



Stadt Eschweiler  
Der Bürgermeister  
610 Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

1

**382/12**

# Sitzungsvorlage


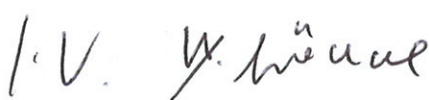
Datum: 6.12.2012

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	13.12.2012	
2.				
3.				
4.				

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 6 - Ortseingang Dürwiß-Süd -  
hier: Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden  
sowie Beschluss der öffentlichen Auslegung**

## Beschlussentwurf:

- I. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 1)
- II. Die Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 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 öffentlichen Auslegung beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> gesehen <input type="checkbox"/> vorgeprüft 		Unterschriften 	
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
<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
<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>
<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> einstimmig
<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> ja
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung

## **Sachverhalt**

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 13.09.2012 (VV 287/12) über den Antrag der „ZVM Bau-Bodenverwertung GmbH, Eschweiler“ (Vorhabenträger) auf Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 6 - Ortseingang Dürwiß Süd - beraten sowie die Aufstellung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Das wesentliche Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, auf einem Gelände am südlichen Ortsrand von Dürwiß die Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsprojektes mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten vorzubereiten. Mit einer Verlagerung und Erweiterung des bestehenden EDEKA-Marktes an der Jülicher Straße sowie der Neuansiedlung eines Discount-Lebensmittelmarktes und eines Drogeriemarktes soll die Nahversorgung für den Ortsteil Dürwiß auch zukünftig sichergestellt werden.

Der Planentwurf wurde in der Zeit vom 28.09.2012 bis 12.10.2012 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgehängt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind, soweit sie Anregungen oder Hinweise beinhalten, als Anlage 7 und 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. Die Äußerungen betreffen im Wesentlichen Bedenken und Anregungen zum Bergbau, zur Bodendenkmalpflege, zum Einzelhandel, zum Grundwasser, zur Schallproblematik und zur Verkehrserschließung.

Mit Schreiben vom 14.11.2012 (Anlage 9) hat der Vorhabenträger den o. a. Antrag auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 04.09.2012 ergänzt und um eine Vergrößerung der maximalen Verkaufsflächen für den Vollsortimenter und den Drogeriemarkt gebeten. Damit steigt die geplante Verkaufsflächengröße von 3.250 qm auf insgesamt 3.415 qm. Im Einzelhandelsgutachten wurden die Auswirkungen des gesamten Projektes gutachterlich untersucht und die Unbedenklichkeit der Gesamtverkaufsfläche festgestellt. Der überarbeitete Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist als Anlage 3 und der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit dem Baukonzept ist als Anlage 5 beigefügt.

Die Verwaltung empfiehlt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 6 - Ortseingang Dürwiß Süd - mit Begründung einschließlich Umweltbericht zum Zweck der 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 u. 2012
- „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 6 - Ortseingang Dürwiß-Süd -, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag“; BEUSTER; 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 erwartenden Geräuschemission und -immission nach Errichtung eines Nahversorgungszentrums in Dürwiß im Rahmen eines Bebauungsplans“; ADU; Köln; 2012
- „Verkehrsgutachten im Zusammenhang mit der Errichtung eines Einzelhandelsstandortes in Dürwiß“; BSV; Aachen; 2012

## 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
9. Ergänzendes Schreiben des Vorhabenträgers vom 14.11.2012 zum Antrag vom 04.09.2012

## 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 Fließ" 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 Fließ" und eine eventuelle Beseitigung der Poller Ecke Broicher Pfad / Am Fließ aussprechen.</p>	<p>Zur Erschließung des Plangebietes ist eine Verschiebung der derzeitigen Pollerstandorte erforderlich. Um die Verkehrsberuhigung in den Straßen „Am Fließ“ und „Bonhoeferstraße“ 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><b>2.2</b></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><b>2.3</b></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 sollen nicht nur Dürwiß, sondern auch die Ortschaften Frohnhoven/Neu-Lohn mit versorgt werden. Im Einzugsbereich leben nach dem Einzelhandelsgutachten ca. 12.400 Einwohner.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zum Kenntnis genommen.</p>
<p><b>2.4</b></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><b>2.5</b></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 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	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.	Zum Planungsanlass und -ziel siehe oben unter Nr. 2.1 und die Ausführungen in der Begründung unter Punkt 1.3	Die Stellungnahme wird zum Kenntnis genommen.
2.7	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.	Siehe oben die Stellungnahme unter Nr. 2.1	Die Stellungnahme wird zum Kenntnis genommen.
2.8	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.	Siehe oben die Stellungnahme unter Nr. 2.1	Die Stellungnahme wird zum Kenntnis genommen.
2.9	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.	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. Kleinfächige Shops werden ausgeschlossen. Zu einem zeitgemäßen Marktauftritt eines Vollsortimenters/ Discounters gehört eine Bäckerei bzw. ein Backshop.	Die Stellungnahme wird zum Kenntnis genommen.
2.10	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.	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-	Die Stellungnahme wird zum Kenntnis genommen.

		sagen wird auf das Verkehrsgutachten verwiesen.	
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 zum 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 Gleichberechtigung verschafft werden, da sich letztlich alle Belange den legitimen Zielen der Planung anpassen müssen.	Die Stellungnahme wird zum 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 Dürwiß 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 zum 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 zum Kenntnis genommen.

	entschieden ist.	zu betrachtenden Grundbesitzes zu beurteilen.	genommen.
<b>3</b>	<b>Herr W. Lantzen; Schreiben vom 01.10.2012</b>		
	Der Bürger erklärt, dass er mit der Planung in keinster Weise einverstanden ist. Er bittet aufgrund der Vielzahl von Aspekten, derer es Klärung bedarf, die oben genannte Angelegenheit auf die Tagesordnung der nächsten öffentlichen Ratssitzung zu setzen und als Anwohner zu dieser eingeladen zu werden, damit er sich hierzu äußern kann.	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.
<b>4</b>	<b>Herr W. Lantzen; Schreiben vom 11.10.2012</b>		
<b>4.1</b>	Warum und von wem wurde das Bauvorhaben geplant?	Mit Schreiben vom 04.09.2012 hat die „ZVM Bau- und Bodenverwertung GmbH Eschweiler“ (Vorhabenträger) 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.
<b>4.2</b>	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.
<b>4.3</b>	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 m² auf. In diesem werden die Stellplatzflächen, die Grünflächen und das Gebäude untergebracht. Innerhalb des Gebäudes wird zwischen Verkaufsfläche und Nebenflächen (Lager, Personalräume) unterschieden. Die Verkaufsflächen werden auf 3.415 qm, begrenzt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>4.4</b>	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!)	Derzeit läuft die vom Bürger angesprochene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Die vorgebrachten Stellungnahmen fließen nach Prüfung in die Planung ein. Als nächster Verfahrensschritt ist die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB im Januar 2013 vorgesehen, in der erneut Anregungen vorgebracht werden können.	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 Umweltrisikofaktoren 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 Lebensmittel Einzelhandelsbetriebe 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 Gebäudeanteile 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 (Lärm, Müll, Abgase und Verkehrschaos seien jetzt schon vorhanden).	Siehe hierzu oben die Stellungnahme unter 2.10 und 2.11	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

			genommen.
<b>4.11</b>	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 zum Kenntnis genommen.
<b>4.12</b>	Der Bürger fragt, wie hoch die geplante Schallschutzwand 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 zum Kenntnis genommen.
<b>4.13</b>	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 zum Kenntnis genommen.
<b>4.14</b>	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 Netfodiscounter 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 zum Kenntnis genommen.
<b>4.15</b>	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 zum Kenntnis genommen.
<b>4.16</b>	Der Einwender führt an, dass ältere Dürwißer Einwohner eher einen ent-	Siehe oben die Stellungnahme unter Nr. 2.1.	Die Stellung-

	<p>sprechenden 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.</p>	<p>nahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>4.17</b></p>	<p>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).</p> <p>In Eschweiler gäbe es bereits genügend andere Einkaufszentren (Dürener Straße: Obi, Lidl, Penny, Hilt, Aldi; Langwahn: REWE, Penny, C &amp; A, ehem. Schlecker; Auerbachstraße: Real, Mediamarkt und andere Handelsketten).</p> <p>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.</p>	<p>Siehe oben die Stellungnahme unter Nr. 2.1.</p> <p>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 Nahversorgungsentrums (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.</p>
<p><b>5.</b></p>	<p><b>Herr W. Lantzen; Schreiben vom 13.11.2012</b></p>	
<p><b>5.1</b></p>	<p>Der Bürger führt an, dass er in einem reinen Wohngebiet lebt, in dem die meisten Anwohner seit über 40 Jahren ansässig sind.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>5.2</b></p>	<p>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 Ortschaften, wie z.B. Kinzweiler oder Hehirath, die Nahversorgung nicht gesichert ist. Hier wird die Nahversorgung derzeit über einen rollenden Lebensmittel, einmal in der Woche tagsüber mit einem Angebot von ca. 450 Artikeln, abgewickelt</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>5.3</b></p>	<p>Der Bürger führt an, dass die Firma Edeka schon seit Jahren in Dürwiß ansässig ist. Es ist deshalb nachvollziehbar, dass diese an dem Standort bleiben möchte. Das Bebauungskonzept hat der Bürger als Anlass genommen, einen eigenen Vorschlag zu erstellen, durch den ein Verkehrskol-</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>

	laps 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 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.	sichtigt.
<b>5.4</b>	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 zum Kenntnis genommen.
<b>5.5</b>	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 zum Kenntnis genommen.
<b>5.6</b>	Bezüglich der entstehenden Arbeitsplätze führt der Bürger an, dass der Großteil der potenziellen Arbeitnehmer auf 400 € Basis beschäftigt werden wird. Soich 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 zum Kenntnis genommen.
<b>5.7</b>	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 zum Kenntnis genommen.
<b>5.8</b>	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 Verkehrsnetzes 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 zum 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><b>Bezirksregierung Arnsberg; Schreiben vom 23.10.2012</b></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, Stütgenweg 2.</p> <p>Der Bereich des Planungsgebietes ist von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen nach den vorliegenden Unterlagen nicht betroffen. Jedoch liegt das Planungsgebiet im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sumpfungsmaßnahmen, 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 Sumpfungsmaßnahmen 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 bergbauliche 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. Bergwerksigentümer an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dieses nicht bereits erfolgt ist.</p>	<p>In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p> <p>Die EBV GmbH und die RWE Power AG wurden beteiligt. Der Erftverband wird im weiteren Verfahren beteiligt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
2	<p><b>Bezirksregierung Düsseldorf (KBD); Schreiben vom 15.11.2012</b></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 Betretungserlaubnisse 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 Sicherheitsdefektion durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dem „Merkblatt für das Einbringen von Sondierbohrungen“ des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW - Rheinland zu entnehmen.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
3	<p><b>LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland; Schreiben vom 22.10.2012</b></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 wird diesbezüglich ergänzt. In den Bebauungsplan wird 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	<p><b>Wehrbereichsverwaltung West; Schreiben vom 16.10.2012</b></p> <p>Die Wehrbereichsverwaltung äußert, dass gegen die Realisierung der Planung - bei Einhaltung von Bauhöhen bis 20 m über Grund -- keine Bedenken gegen die Planung bestehen.</p>	<p>Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird im Bebauungsplan auf maximal 10 m über Grund begrenzt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
5	<p><b>Städteregion Aachen; Schreiben vom 29.10.2012</b></p>		
5.1	<p>Es wird auf die im Rahmen der 4. Änderung des FNPs vorgebrachten Stellungnahmen verwiesen, in denen Bedenken gegen die Planung geäußert wurden. Die damals angeführten Bedenken werden aufrechterhalten, da nicht klar ist, ob die Planung inzwischen an diese Bedenken angepasst wurde. Bisher ist noch keine Anpassung an die Ziele der Raumordnung erfolgt.</p>	<p>Die Stellungnahmen zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans werden im entsprechenden Verfahren behandelt und abgewogen. Dennoch sind die angebrachten Bedenken in die Planungen zum VBP 6 eingeflossen. Die Planung befindet sich derzeit in der landesplanerischen Abstimmung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
5.2	<p><b>Umweltamt</b></p> <p>Die Niederschlagswasserentsorgung ist in den vorliegenden Unterlagen nicht ausreichend dargestellt. Für die wasserwirtschaftliche Prüfung ist die Vorlage von detaillierten Unterlagen und Nachweisen erforderlich. Hierzu wird auf das Rundschreiben –Niederschlagswasserentsorgung im Bebauungsplanverfahren- verwiesen. Nach Vorlage eines Entwässerungskonzeptes mit Nachweis der Niederschlagswasserentsorgung erfolgt eine weitere Stellungnahme.</p>	<p>Im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes wird parallel das Entwässerungskonzept zur Planung vorgelegt werden. Die Begründung wird entsprechend um Aussagen des Versickerungsgutachtens ergänzt, dass den Nachweis der Versickerungsfähigkeit erbringt. Ebenfalls wird die Dimensionierung belegt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
5.3	<p><b>Immissionsschutz</b></p> <p>Aufgrund der Erschließung des Projektes über die Straße „Am Fließ“ können Lärmimmissionskonflikte mit der nächstgelegenen Wohnbebauung auftreten. Daher wird eine gutachterliche Untersuchung gefordert.</p> <p>Bereits dem Vorentwurf der Begründung war zu entnehmen, dass in Bezug auf die zu erwartenden Schallimmissionen des Vorhabens umfangreiche Schallminderungsmaßnahmen erforderlich sind. Auch im Zusammenhang mit den derzeit vorhandenen Gewerbebetrieben wurden der Unteren Immissionsschutzbehörde in der Vergangenheit Anwohnerbeschwerden</p>	<p>Im Rahmen der Planung wurde ein Schallschutzgutachten gefertigt, das Verminderungsmaßnahmen zur Einhaltung der Schallschutzwerte ausweist. Dieses belegt, dass die schallschutztechnischen Konflikte auf der Ebene des Bebauungsplanes gelöst werden können. Durch den Verkehr entstehen keine Konflikte. Zur Vermeidung von Konflikten werden für die nördlich der Straße „Am Fließ“ und westlich der Bonhoefferstraße gelegenen Wohnhäuser die Werte für ein allgemeines Wohngebiet (WA) angesetzt, obwohl hier ein</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>über Lärmmissionen vorgetragen. Da den Antragsunterlagen die schalltechnische Untersuchung nicht beigefügt war, ist eine abschließende immissionsschutzrechtliche Stellungnahme nicht möglich.</p> <p>Aus den vorgenannten Gründen wird um die Ergänzung der Antragsunterlagen um die schalltechnische Untersuchung gebeten.</p>	<p>Mischgebiet (MI) festgesetzt ist.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung wird den Unterlagen zur Offenlage beigefügt.</p>	
5.4	<p><b>Immobilienmanagement und Verkehr</b></p> <p>Aus straßenbaulicher 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.</p> <p>Es wird weiterhin die Forderung aus der Stellungnahme vom 07.08.2012 aufrecht erhalten, ein entsprechendes Gutachten für die Gesamtsituation zu erstellen. Des Weiteren muss Bestandteil dieses Gutachtens eine Verkehrsprognose sein, welche die Leistungsfähigkeit der K33 im Bereich der neuen Zufahrt nach Umsetzung der Planung untersucht.</p> <p>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 K33 sind durch die StädteRegion Aachen zu genehmigen.</p> <p>Weiterhin ist im Verkehrsgutachten nachzuweisen, dass für den ein- und abbiegenden Verkehr die Sichtfenster gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) ausreichend zu bemessen sind.</p>	<p>Im Bebauungsplanverfahren wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, das die Leistungsfähigkeit der Erschließung belegt. Um- oder Ausbaumaßnahmen sind hiernach nicht erforderlich. Der Nachweis der Einhaltung der Sichtfelder wurde im Verkehrsgutachten ebenfalls erbracht. Das Verkehrsgutachten wird im Rahmen der Offenlage den zuständigen Behörden übermittelt.</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
5.5	<p><b>Mobilität und Raumentwicklung</b></p> <p>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</p>	<p>Die Stellungnahme bezieht sich auf die 4. Änderung des Flächennutzungsplans – Ortseingang Dürwiß Süd – und wird im entsprechenden Verfahren behandelt und abgewogen.</p> <p>Nach der Genehmigung des Flächennutzungsplans 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
	<p>trifft hierzu keine eindeutig nachvollziehbaren Aussagen.</p> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• eine integrierte Lage in den zentralen Versorgungsbereichen nicht möglich ist und</li> <li>• die Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs diese Bauleitplanung erfordert und</li> <li>• zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.</li> </ul> <p>Sollte eine Ausnahmeregelung nach Ziel 2 geplant sein, bittet die Städteregion detailliert zu begründen, ob und inwiefern die Voraussetzungen für eine Ausnahme gegeben sind. Dabei sind alle oben genannten Kriterien zu berücksichtigen.</p> <p>Für den Fall, dass seitens der Stadt Eschweiler eine Einbeziehung des betreffenden Bereiches in das Nahversorgungszentrum Dürwiß verfolgt wird, bittet sie um Vorlage des Einzelhandelskonzeptes und Abstimmung des geplanten Nahversorgungszentrums Dürwiß. Da derzeit nicht klar gestellt ist, welchen Planungssatz die Stadt Eschweiler verfolgt, fehlt die für die Beurteilung notwendige Grundlage. Vor diesem Hintergrund wird um zeitnahe Klarstellung und erneuter Vorlage der überarbeiteten Unterlagen gebeten.</p>		
5.6	<p>Zudem wird gebeten, die Planung im Arbeitskreis des städteregionalen Einzelhandelskonzeptes (STRIKT) abzustimmen.</p>	<p>Die Stadt Eschweiler wird die Planung zeitnah im STRIKT vorstellen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
6	<p><b>Einzelhandels- und Dienstleistungsverband Aachen – Düren – Köln e.V.; Schreiben vom 25.10.2012</b></p> <p>Es bestehen aus rechtlicher Sicht keine Bedenken. Insoweit wird auf die Schreiben vom 17.01.2012 und 13.08.2012 verwiesen.</p> <p>Im Schreiben vom 17.01.2012 werden Bedenken aufgrund der Lage au-</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</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>ßerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (ZVB), aufgrund der abschließlichen Betrachtung der Verlagerung des Vollsorbitmenters 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>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>Siehe auch oben die Stellungnahmen unter Nr. 5.5.</p>	<p>tigt.</p>
7	<p><b>IHK Aachen; Schreiben vom 29.10.2012</b></p>		
7.1	<p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die IHK sieht die Anforderungen der in Aufstellung befindlichen Ziele des LEP NRW für gegeben an, 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>Hierbei können 2 Argumentationsweisen gestützt werden:</p> <p>Nach Ausweisung als Nahversorgungszentrum sind die Voraussetzungen des sachlichen Teilplans zum LEP erfüllt. Hier würde das Ziel 2 im engen Sinne greifen.</p> <p>Sofern eine Ausweisung eines Nahversorgungszentrum Dürwiß seitens der Stadt Eschweiler 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>Siehe oben die Stellungnahme unter Nr. 5.5 und Nr. 6.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zum Kenntnis genommen.</p>
7.2	<p>Abschließend möchte die IHK 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 Einzelhandels-erlass Nordrhein-Westfalen sowie in den Regelungen des damaligen § 24a Landesentwicklungsprogramm empfohlen. Es wird daher angeregt, dass die Stadt Eschweiler entsprechende zentrale Versorgungsbereiche</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>Die Stellungnahme wird zum Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlu- svorschlag
	im Rahmen ihres städtischen Einzelhandelskonzeptes definiert.		
8	<p><b>ASEAG; Schreiben vom 29.10.2012</b></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 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>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 Ausstaffung 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>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
9	<p><b>AVV; Schreiben vom 29.10.2012</b></p>	<p>Siehe oben die Stellungnahme der Verwaltung zur Stellungnahme der ASEAG unter Nr. 8.</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

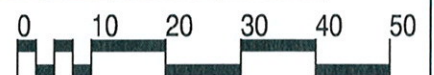
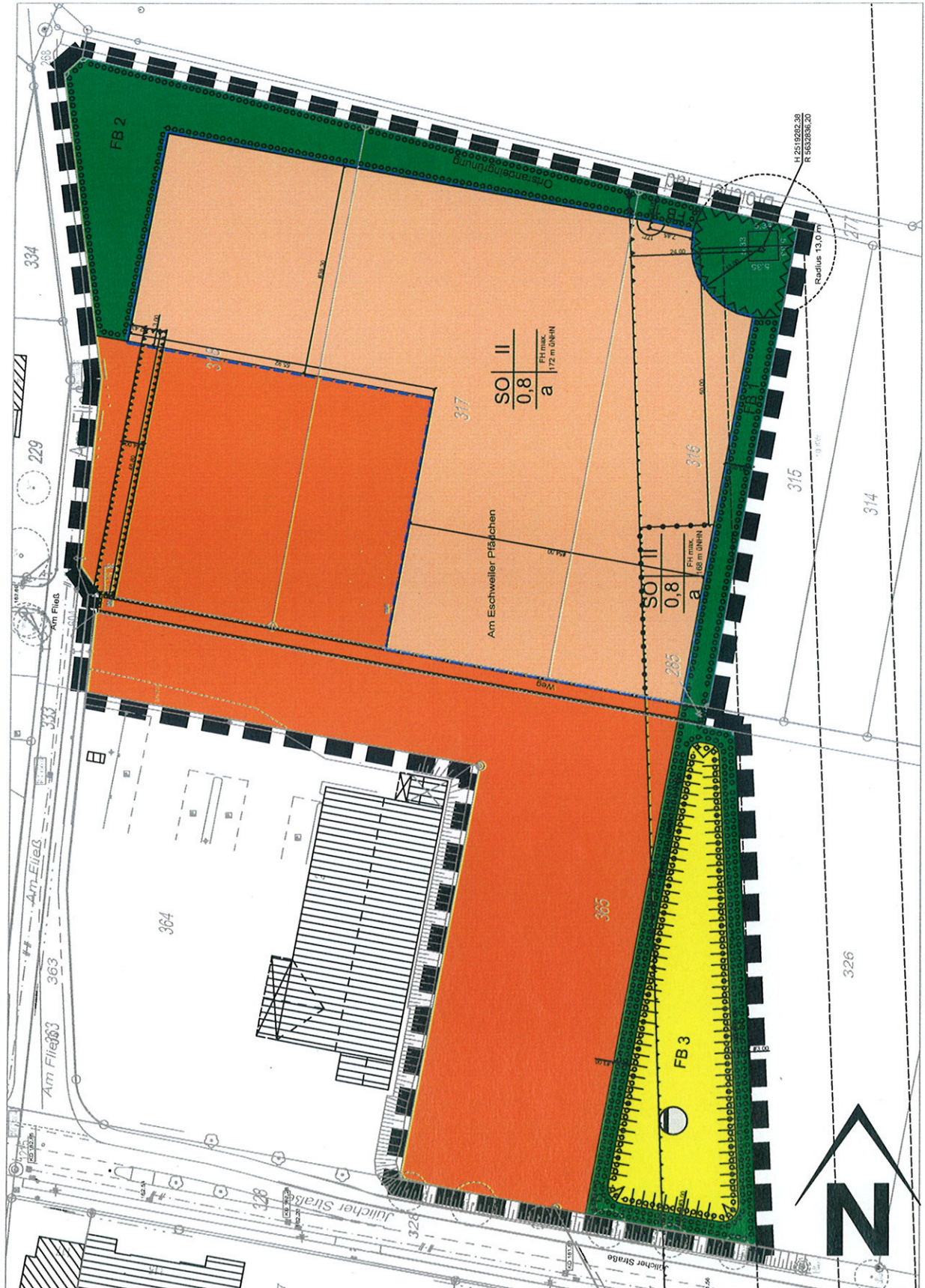
Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlu- svorschlag
	<p>chen", wie in der Begründung erwähnt wird, erfüllt nach Sicht der AVV nicht den Anspruch der Eschweiler Bevölkerung. Damit sind auch die Belange des öffentlichen Nahverkehrs nicht ausreichend berücksichtigt. Die 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>		
10	<p><b>Amprion; Schreiben vom 17.10.2012</b></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>
11	<p><b>RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH; Schreiben vom 29.10.2012</b></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). Dem o.g. Bebauungsplan wird unter Einhaltung der folgenden Bedingungen zugestimmt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Hochspannungsfreileitung wird mit Leitungsmittellinie Maststandorten und Schutzstreifengrenzen nachrichtlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.</li> <li>• Der Mast 7 wird in einem Umkreis von mindestens 13,00 m Radius von jeglicher Bebauung freigehalten.</li> <li>• 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 Leitungssache) im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung realisierbar.</li> <li>• Die Gebäude erhalten eine Bedachung nach DIN 4102, „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“ Teil 7. Glasdächer sind nicht zulässig.</li> </ul>	<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>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> <li>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 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.</li> <li>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“.</li> </ul>	<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 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

## vorhabenbezogener Bebauungsplan 6

### - Ortseingang Dürwiß Süd -



**STADT ESCHWEILER**

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

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**ENTWURF**

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB); Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel, VKF max. 3.415 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 3.415 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 705 qm Verkaufsfläche.
- die maximal zulässige Verkaufsfläche für Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren wird für den Drogeriemarkt auf 435 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 Pflanzenschutzmittel, 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 dem Schutzstreifen der 110 kV Hochspannungsleitung entspricht, 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. 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 im Eingriffs- / Ausgleichsplan 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 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 Öffnungszeit der Einzelhandelsbetriebe ist nur an Werktagen im Tageszeitraum von 6.00 – 22.00 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 Öffnungszeit 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.
- Eine Warenanlieferung (Be- und Entladen) ist auf dem Parkplatz nur durch Lkw bis max. 7,5 t 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 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.

# Legende

## 1. Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet "Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel"

## 2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

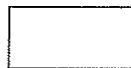
FH  
max. 172 m ü. NNH Höchstmaß der Firsthöhe

## 3. Bauweise, Baugrenzen

a abweichende Bauweise

 Baugrenze

## 4. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

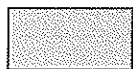


Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen



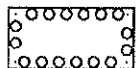
Versickerungsbecken

## 5. Grünflächen



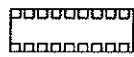
Private Grünfläche, Zweckbestimmung  
"Ortsrandeingrünung"

## 6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

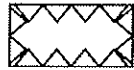


Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und  
sonstigen Bepflanzungen

## 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



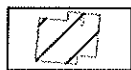
Hochspannungsleitung

**FB 1** Pflanzbereich 1

**FB 2** Pflanzbereich 2

**FB 3** Pflanzbereich 3

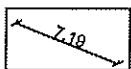
## 8. Sonstige Darstellungen



vorhandene Gebäude



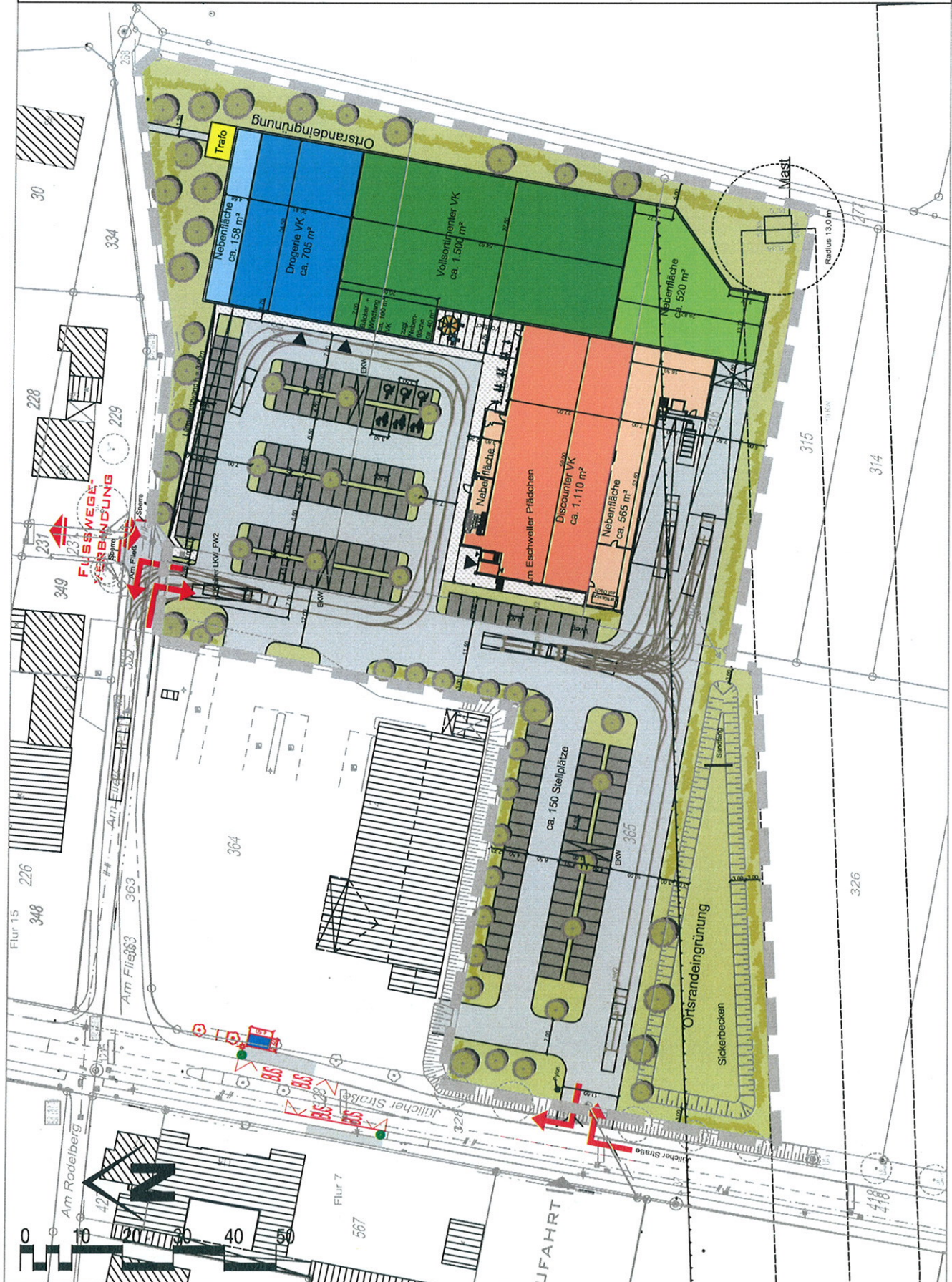
Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern



Vermaßung

# Vorhaben- und Erschließungsplan

M 1:1000



**STADT ESCHWEILER**

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

**BEGRÜNDUNG  
- ENTWURF -**

**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 grenzte 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.

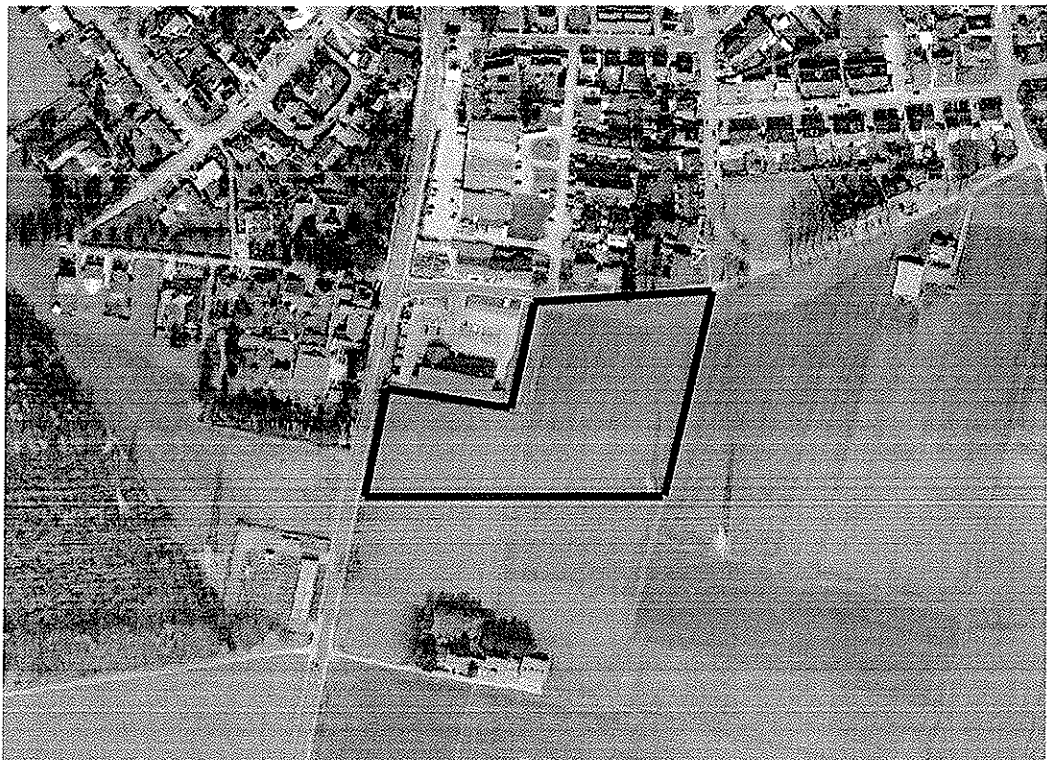


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Quelle: TIM online)

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 705 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 3.415 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. 3.415 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 Tragfähigkeitsanalyse<sup>1</sup> 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. 3.415 qm, nahversorgungsrelevante Sortimente“ geändert werden. Diese Darstellung wird in diesem

<sup>1</sup> Vgl. Futura Consult Dr. Kummer 2012: 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. 3.415 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 Eschweiler<sup>2</sup> auf einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 3.415 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 705 qm Verkaufsfläche.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche für Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren wird für den Drogeriemarkt auf 435 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.

<sup>2</sup> Anhang 8 zum Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler

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 der 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 (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 Kanal-

netz 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 ortsnah Versickerung der Niederschlagswässer gemäß § 51a Abs. 1 LWG erfolgen. Die Entwässerungsmöglichkeiten sind im Versickerungsgutachten<sup>3</sup> 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

<sup>3</sup> Eckardt 2012: Versorgungszentrum Dürwiß, Jülicher Straße, Ergebnis der Bodenerkundung

Pflanzbindung angelegt. Diese Grünfläche ist erforderlich, um einen verträglichen Übergang der Bebauung im Anschluss an die freie Landschaft sicherzustellen.

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 dem Schutzstreifen der 110 kV Hochspannungsleitung entspricht, 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.

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 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 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. Die Einzelbäume sind mit einem Pfahldreibeck 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 im Eingriffs- / Ausgleichsplan 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 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

**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 – 22.00 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.
- Eine Warenanlieferung (Be- und Entladen) ist auf dem Parkplatz nur durch Lkw bis max. 7,5 t 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.

## **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 zum Beispiel auch die Nebenanlagen und die Wegeflächen dargestellt.

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, muss die Entwässe-

zung 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 Verkehrsgutachtens<sup>4</sup> 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. An dieser Anbindung wird die Qualitätsstufe A gemäß Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) erreicht. 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 Bonhoeffer Straße, verschoben werden. Diese 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 Knotenpunkt 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 Entzerrung kann erzielt werden, wenn der Parkplatz der neuen Einzelhandelsbetriebe an den des bestehenden Discounters angebunden wird. Dies soll nach Möglichkeit erfolgen.

<sup>4</sup> BSV 2012: Verkehrsgutachten im Zusammenhang mit der Errichtung eines Einzelhandelsstandortes in Dürwiß

### *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 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, z.B. Sprintern, vom Parkplatz aus.

Die notwendigen Radien und Schleppkurven wurden hier bei der Anlage der Flächen zur Anlieferung und zum Rangieren 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 Grundstückszuschnitt 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 auch für mobilitätseingeschränkte Personen erreichbar zu machen.

## **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.

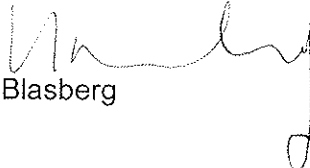
Zur Bewertung der Eingriffe und des notwendigen Ausgleiches wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag<sup>5</sup> erstellt. Der Ausgleich findet teilweise im Plangebiet statt. Der externe Ausgleich von 31.153,5 Ökologischen Werteeinheiten wird mit der Stadt Eschweiler abgestimmt und vertraglich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

Zur Beurteilung der Auswirkungen wurde eine schalltechnische Untersuchung<sup>6</sup>, eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung<sup>7</sup>, ein Verkehrsgutachten<sup>8</sup> sowie ein Boden- und Versickerungsgutachten<sup>9</sup> 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 5. 12. 2012

  
Blasberg

<sup>5</sup> Beuster 2012: Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBP 6 – Ortseingang Dürwiß; Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

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

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

<sup>8</sup> BSV 2012: Verkehrsgutachten im Zusammenhang mit der Errichtung eines Einzelhandelsstandortes in Dürwiß

<sup>9</sup> 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 Prüfmethoden 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 3.415 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 705 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 Radweegeanbindung 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 Immissionsschutzwerte 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.

Besonderer 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. 3.415 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 Oberflächengewässer 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](http://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:

- KIGehoelez (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 nicht in dem LANUV-Messtischblatt 5103 als planungsrelevante Art aufgeführt, jedoch 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 artenschutzrechtlichen 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 den 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 Habitats. 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 Fledermausarten 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 Landschaftsbereiche vergleichbare adäquate Habitate vorzufinden sind, können diese als potenziellen 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 (1) und (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 Lehm Böden 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 Stunden.

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 stadtökologischen 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 CO<sub>2</sub>-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 Begründermaßnahmen entgegen. Bäume und weitere Gehölzstrukturen wirken sich zudem vorteilhaft auf die Lufthygiene aus (CO<sub>2</sub>-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. 3.415 qm wird eine Erhöhung der Verkehrszahlen und der damit zusammenhängenden verkehrsinduzierten Lärmimmissionen erwartet.

Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung der ADU Cologne, Stand: 21.09.2012 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 6dB(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 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 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 Abstandserlasses<sup>1</sup> 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.

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

Durch den geplanten Einzelhandelsstandort mit einer Verkaufsfläche von max. 3.415 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:

---

<sup>1</sup> Abstandserlass, Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz mit Änderung vom 12.10.2007, Anlage 4

- 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 – 22.00 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.
- Eine Warenanlieferung (Be- und Entladen) ist auf dem Parkplatz nur durch Lkw bis max. 7,5 t 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.
- Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist die Errichtung einer Lärmschutzwand von ca. 48 m Länge und einer Höhe von ca. 3,00 m, sowie einer Auskragung von 3,50m nach Süden erforderlich.

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 freizuhaltenen 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).

## **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.

## 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 LPF, 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 folgende Gutachten und Untersuchungsergebnisse im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBP 6 herangezogen:

- Umweltbericht mit integrierter Umweltprüfung zur geplanten Ansiedlung eines Einzelhandelsstandortes am „Ortseingang Dürwiß - Süd“, ISR innovative Stadt + Raum Planung GmbH & Co.KG, Stand: 05.09.2011
- Begründung zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBP 6 - Ortseingang Dürwiß - , Stand: November 2012
- Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans - Ortseingang Dürwiß-Süd -
- Ergebnis der Bodenerkundung, Dipl.-Geol. Michael Eckardt, Stand: 20.09.2012
- Schalltechnische Untersuchung über die zu erwartende Geräuschemission und -immission nach Errichtung eines Nahversorgungszentrums in Dürwiß im Rahmen des Bebauungsplans, ADU Cologne Institut für Immissionsschutz GmbH, Stand: 21.09.2012,

- Ergänzende gutachterlich Stellungnahme zur geplanten Ansiedlung neuer Einzelhandelsflächen in Eschweiler-Dürwiß Jülicher Straße, Futura Consult Dr. Kummer, Stand: 10.09.2012
- Städtökologischer Beitrag Eschweiler, BKR Aachen, Dezember 2002

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 3.415 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 Beeinträchtigun-

gen 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 / überprägt.

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, eine Anlieferung (Be- und Entladen) ist auf dem Parkplatz durch LKWs bis max. 7,5 t zulässig und entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine Lärmschutzwand von ca. 48 m Länge, einer Höhe von ca. 3,00 m, sowie einer Auskragung von 3,50 m nach Süden zu errichten.

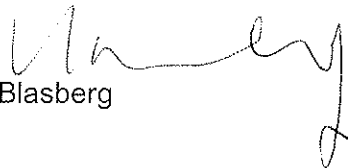
Die Nahversorgungssituation in Dürwiß und die überörtliche Versorgungsfunktion des Ortsteils werden durch die Ansiedlung der neuen Verbrauchermärkte insgesamt verbessert und langfristig gesichert.

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 5. 12. 2012

  
Blasberg

## Quellennachweis/Literaturverzeichnis

### KARTENVERZEICHNIS

#### BEZIRKSREGIERUNG KÖLN:

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

#### STADT ESCHWEILER:

- Flächennutzungsplan (FNP 2009)

### LITERATURVERZEICHNIS

#### 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 (3) BauN-VO - Ausnahmen oberhalb der Regelvermutungsgrenze

#### LUDWIG, D.:

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

#### BEUSTER,:

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

#### ISR Stadt+Raum:

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

#### FUTURA CONSULT DR. KUMMER:

- Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung neuer Einzelhandelsflächen in Eschweiler Dürwiß, Jülicher Straße; 2010 und 2012

#### ECKARDT:

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

#### ADU:

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

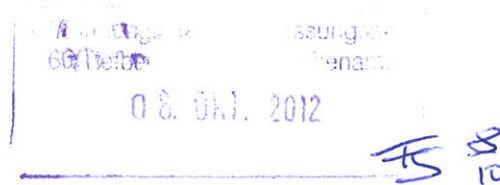
#### BSV:

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

**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,

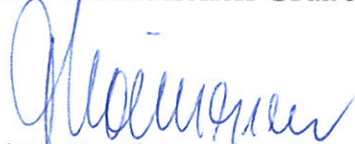
im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung von drei Märkten am Ortseingang Dürwiß-Süd im Bereich Ecke Jülicher Straße/Am Fließ wird überlegt, wie für dieses Projekt die Erschließung und Anbindung in verkehrstechnischer Hinsicht leistungsfähig und sicher gewährleistet werden kann. Außerdem soll im Laufe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

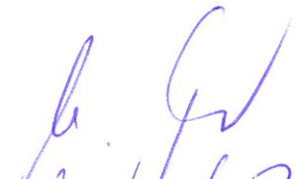
  
(Dr. R. Thönnessen)

  
(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 Recher  
(Arno Recher)



(A. Meurer-Recher)

Doris Steffens  
Nicole UOW

Wolfgang Steffens  
Johann Wolf

Thomas Sch  
Annelore Bogs

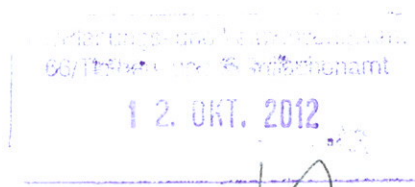
A. Schae

KILZER RENE'  
Rolf Grae



Lutz Henke  
Dornweißstraße 27  
52249 Eschweiler

Eschweiler, den 11.10.2012



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

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 21<sup>oo</sup> 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



Bürgermeister  
der  
Stadt Eschweiler  
Eing.: 08. OKT. 2012  
*Jm*

10. 10. 12

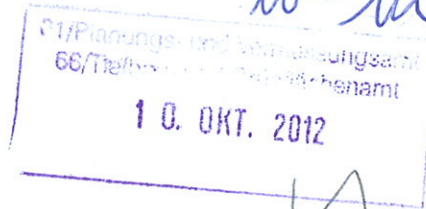
61

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



*Kopie FU und  
b. R. FU & K.  
Jub...*

Eschweiler, 01.10.2012

Widerspruch bzgl. Bebauungsplan 6 - Ortseingang Dürwiß-Süd

*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 keinsten 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

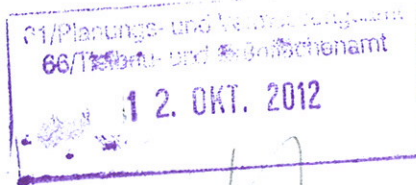
*[Handwritten Signature]*

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**



FS  $\frac{24}{10}$  12

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

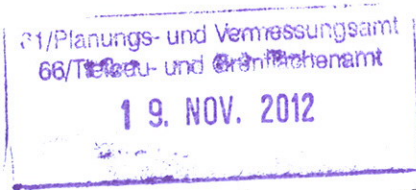
Unter Berücksichtigung all dieser Aspekte dürfte das o.g. Bauvorhaben wohl kaum Nutzen tragen und adäquat durchführbar sein. Deswegen legen wir als Anwohner hiermit Einspruch ein.

Zwecks eines ausführlichen Gesprächs stehe ich jederzeit zur Verfügung.

Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen



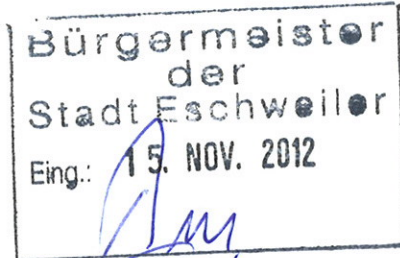


U 19.11. FS 20/4

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

Willy Lantzen, Broicher Pfad 32, D – 52249 Eschweiler

**Stadt Eschweiler**  
z. Hd. Herrn Bürgermeister Bertram  
Johannes-Rau-Platz 1  
  
**52249 Eschweiler**



Eingepflegt.

14  
ZMA  
11/61

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.

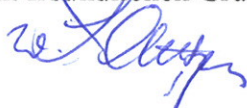
- 1) Wir leben in einem reinen Wohngebiet; die meisten Anwohner sind seit über 40 Jahren hier ansässig.
- 2) Im Stadtteil Dürwiß ist die Nahversorgung – wie besprochen - mit lebenswichtigen Gütern durch zwei Supermärkte bereits voll gewährleistet, beide Discounter führen fast gleichwertige Sortimente (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 Bebauungskonzept 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, einzudecken.

In vielen kleinen Orten teilen 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 Schaulfenster 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 kassiert sich mit Schale oder schon geschält und abgepackt. Darauf legt der Landwirt den Schwerpunkt. „Heute ist der Spezialist gefragt. Das ist wie in einem Handwerksbetrieb“, sagt Hermann-Josef Johnen. Aber neben Kartoffeln verkauft er auch Obst und Gemüse, Salat, Nudeln und Weine.

Indes ist Werner Kurth mit seinem Verkaufswagen weitergefahren – der nächste Kunde wartet. Franz-Peter Schauergans kommt gleich raus, als er Kürths 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

„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. Inhaberin 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 Konserve, 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 Handwerksbetrieb“, sagt Hermann-Josef Johnen. Aber neben Kartoffeln verkauft er auch Obst und Gemüse, Salat, Nudeln und Weine.

Indes ist Werner Kurth mit seinem Verkaufswagen weitergefahren – der nächste Kunde wartet.



In St. Jöris gab es nach einer Bürgerversammlung 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

Kommen nur Leute aus Kinzweiler in Ihren Bauernladen oder ist Ihr Einzugsgebiet größer? **Johnen:** Wenn nur die Leute aus dem Ort kommen würden, könnten wir zumachen. Es kommen auch Leute aus den anderen Stadtteilen oder der Innenstadt. Bei uns kaufen die Leute, die Wert auf Direktvermarktung legen. Sie

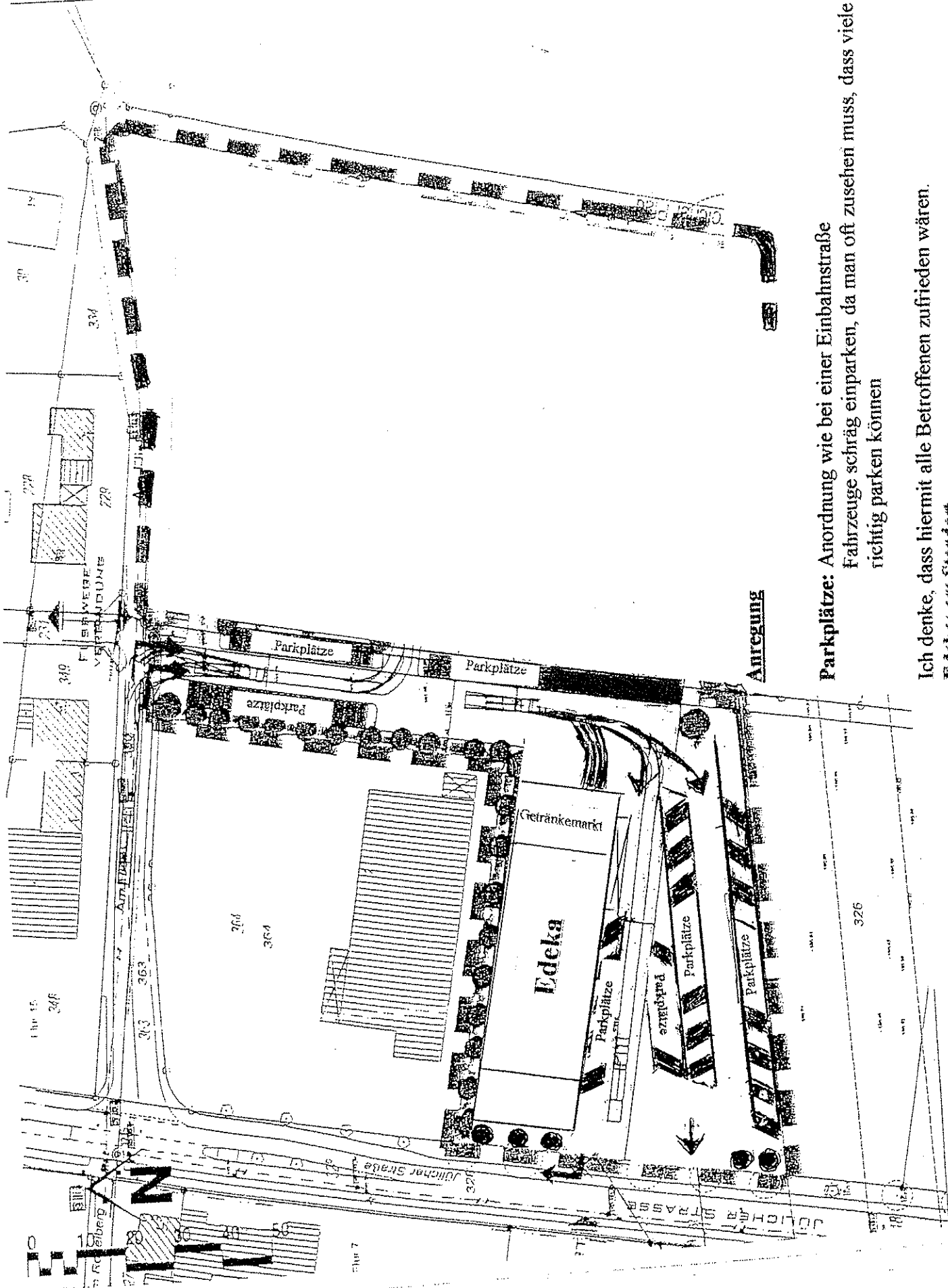
mehr, als nur das Geschäftliche mit dem Ortsteil. Er liefert zudem jeden Morgen Brötchen nach Hause. 900 Euro Benzinkosten habe er als fahrender Händler je Monat. Dafür könnte man auch ein Ladenlokal mieten, meint er. Aber Kurth ist mit dem zufrieden, was er hat. „Mit geht es darum, zu den Leuten zu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

In St. Jöris gab es nach einer Bürgerversammlung 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

## 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 1.500 Quadratmeter), zusätzlich soll es einen weiteren Discounter (maximal 1.100 Quadratmeter Verkaufsfläche) und einen Drogerie-Markt (maximale Verkaufsfläche 635 Quadratmeter) geben. Außerdem sollen noch mehr Parkplätze für die Kunden geschaffen werden. „Wir hätten das lieber im Ortszentrum von Dürwiß gesehen. Aber dort gib 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 zeigen neue Lärmkarten. Stärkster Lärmverursacher 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 Regen 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-bundeseigene 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.umgebungsstaerm.nrw.de](http://www.umgebungsstaerm.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 beigefügt.

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

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

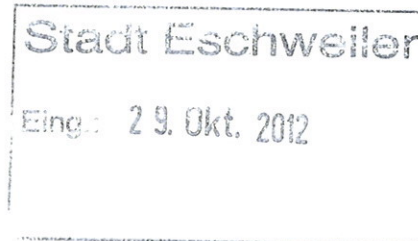


Stempel: ... und Vernetzungsende  
... und ...

29. Okt. 2012

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund  
Stadt Eschweiler  
Postfach 1328

52233 Eschweiler



Handwritten: U31.10.

Handwritten: 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 Sümpfungsmaßnahmen 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 Sümpfungsmaßnahmen, 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 Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg 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 a large, stylized 'S' followed by a horizontal line and a small flourish.

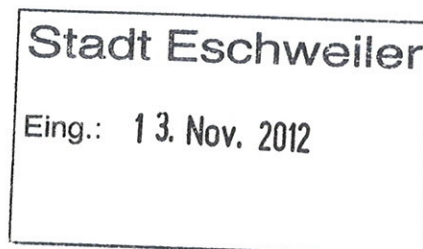
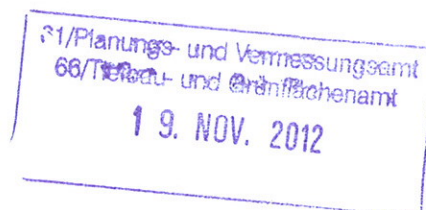
(Schneider)





Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Eschweiler  
Ordnungsamt  
Rathausplatz 1  
52233 Eschweiler



75 20  
9

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.

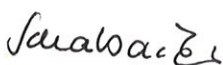
Die Auswertung des o.g. Bereiches war möglich.

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

**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](http://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



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 Flächeninspektion 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 Kampfmittelreste nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Für diese Bereiche empfiehlt der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei bestimmten, als besonders gefährdet einzustufenden Arbeiten eine Sicherheitsüberprüfung.

Zu diesen Arbeiten gehören insbesondere

- Rammarbeiten
- Verbauarbeiten
- Pfahlgründungen
- Rüttel- und hydraulische Einspressarbeiten

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

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

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

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

Im Auftrag  
gez. Daenecke

### Anmeldung von Sondierbohrungen zur Detektion

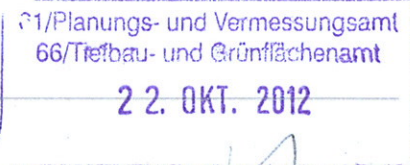
Name, Firma, Telefon: \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

Aktenzeichen des KBD:	
Datum:	
Bauherr / Auftraggeber (Name, Adresse, Telefonnr., Fax)	
Bohrfirma (Name, Adresse, Telefonnr., Fax)	
Bauvorhaben und Adresse:	
Ansprechpartner auf der Baustelle zur genauen Terminab-sprache (Name, Telefonnum-mer):	
Anzahl der Bohrungen:	
Tiefe in m der Bohrungen:	
Terminvorschlag für Detektion:	
Besonderheiten (Arbeits-schutz, 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  
 Endenicher 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

1/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



StädteRegion Aachen • Postfach 500451 • 52088 Aachen

07. NOV. 2012

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

Stadt Eschweiler  
Eing. 07. Nov. 2012

48.11.  
FS 8  
11

## Der Städteregionsrat

A 85  
Amt für regionale  
Entwicklung

Dienstgebäude  
Zollernstraße 10  
52070 Aachen

Telefon Zentrale  
0241 / 5198 - 0

Telefon Durchwahl  
0241 / 5198 - 2670

Telefax  
0241 / 5198 - 82670

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

Auskunft erteilt  
Frau Strauch

Zimmer  
B 126

Aktenzeichen

Datum:  
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/Okttober 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 klargelegt 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.

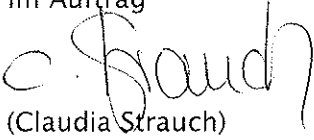
Zudem bitte ich dringend die Planung im Arbeitskreis des städteregionalen Einzelhandelskonzeptes (STRIKT) zeitnah abzustimmen.

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)

Industrie- und Handelskammer  
06/10/2012  
30. OKT. 2012

Industrie- und Handelskammer  
Aachen



h  
30.10.  
FS 30.10

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](mailto: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

Stadt Eschweiler  
Empf. 30. Okt. 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 Einzelhandelserlass 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

## 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**

31/Planungs- und Vermessungsamt  
 66/Tierbau- und Grünflächenamt

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

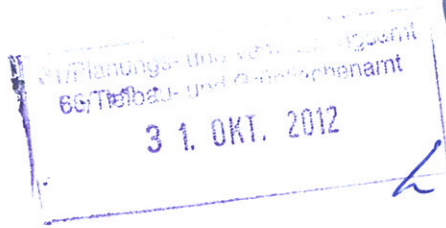
ASEAG  
 Aachener Straßenbahn und  
 Energieversorgungs-Aktiengesellschaft  
 Abt. Leistungscontrolling und Informationstechnik

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

[www.aseag.de](http://www.aseag.de)

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

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



Neuköllner Straße 1, 52068 Aachen  
AVV-Linien 23, 30 und 43  
Internet: www.avv.de

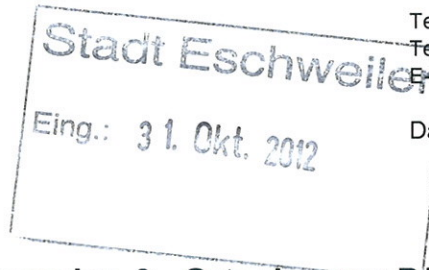
Aachener Verkehrsverbund GmbH • Neuköllner Straße 1 • 52068 Aachen

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

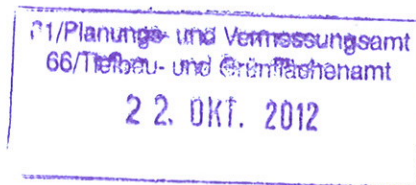
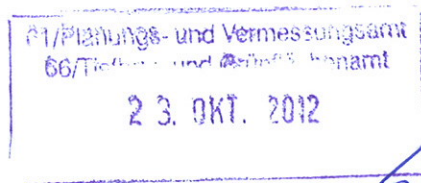
i. A.

Krücken

i. A.

Zaplana

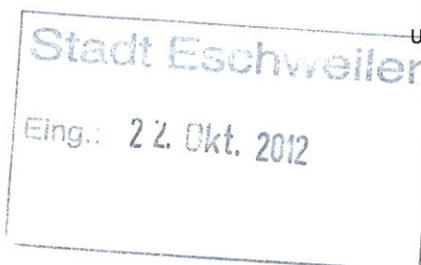
Durchschrift: 1) StädteRegion Aachen, S80  
2) ASEAG (V)



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

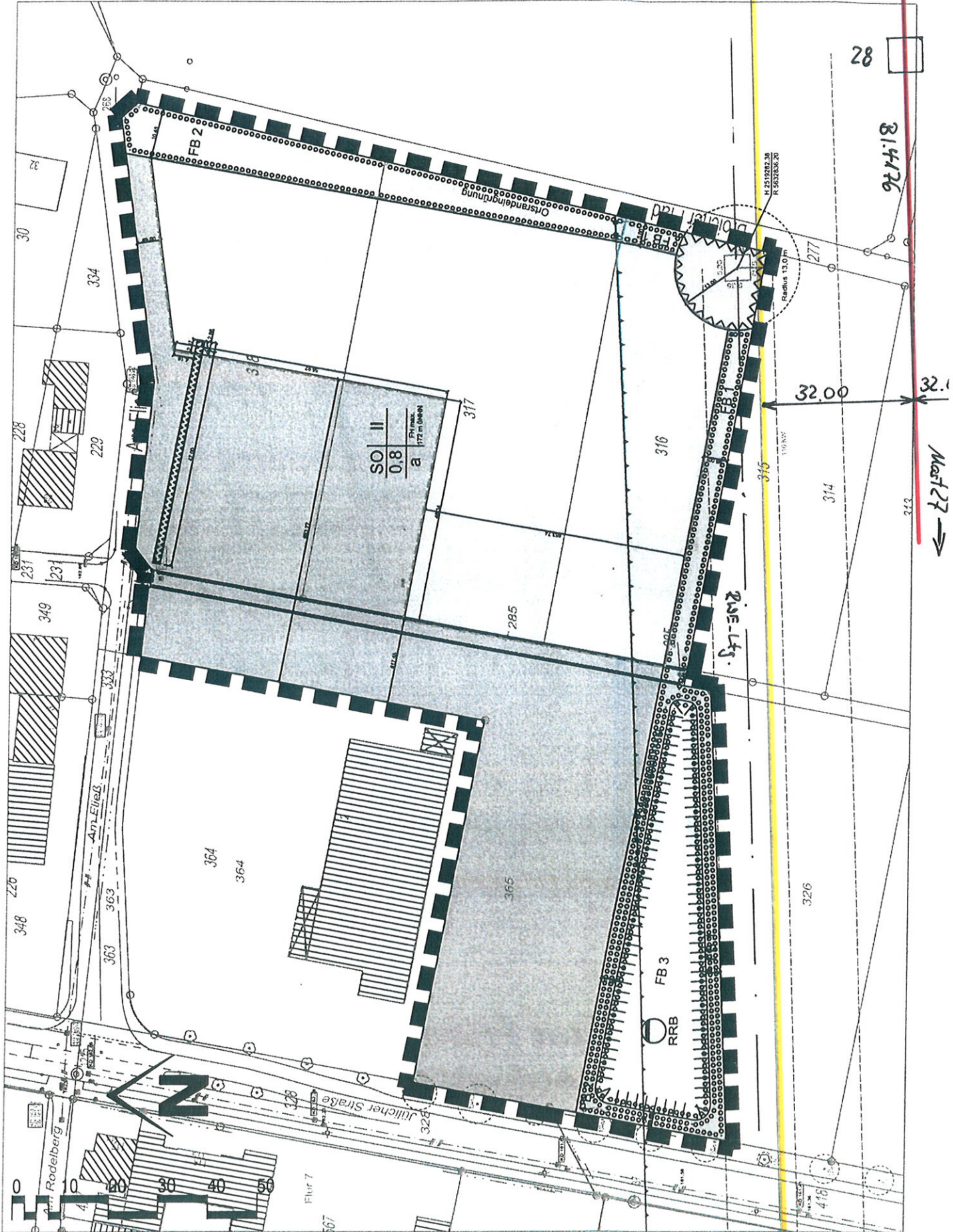
Verteiler:  
Bl. 4176

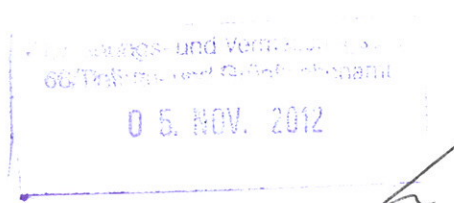
# STADT ESCHWEILER

## vorhabenbezogener Bebauungsplan 6 - Ortseingang Dürwiß Süd -

Anlage 2

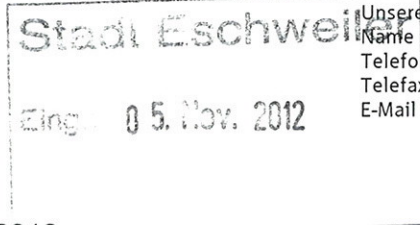
M 1 : 1.000





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

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



### Spezialservice Strom

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

U b. 11.

FS 8/11

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

Ust.-IdNr. DE 8137 61 31WÄ



- 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 Anfahrschutz 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 Baumumbruch 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.

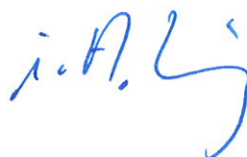
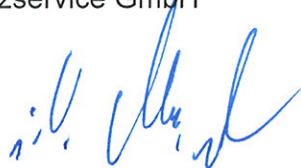
Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

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



**Dohle · Simon**  
Rechtsanwälte

Dohle · Simon · Wilhelmstraße 17a · D-79098 Freiburg  
Stadt Eschweiler  
- Herrn Beigeordneter Gödde -  
Johannes-Rau-Platz 1  
D-52249 Eschweiler

Eingang Dez. III			
16. NOV. 2012			
AmE / AbE	VVO	ALR	G
OA			
b. R.	tol. R.	z. K.	<del>Enl. / Pfl.</del>

Freiburg, den 14.11.2012  
Unser Zeichen: 03987-09/JD/kr  
Sekretariat: Frau Kramer  
Durchwahl: 70 30 910

16. NOV. 2012
---------------

Rolf Dohle  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
  
Alexander Simon  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
  
Jan Dohle LL.M.  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
  
Dr. Daniel Minning LL.M.  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Wilhelmstraße 17a  
D-79098 Freiburg

Tel.: +49 (0)7 61/70 30 9-0  
Fax: +49 (0)7 61/70 30 9-22  
kanzlei@dsf.de

www.dsf.de

Volksbank Freiburg  
BLZ: 680 900 00  
Konto: 12 200 102

Raiffeisenbank Kaiserstuhl eG  
Vogtsburg  
BLZ: 680 634 79  
Konto: 21 353 301

Postbank Karlsruhe  
BLZ: 660 100 75  
Konto: 327 747 751

Sparkasse Hochschwarzwald  
BLZ: 680 510 04  
Konto: 4352548

USt.-Id.-Nr.: DE 166799848

ZVM / Stadt Eschweiler u.a.  
w/Entwicklung des Nahversorgungszentrums Dürwiss  
hier: Bebauungsplanverfahren

19.11.  
FS<sub>11</sub>

Sehr geehrter Herr Gödde,

ich nehme in vorbezeichneter Angelegenheit Bezug auf das Gespräch, das diesbezüglich unter Leitung von Herrn Bürgermeister Bertram am vergangenen Mittwoch im Beisein insbesondere der Herren Schoop und Schreck stattgefunden hat, und bedanke mich hiermit nochmals auch im Namen unserer Mandantin dafür, dass Sie uns Gelegenheit gegeben haben, mit Ihnen die Frage der Verkaufsflächengrößen zu erörtern.

Ich teile Ihnen hiermit diese auf Grundlage der dabei getroffenen Absprache vereinbarungsgemäß wie folgt mit:

- Lebensmittel-Vollsortimenter 1.600 m<sup>2</sup> VKF, davon 1.500 m<sup>2</sup> VKF Lebensmittelmarkt und 100 m<sup>2</sup> VKF für einen Back-Shop mit einem diesem zugeordneten Sitzbereich zum Verzehr der dort zu erwerbenden Waren.
- Lebensmittel-Discounter 1.110 m<sup>2</sup> VKF
- Drogeriemarkt 705 m<sup>2</sup> VKF



Dohle · Simon  
Rechtsanwälte

Hiermit dürfte das Projekt in seiner Gesamtheit sowie auch in Bezug auf dessen einzelne Einheiten jeweils über eine Größenordnung verfügen, die den heutigen Marktgegebenheiten entspricht. Auch Frau Bank von der Firma EDEKA stellte klar, dass sie diese Flächen zu akzeptieren bereit sei, wenngleich damit die Ansiedlung weiterer Shops in dem Mall-Bereich neben dem Back-Shop ausgeschlossen ist. Dies soll hiermit nochmals ausdrücklich bestätigt werden.

Herr Dr. Kummer hat auf Grundlage dieser Verkaufsflächengrößen seine Verträglichkeitsanalyse fortgeschrieben. Frau Sybrandi wird Ihnen die Endfassung mit Stand vom 12.11.2012 mitsamt den übrigen Planunterlagen vorlegen.

Mit freundlichen Grüßen

Jan Dohle  
Rechtsanwalt

