung des Vorhabens innerhalb des Plangebietes keinen geeigneten Lebensraum mehr vorfinden. Eine Verschiebung des Artenspektrums hin zu sog. „Allerweltsarten“ (an die zukünftigen Bedingungen im Plangebiet angepasste Arten) ist potenziell möglich.

Lärmimmissionen

Durch Verlärmung kann es zu Verschiebungen im faunistischen Arteninventar kommen, besonders störungsempfindliche Arten werden verdrängt. Säugetiere können ggf. empfindlich auf Störungen durch Lärm reagieren.

Optische Störungen

Optische Störungen von Lebensräumen sind entsprechend der unterschiedlichen Ansprüche der Lebewesen an ihre Umwelt sehr artspezifisch. Die Lebensräume im Wirkraum werden während der Betriebsphase in den Dämmerungs- und Nachtstunden durch Lichteinwirkungen (Licht von KFZ-Verkehr sowie Gebäuden) gestört. Durch die optischen Lichtreize können dämmerungs- und nachtaktive Tiere beeinträchtigt werden.

Kollisionsrisiko

Bei Umsetzung der Planung können Beeinträchtigungen aufgrund von Kollisionsgefährdung für sich im Plangebiet aufhaltende Tiere entstehen. Da im Plangebiet aufgrund der vorherrschenden Gebäude und Verkehrsflächen kaum geeignete Lebensräume für Tiere vorhanden sein werden, ist das Kollisionsrisiko als sehr gering einzustufen.

Säugetiere

Fledermäuse

Bei Durchführung der Planung wird die zentrale offene Landwirtschaftsfläche überplant, wo durch der potenzielle Jagdraum für Fledermäuse reduziert wird. Es ist davon auszugehen, dass die vorkommenden planungsrelevanten Fledermaus-Arten in direkt angrenzenden Bereichen attraktive Biotope vorfinden, in welche die Fledermäuse ausweichen können. Eine erhebliche Betroffenheit der lokalen Population kann daher ausgeschlossen werden.

Feldhase

Durch die geplante Baumaßnahme werden die Landwirtschaftsflächen komplett überplant, wodurch potenzielle lokale Lebensräume und Nahrungshabitate für den Feldhasen eingeschränkt werden bzw. verloren gehen. Durch die angrenzenden Landwirtschaftsflächen vorrangig im Osten besteht für den Feldhasen jedoch die Möglichkeit, auf benachbarte Flächen auszuweichen. Durch die beabsichtigten Baumaßnahmen werden die potenziellen Lebens- und Nahrungshabitate des Feldhasen nachteilig beeinträchtigt. Offene Landschaftsstrukturen, welche artentypische Lebensräume für den Feldhasen sind, werden reduziert. Durch Ausweichmöglichkeiten in angrenzende Landschaftsbereiche ergibt sich durch das Vorhaben zwar eine nachteilige Situation für den Feldhasen, jedoch stellen diese keine Verbotstatbestände aus artenschutzrechtlicher Sicht im Sinne des § 44 BNatschG dar.

Vögel

Kiebitz

Da bei Umsetzung der Planung weiterhin offene Landschaftsbereiche im Umfeld bestehen bleiben, ist eine Beeinträchtigung des Kiebitzes durch das Vorhaben unwahrscheinlich.

Rebhuhn

Eine Gefährdung der Art kann nahezu ausgeschlossen werden.

Greifvögel- und Eulenarten

Bei Umsetzung der Planung werden die offenen Landwirtschaftsflächen im zentralen Plangebiet überformt, wobei es zu einer Reduzierung von potenziellem Jagdraum kommt. Da in den östlich und westlich angrenzenden Landschaftsbereichen vergleichbare adäquate Habitate vorzufinden sind, können diese als potenzielle Ausweichhabitate genutzt werden.

Aufgrund der vorbeschriebenen Sachverhalte kann ein konkretes Vorkommen von planungsrelevanten Arten, deren Erhaltungszustand als ungünstig und/oder schlecht durch das LANUV bewertet wurde, nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden. Auf Grund der örtlichen Habitatsausprägungen sowie Einwirkungen von Störimpulsen kann ein potenzielles Vorkommen auf die Nutzung des Plangebietes als potenzielles Jagdhabitat reduziert werden. Da sich im Umfeld des Plangebietes adäquate Ausweichflächen / Jagdhabitate befinden, können keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatschG festgestellt werden.

Landschaftsbild

Obwohl die Umgebung der Plangebietsfläche bereits im Hinblick auf das Landschaftsbild aufgrund der vorhandenen baulichen und technischen Anlagen vorbelastet ist, kann sich die funktionelle Bebauung (des Vollsortimenters, eines Lebensmitteldiscounters und eines Drogeriemarktes) im Hinblick auf den visuellen Eindruck negativ auswirken, da eine Bebauung grundsätzlich optisch weniger attraktiv ist als eine Freifläche. Daher ist es Ziel eine Ortsrandeingrünung mit landschaftsprägenden Hecken und Gehölzsäumen zu schaffen. Die Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen können das Plangebiet visuell aufwerten und einen harmonischen Übergang zur offenen Freiraumlandschaft schaffen.

2.1.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet vermutlich weiter in der bisherigen Form als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden. Die ökologische Funktion von Pflanzen und Tieren würde nicht weiter beeinträchtigt.

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

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden nur ökologisch geringwertige Ackerflächen und Feldwege in Anspruch genommen.

Ausgleichsmaßnahmen

Nach § 15 Abs. 1 und Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz BNatschG ist der „Verursacher eines Eingriffs zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).“

Innerhalb des Plangebietes sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Pflanzung von 18 Einzelbäumen und 1.005 qm Strauchgehölzen, sowie Anlage von Saumstrukturen entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Plangebietsgrenzen zur Eingrünung des Ortsrands und zur Verbesserung der Struktur- und Artenvielfalt.
- Pflanzung von 38 Einzelbäumen im Bereich der Stellplätze zur Auflockerung und Strukturierung, sowie zur Verbesserung des Mikroklimas

Das verbleibende ökologische Defizit von rund 31.150 Ökologischen Werteeinheiten (ÖW) wird in Abstimmung mit der Stadt Eschweiler extern im Stadtgebiet ausgeglichen.

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

2.2.1 Beschreibung der Bestandssituation

Boden

Das Plangebiet stellt sich gegenwärtig als unversiegelte, intensiv genutzte Ackerfläche dar. Gemäß der Bodenkarte des Geologischen Landesamtes NRW, Blatt L 5102 Geilenkirchen befindet sich im Plangebiet Parabraunerde, z.T. Pseudogley-Parabraunerde, aus schluffigen Lehmböden mit sehr hohem Ertrag. Die Böden haben eine hohe Sorptionsfähigkeit, eine hohe nutzbare Wasserkapazität und eine mittlere Wasserdurchlässigkeit.

Die Bodenwertzahl liegt bei 70 - 90. Die im Plangebiet befindlichen Parabraunerden sind als besonders schutzwürdig eingestuft (sw3_ff). Durch die gegenwärtige intensive landwirtschaftliche Nutzung der Fläche werden Pestizide, Herbizide und Düngemittel aufgetragen, die zu einem erhöhtem Schad- und Nährstoffeintrag in den Boden führen.

Durch die Flächenbewirtschaftung erfolgen mechanische Belastungen (Achslasten von Nutzfahrzeugen, Pflug-, Saat- und Erntevorgängen) bei denen die obersten Bodenschichten mehrfach im Jahr beansprucht bzw. umgebrochen werden.

Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Ca. 250 m östlich des Plangebietes befindet sich das Dürwißer Fließ. Nördlich von Dürwiß befindet sich der Blausteinsee und im südlichen Stadtgebiet fließt die Inde durch Eschweiler. Beide Gewässer besitzen keine Wechselwirkungen mit dem Plangebiet. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes bzw. einer Wasserschutzzone.

Detaillierte Angaben zur Grundwassersituation liegen momentan nicht vor. Gemäß dem Ergebnis der Bodenerkundung durch den Dipl. Geologen Michael Eckhard, Stand: 20.09.2012 wurde im September 2012 bis 6 m unter GOK kein Grundwasser erbohrt. Aus Grundwassergleichenkarten kann für das Jahr 1988 ein Grundwasserspiegel mit einem Flurabstand von etwa 10 m angenommen werden.

Aufgrund der geologischen Beschaffenheit sind im Bereich des Plangebietes tendenziell ergiebige Grundwasservorkommen mit guter Filterwirkung zu erwarten. Hinweise auf Vorbelastungen innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt. Die Versickerungsfähigkeit der Böden sind im Rahmen eines bodentechnischen Gutachtens untersucht und nachgewiesen worden.

Der Grundwasserflurabstand ist aufgrund des Braunkohlebergbaus Änderungen unterlegen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Luft

Das Plangebiet befindet sich angrenzend an einen Regionalen Grünzug, welcher eine wichtige klimatische Funktion als Luftleitbahn besitzt und somit für die Frischluftzufuhr bzw. den Luftaustausch mit den angrenzenden Gebieten sorgt. Über der offenen, gehölzfreien Ackerfläche im Plangebiet entsteht nachts Kaltluft, welche für Luftaustausch mit den angrenzenden Gebieten sorgt. Durch die in westlicher Richtung angrenzende Kreisstraße K 33/ Jülicher Straße als Hauptverkehrsachse zwischen Dürwiß und dem Stadtzentrum Eschweiler, wird das Plangebiet bereits heute durch den Schadstoffaustausch lufthygienisch beeinträchtigt. Zu den maßgeblichen Luftschadstoffkomponenten zählen Stickstoffdioxid, Benzol und Feinstaub. In einer Entfernung von ca. 3 km östlich des Plangebietes befindet sich die Müllverbrennungsanlage Eschweiler-Weisweiler sowie angrenzend das RWE-Braunkohlekraftwerk mit seinen Kraftwerksblöcken und Kühltürmen. In Abhängigkeit von der jeweiligen Windrichtung kann das Kraftwerk aufgrund seiner Dimension nachteiligen Einfluss auf die Luftströmungen haben, sowie durch den Kraftwerksbetrieb Luftschadstoffe und Wasserdampf (Kühltürme) in die Umgebung abgeben, welche sich ebenfalls nachteilig auf die lokale Lufthygiene sowie die Klimafunktionen auswirken.

Klima

Die Stadt Eschweiler liegt in einer kühl gemäßigten bis ozeanischen Klimazone. Der Bereich des Plangebietes ist durch die Parameter des Freilandklimas gekennzeichnet. Hier fallen zu allen Jahreszeiten Niederschläge, die im Windschatten der Eifel etwas geringer ausfallen als am Niederrhein. Die Winter sind relativ mild und die Sommer verhältnismäßig kühl. Die mittlere Lufttemperatur/Jahr beträgt zwischen 8 und 10°C. Die mittlere Sonnenscheindauer beträgt 1500 Stun-

den im Jahr. Bei Westwindlage kann sich im Lee (windabgewandten Seite) der Eifel eine leichte Föhnwetterlage ausbilden. Die Winde kommen überwiegend aus südlicher bis südwestlicher Richtung. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge beträgt ca. 740 mm.

Im stadtoökologischen Beitrag zum Stadtentwicklungskonzept Eschweiler 2003 wurden u. a. auch die potentiellen Klimafunktionen der Flächen innerhalb des Stadtgebietes aufgrund der vorhandenen Biotop- / Nutzungstypen in Verbindung mit Versiegelungsgrad und Relief ermittelt.

Der Bereich, in dem das Planungsgebiet liegt, wird der Klimafunktion Freilandklima zugeordnet. Dieses ist durch eine große Temperaturamplitude gekennzeichnet und dient der nächtlichen Kaltluftproduktion.

2.2.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Boden

Der Boden, zumindest die oberste Bodenschicht, ist von Umformungen und Eingriffen betroffen. Dies betrifft in erster Linie die Bau- und Verkehrsflächen. Rund 12.200 qm Bodenfläche werden dauerhaft versiegelt. Auf diesen Flächen geht die ökologische Funktionsfähigkeit der Böden nahezu vollständig verloren. Aber auch die nicht überbaubaren Flächen können im Zuge der Baumaßnahmen durch Umgestaltung oder Verdichtung in Folge von Befahrung und Lagerung betroffen sein.

Die Erheblichkeit ergibt sich aus dem Umfang des Funktionsverlustes. Der vor Ort befindliche Bodentyp Parabraunerde (L5102_L351) ist in seiner Schutzklassifizierung gemäß digitaler Bodenkarte NRW- Auskunftssystem BK 50/Karte der schutzwürdigen Böden als besonders schützenswert eingestuft. Er kommt im nördlichen Stadtbereich von Eschweiler großflächig vor. Durch das Bauvorhaben wird in sensible Bodenbereiche eingegriffen, im Verhältnis zum Gesamtvorkommen des Bodentyps wird jedoch nur in einen relativ kleinen Teilbereich eingegriffen.

Im Plangebiet entstehen rund 5.400 qm neue Vegetationsflächen, auf denen die Bodenfunktionen weitgehend erhalten und z.T. verbessert werden. Diese werden auf der Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt.

Wasser

Durch die zusätzliche Versiegelung des Plangebietes in Folge der Erschließung und Bebauung in einer Größenordnung von rund 12.200 qm ist eine Grundwasserneubildung auf diesen Flächen nicht mehr möglich. Durch die Versiegelung und Überbauung gehen Vegetationsflächen mit der Eigenschaft der Speicherung, Versickerung und Verdunstung verloren.

Hierdurch würde sich eine Minderung der Grundwasserneubildungsrate durch baubedingte Bodenversiegelung darstellen.

Gemäß § 51 a LWG NW ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Im Plangebiet ist die Anlage eines Versickerungsbeckens vorgesehen. Die Versickerungsfähigkeit der Böden ist durch ein entsprechendes Versickerungsgutachten geprüft worden.

Luft und Klima

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden Flächen mit der Funktion des Freilandklimas in Anspruch genommen. Dies geschieht jedoch in einem Umfang, der weder für das Plangebiet noch für die bestehende Ortslage erheblich ist.

Eine negative klimatische Wirkung erfolgt bei Bebauung der Flächen, da versiegelte Flächen sich schneller erwärmen und eine ungünstigere Strahlungsbilanz besitzen. Um dieser Auswirkung entgegen zu wirken, werden im Bebauungsplan insbesondere auf den Parkplatzflächen Anpflanzungen von Einzelbäumen und Strauchgehölzen festgesetzt.

2.2.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet vermutlich weiter in der bisherigen Form als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden. Die ökologische Funktion von Boden, Wasser, Luft und Klima würde nicht weiter im Plangebiet beeinträchtigt. Die Entwicklung der Ortslage würde sich auf andere, u. U. weniger geeignete Flächen ausdehnen. Bei Nichtdurchführung der Planung würden voraussichtlich weiter entfernte Versorgungsbereiche angefahren werden. Durch die Verlagerung des Kundenverkehrs in andere Ortschaften würde ein Anstieg des motorisierten Individualverkehrs induziert, was zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß führen würde.

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

Boden

Die erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind aus den bereits genannten Gründen bei Umsetzung des Bebauungsplanes unvermeidbar. Mindernd wirken jedoch die Festsetzung einer GRZ sowie die räumliche Eingrenzung der Auswirkungen auf die Baufenster.

Da ein direkter, funktionaler Ausgleich nur durch Entsiegelungsmaßnahmen an anderer Stelle erreicht werden könnte, dies allerdings mangels ungenutzter versiegelter Flächen nicht möglich ist, kann ein weiterer Ausgleich nur indirekt über eine Bodennutzung erfolgen, die für eine Förderung der Bodenfunktionen sorgt. Dazu dienen die Pflanzmaßnahmen, die auch zur Durchgrünung des Plangebietes dienen (vgl. Schutzgut Pflanzen und Tiere).

Minderungsmaßnahmen

- Anpflanzungen auf Flächen im Plangebiet tragen zum Schutz des Bodens bei.
- Schutz und Sicherung angrenzender Bereiche und Pflanzungen, die nicht zu befahren, zu betreten oder für die Lagerung von Baumaterialien zu nutzen sind.
- Abfälle aller Art, die während der Bauarbeiten anfallen (Gebinde, Verpackung etc.) sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

- Baubedingt beanspruchte Flächen sind unter Berücksichtigung der baulichen und gestalterischen Erfordernisse nach Beendigung der Baumaßnahme wiederherzustellen.
- Der Oberboden ist abzuschleppen und getrennt vom übrigen Bodenaushub zu lagern. Der Boden ist nach Möglichkeit vor Ort wieder zu verwenden.
- Der Boden ist während der Bauzeit durch schichtengerechte Lagerung zu sichern, Bodenverdichtungen sind auf ein Minimum zu begrenzen. Nach Beendigung der Arbeiten sind die natürlichen Bodenfunktionen wieder zu aktivieren (Tiefenlockerung).
- Eine Kontamination von Boden und Wasser während des Baubetriebs ist durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden.
- Einsatz natürlicher Schüttgüter

Wasser

Die auf dem Grundstück anfallenden Niederschläge werden gemäß § 51a LWG auf dem Grundstück versickert. Dazu ist im südwestlichen Bereich ein Versickerungsbecken geplant. Die Versickerungsfähigkeit der Böden ist durch ein entsprechendes Versickerungsgutachten geprüft worden.

Luft und Klima

Den beschriebenen negativen Auswirkungen wirkt die Umsetzung der geplanten Begrünungsmaßnahmen entgegen. Bäume und weitere Gehölzstrukturen wirken sich zudem vorteilhaft auf die Lufthygiene aus (CO₂-Minderung/ Sauerstoffproduktion). Hierzu werden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

In Bezug auf die untersuchten Schutzgüter Boden, Wasser / Grundwasser, Luft und Klima sind unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen keine oder keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen bei der Realisierung der Planung erkennbar.

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

2.3.1 Beschreibung der Bestandssituation

Ein Hauptaspekt des Schutzes von Natur und Landschaft ist es, im Sinne einer Daseinsvorsorge die Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig, d.h. auch für zukünftige Generationen, zu bewahren und zu entwickeln. Die Betrachtung des Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit zielt vorrangig auf die Aspekte des gesundheitlichen Wohlbefindens ab. Diese werden in Zusammenhang mit der Daseinsgrundfunktion gebracht (Wohnen, Arbeiten, Kommunikation, in Gemeinschaft leben, Bildung, Versorgung und Erholung). Zu berücksichtigen sind daher die Wohn-, Wohnumfeld- sowie die Erholungsfunktion. Neben dem indirekten Schutz durch Sicherung der übrigen Schutzgüter sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie quantitativ und qualitativ ausreichender Erholungsraum für den Menschen gesichert werden.

Das Plangebiet selbst besitzt derzeit kaum Bedeutung für den Menschen. Es dient der landwirtschaftlichen Nutzung und ist entsprechend landschaftlich nur wenig vielfältig bzw. ausgeprägt. Es ist bereits durch technische Infrastruktur

überprägt. Die aktuellen Belastungen der Luftschadstoff- und Lärmsituation resultieren im Wesentlichen aus dem Straßenverkehr der K 33 (Jülicher Straße). Im Bereich der Jülicher Straße / Am Fließ grenzt nördlich bzw. westlich ein Lebensmitteldiscounter direkt an das Plangebiet an. Somit ist die Plangebietsfläche wie auch die unmittelbare Umgebung bereits heute dem Kunden- und Anlieferverkehr und den daraus resultierenden Immissionsbelastungen ausgesetzt.

Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung der ADU Cologne, Stand: 21.09.2012 wird die Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft mit der TA Lärm geregelt.

Die Richtwerte für den Beurteilungspegel werden bei der Anwendung der TA Lärm auf einen Bezugszeitraum von 16 Stunden während des Tages und 8 Stunden während der Nacht bezogen. Es wird für die Ermittlung des Beurteilungspegels im Nachtzeitraum in der Regel der Mittelungspegel der lautesten vollen Nachtstunde zugrunde gelegt. Dieser wird entsprechend der DIN 45645 Teil 1 ermittelt. Im Tagzeitraum werden 3 Beurteilungszeiträume betrachtet, wobei die sogenannten Zeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (6.00 - 7.00 Uhr und 20.00 - 22.00 Uhr an Werktagen, bzw. 7.00 - 9.00 Uhr und 13.00 - 15.00 Uhr an Sonn- und Feiertagen) mit einem pauschalen Zuschlag von 6 dB versehen werden wenn der Immissionsort in einem Gebiet mit Gebietsausweisung d bis f (Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm) liegt. Die Richtwerte für die Immissionsorte ergeben sich aus den jeweiligen Flächennutzungs-, Bebauungsplänen bzw. der tatsächlichen Nutzung.

Die landwirtschaftlichen Flächen in und um das Plangebiet tragen temporär durch den Einsatz von Wirtschaftsdünger zu Geruchsimmissionen bei. Die Fläche wird im südlichen Bereich durch die Hochspannungsfreileitungen und das Umspannwerk beeinträchtigt. Die hier erzeugten elektrischen und magnetischen Wechselfelder können sich negativ auf die Gesundheit von Menschen auswirken.

2.3.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Eine Empfindlichkeit für ansässige Menschen besteht v.a. in Bezug auf potentielle Immissionsbelastungen durch das Vorhaben. Schutzwürdige Flächen in diesem Zusammenhang sind die angrenzenden Wohngebiete und Mischgebiete. Durch die geplanten Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 3.315 qm wird eine Erhöhung der Verkehrszahlen und der damit zusammenhängenden verkehrsinduzierten Lärmimmissionen erwartet.

Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung¹ der wird der Beurteilungspegel der Geräusche aus dem geplanten Nahversorgungszentrum werktags und sonntags an den Immissionsorten IO1 – IO4 (IO1, Jülicher Straße 117, Ostfassade / IO2, Am Rodelberg 2, Ostfassade / IO3, Am Fließ 1 / Südfassade / IO4, Am Fließ 3, Südfassade) mindestens um 6 dB(A) unterschritten werden.

Am Immissionsort IO5 (Bonhoefferstraße 29 / Südfassade) werden die Immissionsrichtwerte werktags im Tagzeitraum um 3 dB(A) unterschritten, sonntags werden die Immissionsrichtwerte im Tagzeitraum sicher um mehr als 6 dB(A) unterschritten. Am Immissionsort IO6 (Broicher Pfad 32 / Südfassade) werden die Immissionsrichtwerte werktags im Tagzeitraum um 5 dB(A) unterschritten, sonntags werden die Immissionsrichtwerte im Tagzeitraum sicher um mehr als

¹ ADU Cologne, - Schalltechnische Untersuchung über die zu erwartende Geräuschemission und -immission nach Errichtung eines Nahversorgungszentrums in Dürwiß im Rahmen des Bebauungsplans; 2012

6dB(A). Im Nachtzeitraum werden IO5 und IO6 um 6 dB(A) unterschritten. Um eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten IO5 und IO6 sicher zu gewährleisten, bzw. eine Unterschreitung von 6 dB(A) zu erreichen, werden Lärminderungsmaßnahmen und zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen getroffen.

Durch einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen liegen die Maximalpegel an allen Immissionsorten innerhalb des zulässigen Bereichs gemäß TA Lärm.

Durch den erforderlichen Trafo werden keine nachteiligen Auswirkungen erwartet, wenn dieser nach dem Stand der Technik errichtet wird.

Für die Verteilung des Verkehrs wurde gutachterlich der „worst-case“ mit einer ausschließlichen Zufahrt über die Straße Am Fließ, angenommen. Tatsächlich werden sich die Verkehre auf beide Zufahrten zum Plangebiet verteilen. Auch bei dieser Variante zeigt sich, dass durch die zusätzlichen Verkehre an den Immissionsorten auf der Straße „Am Fließ“ die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden. An den übrigen Immissionsorten werden die Werte um weniger als 3 dB(A) steigen und sind somit nicht wesentlich.²

Durch die Errichtung der Gebäude unterhalb bzw. in der Nähe der Hochspannungsleitungen können potenzielle Umweltschädigungen durch elektrische und magnetische Wechselfelder sowie Corona Ionen (Elektrosmog) auftreten. Die Vorgaben des Abstandserlasses³ werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Zusätzlich wird durch eine Bebauung der bisherigen Freiflächen eine optische Veränderung der bisherigen Freiflächen für die unmittelbar angrenzende Bebauung herbeigeführt. Schutzwürdige Flächen in diesem Zusammenhang sind die in der Nähe befindlichen Wohngebiete. Die Flächen werden zurzeit als Ackerflächen genutzt und weisen insgesamt keine besonderen Potenziale für das Landschaftsbild und den Naturhaushalt auf. Andererseits ist z.B. für die nördlich des Plangebietes bestehenden Wohnsiedlungen eine Nutzung als Freifläche optisch attraktiver als eine Bebauung. Eine hauptsächlich nach Funktionalität gestaltete Verkaufsfläche des Marktes kann zu einer Verschlechterung des Landschaftsbildes beitragen. Die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bleiben weiterhin bestehen und bilden einen prägenden Bestandteil der Umgebung.

2.3.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet vermutlich weiter in der bisherigen Form als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden. Das Schutzgut Mensch würde nicht weiter beeinträchtigt. Die Nahversorgung der Einwohner von Dürwiß würde nicht in ausreichendem Maße gesichert sein. Bei Nichtdurchführung der Planung würden voraussichtlich weiter entfernte Versorgungsbereiche angefahren werden. Es ist anzunehmen, dass bei der momentanen Versorgungssituation ein Kaufkraftabfluss aus der Ortschafts resultiert. Ältere bzw. nicht mobile Personen würden durch eine solche Entwicklung stark eingeschränkt werden, da die Einzelhandelseinrichtungen für diese Gruppen nicht erreichbar wären.

² ADU 2013: Lärmtechnische Auswirkung der Verkehrsvarianten 1 und 3 des Verkehrsgutachtens der BSV Aachen.

³ Abstandserlass, Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz mit Änderung vom 12.10.2007, Anlage 4

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

Durch den geplanten Einzelhandelsstandort mit einer Verkaufsfläche von max. 3.315 qm wird eine Erhöhung der Verkehrszahlen und der damit zusammenhängenden verkehrsinduzierten Lärmimmissionen erwartet. Auf der Grundlage der entsprechenden Gutachten werden Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan bestimmt. Dabei werden die Immissionsricht- und Grenzwerte der 16. BImSchV, der DIN 18005 sowie der TA-Lärm für die jeweilige Gebietsausweisung im Plangebiet und die tangierenden Randbereiche berücksichtigt.

Im Bebauungsplan werden folgende Lärminderungsmaßnahmen und zusätzliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

- Sämtliche Fahrwege des Parkplatzes müssen in Asphalt oder fassenlosem Pflaster ausgeführt werden. Die Steigung des Parkplatzes darf maximal 5% betragen.
- Eine Öffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe ist nur an Werktagen im Tageszeitraum von 6.00 – 21.30 Uhr zulässig. Eine Nutzung des Parkplatzes (und ein darauf bezogener Fahrzeugverkehr) ist für die Zeit von 22.00 - 6.00 Uhr durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden.
- Eine Öffnungszeiten der Bäckerei ist auch an Sonn- und Feiertagen zwischen 7.00 und 16.00 Uhr zulässig. An Sonn- und Feiertagen sind durch die Bäckerei verursachte Kundenverkehre zulässig.
- Eine Warenanlieferung ist nur an Werktagen im Tageszeitraum von 6.00 – 22.00 Uhr zulässig.
- Die insgesamt abgestrahlte Schalleistung der geplanten Haustechnik / Verflüssiger angenommen auf der mittleren Dachfläche des Gebäudes ist durch geeignete Maßnahmen auf maximal $L_w = 80 \text{ dB(A)}$ zu begrenzen.
- Innerhalb der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Fläche ist die Errichtung einer Lärmschutzwand von ca. 48 m Länge entlang der nördlichen Grundstücksgrenze erforderlich. Die Wand muss eine Höhe von 3 m und eine Auskragung nach Süden von 3,5 m aufweisen. Die Wand muss nicht absorbierend ausgeführt werden. Die Lärmschutzwand muss bündig an das Gebäude anschließen. Am östlichen Ende der Wand ist eine Öffnung für einen Fußweg zulässig. Innerhalb der festgesetzten Flächen sind Stellplätze unter der Auskragung zulässig.

Durch die Errichtung der Gebäude unterhalb bzw. in der Nähe der Hochspannungsleitungen können potenzielle Umweltschädigungen durch elektrische und magnetische Wechselfelder sowie Corona Ionen (Elektrosmog) auftreten. Die Einhaltung der Schutzabstände gemäß Abstandserlass wird durch die räumliche Abgrenzung von Baufenstern sowie durch eine höhenbeschränkende Festsetzung auf der Ebene des Bebauungsplanes gesichert.

Durch gestalterische Festsetzungen innerhalb des Plangebietes kann eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes am Ortsrand vermieden bzw. verringert werden. Zu diesem Zweck werden im Bebauungsplan gestalterische Maßnahmen sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Insgesamt ist auch unter Beachtung der gegenwärtig infrastrukturell vorgeprägten Bestandssituation mit keinen zusätzlich erheblich beeinträchtigenden Auswirkungen der Planung auf den Menschen, dessen Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt zu rechnen.

2.4 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

2.4.1 Beschreibung der Bestandssituation

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bau- oder Naturdenkmäler. Es liegen keine Erkenntnisse zu Bodendenkmälern innerhalb des Plangebietes vor

2.4.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Bei Bauarbeiten in den bisher von Bebauung freigehaltenen Bereichen können Bodendenkmäler unerwartet freigelegt werden.

2.4.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben mögliche im Boden verborgene Bodendenkmäler in den bisher von Bebauung freizuhaltenden Bereichen unentdeckt.

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

Werden während der Abbauarbeiten Bodendenkmäler entdeckt, so sind diese unverzüglich der entsprechenden Behörde mitzuteilen, um ggf. Spuren und Artefakte sichern zu können (gemäß §§ 15 und 16 DSchG). Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.5 Erneuerbare Energien

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

2.6 Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien

Die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt wurden bei der Bewertung der Schutzgutfunktionen ausführlich dargestellt.

Zwischen allen Schutzgütern bestehen vielfältige Wechselbeziehungen als Wirkungszusammenhänge oder -abhängigkeiten. Wird ein Schutzgut direkt beeinflusst, wirkt sich das meist indirekt auch auf andere Schutzgüter aus. Diese Wechselbeziehungen sind nicht nur bei der Betrachtung von Eingriffen in den Naturhaushalt wichtig, sondern müssen auch bei der Wahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen beachtet werden.

Die teilweise Versiegelung der landwirtschaftlich genutzten Flächen führt zu einem Verlust der Bodenfunktion. Dadurch wird die Grundwasserneubildungsrate reduziert und der Bau eines Versickerungsbeckens erforderlich.

Die Erheblichkeit ergibt sich aus dem Umfang des Funktionsverlustes. Einschränkung kann ins Feld geführt werden, dass durch die landwirtschaftliche Nutzung eine gewisse Vorbelastung, auch in Wechselwirkung mit der Vegetation, besteht. Es ist anzunehmen, dass durch die intensive Nutzung eine Bodenbelastung in Form von Nährstoff- und Pestizideinträgen besteht. Inwieweit die Speicher- und Filterfunktion des Bodens schon ausgelastet ist und ob eine Auswaschung der Fremdstoffe erfolgen kann, ist nicht bekannt.

Die versiegelten Flächen führen zudem zu sommerlichen Aufheizungen und beeinträchtigen das Kleinklima. Die geplanten Anpflanzungen im Plangebiet mindern jedoch den Effekt.

Durch die geplante Bebauung entfallen landwirtschaftliche Erwerbsflächen. Dafür entstehen im Zusammenhang mit der Errichtung des Nahversorgungszentrums zahlreiche neue Arbeitsplätze.

Das Landschaftsbild wird bei Realisierung des Vorhabens beeinträchtigt. Anpflanzungen von Einzelbäumen und Sträuchern gleichen diese Beeinträchtigung weitgehend aus. Zudem bewirken die Anpflanzungen eine Verbesserung der Struktur- und Artenvielfalt.

Insgesamt ist nicht von erheblichen Auswirkungen innerhalb des Plangebietes auszugehen. Abgesehen von den dargestellten Beziehungen bestehen keine speziellen Wechselwirkungen, die über das hinausgehen, was in den Beschreibungen zu den einzelnen Schutzgütern enthalten ist.

2.7 Planungsalternativen

Die Planungsmöglichkeiten und die Eignung alternativer Flächen für das Bauvorhaben werden durch das angestrebte Nutzungsziel bestimmt. Daraus ergeben sich folgende Rahmenbedingungen:

- gute Erreichbarkeit, sowohl fußläufig als auch motorisiert
- ausreichende Flächengröße für die geplante Nutzung

Es sind keine Alternativflächen bekannt, die in diesen Punkten eine vergleichbare Eignung aufweisen wie das Plangebiet. Die Alternative der Beibehaltung des alten Standortes des Vollsortimenters entspricht nicht den Planungszielen der Verbesserung der Nahversorgungssituation in Dürwiß.

Eine alternative Gebäudestellung auf dem Grundstück wäre denkbar und wurde im Rahmen der Vorüberlegungen geprüft. Aus städtebaulicher Sicht ist jedoch die Öffnung des Gebäudekomplexes nach Norden hin gewünscht, um den Nahversorgungsstandort an den bestehenden Ort anzubinden.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG

3.1 Verwendete Verfahren und Probleme bei der Erstellung der Angaben

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBP 6 erfolgte verbal argumentativ.

Zur Beurteilung der Planung aus naturschutzfachlicher Sicht wurde durch das Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung, Dipl. -Ing. Guido Beuster ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag LPB, Stand: 13.11.2012 erstellt, der sich methodisch in der Eingriffsbetrachtung auf die Methode zur ökologischen Bewertung von Biotoptypen von Dankwart Ludwig, aufgestellt 1990 Büro Froelich + Sporbeck, stützt.

Darüber hinaus wurden die im Literaturverzeichnis aufgeführten Gutachten und Untersuchungsergebnisse im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBP 6 herangezogen.

Konkrete Schwierigkeiten bei der Ermittlung und Zusammenstellung der Angaben haben sich bisher nicht ergeben. Gleichwohl beruhen verschiedene Angaben auf allgemeinen Annahmen oder großräumigen Daten (z.B. faunistische Daten, Klimaangaben) und beinhalten eine gewisse Streubreite. Zur Ermittlung und Beurteilung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung in der vorliegenden Form bilden die zusammengestellten Angaben jedoch eine hinreichende Grundlage.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Das Monitoring dient der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen, die durch die Realisierung der Planung entstehen können.

Da hier von keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch das Vorhaben auszugehen ist, werden Monitoringmaßnahmen hier nicht erforderlich.

3.3 Zusammenfassung

In dem vorliegenden Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 6 der Stadt Eschweiler werden die zum Verfahrenszeitpunkt bekannten sowie prognostizierten Auswirkungen der Planung beschrieben und bewertet

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,76 ha befindet sich am südlichen Ortsrand von Dürwiß. Vorgesehen sind die Errichtung von 3 Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf einer Gesamtverkaufsfläche von 3.315 qm und die Anlage von insgesamt 150 Stellplätzen.

Für die Art der baulichen Nutzung wird ein „sonstiges Sondergebiet“ SO zur Unterbringung eines Einzelhandelsstandortes für die Nahversorgung festgesetzt.

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Einzelhandelseinrichtungen erfolgt für den Kundenverkehr aus Richtung Eschweiler über die Jülicher Straße und für die Kunden aus Richtung Dürwiß von der Straße Am Fließ. Die Anlieferung soll, um Belästigungen zu vermeiden, nach Möglichkeit von der Jülicher Straße aus erfolgen.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt für das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) (hier: Dürwiß) an der Grenze zu einem „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) sowie die Signatur „Regionale Grünzüge“ dar.

Der aktuelle Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Ein kleiner Teilbereich im Nordwesten des Plangebietes liegt innerhalb des rechtsgültigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 4 - Am Eschweiler Pfädchen -. Dieser Teilbereich ist als *Mischgebiet* festgesetzt. Eine bauliche Nutzung ist bislang nicht erfolgt.

Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Das Plangebiet ist für die Schutzgüter insgesamt von geringer bis mittlerer Bedeutung. Durch die geplante Bebauung sind Auswirkungen und Beeinträchtigungen auf die verschiedenen Schutzgüter zu erwarten, welche Vermeidungs-, Verminderungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen erforderlich machen.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden die im Plangebiet vorhandenen Ackerflächen vollständig in Anspruch genommen / überträgt.

Der entstehende Eingriff in den Naturhaushalt wurde unter Berücksichtigung von anerkannten Bewertungsverfahren bestimmt. Durch geplante Maßnahmen zur Kompensation können negative Auswirkungen auf die Umweltbelange im Plangebiet teilweise ausgeglichen werden.

Es werden Festsetzungen für die Anpflanzung von Einzelbäumen und Sträuchern entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Plangebietsgrenze, im Bereich der Stellplätze und des Versickerungsbeckens getroffen, die zugleich auch das Landschaftsbild aufwerten.

Nach Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen verbleibt im Plangebiet ein ökologisches Defizit in Höhe von rund - 31.150 ÖW Ökologische Werteinheiten, berechnet nach der *Methode zur ökologischen Bewertung von Biotoptypen von Dankwart Ludwig, aufgestellt 1990 Büro Froelich + Sporbeck*. Der diesbezüglich erforderliche externe Ausgleich wird noch in weiterem Verfahren in Abstimmung mit der Stadt Eschweiler geregelt.

Ein konkretes Vorkommen von planungsrelevanten Arten, deren Erhaltungszustand als ungünstig und/oder schlecht durch das LANUV bewertet wurde, kann nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden. Auf Grund der örtlichen Habitatsausprägungen sowie Einwirkungen von Störimpulsen kann ein potenzielles Vorkommen auf die Nutzung des Plangebietes als potenzielles Jagdhabitat reduziert werden. Da sich im Umfeld des Plangebietes adäquate Ausweichflächen / Jagdhabitate befinden, können keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatschG festgestellt werden.

Das Bauvorhaben führt zu einer Versiegelung von rund 12.200 qm Bodenfläche. Dadurch wodurch die Bodenfunktionen gestört und der Oberflächenwasserabfluss erhöht.

Die auf dem Grundstück anfallenden Niederschläge werden gemäß § 51a LWG auf dem Grundstück versickert. Dazu ist im südwestlichen Bereich ein Versickerungsbecken geplant. Die Versickerungsfähigkeit der Böden ist durch ein entsprechendes Versickerungsgutachten geprüft worden.

Um eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Bereich der nördlich angrenzenden Wohnbebauung sicher zu gewährleisten, bzw. eine Unterschreitung von 6 dB(A) zu erreichen, werden Lärminderungsmaßnahmen und zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen getroffen.

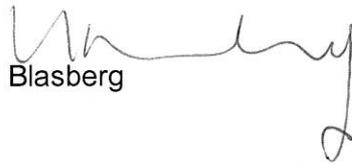
Kundenverkehre der Einzelhandelsbetriebe sind auf Werktage im Tageszeitraum von 6.00 – 22.00 Uhr zu begrenzen, Anlieferungen dürfen nur Werktags und nur zur Tageszeit stattfinden, die maximale Steigung des Parkplatzes darf 5 % betragen, die Fahrspuren des Parkplatzes müssen in Asphalt oder fassenlosem Pflaster ausgeführt werden und innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche ist eine Lärmschutzwand von ca. 48 m Länge, einer Höhe von ca. 3 m, sowie einer Auskragung von 3,5 m nach Süden zu errichten. Die Wand muss nicht absorbierend ausgeführt werden. Die Lärmschutzwand muss bündig an das Gebäude anschließen. Am östlichen Ende der Wand ist eine Öffnung für einen Fußweg zulässig.

Die Nahversorgungssituation in Dürwiß und die überörtliche Versorgungsfunktion des Ortsteils werden durch die Ansiedlung der neuen Verbrauchermärkte insgesamt verbessert und langfristig gesichert.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

Nach Umsetzung der Planung, Realisierung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung, sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bestehen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

Eschweiler, den 29.4.2013


Blasberg

Quellennachweis/Literaturverzeichnis

KARTENVERZEICHNIS

BEZIRKSREGIERUNG KÖLN:

- Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, Stand 2003

STADT ESCHWEILER:

- Flächennutzungsplan (FNP 2009)

LITERATURVERZEICHNIS

ADU:

- Schalltechnische Untersuchung über die zu erwartende Geräuschemission und -immission nach Errichtung eines Nahversorgungszentrums in Dürwiß im Rahmen des Bebauungsplans; Köln; 2012

- Lärmtechnische Auswirkung der Verkehrsvarianten 1 und 3 des Verkehrsgutachtens der BSV Aachen, Köln; 2013

BEUSTER, G.:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Änderung des Regionalplans / Inanspruchnahme von Flächen mit der Freiraumfunktion Regionaler Grünzug; Erkelenz; 2010

BEZIRKSREGIERUNG KÖLN:

- Schreiben vom 15.06.2010, Aktenzeichen 25 2 41-7 und Schreiben vom 13.07.2010, Aktenzeichen 32/62.1.11.03

- Regelungen für Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO - Ausnahmen oberhalb der Regelvermutungsgrenze

BKR Aachen:

- Stadtökologischer Beitrag Eschweiler; Aachen; 2002

BSV:

- Verkehrsgutachten im Zusammenhang mit der Errichtung eines Einzelhandelsstandortes in Dürwiß; Aachen 2012 und 2013

ECKARDT:

- Versorgungszentrum Dürwiß, Jülicher Straße, Ergebnis der Bodenerkundung; Aachen 2012

FUTURA CONSULT DR. KUMMER:

- Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung neuer Einzelhandelsflächen in Eschweiler Dürwiß, Jülicher Straße; Eschweiler 2011, 2012 und 2013

ISR Stadt+Raum:

- Umweltbericht mit integrierter Umweltprüfung zur geplanten Ansiedlung eines Einzelhandelsstandortes am „Ortseingang Dürwiß-Süd“; Haan; 2011

LUDWIG, D.:

- Methode zur ökologischen Bewertung von Biotoptypen, Froelich & Sporbeck, Bochum; 1990

Stellungnahmen der Öffentlichkeit
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 6
- Ortseingang Dürwiß-Süd -

Dr. Richard Thönnessen

52249 Eschweiler, den 3. Oktober 2012
Am Fließ 56
Tel (02403) 52 818



Dr. R. Thönnessen, Am Fließ 56, 52249 Eschweiler

Stadt Eschweiler
Abt. Bauplanung
Johannes-Rau-Platz 1

52249 Eschweiler



10.10.

Bebauungsplan 6 - Ortseingang Dürwiß-Süd -

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung von drei Märkten am Ortseingang Dürwiß-Süd im Bereich Ecke Jülicher Straße/Am Fließ wird überlegt, wie für dieses Projekt die Erschließung und Anbindung in verkehrstechnischer Hinsicht leistungsfähig und sicher gewährleistet werden kann. Außerdem soll im Laufe des weiteren Verfahrens ein Verkehrsgutachten erstellt werden.

Wie im Vorentwurf auf Seite 12, Ziffer 6.2 beschrieben, soll die Zufahrt aus Richtung Dürwiß zu den Märkten über die Straße „Am Fließ“ erfolgen, wobei dann die zurzeit vorhandenen Poller in Richtung Broicher Pfad verschoben werden.

Auch wenn zum gegenwärtigen Zeitpunkt die Planung dies nicht vorsieht, möchten die Unterzeichner dieses Schreibens sich vorsorglich **gegen eine Änderung der bestehenden Verkehrsberuhigung auf der Straße „Am Fließ“** und eine eventuelle Beseitigung der Poller Ecke Broicher Pfad/Am Fließ aussprechen.

Wir hoffen auf Berücksichtigung unseres Anliegens bei der Durchführung des Planungsverfahrens.

Mit freundlichen Grüßen


(Dr. R. Thönnessen)


(Irmgard Thönnessen)

Anhang mit weiteren Unterschriften zum Schreiben vom 3. Oktober 2012
an die Stadtverwaltung bezüglich Planungsvorhaben „Ortseingang Dürwiß
Süd“:

Wir unterstützen diese Initiative:

Chris Anna Polakowsky
(Christina Polakowsky)

Michael Polakowsky

Arno Recker
(Arno Recker)

A. Meier-Recker
(A. Meier-Recker)

Doris Steffens
Nicole Ullrich

Wolfgang Steffens
Johann Wolf

Thomas Sch
Annelore Zogg
KÜTZER RENE'
Rolf Graue

A. Schaefer
G. Grop
[Signature]
[Signature]

Lutz Henke
Dornweißstraße 27
52249 Eschweiler

Eschweiler, den 11.10.2012



AL 61/66
n. Wt. 2.K.

h. 22.10

FS 23
70

Abteilung für Planung und Entwicklung
Stadt Eschweiler
Johannes Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

Bebauungsplan 6 – Dürwiß-Süd

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Eschweiler Tagespresse war vor einiger Zeit zu lesen, dass das seit längerem geplante Bauvorhaben Dürwiß-Süd nunmehr in einer Phase ist, in der sich die Bürger frühzeitig beteiligen können. Die entsprechenden Unterlagen dazu geben bereits eine recht detaillierte Beschreibung.

Mir scheint jedoch, dass die mit diesem Vorhaben verbundenen Nachteile außer Acht gelassen wurden. Zumindest die unmittelbar Betroffenen, also die Anwohner, haben gravierende Nachteile in Kauf zu nehmen. Als Anwohner der Dornweißstraße gehöre ich mit zu den Betroffenen. Daher möchte ich nachfolgend meine Bedenken dazu äußern:

Mit EDEKA und NETTO gibt es in Dürwiß-Süd bereits zwei große Einkaufsmärkte. Wenn nun EDEKA aus Expansionsgründen aus dem gegenwärtigen Objekt aussteigen will, so wäre es doch angebracht, zur Gewährleistung gleichmäßiger Versorgung, diesen Einkaufsmarkt im Dürwißer Norden anzusiedeln.

Ohnehin scheint mir das Ziel einer gleichmäßigen Versorgung verfehlt, wenn drei Lebensmittel-Einkaufsmärkte auf einem Platz konzentriert sind, zumal diese sich in Angebot, Preis und Leistung kaum unterscheiden.

Es sei denn, man betrachtet es aus Sicht der Unternehmen, die Konkurrenz, Mitnahmeeffekte usw. in Betracht ziehen müssen, um ihre Profite zu erhöhen.

Kommunalpolitiker sollten jedoch nach meiner Meinung primär das Wohl der Bürger im Auge behalten. Keinesfalls sollte das Wohl und die Lebensqualität auch nur einiger Bürger zur Disposition stehen, wenn nicht zwingende Gründe vorliegen.

In den „Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung“ führen Sie als Planungsanlass und Ziel unter anderem folgendes an:

- a) Die Versorgungssituation soll durch die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes verbessert werden.

- b) Der zentrale Versorgungsbereich in Dürwiß soll langfristig gesichert und ausgebaut werden, ohne andere Versorgungsbereiche zu schädigen.

Bemerkungen:

- zu a) Eine schon bestehende gute Nahversorgung braucht nicht verbessert zu werden!

Schon gar nicht:

- wenn für die Bevölkerung keine nennenswerten Verbesserungen entstehen, sondern im Gegenteil, für einen Teil der Bevölkerung, gravierende Nachteile zu erwarten sind.
- wenn ein so konzentriertes Versorgungszentrum gebaut wird.
Worin besteht der Nahversorgungsvorteil für die Bürger aus dem nördlichen Teil von Dürwiß?

- zu b) Hier scheint mir die Sorge um die Schädigung anderer Versorgungsbereiche im Vordergrund zu stehen und völlig unbegründet zu sein. Für die Versorgung im gesamtstädtischen Bereich sollte man sich eher Sorgen machen um die Stadtteile Nothberg, Hastenrath, Bohl, und Scherpensel .

Eine derart konzentrierte Anhäufung von Lebensmittel-Großmärkten für einen Stadtteil wie Dürwiß mit ca. 6000 Einwohnern, kann doch unmöglich mit Nahversorgungssicherung erklärt werden. Zur Versorgung einer Bevölkerung gehören nicht nur Lebensmittel. Geschäfte für Bekleidung und Schuhe, Schreibwaren und Bücher, Haushaltsgeräte und viele mehr, fehlen in Dürwiß. Hier sollten die Politiker die Voraussetzungen schaffen, damit sich solche Geschäfte ansiedeln können.

Von großem Interesse für uns Bürger ist es zu erfahren, wie der Beschluß für dieses Bauvorhaben zustande gekommen ist. Das Pro und Contra der einzelnen Parteien dazu ist wichtig für unsere Entscheidung bei der nächsten Kommunalwahl.

Für die Entscheidungsfindung dieses Projektes hoffe ich, dass es zumindest eine detaillierte Gegenüberstellung von Vor- und Nachteilen gibt. Für die Aufzählung der Nachteile was

- a) die Bauphase
 - b) den Alltagsbetrieb
- für die Anwohner betrifft, bin ich gerne behilflich.

Nach den oben aufgeführten Überlegungen kommt man leicht zu dem Schluß, dass der Planungsanlaß vorgeschoben und das Ziel verfehlt ist. Beides sollte neu definiert werden und zwar unter Benennung der wahren Gründe.

Vor der Entscheidung für dieses Projekt bitte ich daher alle dafür Verantwortlichen zu bedenken:

- ist dieses Bauvorhaben Dürwiß-Süd zwingend erforderlich?
Selbst das Zentrum von Eschweiler weist eine solche Dichte von Einkaufsmärkten nicht auf.
- ist eine gleichmäßige Versorgung der Dürwißer Bevölkerung dadurch gewährleistet, dass drei Einkaufsmärkte auf einem Platz konzentriert sind?
Hierbei ist auch an Mitbürger zu denken die alt, gebrechlich und/oder ohne Fahrzeug sind.

- was für Auswirkungen hat diese Maßnahme auf den Einzelhandel in Dürwiß?
Eine Bäckerei musste neulich schließen, weil sie dem Konkurrenzdruck der Großbäckereien nicht mehr gewachsen war.
- wie stark wird das Verkehrsaufkommen in Dürwiß zunehmen?
Schon heute muß man, je nach Tageszeit, lange Wartezeiten in Kauf nehmen, um z.B. von der Heinrich- Heine- Straße in die Jülicherstraße einzubiegen. Das war vor dem Bau des NETTO Marktes nicht der Fall.
- wie stark sinkt die Lebensqualität der Anwohner?
Man denke an Lärm-, Geruchs-, Schadstoffbelästigungen, und das an sechs Tagen in der Woche bis abends um 21⁰⁰ Uhr.
- Wie groß ist die Wertminderung der anliegenden Grundstücke und Immobilien?
- und nicht zuletzt ist zu bedenken, dass wertvolle Agrarflächen für ein Projekt das niemand braucht vernichtet werden.

Sollte das Gerücht wahr sein, dass die Stadt Eschweiler den Baugrund bereits angekauft hat, so grenzt es geradezu an Verhöhnung, den Bürgern eine Beteiligungsmöglichkeit einzuräumen, obwohl im Prinzip schon alles entschieden ist.

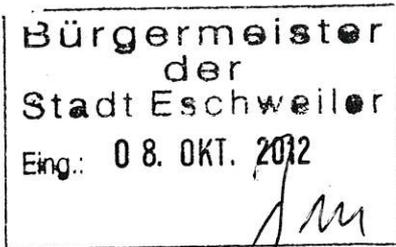
Somit protestiere ich mit allem Nachdruck und Gewicht eines Dürwißer Bürgers und Betroffenen gegen den „Bebauungsplan 6 – Ortseingang Dürwiß-Süd“.

Ich bitte um baldige Stellungnahme.

Mit Freundlichen Grüßen



Lutz Henke



10 112

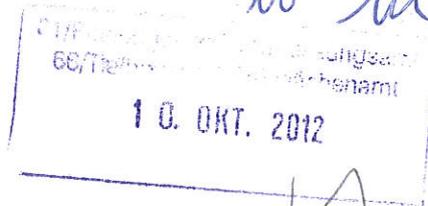
61

WILLY LANTZEN
Broicher Pfad 32
D- 52249 ESCHWEILER
Telefon & Telefax 0049 (0) 2403 - 52109

Willy Lantzen, Broicher Pfad 32, D - 52249 Eschweiler

Einschreiben mit Rückschein
Stadt Eschweiler
z. H. Herrn Bürgermeister Bertram
Johannes-Rau-Platz 1

52249 Eschweiler



Handwritten notes: III/61, a.w.m.

Handwritten notes: Kopie FV und b.R. FV 7 K.

Handwritten signature and date: Eschweiler, 01.10.2012

Widerspruch bzgl. Bebauungsplan 6 - Ortseingang Dürwiß-Süd

Handwritten note: FS 24/10

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Bertram,

der Presse und dem Amtsblatt der Stadt Eschweiler (Ausgabe Nr. 21 vom 20.09.2012) mussten wir entnehmen, dass der Flächennutzungsplan 6 Ortseingang Dürwiß-Süd geändert wurde.

Als Anwohner der für den Ausbau eines Einkaufszentrums vorgesehenen Fläche erkläre ich zusammen mit anderen Anwohnern, dass wir dieser Maßnahme, mit der wir in keinster Weise einverstanden sind, **widersprechen**.

Außerdem besteht bezüglich des Bauvorhabens in einer Vielzahl von Aspekten unsererseits Klärungsbedarf, der aufgrund ebendieser Vielzahl nicht schriftlich niedergelegt werden kann.

Daher bitte ich Sie, die oben genannte Angelegenheit auf die Tagesordnung der nächsten öffentlichen Ratssitzung zu setzen und uns als Anwohner zu dieser einzuladen, damit wir uns hierzu äußern können.

Ich bitte um baldige Antwort.

Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

WILLY LANTZEN
Broicher Pfad 32
D- 52249 ESCHWEILER
Telefon & Telefax 0049 (0) 2403 – 52109

Willy Lantzen, Broicher Pfad 32, D – 52249 Eschweiler

Stadt Eschweiler
 Abteilung für Planung und Entwicklung
 Johannes-Rau-Platz 1



52249 Eschweiler

Eschweiler, 11.10.2012

Protokoll zum Widerspruch bzgl. Bebauungsplan 6 – Ortseingang Dürwiß- Süd

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich nehme Bezug auf mein Schreiben vom 01.10.2012 an Herrn Bürgermeister Bertram.

Da ich bisher von Ihnen keine Antwort auf dieses Schreiben erhalten habe, möchte ich Ihnen stichpunktartig meine Einwände bezüglich oben genannten Bauvorhabens nennen und einige Fragen stellen.

Allgemeine Fragen

- Warum und von wem wurde das Bauvorhaben geplant?
- Warum wurde Flächennutzungsplan geändert?
- Warum ist die Rede von einem Plangebiet von 17.600 qm wenn die Planung für das aktuelle Bauvorhaben 3.245 qm ausweist?
- Worin bestehen die Interessen der Stadt Eschweiler?
- Wer ist der ortskundige Berater/Ansprechpartner auf Seiten der Stadt?
- Warum hat es keine frühzeitige Benachrichtigung der Bürger, vor allem der Anlieger gegeben? (vor ca. einem Jahr wurde uns auf Nachfrage von Seiten der Stadt gesagt, das Bauvorhaben würde direkt hinter der A 4 Autobahnbrücke angesiedelt!)
- Warum findet auf dem Bauareal Bonhoefferstraße laut Amtsblatt Nr. 21 keine Umweltanalyse statt?

Momentane Situation

- Aus dem Bauvorhaben sind keine Vorteile für Dürwisser Bürger ersichtlich.
 - ⇒ zwei Großmärkte sind bereits vorhanden (Netto und Edeka) => adäquate Versorgung der Bürger mit lebenswichtigen Gütern ist bereits voll gewährleistet
- Expandiert Edeka? => am jetzigen Standort ist genügend Platz (40 Parkplätze vorhanden)
 - ⇒ das Dreifache an Parkplätzen ist platztechnisch möglich (bisheriges Gebäudeteile sind außerdem von zwei Untermietern angemietet)
 - ⇒ für einen erweiterten Markt ist auf dem jetzigen Areal ausreichend Platz

Nachteile

- Anwohner haben erhebliche Nachteile (Lärm, Müll, Abgase, Verkehrschaos jetzt schon vorhanden)
- Wertminderung anliegender Immobilien (Grundstücke in unserem Wohngebiet werden – wie Ihnen bekannt - für viel Geld verkauft und gekauft!)
- Angeblich soll eine Schallschutzmauer errichtet werden. Wie hoch soll sie werden, wenn die Anlieger bereits zweieinhalbgeschossige Häuser bewohnen, zumal Autoabgase bekanntlich in die Höhe steigen?
- Da die Wohneinheiten der Häuser südlich gerichtet sind, blicken Anwohner auf dank des Bauvorhabens bald auf fabrikähnliche Gebäude
- Folge: Wohn- & Lebensqualität sinkt und Krankheiten werden dadurch hervorgerufen!
- Wenn die Straße „Am Fließ“ bautechnischen Nutzen bringen soll, dann sollte man sie lieber - wie bereits vor Jahren an der Weisweilerstraße begonnen – mit Bungalows bis zum Nettodiscounter weiter ausbauen
- Noch in Dürwiß vorhandene Einzelhändler sind aufgrund des Bauvorhabens in ihrer Existenz gefährdet und werden kurzerhand schließen müssen
- Ältere Dürwisser Einwohner brauchen eher einen entsprechenden Markt im Norden oder im Westen des Stadtteils
- Rollstuhlfahrer und Gehbehinderte mit Rollator müssen vom Dürwisser Norden bis zu den jetzigen Märkten ca. zwei Kilometer zurückliegen; dies ist unzumutbar!
- Erweiterung des bestehenden Angebots würde die wirtschaftliche Situation der Innenstadt enorm verschlechtern => hieran dürfte auch die Stadt wohl kaum Interesse haben
 - ⇒ Nachbarstädte zeigen bereits Auswirkungen einer solch fatalen Bau- und Planungspolitik (Aldenhoven, Alsdorf, Stolberg)
 - ⇒ Es sind bereits genügend andere Einkaufszentren in Eschweiler:
 - ⇒ Dürener Straße: Obi, Lidl, Penny, Hit, Aldi
 - Langwahn: REWE, Penny, C & A, ehem. Schlecker
 - Auerbachstraße: Real, Mediamarkt und andere Handelsketten
- Zentral in der Stadt gelegen und mit ausreichend Parkplätzen ausgestattet: ehemaliges Karstadt-Gebäude => Das City-Center könnte so wiederbelebt werden und von der jetzigen Verwahrlosung befreit werden

Unter Berücksichtigung all dieser Aspekte dürfte das o.g. Bauvorhaben wohl kaum Nutzen tragen und adäquat durchführbar sein. Deswegen legen wir als Anwohner hiermit Einspruch ein.

Zwecks eines ausführlichen Gesprächs stehe ich jederzeit zur Verfügung.

Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'W. Altmeyer', written in a cursive style.



WILLY LANTZEN
Broicher Pfad 32

D-52249 ESCHWEILER

Telefon & Telefax 0049 (0) 2403 - 52109

19.11.12 FS 20/4

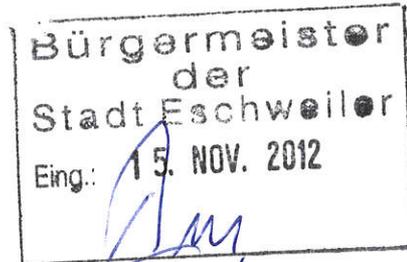
Willy Lantzen, Broicher Pfad 32, D - 52249 Eschweiler

Stadt Eschweiler

z. Hd. Herrn Bürgermeister Bertram

Johannes-Rau-Platz 1

52249 Eschweiler



Eingepostet

14
11/61
ZMA

Eschweiler, 13.11.2012

Bebauungsplan 6 Ortseingang Dürwiß-Süd

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Bertram,
sehr geehrter Herr Gödde,

Herr Bernd Bardenheuer und ich möchten uns nochmals für das Gespräch am 23.10.2012 im Rathaus mit Ihnen bedanken.

Wir möchten noch einmal eindringlich auf unsere Bedenken zu den bereits besprochenen und auch im Schreiben vom 11.10.2012 aufgeführten Aspekten bezüglich des Bauvorhabens Bebauungsplan 6 Ortseingang Dürwiß-Süd hinweisen.

- 1) Wir leben in einem reinen Wohngebiet; die meisten Anwohner sind seit über 40 Jahren hier ansässig.
- 2) Im Stadtteil Dürwiß ist die Nahversorgung – wie besprochen - mit lebenswichtigen Gütern durch zwei Supermärkte bereits voll gewährleistet, beide Discounter führen fast gleichwertige Sortimente (siehe Artikel Eschweiler Zeitung vom 08.10.2012 als Anlage).
- 3) Da die Firma Edeka schon seit Jahren in Dürwiß ansässig ist, ist es nachvollziehbar, dass sie an diesem Standort bleiben möchte. Ihr Bebauungskonzept habe ich als Anlass zum Entwurf eines eigenen Vorschlags genommen, durch den ein Verkehrskollaps vor allem auf der ohnehin jetzt schon stark strapazierten Heinrich-Heine-Straße verhindert werden kann und der alle Beteiligten zufriedenstellt (siehe anliegende Zeichnung).
- 4) Dürwiß braucht – wie schon mit Ihnen besprochen - keinen Volldiscounter wie beispielsweise Aldi, ebenso keinen Drogeriemarkt. Letzteren gab es bereits im Stadtteil Dürwiß-Mitte; der Markt wurde allerdings nur wenig frequentiert.

- 5) Wie bereits besprochen, würde ein Aldi-Markt den Geschäften der Innenstadt schaden und die Kaufkraft dort erheblich nachlassen (beigefügte Mappe zeigt Aldi Verkaufsspektrum, das fast jedem Einzelhändler in Eschweiler schadet).
- 6) Bezüglich entstehender Arbeitsplätze: der Großteil der potenziellen Arbeitnehmer wird auf 400 €-Basis beschäftigt. Solch eine Beschäftigungspolitik verschärft nachweislich das Problem der Altersarmut. Außerdem werden die Produkte eines Volldiscounters wie Aldi in Billiglohnländern gefertigt, verhindern also auch eine Beschäftigung im Inland.
- 7) Eine Bebauung der Straße „Am Fließ“ könnte – wie besprochen – durch die Errichtung von Einfamilienhäusern und Bungalows erfolgen. Alle Grundstücke verfügen über eine optimale Südlage. Durch ein derartiges Baukonzept würde der Stadtteil Dürwiß aufgewertet und verschönert.
- 8) Bezüglich unserer Bedenken in puncto Lärm/Abgase/Umweltverschmutzung/Gesundheitsgefährdung siehe anliegender Zeitungsartikel vom 29.10.2012.

In der Hoffnung, dass das Bauvorhaben von den gewählten Vertretern der Eschweiler Bürger noch einmal überdacht wird, möchten wir Sie bitten, uns als Anlieger frühzeitig über die Entscheidung des Stadtrates zu informieren.

Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen



5 Anlagen

Dürwiß ist gut versorgt, der Rest nicht

In Eschweilers Norden ist es um die Nahversorgung nicht überall gut bestellt. Rollende Verkaufswagen schaffen Abhilfe.

VON DANIEL GERHARDS

Eschweiler. Wenn Werner Kurth mit seinem Verkaufswagen nach Röhe fährt, dann weiß er, dass dort schon viele Leute auf ihn warten. Kurth liefert regelmäßig frische Lebensmittel bis vor die Haustür. „Ich fahre gezielt in die Dörfer, in denen es keine Lebensmittelgeschäfte mehr gibt“, sagt Kurth. Das freut viele Leute in Röhe, St. Jöris und Hehlrath, wo Kurth liefert. Denn ohne diesen Service fiele es vielen schwer, sich mit all dem, was man täglich zum Leben braucht, einzuleben.

In vielen kleinen Ortschaften von Eschweiler ist es schwierig geworden, ohne fahrbaren Untersatz einzukaufen. Das mobile Konzept von Kurth ist dabei sehr hilfreich. An Bord hat er Brot, Brötchen, Käse, Frischfleisch, Wurst, Milchprodukte, Kaffee, Eier, Marmelade, Saft und Honig. Einfach „das, was man für den täglichen Bedarf braucht“, sagt Kurth. Dabei fährt er von Haus zu Haus. Wenn seine Stammkunden seine Klingel hören, kommen sie direkt raus. „Meine Kundschaft ist überwiegend ältere Leute, aber es sind auch Mütter mit kleinen Kindern dabei“, sagt Kurth.

In Hehlrath gibt es gar kein Geschäft mehr. Der kleine Dorfladen schloss Mitte des Jahres. Jetzt sind die Schau-fenster bereits zugemauert. Arnold Ripphausen baut den ehemaligen Laden zum Wohnraum um. Seine Frau Hedwig hat das Geschäft von 1964 bis 2005 geführt. Doch mit 63 Jahren war für sie Schluss. Danach gab es noch eine weitere Besitzerin, die bis zum vergangenen Mai weitermachte. „Das lohnt sich einfach nicht mehr“, sagt Arnold Ripphausen. „Die jun-

gen Leute sind heute alle mobil. Und die Älteren lassen sich ihre Einkäufe mitbringen. Dann kaufen die Leute nur noch, wenn sie etwas vergessen hatten. Und von einem fütchen Pfeffer kann keiner existieren“, sagt Arnold Ripphausen. Dabei hatte der Laden in den 1970er Jahren „geboomt“. Und: „Das hat uns immer Spaß gemacht“, sagt der ehemalige

„Der Verkaufswagen ist eine super Sache. Wir haben ja fast keine Geschäfte mehr im Ort. Ich bin damit sehr zufrieden.“

FRANZ-PETER SCHAUERGANS, KUNDE EINES VERKAUFWAGENS

Ladenbesitzer. Nun gibt es in Hehlrath gar kein Lebensmittelgeschäft mehr. Auch im benachbarten Kinzweiler sucht man vergeblich. Lediglich einen Getränkemarkt gibt es dort. Inhaber Albert Vossenberger versucht die Nahversorgungslücke mit seinem Sortiment zumindest zum Teil aufzufangen. Er verkauft Getränke „und alles, was damit zu tun hat“. Außerdem hat er Kon-serven, Kaffee, Würstchen, Brötchen und Süßigkeiten im Angebot. „Ich versuche auch alles zu besorgen, wenn die Kunden einen besonderen Wunsch haben“, sagt Vossenberger. Den Getränkemarkt hat er im Mai übernommen. Ihm ist der „persönliche Kontakt“ mit seinen Kunden und eine „familiäre Atmosphäre“ – anders als in großen Supermärkten – dabei wichtig.

Frische Kartoffeln sind in Kinzweiler ebenfalls zu bekommen. Hermann-Josef und Sibille Johnen verkaufen ihre Speisekartoffeln direkt im Bauernladen auf ihrem

Hof. Die Kartoffeln bekommt man bei Familie Johnen entweder klassisch mit Schale oder schon geschält und abgepackt. Darauf legt der Landwirt den Schwerpunkt. „Heute ist der Spezialist gefragt. Das ist wie in einem Handwerksbetriebe“, sagt Hermann-Josef Johnen. Aber neben Kartoffeln verkauft er auch Obst und Gemüse, Salat, Nudeln und Weine.

Indes ist Werner Kurth mit seinem Verkaufswagen weitergefah-ren – der nächste Kunde wartet. Franz-Peter Schauergans kommt gleich raus, als er Kurths Klingel hört. Kurth hat ihm auch einige Zeitschriften für seine Frau mitgebracht. „Der Verkaufswagen ist eine super Sache. Wir haben ja fast keine Geschäfte mehr im Ort. Ich bin damit sehr zufrieden“, sagt er. Zeitschriften, Waschmittel, Toilettenpapier – all solche Dinge, bringt Kurth auf Bestellung mit. „Wenn die Leute mal was brauchen, was ich nicht im Wagen habe, besorge ich das“, sagt er. Kurth ist schon seit 1997 mit dem Verkaufswagen unterwegs. Seit zehn Jahren ist er selbstständig. Er selber stammt aus Röhe, deshalb verbindet ihn etwas

mehr, als nur das Geschäftliche mit dem Orstteil. Er liefert zudem jeden Morgen Brötchen nach Hause. 900 Euro Benzinkosten habe er als fahrender Händler jeden Monat. Dafür könnte man auch ein Ladenlokal mieten, meint er. Aber Kurth ist mit dem zufriedenen, was er hat: „Mit geht es darum, zu den Leuten zu kommen, bis vor die Haustür.“



In St. Jöris gab es nach einer Bürger-versammlung sogar eine Initiative, die sich für die Nahversorgung stark machte. Man habe sich darum gekümmert, dass nun ein rollender Supermarkt in den kleinen Ort kommt, sagt Willi Bündgens, Vorsitzender des CDU-Ortsverbands Kinzweiler/Hehlrath. „Viele ältere Leute nehmen das sehr gut an“, sagt Bündgens. Jeden Freitag kommt der Wagen der Firma „Heiko“ nach St. Jöris. Mit an Bord sind rund 450 Artikel. „In

„Beim Bauern kaufen“



HERMANN-JOSEF JOHNEN
Landwirt aus Kinzweiler

wollen ihre Kartoffeln beim Bauern kaufen, dort wo sie erzeugt wurden und nicht im Supermarkt oder Discount.

Aber nicht jeder ist so mobil, dass er auf ihren Hof kommen kann. **Johnen:** Wir beliefern die Leute auch, wenn sie das möchten. Das nehmen vor allem ältere Leute in Anspruch, die nicht mehr mobil sind. Außerdem liefern wir auch Kartoffeln in Seniorenheime. Und wir haben zweimal wöchentlich einen Stand in Weisweiler. Dort verkaufen wir unsere Kartoffeln und frisches Obst und Gemüse.

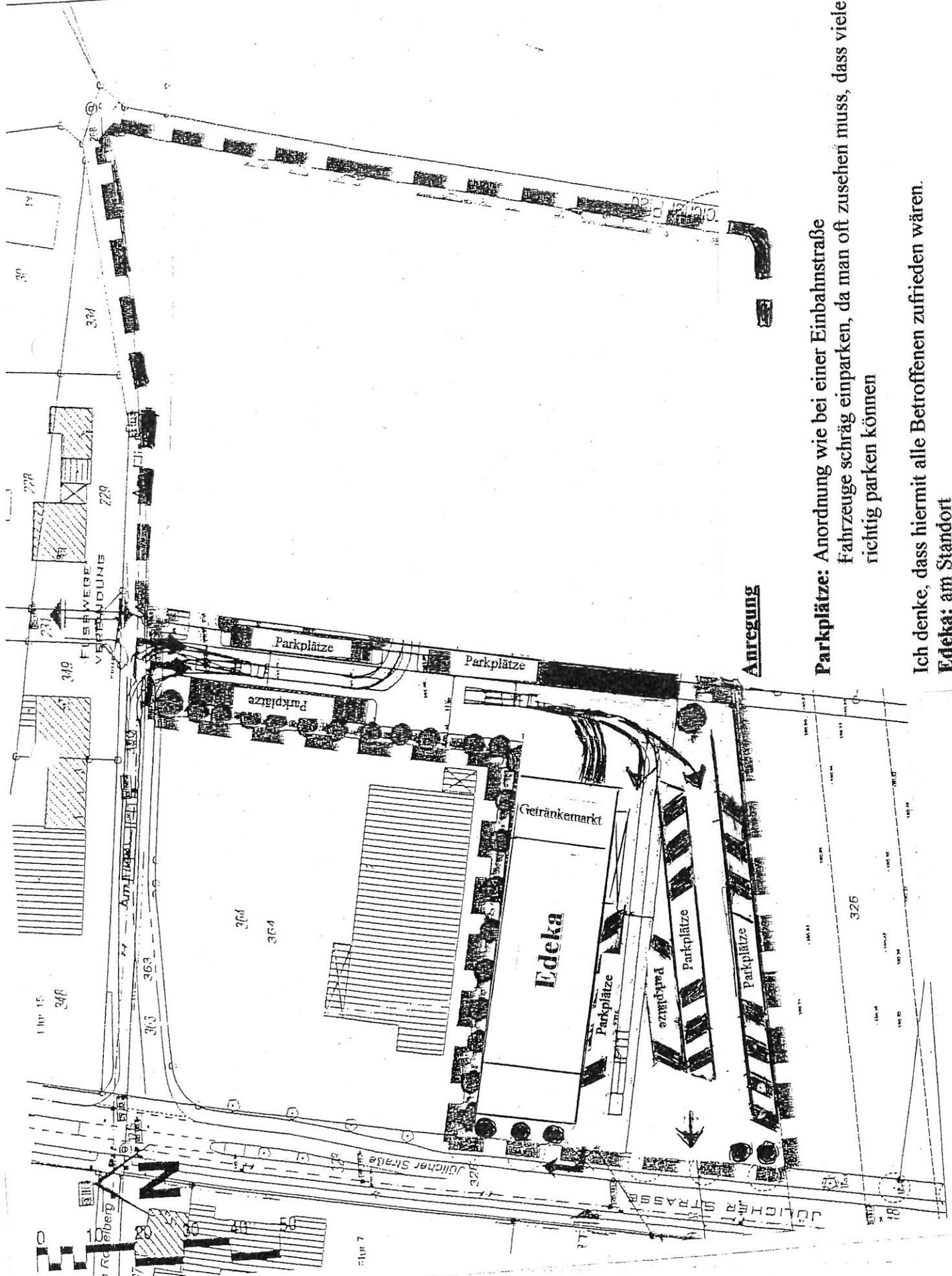
St. Jöris funktioniert das sehr gut“, sagt „Heiko“-Inhaber Dr. Reinhard Steinkamp. Am mobilen Supermarkt kaufen allerdings nicht nur ältere Leute. „Unsere Zielgruppe sind alle, die tagsüber zu Hause sind“, erklärt Steinkamp.

Ob es in näherer Zukunft wieder kleine Lebensmittelgeschäfte auf dem Dorf geben wird, ist fraglich. Rewe-Sprecher Raimund Esser betonte zwar, dass seine Firma weiterhin auf Märkte in kleinen Ortschaften setze, allerdings muss man heute schon mindestens 500 Quadratmeter Verkaufsfläche haben, damit sich ein Markt rechnet. „Den Tante-Emma-Laden auf 120 Quadratmetern wird es nicht mehr geben. Das ist nicht rentabel“, sagt Esser. Schließlich müsse jeder, der als selbstständiger Kaufmann ein Rewe-Markt führt, davon leben können. „Wenn das Einzugsgebiet zu klein ist, dann macht der zu“, sagt Esser. Das Unternehmen versuche mit „Rentabilitätsberechnungen“ vorab zu ergründen, ob sich ein Laden lohnt oder nicht.

Verkaufsflächen erweitern

Gut versorgt ist der Stadtteil Dürwiß. Dort gibt es sogar Pläne die Verkaufsflächen am Ortsausgang zu erweitern. Bisher gibt es dort einen Edeka- und einen Netto-Markt. Der Edeka wird verlegt und vergrößert zudem seine Verkaufsfläche (maximal 1500 Quadratmeter), zusätzlich soll es einen weiteren Discount (maximal 1100 Quadratmeter Verkaufsfläche) und einen Drogerie-Markt (maximale Verkaufsfläche 635 Quadratmeter) geben. Außerdem sollen noch mehr Parkplätze für die Kunden geschaffen werden. „Wir hatten das lieber im Ortszentrum von Dürwiß gesehen. Aber dort gibt es keine ausreichend großen Flächen“, sagt Hermann Gödde, Technischer Beigeordneter der Stadt Eschweiler. Doch die Lage am Rand von Dürwiß sei besser, als ein Standort „auf der grünen Wiese“.

Bebauungskonzept



Anregung

Parkplätze: Anordnung wie bei einer Einbahnstraße
Fahrzeuge schräg einparken, da man oft zusehen muss, dass viele Leute nicht richtig parken können

Ich denke, dass hiermit alle Betroffenen zufrieden wären.
Edeka: am Standort

Direkte Anwohner: keine Gesundheitsgefährdung (Lärm und Abgase)
Verkehr ohne eine neue zusätzl. Zufahrt (von der Jülicher Str.)
Automatische Entlastung der Heinrich-Heine-Straße, Bonhoeferstr.

Siehe unsere bereits mitgeteilten Kritikpunkte

LESER SCHREIBEN

Attraktive Geschäfte sind weit draußen

Robert Krol aus Eschweiler antwortet auf den Leserbrief von der Indestädterin Brigitte Averdung-Häfner in unserer Ausgabe vom 10. November:

Ich bin mir nicht sicher, ob Frau Averdung-Häfners Forderung, die Fußgängerzonen für den Verkehr freizugeben, wirklich ernstgemeint war oder nur ein Scherz zur Sessionseröffnung, aber in jedem Fall ist diese Forderung unvollständig. Ich möchte deshalb diese Forderung einmal (satirisch) zu Ende denken:

Gerade für die angeblich so vielen „alles-schnell-erledigen-wollen“-Kunden bringt es doch gar nichts, wenn sie im Auto parkplatzsuchend durch Neu- und Grabenstraße Runden drehen dürfen, aber einen Parkplatz dann doch erst genauso weit entfernt finden können, wie heute schon und somit genauso zu Fuß bis zum Geschäft gehen müssen wie bisher.

Im Sinne dieser angeblich so zahlreichen „alles-schnell-und-kurz-erledigen“-Kunden konsequent zu Ende gedacht, muss daher gefordert werden: Jedes Ladengeschäft in der Fußgängerzone wird verpflichtet, einen „Drive In“-Schalter zu errichten, an dem diese Kunden in Ihren Fahrzeugen bedient werden können und keine Zeit für die Parkplatzsuche verlieren müssen.

Oder die Graben- und Neustraße sollten bei Wiederezulassung des Autoverkehrs so umgestaltet werden, dass jedes fünfte Haus zum Parkhaus umgebaut wird. Damit wäre auch möglich, dass die „alles-schnell-erledigen-müssen“-Kun-

den beim Einkaufen keine Zeit für Fußwege verlieren, da man dann quasi direkt nebenan parken kann.

Aber nun im Ernst: Frau Averdung-Häfner erkennt offenbar nicht, dass diejenigen Kunden, die momentan kurz am Rand oder manchmal sogar in der Fußgängerzone halten, um „mal eben schnell“ Brötchen o.a. zu kaufen, dies nur können, weil dort eben kein Autoverkehr ist. In dem Moment, wo nach Freigabe alles so permanent zugeparkt ist wie in Marienstraße oder Rosenallee, werden diese „schnell-erledigen“-Kunden weniger werden, weil sie dann keinen Platz für ihre Autos mehr finden und weiterfahren, ohne mal schnell was erledigt zu haben.

Dieser Vorschlag, Graben- und Neustraße wieder für den Autoverkehr freizugeben, ist unsinnig und geht an den tatsächlichen Problemursachen vorbei: Es mangelt an attraktiven (Fach-)Geschäften, die zum Shoppen gehen und an Cafés und Restaurants, die zum Verweilen einladen.

In Köln oder Aachen käme niemand auf die Idee, Hohe Straße oder Adalbertstraße wieder für Autos freizugeben, weil dort zahlreiche attraktive Geschäfte zum Bummeln einladen.

In Eschweiler hingegen betreibt die Stadtverwaltung die Politik, dass attraktive Fachgeschäfte weit draußen am Stadtrand angesiedelt werden (Auerbachzentrum: Sport, Bekleidung, Deko, Elektrogeräte). Dann darf man sich natürlich nicht wundern, dass in der Fußgängerzone immer weniger los ist.

Obere Straße ‚Am Fließ‘



Lautes NRW: Lärm macht Menschen krank

Umweltminister Remmel fordert mehr Schutz für Bürger. Karten zeigen, wo Belastung besonders hoch ist.

Düsseldorf. Die Lärmbelastung ist in NRW nach Angaben von Umweltminister Johannes Remmel (Grüne) zu hoch. „Der Lärm macht die Menschen krank“, sagte Remmel am Sonntag laut einer Mitteilung. Die Menschen seien zu stark belastet, das zeigten neue Lärmkarten. Stärkster Lärmursacher sei der Verkehr. „Wir müssen Menschen vor allem in den Städten besser schützen“, betonte Remmel.

Die Lärmkarten bilden die Grundlage für die Lärmaktionsplanung. Die Karten zeigen im sogenannten Lärm-Viewer (Lärm-Anzeiger) an, wo im Land

welche Belastungen anfallen. Lärm beginnt in der Vierer-Skala bei 55 Dezibel, was mit Gesprächslautstärke oder Remmen vergleichbar ist, reicht über 65 Dezibel, die etwa durch Kantinenlärm erreicht werden, bis über 75 Dezibel (80 Db = Telefonklingel, 100 Db = laute Musik; eine Zunahme um 10 Db wird als doppelte Lautstärke empfunden). Aktionspläne in

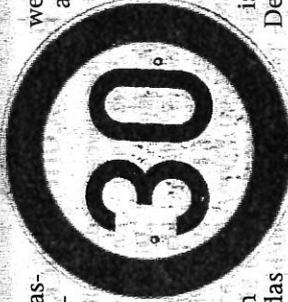
Städten und Gemeinden seien aber nur ein erster Schritt. Flächendeckend könnten nur Erfolge erzielt werden, wenn Fahrzeuge und Flugzeuge leiser würden. Hier müsse die Europäische Kommission ihre Vorschriften überarbeiten.

In NRW ist die Lärmsituation aufgrund der dichten Verkehrsnetze und der hohen Bevölkerungszahl besonders problematisch. Die Ergebnisse der erstmaligen Lärmkartierung aus dem Jahr 2007 bestätigen diese Situation. Die neuesten Lärmkarten zeigen, so Remmel, gegenüber den Karten von 2007 sogar noch deutlich mehr Lärmquellen.

Erfasst sind die Quellen entlang der mehr als 8000 Kilometer Auto-

bahnen, Bundes- und Landesstraßen, 85 Kilometer nicht-bundeseilene Schienenwege sowie die Flughäfen Düsseldorf und Köln/Bonn. Weitere Karten der großen Städte sollen in Kürze hinzukommen. In der Endfassung sollen Karten von 26 Ballungsräumen und den Verkehrsadern in NRW stehen.

Das Landesumweltamt hat die Karten der Autobahnen, Bundes- und Landesstraßen aus dem Verkehrsaufkommen, den Fahrgeschwindigkeiten und den Straßenoberflächen berechnet. Dabei wurden das Gelände, die Gebäude und die Schallschutzeinrichtungen berücksichtigt. (dpa)



Die Lärmkarte in Internet: www.umgebungslaerm.nrw.de

Bebauungsplanverfahren VBP 6 - Ortseingang Dürwiß-Süd -

Dem Schreiben von Herrn Willy Lantzen,
Broicher Pfad 32, 52249 Eschweiler,
vom 13.11.2012

wurde eine Sammlung von „ALDI“-Prospekten
der Wochen zwischen dem 20.08.2012 und dem 12.11.2012 beigelegt.

Diese Anlage kann bei Bedarf bei der Verwaltung
(Herrn Schoop, T. 427) eingesehen werden.

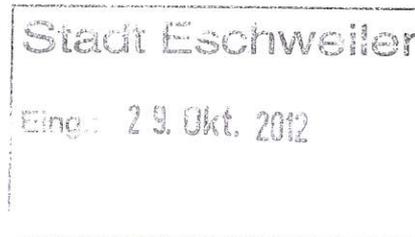
**Stellungnahmen der Behörden
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 6
- Ortseingang Dürwiß-Süd -**



Ergebnis und Vorsetzungsamt
29. Okt. 2012

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund
Stadt Eschweiler
Postfach 1328

52233 Eschweiler



FS 31/10

Datum: 23.10.2012
Seite 1 von 3

Aktenzeichen:
65.52.1-2012-609
bei Antwort bitte angeben

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

Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 6 – Ortseingang Dürwiß-Süd; Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belan- ge nach § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 28.09.2012 Ihr Zeichen 610-21.20-VBP 6

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Bebauungsplanverfahren gebe ich aus bergbehördlicher Sicht
folgende Hinweise:

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle und Eisenerz ver-
liehenen Bergwerksfeld „Glückauf“ sowie über den auf Braunkohle ver-
liehenen Bergwerksfeldern „Eschweiler“ und „Zukunft“.

Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Glückauf“ ist die EBV Gesellschaft
mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven. Ei-
gentümerin der Bergwerksfelder „Eschweiler“ und „Zukunft“ ist die RWE
Power Aktiengesellschaft in 50935 Köln, Stüttgenweg 2.

Hauptsitz:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

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

Servicezeiten:
08.30 – 12.00 Uhr
und 13.30 – 16.00 Uhr
Freitags von
08:30 – 14.00 Uhr

Konto der Landeskasse Düs-
seldorf bei der Landesbank
Hessen-Thüringen:
4008017
BLZ 30050000
IBAN: DE27 3005 0000 0004
0080 17
BIC: WELADED
Umsatzsteuer ID:
DE123878675



Der Bereich des Planungsgebietes ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen nach den hier vorliegenden Unterlagen (Grundwasserdifferenzenpläne mit Stand: Oktober 2011 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - 61.42.63 - 2000-1 -) nicht betroffen. Jedoch liegt das Planungsgebiet im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sumpfungmaßnahmen, die eine zukünftige Auswirkung im Planungsgebiet nicht ausschließen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwideranstieg zu erwarten.

Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Aus Sicht der Bezirksregierung Arnsberg sollte hier der Erftverband sowie die bergbautreibende RWE Power AG zusätzlich um Stellungnahme gebeten werden.

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



Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Im Auftrag

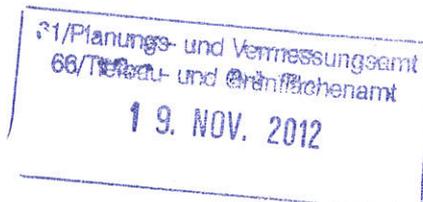
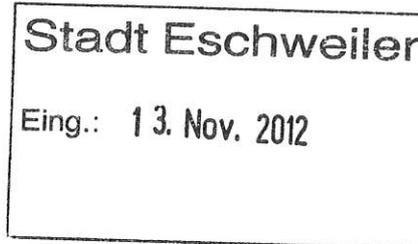
A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a trailing line.

(Schneider)



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Eschweiler
Ordnungsamt
Rathausplatz 1
52233 Eschweiler



Datum 09.11.2012
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
22.5-3-5354012-234/12/
bei Antwort bitte angeben

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

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung

Eschweiler, Bebauungsplan 6 - Ortseingang Dürwiß-Süd

Ihr Schreiben vom 09.10.2012, Az.: 32/18/00-B-Co.

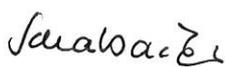
Die Auswertung des o.g. Bereiches war möglich.

Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor (in der beigefügten Karte nicht dargestellt). **Ich empfehle eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche.** Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschiebenden 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.

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

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

Im Auftrag


(Schabacker)

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

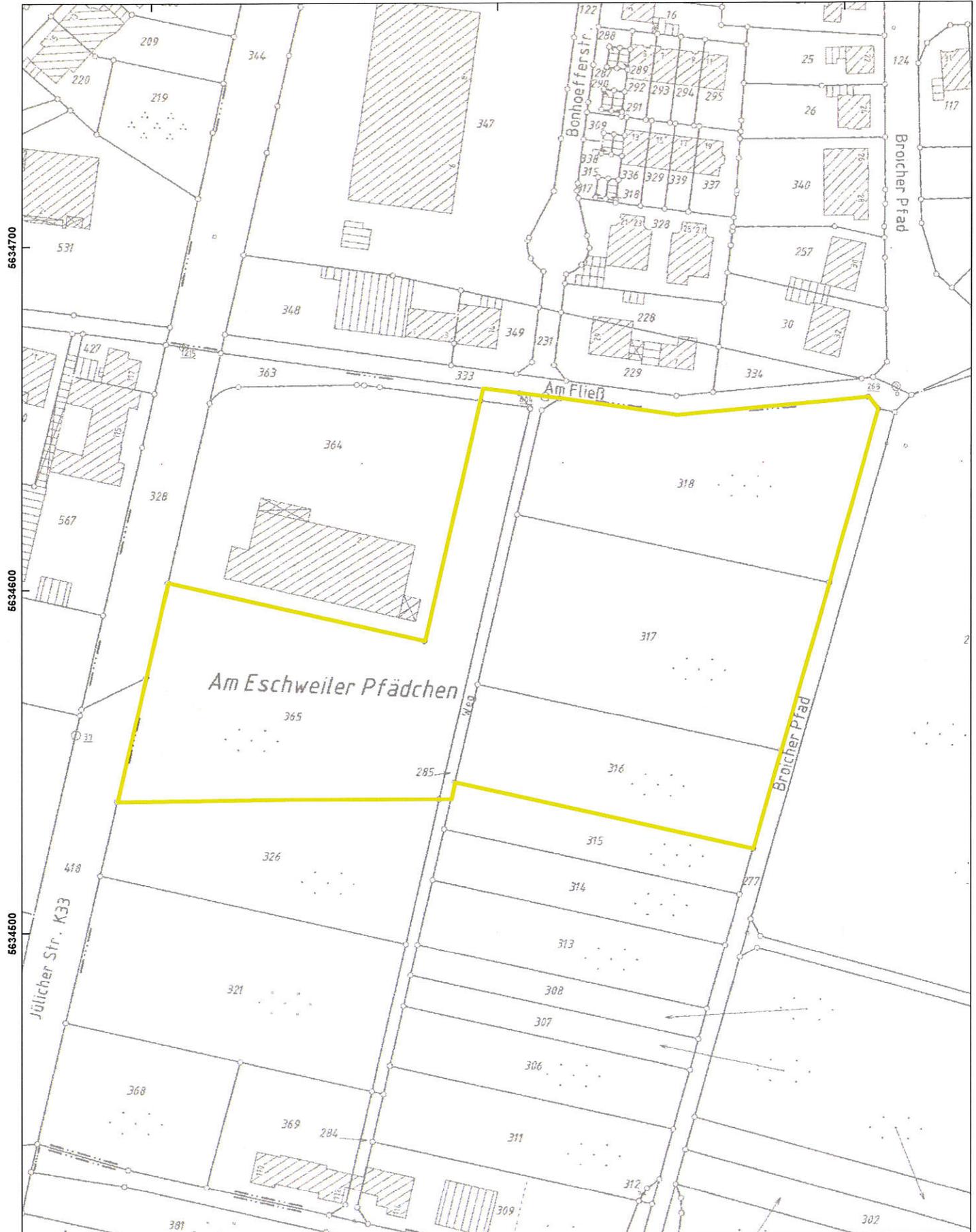
Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis D-Flughafen Bf,
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-
Brücke
Haltestelle:
Mündelheimer Weg
Fußweg ca. 3 min

Zahlungen an:
Landeskasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 4 100 012
BLZ: 300 500 00 West LB AG
IBAN:
DE4130050000004100012
BIC:
WELADED

307800

307900

308000



5634700

5634600

5634500

Bezirksregierung
Düsseldorf



Aktenzeichen :
22.5-3-5354012-234/12

Maßstab : 1:1.500
Datum : 09.11.2012

Diese Karte darf nur gemeinsam mit
der zugehörigen textlichen Stellung-
nahme verwendet werden.

**Nicht relevante Objekte ausserhalb
des beantragten Bereichs sind
ausgeblendet.**

Legende

-  aktuelle Antragsfläche
-  Antragsfläche
-  nicht auswertbare Fläche
-  Blindgängerverdachtspunkt
-  geräumte Blindgänger
-  geräumte Fläche
-  Laufgraben
-  Panzergraben
-  Schützenloch
-  militärische Anlage
-  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. Erschwerende 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

- Kammarbeiten
 - 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 Bohrtiefe 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

Anmeldung von Sondierbohrungen zur Detektion

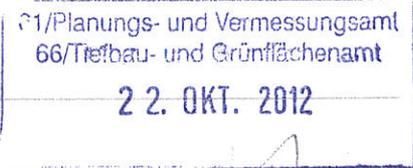
Name, Firma, Telefon: _____

Aktenzeichen des KBD:	
Datum:	
Bauherr / Auftraggeber (Name, Adresse, Telefonnr., Fax)	
Bohrfirma (Name, Adresse, Telefonnr., Fax)	
Bauvorhaben und Adresse:	
Ansprechpartner auf der Baustelle zur genauen Terminabsprache (Name, Telefonnummer):	
Anzahl der Bohrungen:	
Tiefe in m der Bohrungen:	
Terminvorschlag für Detektion:	
Besonderheiten (Arbeitsschutz, usw.):	

Datum, Unterschrift: _____

Florian Schoop - VBB 6 - Ortseingang Dürwiß-Süd

Von: "Francke, Dr. Ursula" <Ursula.Francke@lvr.de>
An: "florian.schoop@eschweiler.de" <florian.schoop@eschweiler.de>
Datum: 22.10.2012 10:27
Betreff: VBB 6 - Ortseingang Dürwiß-Süd
Anlagen: Firmenliste.pdf



VBB 6 - Ortseingang Dürwiß-Süd
 Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
 Ihr Schreiben vom 28.9.2012, Ihr Zeichen 610-21.20-VBP 6

Sehr geehrter Herr Schoop,

vielen Dank für die Übersendung der Planungsunterlagen im Rahmen der Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Ich weise in diesem Zusammenhang darauf hin, dass umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf Kulturgüter darzulegen sind. Eine Bewertung des Plangebietes zum Umweltbestandteil Kulturgüter (Bodendenkmäler) ist derzeit jedoch nicht möglich, da in der Fläche bisher keine Erhebung durchgeführt wurde. Dieses Defizit kann durch eine archäologische Prospektion behoben werden. Prospektion ist eine anerkannte zerstörungsfreie Untersuchungsmethode. Bestandteil einer Grunderfassung ist in der Regel die Begehung der Fläche, die Einmessung von erkennbarem archäologischem Fundmaterial sowie die Prüfung des Bodenaufbaues. Die Prospektion ist damit der erste Schritt zur Ermittlung der Auswirkungen einer Planung auf das archäologische Kulturgut im Rahmen einer Umweltprüfung, mit dem Ziel der durch § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB iVm § 11 DSchG NW vorgegebene Aufgabenstellung gerecht zu werden. Hierfür ist die Beauftragung einer Fachfirma erforderlich, eine Liste der Firmen füge ich bei. Diese Beauftragung an eine archäologische Fachfirma stelle ich Ihnen jedoch in diesem Fall frei, da die gegebene Indizienlage noch keinen konkreten Verdacht auf eine Entscheidungserheblichkeit der Kulturgüter zulässt. Bei Verzicht auf eine Grunderfassung des Kulturgüterbestandes bitte ich Sie, die Gründe dafür in den Umweltbericht aufzunehmen und auf die diesbezüglich nicht abschließend geklärte Situation hinzuweisen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Ursula Francke
 LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
 Endericher Straße 133
 53115 Bonn
 Tel: 0228/9834-134
 Fax: 0221/8284-0362
 e-mail: ursula.francke@lvr.de

Der Landschaftsverband Rheinland (LVR) arbeitet als Kommunalverband mit rund 15.000 Beschäftigten für die etwa 9,6 Millionen Menschen im Rheinland. Mit seinen 41 Förderschulen, zehn Kliniken, sechs Museen und seinen Heilpädagogischen Hilfen sowie als größter Leistungsträger für Menschen mit Behinderungen in Deutschland erfüllt der LVR Aufgaben in der Behinderten- und Jugendhilfe, in der Psychiatrie und der Kultur, die rheinlandweit wahrgenommen werden.

Der LVR lässt sich dabei von seinem Motto „Qualität für Menschen“ leiten. Die 13 kreisfreien Städte, 12 Kreise und die StädteRegion Aachen im Rheinland sind die Mitgliedskörperschaften. Sie tragen und finanzieren den LVR, dessen Arbeit von der Landschaftsversammlung Rheinland mit 128 Mitgliedern aus den rheinischen Kommunen gestaltet wird.



Wehrbereichsverwaltung West

IUW 4 – Az 45 – 03 - 03



Wehrverwaltung Wir. Dienen. Deutschland.

Bearbeiter: Herr von den Driesch
Telefon: 0211-959-2386
Telefax: 0211-959-2281

E-Mail:

wbvwestiuw4toeb@bundeswehr.org

31/Planungs- und Vermessungsamt
66/Tiefbau- und Grünflächenamt
22. OKT. 2012

16. Oktober 2012

FS 23
70

Wehrbereichsverwaltung West • Wilhelm-Raabe-Str. 46 • 40470 Düsseldorf

Stadt Eschweiler
Postfach 1328

52233 Eschweiler

Stadt Eschweiler
Eing.: 22. Okt. 2012

Bei Schriftwechsel **unbedingt**
angeben:
Ord-Nr.: West1_A_097_12_a

Bauleitplanung;

hier: Vorhabenbezogener Bebauungsplan 6 – Ortseingang Dürwiß-Süd-
der Stadt Eschweiler

Ihr Schreiben vom 28.09.2012 - Az 610-21.20-VBP 6

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Bezugnahme auf Ihr o.a. Schreiben teile ich Ihnen mit, dass - unter Berücksichtigung der von mir wahrzunehmenden Belange – meinerseits **grundsätzlich keine Bedenken** gegen die Realisierung der o.a. Planung bestehen.

Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 20 m nicht überschreiten. Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung – zur Prüfung zuzuleiten.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

von den Driesch

Hauptsitz Düsseldorf:
Wilhelm-Raabe-Str. 46
40470 Düsseldorf
www.wbv-west.de

Telefon:
Vermittlung: 0211/959 - 0
Telefax: 0211/959 - 2187
AllgFspWNBw: 3221

Bankverbindung:
Deutsche Bundesbank
Filiale - Saarbrücken -
BLZ: 590 000 00
Konto Nummer: 59001020

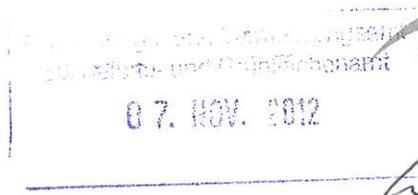
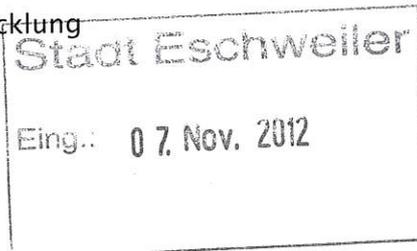
Außenstelle Wiesbaden:
Moltkerring 9
65189 Wiesbaden

Telefon:
Vermittlung: 0611/799 - 0
Telefax: 0611/799 - 1699
AllgFspWNBw: 4224



StädteRegion Aachen • Postfach 500451 • 52088 Aachen

Stadt Eschweiler
610 - Abt. für Planung und Entwicklung
Herrn Schoop
Postfach 1328
52233 Eschweiler



Handwritten notes: "18.11." and "FS 8/11"

StädteRegion Aachen

Der Städteregionsrat

A 85
Amt für regionale
Entwicklung

Dienstgebäude
Zollenstraße 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:
29.10.2012

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.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6 – Ortseingang Dürwiß-Süd Ihr Schreiben vom 28.09.2012

Sehr geehrter Herr Schoop,

gegen die vorgelegten Bauleitplanverfahren bestehen seitens der StädteRegion Aachen erhebliche Bedenken.

Das oben genannte Bauleitplanverfahren steht im räumlichen Zusammenhang mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange hat die StädteRegion Aachen bereits am 26.01.2011 und 07.08.2012 zwei Stellungnahmen zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes abgegeben und erhebliche Bedenken vorgelegt.

Eine weitere Stellungnahme wurde im Rahmen der Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung am 29.02.2012 an die Stadt Eschweiler und die Bezirksregierung Köln weitergeleitet. Hierzu wurden seitens der StädteRegion Aachen, S 69 Regionalentwicklung (jetzt A 85.2 Mobilität und Raumentwicklung) Bedenken hinsichtlich der fehlenden Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Vorgaben in Bezug auf großflächigen Einzelhandel und den Kriterien des städteregionalen Einzelhandelskonzeptes (STRIKT) vorgelegt.

Eine Rückmeldung, ob die Planung zwischenzeitlich angepasst wurde, bzw. inwieweit die jeweiligen Hinweise berücksichtigt wurden, liegt der Städte-

Region Aachen nicht vor. Insofern werden die vorgelegten Bedenken im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes weiterhin aufrecht gehalten und stehen dem oben genannten, verbindlichen Bauleitplanverfahren entgegen.

Für den Fall, dass die Planung zwischenzeitlich überarbeitet wurde, empfehle ich dringend eine aktualisierte Fassung zur Änderung des Flächennutzungsplanes vorzulegen. Dies gilt insbesondere in Bezug auf die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, als Voraussetzung für die verbindliche Bauleitplanung. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

In diesem Kontext weise ich darauf hin, dass die im Weiteren vorgelegten Sachhinweise und fachlichen Anregungen der jeweiligen Ämter zu dem oben genannten Bebauungsplan nur unter der Maßgabe greifen, dass die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und damit die Änderung des Flächennutzungsplanes bestätigt wird.

A 70 - Umweltamt

Wasserwirtschaft:

Es bestehen zurzeit Bedenken.

Die Niederschlagswasserentsorgung ist in den vorliegenden Unterlagen nicht ausreichend dargestellt. Für die wasserwirtschaftliche Prüfung ist die Vorlage von detaillierten Unterlagen und Nachweisen erforderlich. Hierzu verweise ich auf mein Rundschreiben vom 02.04.2008 – Niederschlagswasserentsorgung im Bebauungsplanverfahren. Nach Vorlage eines Entwässerungskonzeptes mit Nachweis der Niederschlagswasserentsorgung erfolgt eine weitere Stellungnahme.

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Heining unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2286 zur Verfügung.

Immissionsschutz:

Es bestehen Bedenken.

Begründung:

Bereits dem Vorentwurf der Begründung Teil A des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 6 - Ortseingang Dürwiß-Süd - (Stand September/Oktober 2012) ist zu entnehmen, dass in Bezug auf die zu erwartenden Schallimmissionen des Vorhabens umfangreiche Schallminderungsmaßnahmen erforderlich sind. Jedoch bereits im Zusammenhang mit den derzeit vorhandenen Gewerbebetrieben wurden der Unteren Immissionsschutzbehörde in der Vergangenheit Anwohnerbeschwerden über Lärmimmissionen vorgetragen.

Da den Antragsunterlagen die schalltechnische Untersuchung (siehe Absatz 7 der Begründung) nicht beigefügt war, ist eine abschließende Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme jedoch nicht möglich.

Aus den vorgenannten Gründen bitte ich darum, die Antragsunterlagen um die schalltechnische Untersuchung zu ergänzen und mir erneut zur Stellungnahme vorzulegen.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Kern unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2152 zur Verfügung.

A 61 - Immobilienmanagement und Verkehr

Aus straßenbaurechtlicher Sicht bestehen Bedenken aus folgendem Grund:

Im Vorentwurf der textlichen Festsetzungen wird unter Punkt 6.2 die verkehrliche Erschließung erläutert. Darin wird vorausgesetzt, dass das Rechtsabbiegen von der Jülicher Straße (K33) aus Richtung Eschweiler verkehrstechnisch unkritisch sei. Gemäß dem Vorentwurf soll nur die Möglichkeit des Linksabbiegens im Rahmen eines Verkehrsgutachtens untersucht werden.

A 61.1 erhält auch weiterhin die Forderung aus der Stellungnahme vom 07.08.2012 aufrecht, ein entsprechendes Gutachten für die Gesamtsituation zu erstellen. Des Weiteren muss Bestandteil dieses Gutachtens eine Verkehrsprognose sein, welche die Leistungsfähigkeit der K 33 im Bereich der neuen Zufahrt nach Umsetzung der Planung untersucht.

Alle Kosten für Änderungen an der K 33 einschließlich Nebenanlagen sowie ein ggf. erforderlicher Ausbau (z.B. Linksabbiegespur) bzw. verkehrslenkende Maßnahmen sind durch den Investor als Veranlasser zu tragen. Dies gilt auch für steigende Verkehrsbelastungen in der Zukunft. Die konkreten Planungen zu Änderungen an der K 33 sind durch die StädteRegion Aachen zu genehmigen.

Weiterhin ist im Verkehrsgutachten nachzuweisen, dass für den ein- und abbiegenden Verkehr die Sichtfelder gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) ausreichend bemessen sind.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Crombach unter der Tel.-Nr. 0241/5198-3703 zur Verfügung.

A 85.2 – Mobilität und Raumentwicklung

Für die Beurteilung des Vorhabens ist es entscheidend, ob die Stadt Eschweiler beabsichtigt, den betreffenden Bereich in das Nahversorgungszentrum Dürwiß einzubeziehen, oder ob eine Ausnahmeregelung gemäß dem Ziel 2 des in Aufstellung befindlichen LEPs NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel verfolgt wird.

Die vorliegende Begründung trifft hierzu keine eindeutig nachvollziehbaren Aussagen.

Nach der Ausnahmeregelung in Ziel 2 dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt werden, wenn

- eine integrierte Lage in den zentralen Versorgungsbereichen nicht möglich ist und
- die Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs diese Bauleitplanung erfordert und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Sollte eine Ausnahmeregelung nach Ziel 2 geplant sein, bitte ich detailliert zu begründen, ob und inwiefern die Voraussetzungen für eine Ausnahme gegeben sind. Dabei sind alle oben genannten Kriterien zu berücksichtigen.

Für den Fall, dass seitens der Stadt Eschweiler eine Einbeziehung des betreffenden Bereiches in das Nahversorgungszentrum Dürwiß verfolgt wird, bitte ich um Vorlage des Einzelhandelskonzeptes und Abstimmung des geplanten Nahversorgungszentrums Dürwiß.

Da derzeit nicht klargestellt ist welchen Planungsansatz die Stadt Eschweiler verfolgt, fehlt die für eine Beurteilung notwendige Grundlage. Vor diesem Hintergrund bitte ich um zeitnahe Klarstellung und erneuter Vorlage der überarbeiteten Unterlagen.

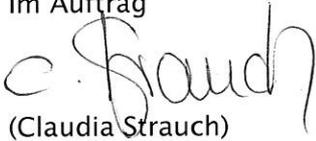
Zudem bitte ich dringend die Planung im Arbeitskreis des städteregionalen Einzelhandelskonzeptes (STRIKT) zeitnah abzustimmen.

Letztlich verweise ich auf meine Stellungnahme vom 07.08.2012 im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, in der ich bereits um die Klarstellung der oben genannten Punkte gebeten habe.

Für Rückfragen steht ich Ihnen unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2670 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

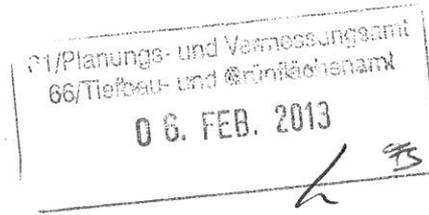


(Claudia Strauch)



StädteRegion Aachen • Postfach 500451 • 52088 Aachen

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



462,

Der Städteregionsrat

A 85
Amt für regionale
Entwicklung

Dienstgebäude
Zollenstraße 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:
28.01.2013

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.

**4. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie
vorhabenbezogener Bebauungsplan 6 – Ortseingang Dürwiß-Süd**
Ihre Schreiben vom 19.12.2012

Sehr geehrter Herr Schoop,

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

Im Einzelnen werden folgende Anregungen und Hinweise gemacht.

A 70 – Umweltamt

Wasserwirtschaft:

Das vorgelegte Entwässerungskonzept wurde geprüft. Gegen die Art der
geplanten Niederschlagswasserentsorgung bestehen keine Bedenken.

Im Rahmen des Bauantrages ist für die Ableitung der Niederschlagswässer
gemäß " 8, 9 und 10 WHG beim Umweltamt der StädteRegion Aachen ein
wasserrechtlicher Erlaubnis Antrag in 4-facher Ausfertigung einzureichen.
Entsprechende Reinigungsstufen nach dem Stand der Technik sind vorzu-
sehen.

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzulei-
ten.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Heining unter der Tel.-Nr. 0241/5198-
2286 zur Verfügung.

Immissionsschutz:

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bestehen gegen das Planvorhaben Bedenken, da eine abschließende Beurteilung zurzeit nicht möglich ist.

Begründung:

Den Unterlagen liegt die „Schalltechnische Untersuchung über die zu erwartende Geräuschemission und -immission nach Errichtung eines Nahversorgungszentrums in Dürwiß im Rahmen eines Bebauungsplans, Stand: 21. September 2012“ bei.

Der Schalltechnischen Untersuchung ist zu entnehmen, dass in den Teilimmissionspegeln der Kundenparkplatz als Hauptemittent ermittelt wurde. Der Kundenparkplatz liegt im nördlichen Teil des Plangebietes, unmittelbar gegenüber den relevanten Immissionsorten. Eine alternative Anordnung des Hauptemittenten im südlichen Bereich des Plangebietes wurde nicht betrachtet.

Um dennoch die Verträglichkeit des Vorhabens – ohne Ermittlung der Vorbelastung – darzustellen, werden Lärmschutzmaßnahmen seitens des Gutachters vorgeschlagen, die als Lärminderungsmaßnahmen bei der Berechnung eingeflossen sind.

Wesentliches Element ist die Errichtung einer **Lärmschutzwand von ca. 48 m Länge** entlang der nördlichen Grundstücksgrenze "Am Fließ". Die Wand muss eine **Höhe von 3,0 m** aufweisen und eine **Auskragung** in Richtung Süden **von 3,5 m** aufweisen.

Bezügliche der Ansätze des Gutachters und den in die textlichen Festsetzungen übernommen Forderungen ergeben sich Fragen:

- Für die Immissionsorte IO 1 und IO 4 wurden unterschiedliche Immissionsrichtwerte angesetzt.
- Durch den Gutachter wurden LKW über 7,5 t angesetzt. Der Begründung, Teil B, ist zu entnehmen, dass eine Warenanlieferung auf dem Parkplatz nur durch LKW bis max. 7,5 t zulässig ist.
- Wie eine Verteilung der Verkehrsströme über die Jülicher Straße bzw. Am Fließ geregelt werden könnte, ist nicht nachvollziehbar.
- Die Öffnungs- und Warenlieferungszeiten sind so einzurichten, dass vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr keine Verkehrsgeräusche im Plangebiet verursacht werden können. Ohne die Einrichtung von Schranken an den Einfahrten (=geeignete Maßnahme) kann dies erfahrungsgemäß nicht sichergestellt werden.
- Auf den Planunterlagen ist neben dem Drogeriemarkt im Bereiche der Straße Am Fließ ein **Trafo** dargestellt, der gutachterlich nicht berücksichtigt wurde.

Neben den bereits betrachteten elektromagnetischen Wechselfeldern, verursacht durch die in der Nähe befindliche Hochspannungsleitung, empfehle ich auch eine Regelung zu treffen, damit durch Leuchtreklamen keine störenden Belästigungen hervorgerufen werden können.

Ich rate dringend, in einem Gespräch mit dem Gutachter und dem Planer die offenen Punkte zu erörtern. M. E. besteht die Möglichkeit, mit Mitteln der architektonischen Selbsthilfe Konflikte zu vermeiden. So könnte eventuell auf die Errichtung der **Lärmschutzwand von ca. 48 m Länge mit einer Höhe von 3,0 m und einer Auskrugung von 3,5 m** verzichtet werden, wenn eine entsprechende Anordnung der geplanten Gebäude als „Schallschutzmaßnahme“ geplant wird.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Willekens unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2151 zur Verfügung.

Landschaftsschutz:

Es bestehen keine Bedenken, wenn die Bedingungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages vom 4. Dezember 2012 eingehalten werden. Der externe Ausgleich ist mir zu gegebener Zeit nachzuweisen.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Pawelka-Weiß unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2634 zur Verfügung.

A 61 – Immobilienmanagement und Verkehr

Aus straßenbaurechtlicher Sicht bestehen gegen das o.g. Vorhaben Bedenken aus folgendem Grund:

In der Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird unter Punkt 3.2 die verkehrliche Erschließung erläutert. Danach ist vorgesehen, das Plangebiet gemäß Variante 3 des vom Büro BSV erstellten Verkehrsgutachtens zu erschließen. Vorgesehen ist darin die Zufahrt über die Jülicher Straße (nur rechts Aus- und Einbiegen) sowie die Anbindung über die Straße „Am Fließ“. Die Aussage, dass die Anbindung über die Jülicher Straße die Qualitätsstufe A gem. Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) erreicht, ist nicht nachvollziehbar, da in dem v. g. Gutachten lediglich der Rechtsabbieger aus dem Plangebiet betrachtet wird. Entscheidend ist aus Sicht der Straßenbaulastträgerin aber, welche Auswirkungen die neue Einmündung auf den Geradeausverkehr der Jülicher Straße in Fahrtrichtung Dürwiß sowie den Rechtsabbiegeverkehr in das Plangebiet hinein hat. Hierzu fehlt der Nachweis. Dieser ist nachzureichen.

Mit Verweis auf das v. g. Gutachten hält die StädteRegion auch weiterhin die Forderung aufrecht, dass für den Fall, dass sich die im Verkehrsgutach-

ten prognostizierte Verkehrssituation nach Erschließung des Plangebietes ungünstiger auf den Verkehrsfluss im Zuge der K 33 auswirkt, der Erschließungsträger alle Kosten für evtl. erforderliche Umbaumaßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse der Jülicher Straße zu seinen Lasten gehen.

Der geplante Einzelhandel liegt in attraktiver Fahrradentfernung zu den Ortsteilen Dürwiß, Hehlrath, Fronhoven, Neu-Lohn und zur nördlichen Innenstadt. Zur Förderung des Radverkehrs wird daher angeregt, gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB geeignete Flächen auf dem Grundstück für das Fahrradparken im B-Plan festzusetzen oder über textliche Festsetzungen vorzuschreiben. Die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) geben entsprechende Richtwerte an.

Weiterhin wird angeregt, in Verhandlungen mit dem Investor die Installation hochwertiger Fahrradhalter für die Fahrradstellplätze zu vereinbaren, die ein stabiles, komfortables und sicheres Abstellen der Fahrräder gewährleisten (keine so genannten „Felgenknicker“).

Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen gegen das o.g. Vorhaben keine Bedenken.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Crombach unter der Tel.-Nr. 0241/5198-3703 zur Verfügung.

A 85.2 – Raumentwicklung und Mobilität

Da seitens der Stadt Eschweiler bislang kein zentraler Versorgungsbereich festgelegt wurden und die Einbindung des geplanten Standortes in den vorhandenen, zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Dürwiß nicht gesehen wird, erfolgt die nachfolgende Stellungnahme auf der Grundlage der Ausnahmeregelung des Ziels 2 des Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel der Landesregierung NRW. Demnach sind Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig, wenn

- eine integrierte Lage in den zentralen Versorgungsbereichen nicht möglich ist und
- die Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs diese Bauleitplanung erfordert und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Der Einschätzung, dass eine Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes innerhalb des Ortskerns in Dürwiß aufgrund der siedlungs-räumlichen Gegebenheit nicht möglich, wird gefolgt.

Der geplante Nahversorgungsstandort soll die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im Ortsteil Dürwiß verbessern. Die unter-durchschnittliche Versorgung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerieartikel wird im Rahmen der Verträglichkeitsana-lyse (12.11.2012) belegt.

Der geplante Nahversorgungsstandort soll die wohnortnahen Versorgung für Dürwiß und umliegende Ortslagen sicherstellen. Diesbezüglich geht der Einzugsbereich weit über eine fußläufige Erreichbarkeit hinaus. Damit der geplante Standort auch für die Bevölkerung ohne Kfz erreichbar ist, wird die bestmögliche Anbindung des Standortes an den öffentlichen Nahver-kehr angeregt. Bislang gibt es gemäß dem Nahverkehrsplan der StädteRe-gion Aachen (April 2011) im Bereich des Ortseingangs Dürwiß-Süd Er-schließungsdefizite. Darüber hinaus sollte eine attraktive fußläufige Anbin-dung an den Ortskern und die umliegenden Wohngebiete sichergestellt werden.

Der Einzugsbereich geht weit über den 700m-Radius (fußläufige Erschlie-Bung), der in der Regel zugrunde gelegt wird hinaus. Aufgrund der peri-pheren, eher ländlich geprägten Siedlungsstruktur kann einer Ausweitung des Einzugsbereichs gefolgt werden. Allerdings ist der in Verträglichkeits-analyse definierte Einzugsbereich ist zu groß. So kann beispielsweise die Einbeziehung der Ortslage Hehlrath aufgrund der räumlichen Entfernung, der fehlenden ÖPNV-Anbindung und der besseren verkehrlichen Anbin-dung von Hehlrath an den Einzelhandelsstandort „Auerbachstraße“ nicht gefolgt werden. Auch die Einbeziehung des Teilbereiches in der Stadt Eschweiler wird aufgrund der direkten Anbindung an die Innenstadt kri-tisch gesehen und sollte zumindest reduziert werden.

Mit der oben beschriebenen Verkleinerung des Einzugsbereiches von 12.400 Einwohnern auf ca. 8.300 Einwohner würde sich das Nachfragepo-tential von 24, 5 Mio. € auf ca. 16,4 Mio. € (Verträglichkeitsanalyse, Seite 18) im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel verringern. Demge-genüber steht eine Umsatzerwartung von 11,3 Mio. € (Verträglichkeitsana-lyse, Seite 24).

Im Sortiment Drogerieartikel würde sich eine Reduzierung von 3 Mio. € auf ca. 2 Mio. € (Verträglichkeitsanalyse, Seite 18) ergeben, der eine Umsatz-erwartung von 2,6 Mio. € (Verträglichkeitsanalyse, Seite 24) entgegensteht.

Demnach bleibt festzuhalten, dass der geplante Vollsortimenter und der Discounter von der „lokalen“ Nachfrage getragen werden und die geplanten Verkaufsflächen im Sortiment Drogerieartikel über die „lokale“ Nachfrage hinausgehen. Diesbezüglich wird angeregt, die Verkaufsflächen für das Sortiment Drogerieartikel zu reduzieren.

Insgesamt bestehen gegen den geplanten Nahversorgungsbereich keine Bedenken, sofern eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und eine fußläufige Verknüpfung mit den angrenzenden Wohngebieten bzw. dem Ortskern sichergestellt werden kann.

Kontext zur 2. Änderung des Bebauungsplanes D 13 – Bonhoefferstraße

Sowohl der oben genannte Bebauungsplan als auch die 2. Änderung des Bebauungsplanes D 13 – Bonhoefferstraße stehen im räumlichen und funktionalen Zusammenhang.

Ziel des Bebauungsplanes D 13 ist es, die Nachnutzungen der Verlagerung des bestehenden Lebensmittelmarktes an den Standort Ortseingang Dürwiß-Süd zu regeln, um eine ungesteuerte Einzelhandelsentwicklung in dem vorhandenen Mischgebiet zu vermeiden.

Hierzu werden im Bebauungsplan D 13 Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen. Allerdings sind Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente weiterhin unbegrenzt zulässig.

Da im Rahmen des geplanten Nahversorgungsstandortes Ortseingang Dürwiß-Süd erhebliche Kaufkraft gebunden wird, rege ich an, im Bebauungsplan D 13 auch großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auszuschließen oder mindestens auf den genehmigten Bestand zu reduzieren.

städteregionales Einzelhandelskonzept (STRIKT)

In Anlehnung an das STRIKT hat die Stadt Eschweiler am 12.12.2012 die Planungen im Arbeitskreis vorgestellt. Im Rahmen der Sitzung sprach sich der Arbeitskreis dafür aus, im Rahmen von Ausnahmefällen, pragmatische und konsensfähige Lösungen anzustreben, da die Anwendung der STRIKT-Kriterien insbesondere in ländlich-geprägten Räumen zu ungewollten Härtefällen führen kann.

Belangreicher als die formale und zwingende Einhaltung der 700m- und 35 %-Regel (STRIKT), ist das Ziel des städteregionalen Einzelhandelskonzeptes, bestehende Einzelhandelsstrukturen zu schützen und ein „Wettrüsten“

zu vermeiden. An dieser Zielsetzung wird der Arbeitskreis auch bei Ausnahmefällen unvermindert festhalten und seine Entscheidungen darauf ausrichten. Für die Herstellung des regionalen Konsenses spielen dabei die Fragen, ob ein Vorhaben von der „lokalen Nachfrage“ getragen wird und ob schädliche Auswirkungen auf bestehende Strukturen ausgeschlossen werden können, die zentralen Eckpunkte.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum STRIKT wurden die Projektdaten mit Mail vom 09.01.2013 an die Mitglieder des Arbeitskreises mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 28.01.2013 weitergeleitet.

Aufgrund der oben genannten Sonderregelung im Arbeitskreis wurden seitens der Mitglieder unterschiedliche Anregungen und Hinweise gemacht und konnte die Konsensfähigkeit nicht abschließend festgestellt werden. Zur Klärung der Stellungnahme und zur zeitnahen Herstellung des regionalen Konsenses, rege ich an das Vorhaben in der nächsten Sitzung des Arbeitskreises abschließend zu beraten.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen unter der Rufnummer 0241/ 5198 2670 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Claudia Strauch



EHDV

Einzelhandels- und
Dienstleistungsverband
Aachen-Düren-Köln e.V.

- Geschäftsstelle Aachen -

71/Planungs- und Vermessungsamt
66/Tiefbau- und Grünflächenamt
26. OKT. 2012

EHDV Aachen-Düren-Köln e.V.
Postfach 10 20 04, 52020 Aachen

Stadt Eschweiler
Abt. für Planung und Entwicklung
z. Hd. Herrn Schoop
Postfach 1328
52249 Eschweiler

30.10.

Stadt Eschweiler
Eing. 26. Okt. 2012

FS 30/10

25.10.2012
p/sg

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 6 – Ortseingang Dürwiß-Süd
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.
1 BauGB**

Sehr geehrter Herr Schoop,

seitens des Einzelhandels- und Dienstleistungsverbandes Aachen-Düren-Köln e.V. bestehen aus rechtlicher Sicht gegen die obige Planungsmaßnahme keine Bedenken. Insoweit verweisen wir auf unsere Schreiben vom 17.01.2012 und 13.08.2012.

Mit freundlichen Grüßen

Die Geschäftsführung


Manfred Piana

Geschäftsstelle Aachen:

Theaterstraße 65 · 52062 Aachen
Telefon: (0241) 2 51 41/42 · Fax: (0241) 2 99 06
Tivolistraße 76 · 52349 Düren · Telefon: (02421) 69 20 44
E-Mail: kontakt@ehdv.de · Internet: www.ehdv.de

Bankverbindungen:

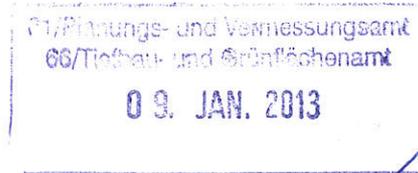
Aachener Bank
Kto. Nr. 120 817 019 (BLZ 390 601 80)
Sparkasse Aachen
Kto. Nr. 71 95 (BLZ 390 500 00)



EHDV

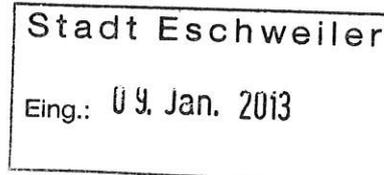
**Einzelhandels- und
Dienstleistungsverband
Aachen-Düren-Köln e.V.**

- Geschäftsstelle Aachen -



EHDV Aachen-Düren-Köln e.V.
Postfach 10 20 04, 52020 Aachen

Stadt Eschweiler
Abt. für Planung und Entwicklung
z. Hd. Herrn Schoop
Postfach 1328
52249 Eschweiler



08.01.2013

p/sg

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 6 - Ortseingang Dürwiß-Süd
Benachrichtigung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Einzelhandels- und Dienstleistungsverbandes Aachen-Düren-Köln e.V.
bestehen nun gegen die obige Planungsmaßnahme keine Bedenken mehr.

Mit freundlichen Grüßen

Die Geschäftsführung

Manfred Piana

30. OKT. 2012
h

Industrie- und Handelskammer
Aachen



IHK Aachen | Postfach 10 07 40 | D-52007 Aachen

Stadt Eschweiler
Postfach 13 28
52233 Eschweiler

30.10.
FS 30.10

Stadt Eschweiler
Empf. 30. Okt. 2012

Theaterstraße 6-10
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
610-21.20-VBP 6
28.09.2012

Aachen,
29. Oktober 2012

Bauleitplanung

hier: Vorhabenbezogener Bebauungsplan 6 – Ortseingang Dürwiß-Süd

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die geplante Verlagerung beziehungsweise Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben am Ortseingang Dürwiß-Süd bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer (IHK) Aachen grundsätzlich keine Bedenken, da innerhalb des historischen Kerns des Ortsteils Dürwiß keine entsprechenden Flächen für eine Ansiedlung vorhanden sind und gleichzeitig der Ortsteil Dürwiß eine ausreichende Mantelbevölkerung bietet.

Um jedoch den gesetzlichen Anforderungen durch den neuen sachlichen Teilplan zum Landesentwicklungsprogramm (LEP NRW) genüge zu tun, ist es aus unserer Sicht immer noch erforderlich, im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Eschweiler zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen. Hier ist auch möglich, den Standort Dürwiß als Nahversorgungszentrum auszuweisen. Als Einzugsbereich sind dabei mindestens die Einwohner im Ortsteil Dürwiß zu nennen – nach unserem Kenntnisstand sind dies allein rund 7.200 Einwohner.

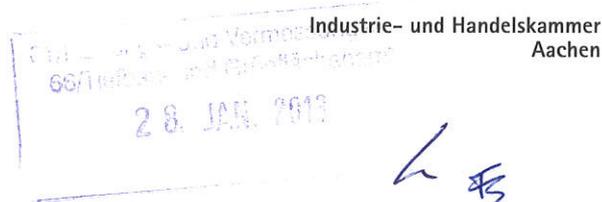
Nach Ausweisung des Nahversorgungszentrums Dürwiß sind die Voraussetzungen des sachlichen Teilplans zum LEP erfüllt. Sofern eine Ausweisung eines Nahversorgungszentrums nicht geplant ist, sind aber auch die Voraussetzungen für die Ausnahmeregelung im Ziel 2 des sachlichen Teilplans zum LEP erfüllt, sobald zentrale Versorgungsbereiche an anderer Stelle im Stadtgebiet ausgewiesen worden sind.

Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass mit Beschluss des Städteregionalen Einzelhandelskonzeptes im Jahr 2008 die Kommunen dazu aufgefordert worden sind, für ihre Stadtgebiete eigene zentrale Versorgungsbereiche zu definieren. Zeitgleich wurde eine entsprechende Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen auch im Einzelhandelserschluss Nordrhein-Westfalen sowie in den Regelungen des damaligen § 24a Landesentwicklungsprogramm empfohlen. Wir regen daher an, dass die Stadt Eschweiler entsprechende zentrale Versorgungsbereiche im Rahmen ihres städtischen Einzelhandelskonzeptes zeitnah definiert.

Freundliche Grüße

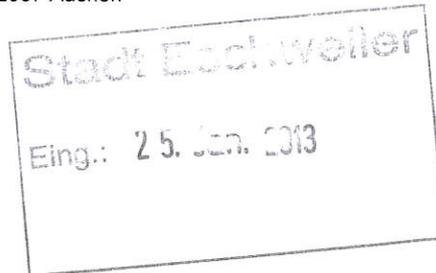
Industrie- und Handelskammer
Aachen

Fritz Rötting
Geschäftsführer



IHK Aachen | Postfach 10 07 40 | D-52007 Aachen

Stadt Eschweiler
Postfach 13 28
52233 Eschweiler



Theaterstraße 6 - 10
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**
610-21.20-4
610.22.10.-D13/2
19.12.2012

Aachen,
23. Januar 2013

Bauleitplanung

hier: **4. Änderung des Flächennutzungsplanes – Ortseingang Dürwiß-Süd
sowie vorhabenbezogener Bebauungsplan 6 – Ortseingang Dürwiß-Süd**

Sehr geehrte Damen und Herren,

geplant ist die Verlagerung eines bestehenden Lebensmittelmarktes sowie die Ansiedlung eines zusätzlichen Discount- und Drogeriemarktes am südlichen Ortseingang von Dürwiß. Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel. Diese sind gemäß dem Ziel II des sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel des Landesentwicklungsplanes nur innerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig. Eine entsprechende Darstellung zentraler Versorgungsbereiche für die Stadt Eschweiler liegt jedoch bis heute nicht vor. Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt werden, wenn eine integrierte Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches nicht möglich ist, eine Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs diese Planung erfordert und zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Innerhalb des historischen Ortskerns von Dürwiß sind nach unserer Einschätzung keine geeigneten Flächen für eine entsprechende Ansiedlung vorhanden. Ebenfalls ist durch die räumliche Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung eine entsprechende Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleistet. Darüber hinaus ist die aktuelle Versorgungslage mit entsprechenden Gütern in Dürwiß unterdurchschnittlich, so dass sich durch die geplante Realisierung die wohnortnahe Versorgungssituation deutlich verbessert. Für den Nachweis der Zentrenverträglichkeit wurde eine entsprechende Verträglichkeitsanalyse für den Standort in Dürwiß vorgelegt. Auf Seite 15 ist dabei der Einzugsbereich des Vorhabens visualisiert. Auch wenn der Einzugsbereich deutlich über den klassischen Einzugsbereich eines Nahversorgers hinausgeht (circa 700 Meter Radius), können wir der Abgrenzung des Gutachters in weiten Teilen folgen. Wir regen jedoch an zu prüfen, ob eine Einbeziehung des Ortsteils Hehlrath sowie der Wohnortbereich südlich der Autobahn 4 zwingend erforderlich ist. Für den Ortsteil Hehlrath ist festzustellen, dass die räumliche Entfernung zu Dürwiß beachtlich ist und eine verkehrsgünstigere Einzelhandelslage entlang der Auerbachstraße vorhanden ist. Für die Wohngebiete südlich der A 4 muss festgestellt werden, dass diese deutlich günstiger an der Innenstadt von Eschweiler liegen. Insofern erachten wir den getroffenen Einzugsbereich als zu groß, sind jedoch der Auffassung, dass die reduzierte Eingrenzung nur eine unwesentliche Verkleinerung der Mantelbevölkerung im Einzugsbereich darstellt. Grundsätzlich muss festgestellt werden,

dass allein mit der vorhandenen Einwohnerzahl im Ortsteil Dürwiß (rund 7.500 Einwohner) ein bedeutendes Kaufkraftpotenzial für nahversorgungsrelevante Vorhaben gegeben ist.

Selbst unter der Annahme, dass nur das Kaufkraftpotenzial der Einwohner von Dürwiß als Bemessungsgrundlage für die Verträglichkeit des Vorhabens herangezogen werden soll, muss festgestellt werden, dass die vorhandene Kaufkraft ausreicht, um das Vorhaben zu tragen. Der voraussichtliche Umsatz mit dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel durch den Vollsortimenter und den Discounter beträgt nach Angaben des Gutachters rund 12,5 Millionen Euro. Diese Einschätzung teilen wir. Der voraussichtliche Umsatz des Drogeriemarktes wird bei rund 3 Millionen Euro liegen, auch dieser Auffassung können wir folgen. Dem steht ein Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich für den Ortsteil Dürwiß in einer Größenordnung von 14 Millionen sowie für den Drogeriebereich in einer Größenordnung von 2,6 Millionen Euro zur Verfügung. Daher ist die vorhandene Kaufkraft im Ortsteil Dürwiß ausreichend, um sowohl den Vollsortimenter als auch den Discounter zu tragen. Der geplante Drogeriemarkt erscheint uns jedoch geringfügig zu groß, unter der Prämisse, dass sich ausschließlich die Einwohner von Dürwiß darüber versorgen werden.

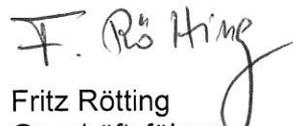
Da aus unserer Sicht jedoch auch die Einbeziehung des Ortsteils Fronhoven nachvollziehbar erscheint, ist die anzunehmende Kaufkraft der Einwohner im Einzugsbereich höher anzusetzen. Insofern sehen wir auch für den Drogeriebereich eine ausreichende Kaufkraft vorhanden, um den geplanten Einzelhandelsbetrieb zu tragen. Auswirkungen auf angrenzende zentrale Versorgungsbereiche, insbesondere die Innenstadt von Eschweiler, erwarten wir daher nicht.

Unabhängig von den rechtlichen Rahmenbedingungen, die sich aus der Landesplanung und dem Baugesetzbuch ergeben, muss jedoch festgestellt werden, dass das Vorhaben nicht den Vorgaben des „Städteregionalen Einzelhandelskonzeptes“ entspricht. Infolgedessen ist bei dem Vorhaben aus unserer Sicht kein regionaler Konsens zu erwarten. Dies bedeutet jedoch nur, dass das normal übliche Verfahren bei der planerischen Umsetzung des Standortes angewendet wird. Eine Realisierung des Vorhabens ist dadurch nicht gefährdet.

Abschließend möchten wir nochmals darauf hinweisen, dass mit dem Beschluss des „Städteregionalen Einzelhandelskonzeptes“ im Jahr 2008 die Kommunen dazu aufgefordert worden sind, für ihre Stadtgebiete eigene zentrale Versorgungsbereiche zu definieren. Eine entsprechende Definition ist in der Stadt Eschweiler bis heute nicht erfolgt. Wenn eine entsprechende Ausweisung zeitnah erfolgt wäre, hätte dies im vorliegenden Planverfahren zur Erleichterung beigetragen. Folglich möchten wir dringend noch einmal darum bitten, entsprechende zentrale Versorgungsbereiche darzustellen, um entsprechende Planverfahren künftig zu beschleunigen und Probleme frühzeitig zu lösen.

Freundliche Grüße

Industrie- und Handelskammer
Aachen


Fritz Rötting
Geschäftsführer

Kreisstellen Aachen/Düren/Euskirchen
Rütger-von-Scheven-Straße 44 · 52349 Düren

Stadt Eschweiler
z. Hd. Herr Schoop
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler



Kreisstelle

Aachen

Mail: aachen@lwk.nrw.de

Düren

Mail: dueren@lwk.nrw.de

Euskirchen

Mail: euskirchen@lwk.nrw.de

Rütger-von-Scheven-Str. 44

52349 Düren

Tel.: 02421 5923-0, Fax -66

www.landwirtschaftskammer.de

Auskunft erteilt: Frau Gieraths

Durchwahl: 28

Mail: melanie.gieraths@lwk.nrw.de

Ihr Schreiben: 610-21.20-4; 610-22.10.-D13/2

vom: 19.12.2012

Düren 21.01.2013

4. Änderung des Flächennutzungsplanes / **vorhabenbezogener Bebauungsplan 6 – Ortseingang Dürwiß-Süd**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Schoop,

zu o.g. Planentwürfen nimmt die Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen wie folgt Stellung:

Die aus unserer Stellungnahme vom 08.08.2012 hervorgehenden Bedenken bezüglich der diagonalen Zerschneidung wertvoller Landwirtschaftsflächen konnten Ihrerseits nicht ausgeräumt werden. Dies hätte eine nur noch höchst unwirtschaftliche Nutzung der landwirtschaftlichen Restfläche durch die bewirtschaftenden Landwirte zur Folge.

Seitens der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen wird im Interesse der Landwirtschaft vorgeschlagen, die Ortsrandeingrünung an anderer Stelle im Plangebiet vorzunehmen und so durch eine Anpassung des Flächenzuschnittes die Wirtschaftlichkeit der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Restfläche zu gewährleisten.

In der diesem Schreiben beiliegenden Kopie des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Fläche, um die es sich handelt und die der Landwirtschaft nach Möglichkeit erhalten bleiben sollte, rot markiert.

Mit freundlichen Grüßen

Lock

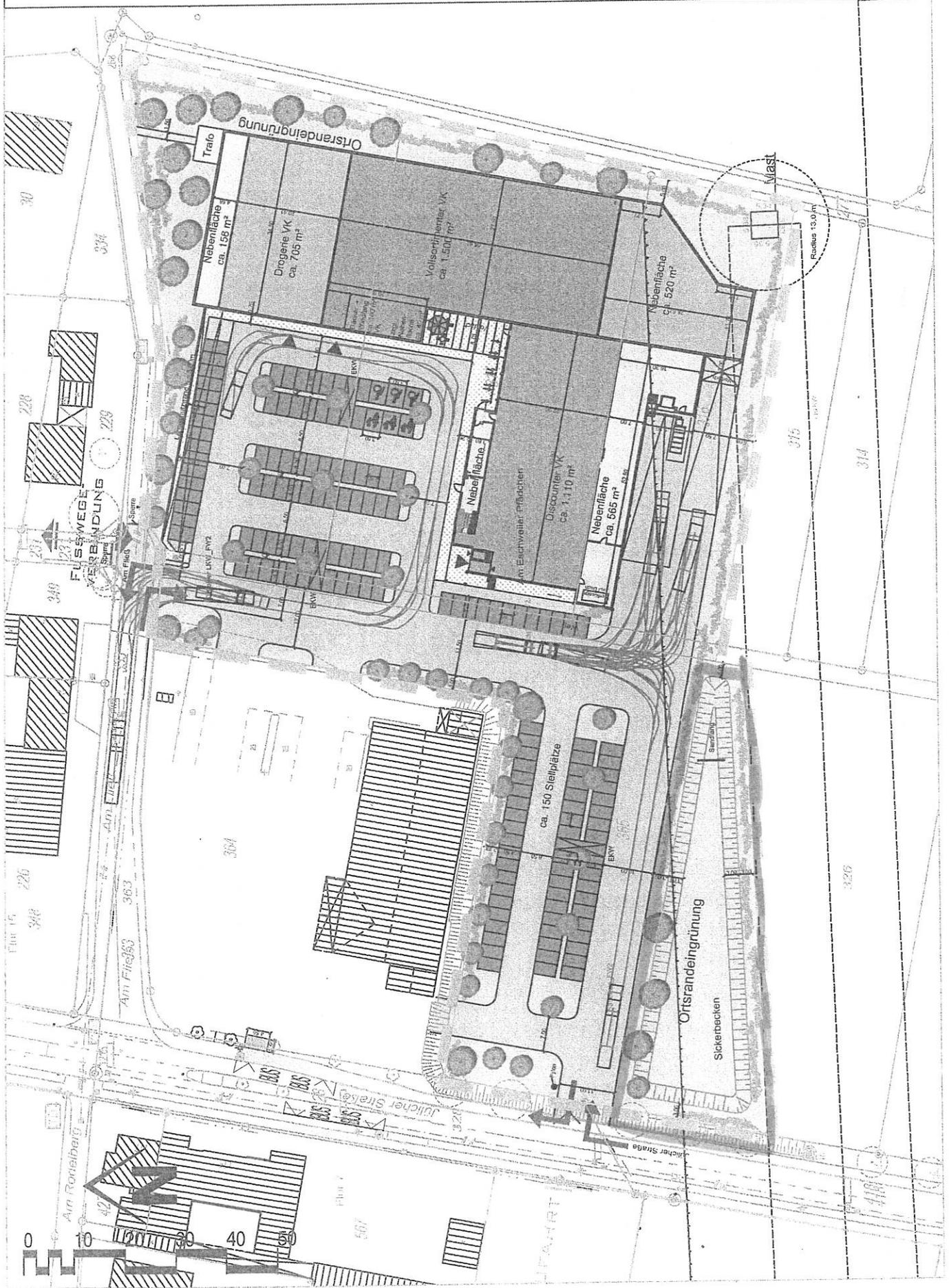
Qualitätsmanagementsystem zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2008

Konten der Hauptkasse der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen:

WGZ-Bank Münster BLZ 400 600 00 Konto-Nr. 403 213 IBAN: DE97 4006 0000 0000 4032 13, BIC/SWIFT: GENO DE MS
Volksbank Bonn Rhein-Sieg eG BLZ 380 601 86 Konto-Nr. 2 100 771 015 IBAN: DE27 3806 0186 2100 7710 15, BIC/SWIFT: GENO DE D1 BRS
Ust.-Id.-Nr. DE 126118293 Steuer-Nr. 337/5914/0780

Vorhaben- und Erschließungsplan

M 1:1000



Florian Schoop - Vorhabenbezogener Bebauungsplan 6 - Ortseingang Dürwiß-Süd -

Von: "Lewandowski, Rainer (ASEAG, VCP)" <Rainer.Lewandowski@Aseag.de>
An: "Florian Schoop" <Florian.Schoop@eschweiler.de>
Datum: 29.10.2012 14:33
Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan 6 - Ortseingang Dürwiß-Süd -

Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
Bezug: Ihr Schreiben vom 28.09.2012, Zeichen 610-21.20-VBP 6

1/Planungs- und Vermessungsamt
 66/Tiefbau- und Straßenbauamt

29. OKT. 2012

Sehr geehrter Herr Schoop,

gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes - Ortseingang Dürwiß-Süd - bestehen seitens der ASEAG grundsätzlich keine Bedenken.

Wir weisen darauf hin, dass das Plangebiet bis zu 500 m von den nächstliegenden Bushaltestellen "Heinrich-Heine-Straße" der Buslinien 6, EW2 auf der Jülicher Straße entfernt liegt und somit nicht ausreichend vom öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen wird. Der Nahverkehrsplan 2003 - 2007 für den Kreis Aachen weist 400 m als Grenzwert für die zumutbare Erreichbarkeit der Haltestellen in der betreffenden Ortslage (Mittelzentrum, solitäre Ortsteile und Ortsteile in Randlage) aus. Die Erschließung durch den ÖPNV dient der Grundversorgung der Einwohner und Beschäftigten und sichert darüber hinaus die Zielsetzungen, die Lagegunst der Stadt Eschweiler zu stärken und die Erreichbarkeit zu sichern.

Um eine bessere Erschließung des Plangebietes zu gewährleisten, regen wir die Einrichtung einer zusätzlichen Bushaltestelle für beide Fahrtrichtungen auf der Jülicher Straße (K 33) für die Buslinien 6, EW2 in Höhe der geplanten Zufahrt zum Plangebiet an.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

Dipl.-Ing. Rainer Lewandowski

ASEAG

Aachener Straßenbahn und
 Energieversorgungs-Aktiengesellschaft
 Abt. Leistungscontrolling und Informationstechnik

Neuköllner Straße 1, 52068 Aachen
 Telefon: 0241 1688-3332
 Telefax: 0241 1688-3237
 E-Mail: Rainer.Lewandowski@aseag.de

www.aseag.de

Sitz der Gesellschaft: Aachen
 Registergericht Aachen, Handelsregister Abtlg. B Nr. 124

Aufsichtsratsvorsitzender: Heiner Höfken
 Vorstand: Dipl.-Kfm. Michael Carmincke



Aachener Verkehrsverbund GmbH • Neuköllner Straße 1 • 52068 Aachen

Stadt Eschweiler
Abt. für Planung und Entwicklung
Postfach 1328
52233 Eschweiler

Ihr Gesprächspartner: Juan Zaplana

Telefon: 0241 / 96897-15
Telefax: 0241 / 96897-20
E-Mail: j.zaplana@avv.de

Datum: 29. Oktober 2012



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 6 - Ortseingang Dürwiß.Süd -
Ihr Schreiben vom 28.09.2012
Zusätzliche Haltestelle am südlichen Eingang von Dürwiß**

Sehr geehrter Herr Schoop,

wir danken Ihnen für die Zusendung der Unterlagen zum im Betreff genannten Bebauungsplan im Rahmen Ihrer Anhörung der Träger öffentlicher Belange.

Die Notwendigkeit einer Bedienung des Ortseinganges Dürwiß-Süd mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln wurde unsererseits im Zusammenhang mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Eschweiler thematisiert. Erschließungsdefizite am Ortseingang Dürwiß Süd sind darüber hinaus im Nahverkehrsplan der StädteRegion Aachen (April 2011) dargestellt worden.

Für die gemäß Bebauungsplan am südlichen Eingang von Dürwiß vorgesehene Nutzung (großflächiger Einzelhandel und nahversorgungsrelevante Sortimente) ist die Erschließung mit ÖPNV-Mitteln anerkanntermaßen eine Notwendigkeit.

Die „Möglichkeit der Realisierung einer Bushaltestelle (..) zu untersuchen“, wie in den textlichen Festsetzungen erwähnt wird, erfüllt unseres Erachtens nicht den Anspruch der Eschweiler Bevölkerung. Damit sind auch die Belange des öffentlichen Nahverkehrs nicht ausreichend berücksichtigt.

Wir haben für diesen Bereich angeregt, im Rahmen der Bebauungsplanung beidseitig an der Jülicher Straße Flächen für ÖPNV-Haltestellen einschließlich überdachter Wartebereiche (letztere zumindest in Fahrtrichtung Norden) vorzusehen.

Wir regen eine diesbezügliche Ergänzung des Bebauungsplans an. Bei Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Aachener Verkehrsverbund GmbH

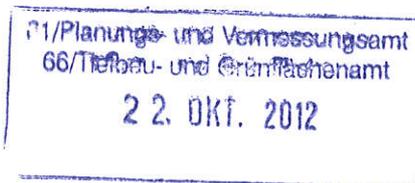
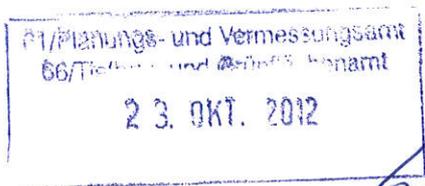
i. A.

Krücken

i. A.

Zaplana

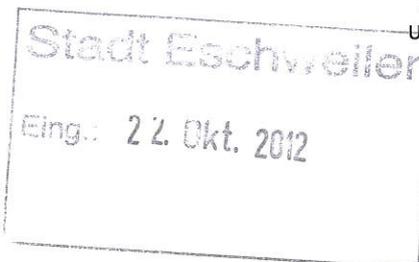
Durchschrift: 1) StädteRegion Aachen, S80
2) ASEAG (V)



Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund

Stadt Eschweiler
Abt. für Planung und Entwicklung
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

V/25.10. FS 25/10



Ihre Zeichen	610-21.20-VBP 6
Ihre Nachricht	28.09.2012
Unsere Zeichen	B-LB/4176/Hb/85.522/Be
Name	Herr Hasenburg
Telefon	+49 231 5849-15772
Telefax	+49 231 5849-15667
E-Mail	volker.hasenburg@amprion.net

Betrieb/Projektierung

Seite 1 von 1

Dortmund, 17. Oktober 2012

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 6 – Ortseingang Dürwiß-Süd-;
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
110-/380-kV-Höchstspannungsfreileitung Verlautenheide – Zukunft,
Bl. 4176 (Maste 27 bis 28)**

Amprion GmbH

Rheinlanddamm 24
44139 Dortmund
Germany

Sehr geehrte Damen und Herren,

T +49 231 5849-0
F +49 231 5849-14188
www.amprion.net

diese Stellungnahme betrifft nur die im Betreff genannte oberirdisch verlaufende 110-/380-kV-Höchstspannungsfreileitung. Bezüglich der ebenfalls im Planbereich vorhandenen Hochspannungsfreileitung der RWE Deutschland AG erhalten Sie eine separate Stellungnahme der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH.

Aufsichtsratsvorsitzender:
Heinz-Werner Ufer

Mit Schreiben vom 16.07.2012 haben wir im Rahmen der Beteiligung an der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Stellungnahme zu dem Geltungsbereich des nun vorgestellten Bebauungsplanes abgegeben.

Geschäftsführung:
Dr. Hans-Jürgen Brick
Dr. Klaus Kleinekorte

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Schutzstreifen der im Betreff genannten Höchstspannungsfreileitung nur geringfügig im Bereich des Hochspannungsmastes der RWE Deutschland AG tangiert, bestehen gegen die geplanten Festsetzungen, wie in Ihrer eingereichten Festsetzungskarte im Maßstab 1 : 1000 und den textlichen Festsetzungen dargestellt, keine Bedenken.

Sitz der Gesellschaft:
Dortmund
Eingetragen beim
Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-Nr.
HR B 15940

Wir bitten Sie, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen und eventuell erforderliche externe Kompensationsmaßnahmen mit uns abzustimmen.

Bankverbindung:
Commerzbank Dortmund
BLZ 440 400 37
Kto.-Nr. 352 0087 00
BIC: COBADEFF440
IBAN:
DE27 4404 0037 0352 0087 00
USt.-IdNr. DE 8137 61 356

Mit freundlichen Grüßen

Amprion GmbH

Anlagen

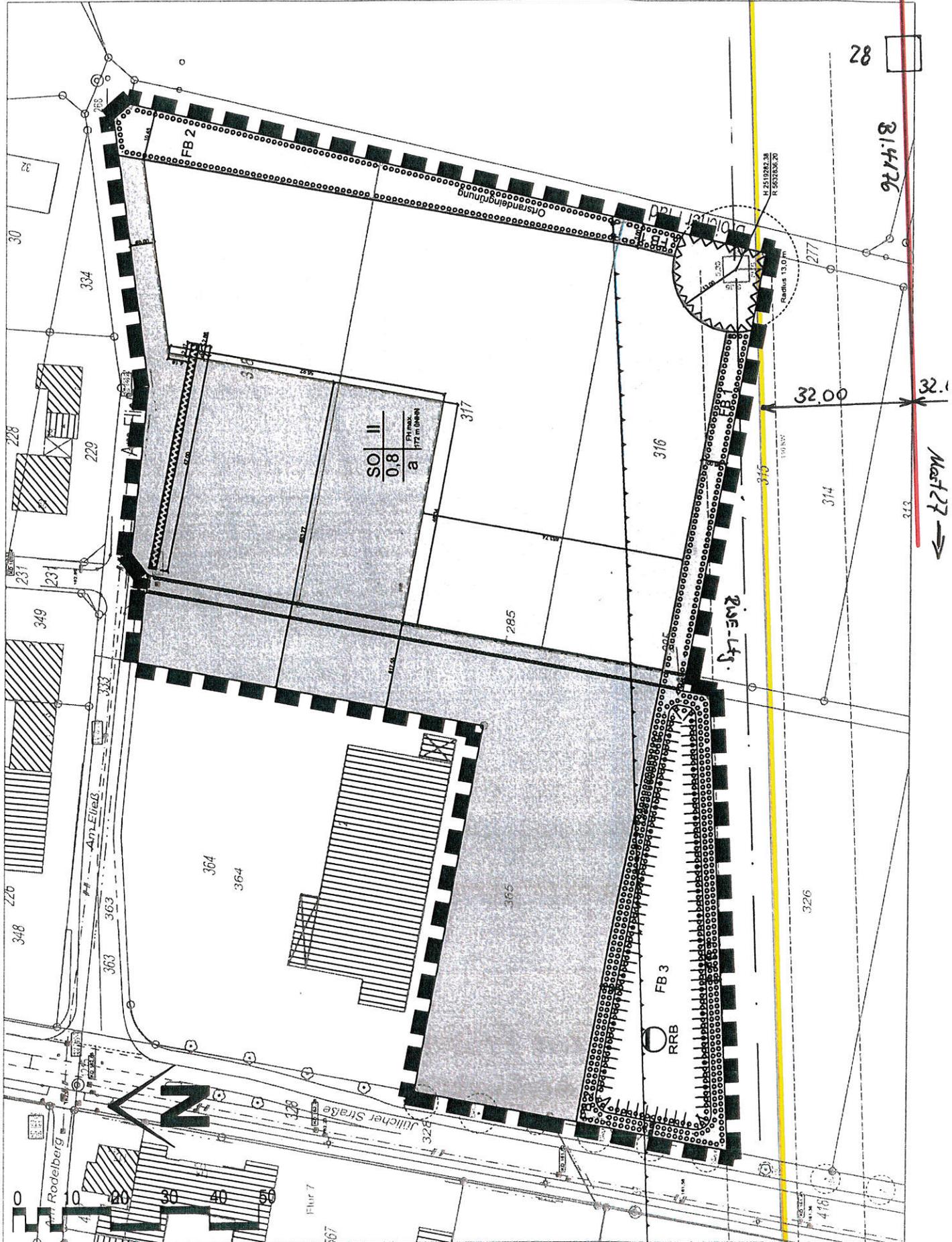
Verteiler:
Bl. 4176

STADT ESCHWEILER

vorhabenbezogener Bebauungsplan 6 - Ortseingang Dürwiß Süd -

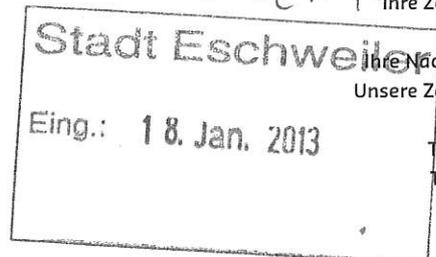
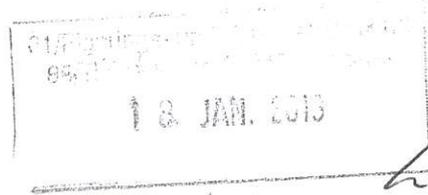
Anlage 2

M 1 : 1.000



Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund

Stadt Eschweiler
Abt. für Planung und Entwicklung
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler



Ihre Zeichen 610-21.20-4
610.22.10.-D13/2
Ihre Nachricht 19.12.2012
Unsere Zeichen B-LB/4176/Hb/86.340/Be
Name Herr Hasenburg
Telefon +49 231 5849-15772
Telefax +49 231 5849-15667
E-Mail volker.hasenburg@amprion.net

Betrieb/Projektierung

Seite 1 von 2

Dortmund, 15. Januar 2013

**4. Änderung des Flächennutzungsplanes – Ortseingang Dürwiß-Süd –
hier: Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Vorhabenbezogener Bebauungsplan 6 – Ortseingang Dürwiß-Süd –
hier: Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
110-/380-kV-Höchstspannungsfreileitung Verlautenheide – Zukunft,
Bl. 4176 (Maste 27 bis 28)**

Amprion GmbH

Rheinlanddamm 24
44139 Dortmund
Germany

T +49 231 5849-0
F +49 231 5849-14188
www.amprion.net

Aufsichtsratsvorsitzender:
Heinz-Werner Ufer

Geschäftsführung:
Dr. Hans-Jürgen Brick
Dr. Klaus Kleinekorte

Sitz der Gesellschaft:
Dortmund
Eingetragen beim
Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-Nr.
HR B 15940

Bankverbindung:
Commerzbank Dortmund
BLZ 440 400 37
Kto.-Nr. 352 0087 00
BIC: COBADEFF440
IBAN:
DE27 4404 0037 0352 0087 00
USt.-IdNr. DE 8137 61 356

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 16.07.2012 und 17.10.2012 haben wir zu den o. g.
Bauleitplanungsverfahren Stellungnahmen abgegeben.

Die Inhalte dieser Stellungnahmen haben Sie in den textlichen Festset-
zungen berücksichtigt.

Zum jetzigen Verfahrensstand der Öffentlichen Auslegung haben wir
somit keine weiteren Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen und die derzeit
noch nicht festgesetzten externen Ausgleichsmaßnahmen separat mit
uns abzustimmen.

Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des
220- und 380-kV-Netzes.

Ferner gehen wir davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungs-
leitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

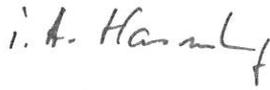
Sie erhalten dieses Antwortschreiben auch namens und im Auftrag der
RWE Deutschland AG als Eigentümerin bzw. Westnetz GmbH als Besit-

zerin und Betreiberin, denen die betroffene Leitungsanlage teilweise zur Mitbenutzung überlassen wurde. Die technische Abstimmung haben wir intern vorgenommen.

Mit freundlichen Grüßen

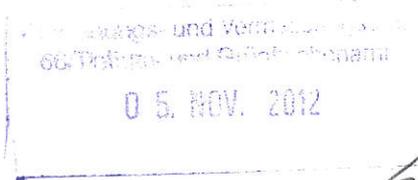
Amprion GmbH

i.A. 

i.A. 

Anlagen

Verteiler:
Bl. 4176

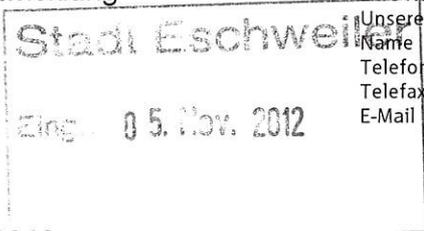


RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund

Spezialservice Strom

U 6.11.

Stadt Eschweiler
Abt. für Planung und Entwicklung
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler



Ihre Zeichen	610-21.20-VBP 6
Ihre Nachricht	28.09.2012
Unsere Zeichen	WSW-H-LH/2322/Id/85.501/Lw
Name	Herr Iding
Telefon	0231 438-5758
Telefax	0231 438-5708
E-Mail	martin.iding@rwe.com

FS B
11

Dortmund, 29. Oktober 2012

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 6 - Ortseingang Dürwiß-Süd - 110-/220-kV-Hochspannungsfreileitung Zukunft - Bundesgrenze (Jupille), Bl. 2322 (Maste 6 bis 8)

Sehr geehrte Damen und Herren,

diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die im Betreff genannte Hochspannungsfreileitung. Bezüglich der ebenfalls im Planbereich vorhandenen Amprion-Hochspannungsfreileitungen erhalten Sie eine separate Stellungnahme der Amprion GmbH.

Der Geltungsbereich des o. g. Bauleitplanes liegt teilweise im 2 x 24,00 m = 48,00 m breiten Schutzstreifen der im Betreff genannten Hochspannungsfreileitung.

Die obige Hochspannungsfreileitung ist für Betriebsspannungen von 110 kV bis 220 kV ausgelegt.

Da die Hochspannungsfreileitung in diesem Bereich aus heutiger Sicht langfristig mit 110 kV betrieben wird, erfolgte die Zuordnung zum 110-kV-Netz.

Den Leitungsverlauf mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen haben wir in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 1000 vom 19.10.2012 eingetragen. Sie können diesen aber auch unserem beigefügten Lageplan im Maßstab 1 : 2000 entnehmen. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass sich die tatsächliche Lage der Leitung ausschließlich aus der Örtlichkeit ergibt.

Dem o. g. Bauleitplan stimmen wir unter folgenden Bedingungen zu:

- Die Hochspannungsfreileitung wird mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen nachrichtlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.
- Der Mast 7 wird in einem Umkreis von mindestens 13,00 m Radius von jeglicher Bebauung freigehalten.

RWE Westfalen-Weser-Ems
Netzservice GmbH
Rheinlanddamm 24
44139 Dortmund
T +49(0)231/4 38-0 60
F +49(0)231/4 38-30 60
I www.rwe.com

Geschäftsführung:
Klaus Engelbertz
Dr. Achim Schröder

Sitz der Gesellschaft:
Dortmund
Eingetragen beim
Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-Nr.
HR B 16043

Bankverbindung:
Commerzbank Dortmund
BLZ 440 400 37
Kto.-Nr. 352 0830 00
BIC: COBADEFF440
IBAN:
DE81 4404 0037 0352 0830 00

- Der Schutzstreifen der Leitung wird für Bauwerke mit einer Bauhöhe von maximal 168,00 m über NN ausgewiesen, d. h. die zurzeit dargestellte Gebäudehöhe von maximal 172,00 m über NN ist nur bis zu einem Abstand von 50,00 m zum Mast 7 (gemessen an der örtlich vorhandenen Leitungsachse) im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung realisierbar.
- Die Gebäude erhalten eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7. Glasdächer sind nicht zulässig.
- Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3 m erreichen. Als Anlage ist beispielhaft eine Gehölzliste mit entsprechenden Endwuchshöhen beigefügt.

Um die Maste herum muss jedoch eine Fläche mit einem Radius von 13,00 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Dieser Bereich kann teilweise als Parkplatz oder Stellplatzfläche genutzt werden. Bei solch einer Nutzung kann in Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsbezirk ein kostenpflichtiger Anfahrtschutz für die Masten erforderlich werden.

Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund bitten wir Sie zu veranlassen, dass in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.

Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die RWE Deutschland AG berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen.

Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

- Im Textteil des Bebauungsplanes wird folgender Hinweis aufgenommen: „Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Deutschland AG Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeich-

nungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE.“

Wir bitten Sie, unsere v. g. Auflagen in den Bebauungsplan zu übernehmen und uns weiter am Verfahren zu beteiligen.

Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kV-Hochspannungsnetzes.

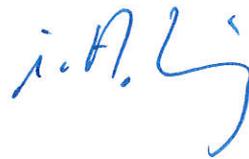
Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Diese Stellungnahme ergeht im Auftrag und mit Wirkung für die RWE Deutschland AG als Eigentümerin des 110-kV-Netzes sowie für die Rhein-Ruhr Verteilnetz GmbH als Besitzerin und Betreiberin des Netzes.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

RWE Westfalen-Weser-Ems
Netzservice GmbH



Anlage

Verteiler
WSW-T-ND
Akte BV
Bl. 2322

Westnetz GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund

Spezialservice Strom

Stadt Eschweiler
Abt. für Planung und Entwicklung
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

Stadt Eschweiler

Eing.: 21. Jan. 2013

Ihre Zeichen 610.22.10.-D13/2
Ihre Nachricht 19.12.2012
Unsere Zeichen DRW-S-LK/2322/Id/86.753/Bx
Name Herr Iding
Telefon 0231 438-5758
Telefax 0231 438-5708
E-Mail Stellungnahmen@Westnetz.de

22 FS
1

Dortmund, 15. Januar 2013

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 6 - Ortseingang Dürwiß-Süd -

**110-/220-kV-Hochspannungsfreileitung Zukunft - Bundesgrenze (Jupille),
Bl. 2322 (Maste 7 bis 8)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur obigen Flächennutzungsplanänderung haben wir mit unserem Schreiben WSW-H-LH/2322/Id/85.501/Lw, vom 29.10.2012 eine Stellungnahme abgegeben.

Die Stellungnahme wird im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

In diesem Zusammenhang möchten wir Sie noch auf Folgendes hinweisen:

Seit Jahresbeginn ist die Westnetz GmbH der neue Verteilnetzbetreiber für Strom und Gas im Westen Deutschlands. Der Name und das Logo sind neu, geblieben sind Aufgaben, Kompetenzen und Ihre Ansprechpartner. Die Aktivitäten u. a. der RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH, der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, der Rhein-Ruhr Verteilnetz GmbH sowie der Westfalen-Weser-Ems Verteilnetz GmbH wurden in der Westnetz GmbH gebündelt. Eigentümerin der Netzanlagen ist weiterhin die RWE Deutschland AG.

Wir bitten Sie deshalb, Ihre Anfragen künftig an die Westnetz GmbH, DRW-S-LK, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund, zu richten.

Diese Stellungnahme ergeht auch im Auftrag und mit Wirkung für die RWE Deutschland AG als Eigentümerin des 110-kV-Netzes.



Westnetz GmbH

Reeser Landstraße 41
46483 Wesel

T +49 281 201-01
F +49 281 201-2009
I www.westnetz.de

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Dr. Joachim Schneider

Geschäftsführung:
Heinz Büchel
Dr. Gabriël Clemens
Dr. Stefan Küppers
Dr. Achim Schröder

Sitz der Gesellschaft:
Wesel
Eingetragen beim
Amtsgericht Duisburg
Handelsregister-Nr.
HR B 14081

Bankverbindung:
Commerzbank Essen
BLZ 360 400 39
Kto.-Nr. 142 0934 00
BIC COBADEFF360
IBAN DE02 3604 0039
0142 0934 00

Seite 2

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Westnetz GmbH



Anlage

Verteiler
Bl. 2322
Akte BV
geh. z. Schreiben vom 29.10.2012