



Stadt Eschweiler  
Der Bürgermeister  
610 Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

**381/12**

1

# Sitzungsvorlage

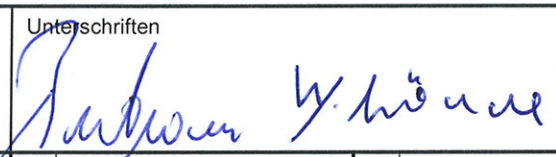
Datum: **29.11.**2012

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

**2. Änderung des Bebauungsplanes D 13 - Bonhoefferstraße -  
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 der 2. Änderung des Bebauungsplanes D 13 - Bonhoefferstraße - (Anlage 3 und 4) mit Begründung (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"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung

## Sachverhalt

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 13.09.2012 (VV 302/12) die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes D 13 - Bonhoefferstraße - gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Das wesentliche Ziel der Bebauungsplanänderung ist es u. a. das vorhandene, teilweise überlagernde Planungsrecht zu ordnen und an die seit längerer Zeit geänderte Baunutzungsverordnung (BauNVO) anzupassen sowie mit einer Feinsteuerung zum Thema Einzelhandel die zulässigen Nutzungen im Mischgebiet zu begrenzen.

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 6 und Anlage 7 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 und zur Verkehrserschließung.

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes D 13 - Bonhoefferstraße - mit Begründung zum Zweck der öffentlichen Auslegung zu beschließen.

## Haushaltsrechtliche Betrachtung

Das Bauleitplanverfahren ist haushaltsrechtlich nicht relevant.

## Anlagen

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

## Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Bürger zur 2. Änderung des Bebauungsplanes D 13 „Bonhoefferstraße“

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
1	<p><b>EDEKA Handelsgesellschaft Rhein-Ruhr mbH; Schreiben vom 14.11.2012</b></p> <p>Die Edeka als Betroffener eines der Grundstücke im Geltungsbereich gibt eine Stellungnahme gegen die geplante Art der baulichen Nutzung ab. Der ganzen oder teilweisen vorgesehene Einschränkung der zentrenrelevanten Sortimente kann nicht zugestimmt werden. Insbesondere die Einschränkung der Sortimente „Tiere und Tiernahrung, Zoofutik“ ist nicht akzeptabel. Diese Einschränkung stellt einen wesentlichen Nachteil in der wirtschaftlichen Betrachtung und Wertigkeit des Objektes dar.</p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p> <p>Die derzeitige Nutzung des vorhandenen Edeka-Marktes mit einem Verkauf von nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird durch die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan nicht beeinträchtigt, da der Betrieb auch nach den künftigen Festsetzungen planungsrechtlich zulässig ist und darüber hinaus Bestandsschutz genießt.</p> <p>Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment werden in dem festgesetzten Mischgebiet ausgeschlossen, da durch eine mögliche Agglomeration auch nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe unerwünschte städtebauliche Entwicklungen auftreten können. Städtebauliches Ziel - im Rahmen der hierzu parallel durchgeführten Bauleitplanverfahren - ist die Verlagerung des Edeka-Marktes an den südlich gelegenen Standort, um für den für die Nahversorgung von Dürwiß zwingend notwendigen Vollsortimenter optimale Standortbedingungen und eine adäquate Verkaufsfläche und Ausstattung zu ermöglichen. Der periphere Standort am Ortseingang wird dabei in Kauf genommen, da innerorts keine entsprechenden Flächen zur Verfügung stehen. Eine weitere Konzentration von Einzelhandelsbetrieben an diesem Standort als Nachfolgenutzung zuungunsten des Ortszentrums soll vermieden werden. Der Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten soll grundsätzlich den vorhandenen zentralen Versorgungsbereichen in der Innenstadt und den Ortsteilzentren, so auch in Dürwiß, vorbehalten bleiben. Diese besitzen die Strukturen, um sowohl kleinteilige als auch großflächigere Betriebe je nach Ausstattung des Zentrums aufzunehmen.</p> <p>Die Liste der als zentren- und nahversorgungsrelevant geltenden Sortimente ist für die Stadt Eschweiler im Sinne der Darstellungen des Flächennutzungsplanes auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmt worden und wurde auf der Grundlage des vorliegenden Eschweiler Einzelhandelskonzeptes (2003), des Städteregionalen Einzelhandelskonzeptes (2007) und eigener Untersuchungen nach städtebaulichen Kriterien ermittelt.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
		<p>Bei den angesprochenen Sortimenten „Tiere und Tiernahrung, Zooartikel“ handelt es sich um zentrenrelevante Kernsortimente dieser Liste, die aus den o. g. Gründen ausgeschlossen werden. Dennoch stehen im Rahmen des festgesetzten Mischgebietes ausreichend adäquate Nutzungsmöglichkeiten (Wohnnutzungen, nicht wesentlich störendes Gewerbe, Dienstleistungen, etc.) mit einer mischgebietsüblichen Rentabilität zur Verfügung.</p>	

**Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden (TÖB) zur 2. Änderung des Bebauungsplanes D 13 „Bonhoefferstraße“**

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	<p><b>Bezirksregierung Arnsberg; Schreiben vom 23.10.2012</b></p> <p>Die Bezirksregierung Arnsberg weist darauf hin, dass sich das Plangebiet über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld "Glückauf" sowie über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern "Eschweiler" und "Zukunft" befindet. 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, Stüttenweg 2.</p> <p>Der Bereich des Planungsgebietes ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen nach den der Bezirksregierung vorliegenden Unterlagen (Grundwasserdifferenzpläne mit Stand: Oktober 2011 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - 61.42.63 - 2000-1 -) nicht betroffen. Jedoch liegt das Planungsgebiet im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sumpfungmaßnahmen, die eine zukünftige Auswirkung im Planungsgebiet nicht ausschließen.</p> <p>Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.</p> <p>Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Aus Sicht der Bezirksregierung Arnsberg sollte hier der Erftverband sowie die bergbautreibende RWE Power AG zusätzlich um Stellungnahme gebeten werden.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Bergwerkseigentümer sowie der Erftverband werden im weiteren Verfahren beteiligt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist nichts bekannt. Diesbezüglich wird empfohlen, auch die o. g. Bergwerkseigentümer an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dieses nicht bereits erfolgt ist.</p>		
2	<p><b>Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst; Schreiben vom 09.11.2012</b></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 19.10.2012</b></p>	<p>Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
4	<b>StädteRegion Aachen; Schreiben vom 29.10.2012</b>		
4.1	<p>Die StädteRegion führt an, dass das oben genannte Bauleitplanverfahren im Kontext zu der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6, Ortseingang Dürwiß-Süd zu sehen ist und verweist daher auf die Stellungnahme vom 29.10.2012 zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6.</p>	<p>In dem genannten Schreiben vom 29.10.12 führt die Städteregion Bedenken gegen die Aufstellung des VBP 6 sowie gegen die 4. Änderung des Flächennutzungsplans an. Es werden Bedenken gegen die Niederschlagswasserbeseitigung, den Immissionsschutz und das Verkehrskonzept geltend gemacht. Weiterhin ist die Städteregion aufgrund der fehlenden Begründung nicht in der Lage, die städtebaulichen Auswirkungen der in diesen Verfahren geplanten Einzelhandelseinrichtung zu beurteilen.</p> <p>Eine Behandlung dieser Stellungnahme erfolgt in den jeweiligen Verfahren. Die Planungsunterlagen der Verfahren wurden zur Offenlage ergänzt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
4.2	<p><b>Mobilität und Raumentwicklung</b></p> <p>In der Begründung wird dargestellt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Einzelhandel mit „nahversorgungsrelevanten Sortimenten in einer „verträglichen Größenordnung“ weiterhin zulässig sein soll. Dies wird im Wesentlichen mit dem vorhandenen Einzelhandelsbestand begründet. Eine diesbezügliche Festsetzung trifft der Bebauungsplan bisher nicht. Um die vorhandenen Nahversorgungsgebiete sowie den neuen „Nahversorgungsstandort, Ortseingang Dürwiß-Süd“ langfristig zu sichern, wird angeregt, die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Sortiment auf den genehmigten Bestand zu reduzieren und entsprechend festzusetzen.</p> <p>Es wird gebeten, die Planung im Arbeitskreis des städteregionalen Einzelhandelskonzeptes (STRIKT) zeitnah vorzustellen.</p>	<p>Bei dem vorhandenen Einzelhandelsbestand handelt es sich um nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment. Aufgrund der Mischgebietsausweisung sind im Bebauungsplan nur kleinflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nach § 11 Abs. 3 BauNVO in Mischgebieten unzulässig. In den textlichen Festsetzungen wird zusätzlich die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgeschlossen.</p> <p>Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung des Planentwurfs.</p> <p>Die Stadt Eschweiler wird die Planung im STRIKT vorstellen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

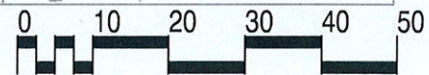
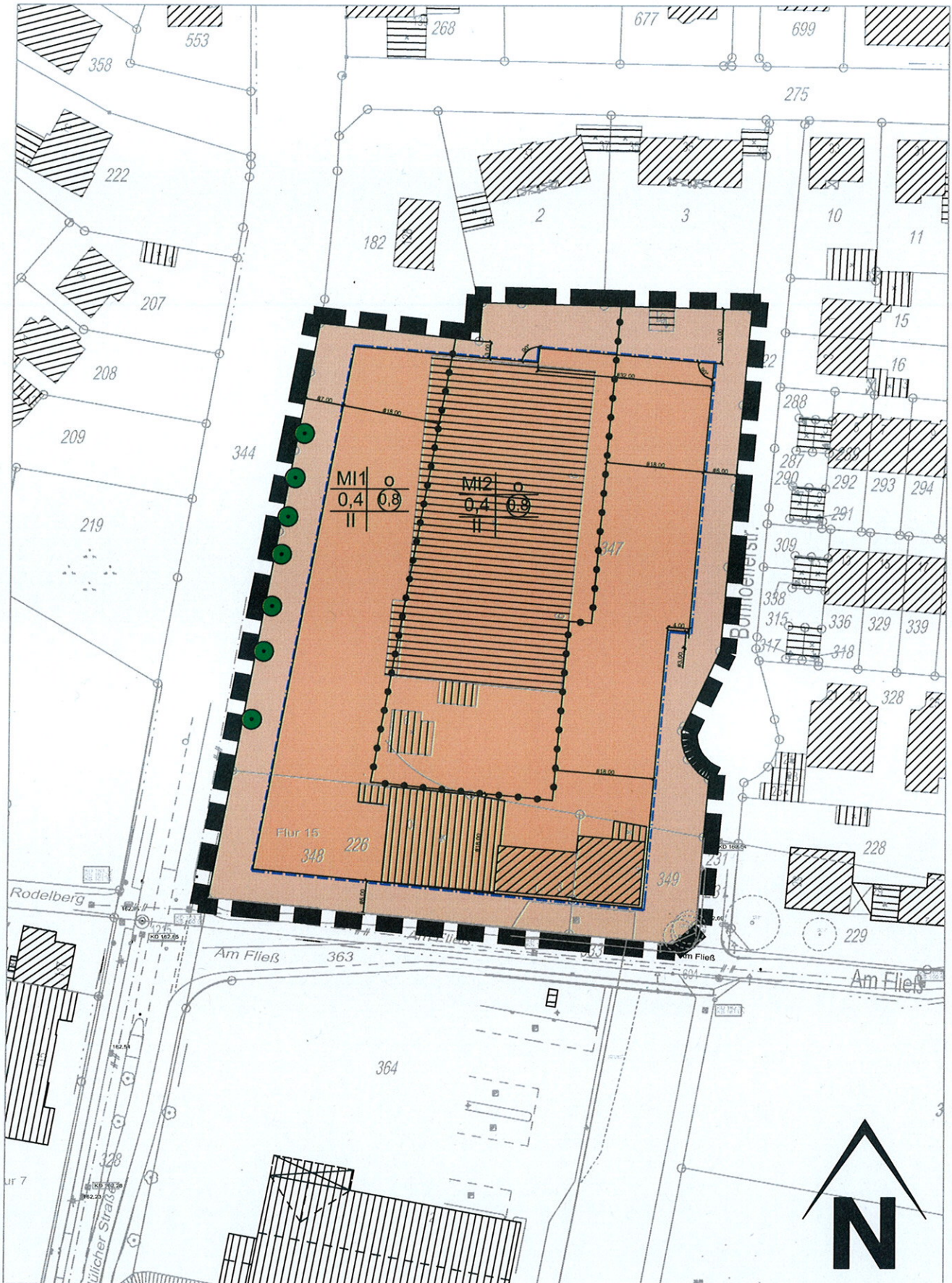
Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
5	<p><b>Aachener Verkehrsverbund GmbH; Schreiben vom 29.10.2012</b></p> <p>Im Zusammenhang mit der Notwendigkeit einer Bedienung des Ortseinganges Dürwiß-Süd mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln ist bereits mehrfacher Schriftverkehr erfolgt, unter anderem im Zusammenhang mit der erneuten Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eschweiler.</p> <p>Erschließungsdefizite am Ortseingang Dürwiß Süd wurden im Nahverkehrsplan der StädteRegion Aachen festgestellt und dargestellt (S. 135). Der neue Nahverkehrsplan wurde im April 2011 beschlossen. Der AVV hat darauf hingewiesen, im Rahmen der Bebauungsplanung beidseitig an der Jülicher Straße Flächen für ÖPNV-Haltestellen einschließlich überdachter Wartebereiche (letztere zumindest in Fahrtrichtung Norden) vorzusehen. Es werden ergänzende Aussagen zum Thema ÖPNV im Bebauungsplan D 13 angeregt.</p>	<p>Im Rahmen der Aufstellung des VBP 6 -Ortseingang Dürwiß Süd- werden Maßnahmen zur Einrichtung einer Bushaltestelle getroffen. Der Vorhabenträger ist bereit, sich im Durchführungsvertrag zur Errichtung der erforderlichen Anlagen sowie falls erforderlich zur Bereitstellung von Flächen zu verpflichten. Derzeit laufen diesbezüglich Abstimmungsgespräche, in die auch der AVV einbezogen wird. Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung des Planetwurfs, ergänzende Aussagen zum ÖPNV werden in die Begründung aufgenommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
6	<p><b>enwor; Schreiben vom 17.10.2012</b></p> <p>Es wird auf die bestehenden Trinkwasserleitungen im Plangebiet hingewiesen und gebeten, diese bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen und zu beachten.</p>	<p>Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine konkreten baulichen Veränderungen im Plangebiet verursacht, durch die die Trinkwasserleitungen berührt werden könnten. Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung des Planetwurfs.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



# Stadt Eschweiler

## 2. Änderung des Bebauungsplanes D13

### - Bonhoefferstraße -



**STADT ESCHWEILER**

**2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES D 13  
- BONHOEFFERSTRASSE -**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
LEGENDE**

**OFFENLAGE**

## I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 Mischgebiete (MI)

- 1.1 In den Mischgebieten MI1 und MI2 sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den zentrenrelevanten Sortimenten der nachstehenden Liste zuzuordnen ist:

*Zentrenrelevante Sortimente:*

• **Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation**

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

• **Kunst, Antiquitäten**

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

• **Baby-, Kinderartikel**

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

• **Bekleidung, Lederwaren, Schuhe**

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

• **Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren**

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

• **Foto, Optik**

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

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

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

• **Musikalienhandel**

Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 52.45.3)

• **Uhren, Schmuck**

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

• **Spielwaren, Sportartikel**

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

• **Teppiche**

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

• **Blumen**

Schnittblumen (aus WZ-Nr. 52.49.1)

• **Campingartikel**

Campingartikel ohne Campingmöbel (aus WZ-Nr. 52.49.8)

• **Fahrräder und Zubehör, Mofas**

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

• **Tiere und Tiernahrung, Zooartikel**

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

• **Gebrauchtwaren dieser Liste**

sonstige Gebrauchtwaren (aus WZ-Nr. 52.50.3)

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

- 1.2 Ergänzungen der zulässigen Sortimente durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche dieser Randsortimente kleiner als 10% der Gesamtverkaufsfläche ist.
- 1.3 In den Mischgebieten MI1 und MI2 sind Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- 1.4 Im Mischgebiet MI 2 ist eine Wohnnutzung unzulässig.

## II HINWEISE

### 1. Denkmalschutz

Gemäß § 15 DSchG NW besteht bei der Aufdeckung von Bodendenkmälern eine Meldepflicht bei der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Eschweiler oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen. Die Fundstelle ist bis zum Eintreffen eines Vertreters einer dieser Behörden unverändert zu erhalten (§ 16 DSchG NW).

### 2. Grundwasser

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

### 3. 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



2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl
- ⓪,8 Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

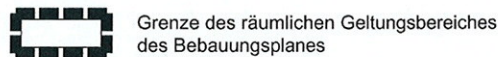
3. Bauweise, Baugrenzen



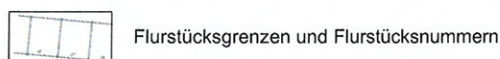
4. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen



5. Sonstige Planzeichen



6. Sonstige Darstellungen



**STADT ESCHWEILER**

**2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES D 13  
- BONHOEFFERSTRASSE -**

**BEGRÜNDUNG**

**OFFENLAGE**

## **INHALT DER BEGRÜNDUNG**

### **ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

#### **1. VORGABEN ZUR PLANUNG**

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

#### **2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF**

#### **3. PLANINHALT**

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen
- 3.4 Erhalt von Bäumen
- 3.5 Verkehrsflächen
- 3.6 Hinweise

#### **4. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

- 4.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung
- 4.2 Bodenordnende Maßnahmen

#### **5. UMWELTBELANGE**

- 5.1 Umweltprüfung
- 5.2 Eingriff in Natur und Landschaft
- 5.3 Artenschutz in der Bauleitplanung
- 5.4 Immissionsschutz

#### **6. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE**

## 1. VORGABEN ZUR PLANUNG

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes D 13 - Bonhoefferstraße – umfasst ein ca. 0,9 ha großes Gebiet am südlichen Ortsrand von Dürwiß.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Westen durch die Jülicher Straße (K 33),
- im Norden durch die Grundstücksgrenzen des Flurstücks 347 in der Flur 15 der Gemarkung Dürwiß,
- im Osten durch die Bonhoefferstraße,
- im Süden durch die außerhalb des Plangebietes liegende Straße „Am Fließ“.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 m zu entnehmen.

### 1.2 Heutige Situation

Bei dem Plangebiet am südlichen Ortseingang von Dürwiß handelt es sich um den bestehenden Einzelhandelsstandort an der Jülicher Straße mit den Flächen des Lebensmittelvollsortimenters (EDEKA) und des Getränke-Marktes sowie um die südlich angrenzenden Grundstücke des Steinmetzbetriebes mit Wohngebäude.

Die Grundstücke der Einzelhandelsbetriebe werden im Westen von der Jülicher Straße (K 33) und im Osten von der Bonhoefferstraße erschlossen. Der Steinmetzbetrieb hat seine Zufahrten im Süden von der Straße „Am Fließ“. Über die „Jülicher Straße“ (K 33) besteht eine sehr gute Anbindung an das innerstädtische Verkehrsnetz.

Das Plangebiet ist über die in ca. 150 m Entfernung liegende Haltestelle „Heinrich-Heine-Straße“ mit den werktags mindestens im Halbstundentakt sowie Sonn- und Feiertags im Stundentakt verkehrende Buslinien EW2 und Nr. 6 gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Damit bestehen umsteigefreie Verbindungen nach Neu-Lohn, Aldenhoven und Jülich sowie zum Eschweiler Bushof und nach Nothberg.

Die topographische Situation innerhalb des Plangebietes ist relativ eben. Das Gelände steigt in Richtung Norden leicht von ca. 163 m ü. NHN auf ca. 164,5 m an. Nördlich an das Plangebiet grenzen ein Tankstellengrundstück und einzelne Wohngebäude an. Westlich der Jülicher Straße und östlich der Bonhoefferstraße liegen weitere Wohngebiete. Südlich liegt ein vorhandener Lebensmitteldiscounter (Netto) mit seinen Parkplatzflächen. Südöstlich befindet sich eine landwirtschaftliche Fläche (Ackerfläche).

### 1.3 Planungsanlass und Ziel

Auf den Flächen südöstlich des Plangebietes ist beabsichtigt, einen Einzelhandelsstandort mit einem Lebensmittelvollsortimenter, einem Lebensmitteldiscounter und einem Drogeriemarkt zu entwickeln. Ziel dieser Maßnahme ist, die Nahversorgung in Dürwiß langfristig zu sichern und auszubauen. Der bestehende EDEKA Lebensmittelvollsortimenter im Plangebiet soll mit einer Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche auf diesen neuen Standort verlagert werden. Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes D 13 – Bonhoefferstraße – wird das Ziel verfolgt, die Nachnutzungen auf dem bisherigen Standort des Vollsortimenters und des Getränkemarktes zu regeln und den Bebauungsplan an die ak-



tuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) anzupassen. Nach Aufgabe der bestehenden Nutzungen können im Plangebiet auf der Grundlage des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes D 13 und D 13/1. Änderung Fehlentwicklungen entstehen, die nicht den Zielen der Stadt entsprechen. Aufgrund der geltenden Baunutzungsverordnung von 1968 sind im Plangebiet unter anderem auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig, sofern sie nicht vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen. Die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sollen nach den Vorstellungen der Stadt auf die als Sondergebiete festgesetzten Standorte und im Übrigen im Stadtkern als zentralem Eschweiler Einkaufsbereich konzentriert werden. Gleichzeitig soll eine ungesteuerte Entwicklung des Einzelhandels in den Mischgebieten verhindert werden.

Im Plangebiet soll darüber hinaus auch die Möglichkeit einer alternativen Bebauung nach einem Abbruch der vorhandenen Bausubstanz geschaffen werden. Die im Bebauungsplan aus den 1960er Jahren für die Ladennutzung definierte Bauform zentral auf dem Grundstück mit nicht überbaubaren Grundstücksflächen in Richtung der Jülicher Straße entspricht nicht mehr den baulich-räumlichen Zielvorstellungen der Stadt. In der neuen Planung soll nun eine straßenbegleitende Bebauung sowohl entlang der Jülicher Straße als auch entlang der Bonhoefferstraße ermöglicht werden. Auch aus diesem Grund besteht Handlungsbedarf für die Änderung des Bebauungsplanes.

#### **1.4 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen und bestehendes Planungsrecht**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen ist der Planbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler wird der gesamte Geltungsbereich als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes D 13, rechtskräftig seit 13.12.1969 und überlagert den Geltungsbereich der 1. Änderung zum Bebauungsplan D 13 - Bonhoefferstraße -, rechtskräftig seit 01.05.1975. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968.

Der rechtskräftige Bebauungsplan mit der 1. Änderung setzt für den gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung „Mischgebiete“ (MI) gem. § 8 BauNVO fest. Es existieren keine dieses Gebiet einschränkende textlichen Festsetzungen. Des Weiteren werden im Bebauungsplan D 13 die überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen definiert. Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8, eine vorgeschriebene maximale 2-Geschossigkeit und eine offene Bauweise begrenzt. An der nördlichen Grenze des Plangebietes wird mit einem Planzeichen eine „Umformerstation“ festgesetzt. Im Geltungsbereich der 1. Änderung wurde für einen Bereich westlich der Bonhoefferstraße (heutiger Getränkemarkt) die Baugrenze geändert.

Aufgrund der geltenden Baunutzungsverordnung von 1968 sind im Plangebiet unter anderem auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig. Entsprechend der aktuellen BauNVO von 1990 sowie der städtebaulichen Zielvorstellung soll die Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet gesteuert werden.

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes D 13 - Bonhoefferstraße - wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.

## 2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Das städtebauliche Konzept sieht neben der Beibehaltung der vorhandenen Bebauung und Nutzung auch die Möglichkeit einer zweigeschossigen straßenbegleitenden Neubebauung sowohl entlang der Jülicher Straße als auch entlang der Bonhoefferstraße vor. Der entstehende „Blockinnenbereich“ kann für gewerbliche Nutzungen mitgenutzt werden, jedoch soll hier die Entstehung einer Wohnbebauung in zweiter Reihe verhindert werden. Die Bebauung richtet sich dabei in Art und Maß der baulichen Nutzung nach dem Bestand und den in der Umgebung vorhandenen Gebäuden.

## 3. PLANINHALT

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

#### *Mischgebiete MI1 und MI2*

Im Zuge der Planänderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes D 13 aus dem Jahr 1969 im Geltungsbereich der 2. Änderung an die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) und die neuen Zielvorstellungen der Stadt angepasst. Für den gesamten Geltungsbereich wird ein Mischgebiet analog der Flächennutzungsplandarstellung festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der bestehenden Planfestsetzung des vorhandenen Bebauungsplanes und wird durch die aktuelle Zielsetzung, die Nutzungen differenziert einzuschränken, eindeutiger gefasst. Daher wird das Mischgebiet unterteilt in ein MI1 und ein MI2 und es werden Einschränkungen für die Nutzungen vorgenommen.

In den Mischgebieten MI1 und MI2 sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den **zentrenrelevanten Sortimenten** der nachstehenden Liste zuzuordnen ist:

#### *Zentrenrelevante Sortimente:*

- **Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren/Büroorganisation**  
Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (aus WZ-Nr. 52.47.1); Bücher und Fachzeitschriften (WZ-Nr. 52.47.2); Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (WZ-Nr. 52.47.3)
- **Kunst, Antiquitäten**  
Kunstgegenstände, Bilder (WZ-Nr. 52.48.21); Antiquitäten und antike Teppiche (WZ-Nr. 52.50.1); Antiquariate (WZ-Nr. 52.50.2)
- **Baby-, Kinderartikel**  
Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör (WZ-Nr. 52.42.4)
- **Bekleidung, Lederwaren, Schuhe**  
Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren (WZ-Nr. 52.42); Schuhe, Leder- und Täschnerwaren (WZ-Nr. 52.43)8
- **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)

Die Liste der als zentren- und nahversorgungsrelevant geltenden Sortimente ist für die Stadt Eschweiler im Sinne der Darstellungen des Flächennutzungsplanes auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmt worden und wurde auf der Grundlage des vorliegenden Eschweiler Einzelhandelskonzeptes (2003), des Städteregionalen Einzelhandelskonzeptes (2007) und eigener Untersuchungen nach städtebaulichen Kriterien ermittelt. Dabei wurde neben dem vorhandenen Angebot auch das bestehende Ansiedlungspotenzial im Zentrum berücksichtigt. Eine ungesteuerte Entwicklung des Einzelhandels in dem als Mischgebiet festgesetzten Bereich soll auf diese Weise verhindert werden.

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

Aufgrund der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Bestand wird im Plangebiet auch weiterhin Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in einer mit einem Mischgebiet verträglichen Größenordnung zulässig bleiben.

In den Mischgebieten MI1 und MI2 sind Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig. Diese Nutzungen widersprechen der städtebaulichen Zielsetzung, die für diesen Ortseingang von Dürwiß angestrebt wird. Eine

Ansiedlung bzw. Häufung der ausgeschlossenen Betriebe würde zu einem Absinken des Niveaus und einem Verlust an Attraktivität führen, mit der Folge, dass der Standort der ihm zugeordneten städtebaulichen Funktion auf Dauer nicht mehr gerecht würde. Der Eingriff in private Belange ist unter Abwägung mit diesen öffentlichen und privaten Belangen zumutbar.

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

Im Mischgebiet MI 2 ist eine Wohnnutzung unzulässig. Das MI2 umfasst den Blockinnenbereich des Baublocks. Die Intention dieser Festsetzung ist, dass dort keine Wohnnutzung zulässig ist. Die Errichtung von Wohnungen soll sich entlang der bestehenden Straßen vollziehen. Der Blockinnenbereich soll den nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben und eine Hinterhofbebauung mit Wohnhäusern verhindert werden. Aufgrund der Gliederung des Mischgebietes in ein MI1 und ein MI2 bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des gesamten Mischgebietes gewahrt.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung gemäß §§ 16 ff. BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahlen (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Dabei orientiert sich das Maß im gesamten Plangebiet an den Bestandsgebäuden und den bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. In den Mischgebieten MI1 und MI2 werden die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird einheitlich mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Hier hat sich die städtebauliche Zielsetzung nicht geändert.

### **3.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO definiert. Innerhalb der Mischgebiete MI1 und MI2 orientieren sich die Baugrenzen weitgehend an den Festsetzungen des Bebauungsplanes D 13 bzw. an den vorhandenen Gebäudekanten. Um die städtebauliche Zielvorstellung einer straßenbegleitenden Bebauung entlang der Jülicher Straße zu ermöglichen wird das Baufenster im Westen bis in eine Entfernung von 7,0 m an die Jülicher Straße ausgedehnt. Damit wird ein Spielraum für zukünftige Nutzungen bzw. Änderungen der bestehenden Nutzungen ermöglicht. Gleichzeitig wird der Erhalt der Linden an der Jülicher Straße unter Berücksichtigung des Kronenbereichs sichergestellt.

### **3.4 Erhalt von Bäumen**

An der westlichen Grenze des Plangebietes wurden entlang der Jülicher Straße im Rahmen vergangener Planungen hochstämmige Linden angepflanzt. Diese Linden haben inzwischen aufgrund ihrer erreichten Größe eine prägende Funktion für das Ortsbild übernommen und werden daher im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.

### 3.5 Verkehrsflächen

#### *Äußere Erschließung*

Das Plangebiet liegt direkt an der Jülicher Straße (K 33) und ist über diese Straße an das lokale und regionale Straßennetz angebunden. Die K 33 führt in südlicher Richtung zum Eschweiler Stadtzentrum und nach Norden durch den Ortskern von Dürwiß zur L 238 in Richtung Aldenhoven.

#### *Innere Erschließung*

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Jülicher Straße, im Süden an die Straße Am Fließ und im Osten an die Bonhoefferstraße. Damit ist der gesamte Baublock ausreichend erschlossen. Die bestehenden Straßen sind angemessen dimensioniert für das Verkehrsaufkommen im Plangebiet.

### 3.6 Hinweise

#### *Denkmalschutz*

Gemäß § 15 DSchG NW besteht bei der Aufdeckung von Bodendenkmälern eine Meldepflicht bei der Untere Denkmalbehörde der Stadt oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen. Die Fundstelle ist bis zum Eintreffen eines Vertreters einer dieser Behörden unverändert zu erhalten (§ 16 DSchG NW).

#### *Grundwasser*

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

#### *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.

## **4. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

### **4.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung**

#### *Ver- und Entsorgung*

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

#### *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 Verpflichtung das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern o.ä. besteht nicht, da das gesamte Plangebiet bereits vor dem 01.01.1996 erstmals bebaut gewesen ist.

### **4.2 Bodenordnende Maßnahmen**

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

## **5. UMWELTBELANGE**

### **5.1 Umweltprüfung**

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes D 13 - Bonhoefferstraße - wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Damit entfallen die Umweltprüfung und der Umweltbericht.

### **5.2 Eingriff in Natur und Landschaft**

Bei einem Aufstellungsverfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB gelten alle infolge der Planung zulässigen Eingriffe als bereits vor der Planung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Im Übrigen werden durch die Planänderung keine Eingriffe ausgelöst.

### **5.3 Artenschutz in der Bauleitplanung**

Artenschutzrechtliche Belange müssen bei allen Bauleitplanverfahren (auch bei Bebauungsplänen zur Innenentwicklung nach § 13 a) und baurechtlichen Genehmigungen berücksichtigt werden. Für das Plangebiet sind keine Vorkommen besonders geschützter Arten nach BArtSchV oder streng geschützter Arten nach FFH-Richtlinie oder Vogelschutzrichtlinie bekannt. Die vorhandenen Biotop- / bzw. Nutzungsstrukturen ergeben keine Hinweise auf das Vorhandensein geschützter Arten wieder. Daher wird für das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes D 13 von einer Artenschutzprüfung (ASP), bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen drei-stufigen Prüfverfahren unterzogen wird, abgesehen.

#### 5.4 Immissionsschutz

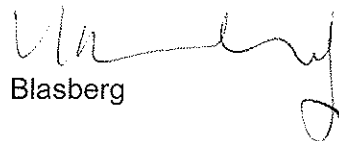
Immissionsschutzrechtliche Bedenken bestehen bei der Planung nicht, da der Zulassungsmaßstab aufgrund der Beibehaltung eines Mischgebietes nicht verändert wird. Die bestehenden gewerblichen Nutzungen sind im Mischgebiet (MI) zulässig und wurden auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes D 13 genehmigt.

#### 6. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes D 13 – Bonhoefferstraße - umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,9 ha mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Flächengröße ca.	%
Mischgebiete MI1+MI2	9.246 qm	100 %
gesamt	0,9 ha	100 %

Eschweiler, den 29. 11.2012

  
Blasberg

**Stellungnahmen der Öffentlichkeit  
zur 2. Änderung des Bebauungsplanes D 13  
- Bonhoefferstraße -**



# EDEKA Handelsgesellschaft Rhein-Ruhr mbH

EDEKA Handelsgesellschaft Rhein-Ruhr mbH • Postfach 1447 • 47404 Moers

Stadt Eschweiler  
Frau Blasberg  
Postfach 1328

52233 Eschweiler

Vorab per Fax: 02403/ 71-532

21/Planungs- und Vermessungsamt  
66717 Moers und Grünflächenamt

19. NOV. 2012

19.11.

FS 20/4

Stadt Eschweiler

Eing.: 19. Nov. 2012

## Zentrale

Chemnitzer Str. 24, 47441 Moers  
Postfach 1447, 47404 Moers  
Vermittlung 0 28 41 / 209 - 2 0  
Durchwahl 0 28 41 / 209 - 2570  
Telefax 0 28 41 / 209 - 2564

Büro Meckenheim Am Pannacker 2  
53340 Meckenheim

Durchwahl 0 22 25 / 80-31 26  
Telefax 0 22 25 / 80-31 44  
Mobil 0 172 / 28 28 762  
E-Mail stefan.haja@edeka.de

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
610.22.10-D 13/2	15.10.2012	ES-RB-HAS-01	14.11.2012

## Bebauungsplanverfahren D 13 / 2. Änderung – Bonhoefferstraße – Frühzeitige Beteiligung September/Oktober 2012 Unsere Stellungnahme als Betroffener

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 15.10.2012, bei uns eingegangen am 16.10.2012, haben sie uns die Planfassung und die textliche Festlegung zum o. g. Bebauungsplan zukommen lassen.

Als Betroffener des genutzten Grundstückes an der Bonhoefferstraße 6-8 (Gemarkung Dürwiß, Flur 15, Flurstücksnummer 347) nehmen wir wie folgt Stellung:

### zu 3.1 Art der baulichen Nutzung

Die vorgesehene Einschränkung ganz oder teilweise der zentrenrelevanten Sortimente können wir nicht zustimmen. Insbesondere die Einschränkung für Tiere und Tiernahrung, Zooartikel ist nicht akzeptabel.

### Begründung:

Diese Einschränkung stellte einen wesentlichen Nachteil in der wirtschaftlichen Betrachtung und Wertigkeit des Objektes dar. Dieser Umstand muss in der Abwägung zum B-Plan berücksichtigt werden.

Wir bitten um Mitteilung zum Sachstand des Verfahrens und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

EDEKA Handelsgesellschaft  
Rhein-Ruhr mbH

Michael Riedmann  
Regionalleiter Expansion

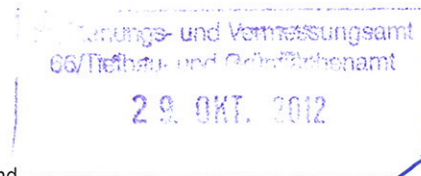
Roswitha Bank  
Gebietsleiterin Expansion

**Stellungnahmen der Behörden  
zur 2. Änderung des Bebauungsplanes D 13  
- Bonhoefferstraße -**



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund  
Stadt Eschweiler  
Postfach 1328

52233 Eschweiler



Datum: 23.10.2012  
Seite 1 von 3

Aktenzeichen:  
65.52.1-2012-580  
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

## 2. Änderung des Bebauungsplanes D 13 – Bonhoefferstraße - ; Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 28.09.2012    Ihr Zeichen 610-22.10-D13-2

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der Bebauungsplanänderung gebe ich aus bergbehördlicher Sicht  
folgende Hinweise:

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

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

**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 Düsseldorf bei der Landesbank Hessen-Thüringen:  
4008017  
BLZ 30050000  
IBAN: DE27 3005 0000 0004 0080 17  
BIC: WELADED  
Umsatzsteuer ID:  
DE123878675



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

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

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

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



Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Im Auftrag

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'S' followed by a cursive flourish.

(Schneider)



31/Planungs- und Vermessungsamt  
68/Tiefbau- und Erdflächenamt  
19. NOV. 2012

Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Datum 09.11.2012  
Seite 1 von 1

Stadt Eschweiler  
Ordnungsamt  
Rathausplatz 1  
52233 Eschweiler

Stadt Eschweiler

Eing.: 13. Nov. 2012

Aktenzeichen:  
22.5-3-5354012-233/12/  
bei Antwort bitte angeben

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

**Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung**  
Eschweiler, 2. Änderung des Bebauungsplans D 13, Bonhoefferstr.

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 Geländeniveau von 1945 abzuschleppen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

**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:  
WELADED3



Nicht in allen Fällen ist eine gezielte Luftbildauswertung oder Flächendetektion möglich, so dass keine konkrete Aussage über eine mögliche Kampfmittelbelastung erfolgen kann. Dies trifft in der Regel in Bereichen zu, in denen bereits während der Kriegshandlungen eine geschlossene Bebauung vorhanden war. Erschwerende insbesondere durch Schlagschattenbildung, Trümmerüberdeckung, Mehrfachbombardierung und schlechte Bildqualität kommen hinzu. Auch ist nicht immer bekannt, ob die zur Verfügung stehenden Luftbilder den letzten Stand der Kampfmittelbeseitigung 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 Einpressarbeiten

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

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

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

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

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

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

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

Im Auftrag  
gez. Daenecke

Anmeldung von Sondierbohrungen zur Detektion

Name, Firma, Telefon:

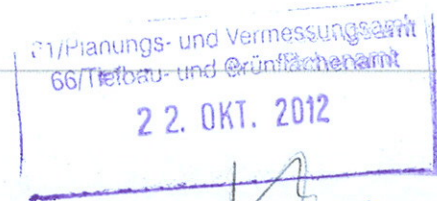
Aktenzeichen des KBD:	
Datum:	
Bauherr / Auftraggeber (Name, Adresse, Telefonnr., Fax)	
Bohrfirma (Name, Adresse, Telefonnr., Fax)	
Bauvorhaben und Adresse:	
Ansprechpartner auf der Baustelle zur genauen Terminab-sprache (Name, Telefonnum-mer):	
Anzahl der Bohrungen:	
Tiefe in m der Bohrungen:	
Terminvorschlag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

Datum, Unterschrift:



**Florian Schoop - 2. Ä. B-Plan D 13 - Bonhoefferstraße**

**Von:** "Francke, Dr. Ursula" <Ursula.Francke@lvr.de>  
**An:** "florian.schoop@eschweiler.de" <florian.schoop@eschweiler.de>  
**Datum:** 19.10.2012 10:33  
**Betreff:** 2. Ä. B-Plan D 13 - Bonhoefferstraße



2. Ä. B-Plan D 13 – Bonhoefferstraße  
 Ihr AZ: 610.22.10-D13-2, Ihr Schreiben vom 28.9.2012

Sehr geehrter Herr Schoop,

vielen Dank für die Zusendung der Planungsunterlagen.

Z.Z. liegen aus diesem Bereich keine Hinweise auf Bodendenkmäler vor. Da bei Erdarbeiten aber dennoch mit der Aufdeckung von Bodendenkmälern zu rechnen ist, bitte ich Sie in der B-Planänderung auf die § 15,16 DSchG NW hinzuweisen.

Gemäß § 15 DSchG NW besteht bei der Aufdeckung von Bodendenkmälern eine Meldepflicht. bei der Untere Denkmalbehörde der Stadt oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen (Tel: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199) zu unterrichten.

Die Fundstelle ist bis zum Eintreffen eines Vertreters einer dieser Behörden unverändert zu erhalten (§ 16 DSchG NW).

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

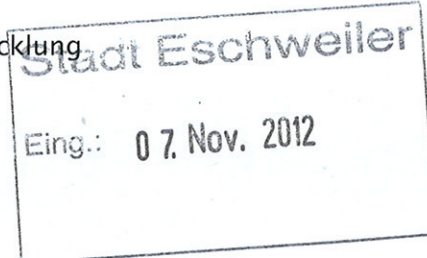
Der Landschaftsverband Rheinland (LVR) arbeitet als Kommunalverband mit rund 15.000 Beschäftigten für die etwa 9,6 Millionen Menschen im Rheinland. Mit seinen 41 Förderschulen, zehn Kliniken, sechs Museen und seinen Heilpädagogischen Hilfen sowie als größter Leistungsträger für Menschen mit Behinderungen 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.



StädteRegion Aachen • Postfach 500451 • 52088 Aachen

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



71/Planungs- und Vermessungsamt  
66/Tiefbau- und Grünflächenamt  
07. NOV. 2012

**StädteRegion  
Aachen**

**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.

## 2. Änderung des Bebauungsplanes D 13 – Bonhoefferstraße Ihr Schreiben vom 28.09.2012

Sehr geehrter Herr Mathar,

gegen die vorgelegten Bauleitplanverfahren bestehen seitens der StädteRegion Aachen keine grundsätzlichen Bedenken.

Da das oben genannte Bauleitplanverfahren im Kontext zu der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6, Ortseingang Dürwiß-Süd zu sehen ist, verweise ich auf meine Stellungnahme vom 29.10.2012 zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6.

Im Einzelnen werden folgende Hinweise und Anregungen gemacht.

### A 85.2 – Mobilität und Raumentwicklung

In der Begründung wird dargestellt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in einer „verträglichen Größenordnung“ weiterhin zulässig sein soll. Dies wird im Wesentlichen mit dem vorhandenen Einzelhandelsbestand begründet. Festsetzung trifft der Bebauungsplan bisher nicht.

Um die vorhandenen Nahversorgungsbereiche sowie den „neuen“ Nahversorgungsstandort, Ortseingang Dürwiß-Süd langfristig zu sichern, rege

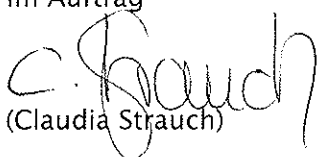
ich an, die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Sortiment auf den genehmigten Bestand zu reduzieren und entsprechend festzusetzen.

Zudem bitte ich auch diese Planung im Arbeitskreis des städteregionalen Einzelhandelskonzeptes (STRIKT) zeitnah vorzustellen.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



(Claudia Strauch)



StädteRegion Aachen • Postfach 500451 • 52088 Aachen

07. NOV. 2012

Der Städteregionsrat

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

Stadt Eschweiler  
Eing.: 07. Nov. 2012

48.11.  
FS 8  
u

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>

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.

ORIGINALSCHREIBEN

GEHÖRT ZUM

VERFAHREN VBP 6. FS 28  
u

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 beigelegt 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 Kernsorbitiment 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

3  
c. Strauch  
5  
(Claudia Strauch)





3 1. OKT. 2012

2.11.11  
S  
FS

Aachener Verkehrsverbund GmbH • Neuköllner Straße 1 • 52068 Aachen

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

Ihr Gesprächspartner: Juan Zaplana

Stadt Eschweiler  
Eing.: 31. Okt. 2012

Telefon: 0241 / 96897-15  
Telefax: 0241 / 96897-20  
E-Mail: j.zaplana@avv.de  
Datum: 29. Oktober 2012

## 2. Änderung des Bebauungsplanes D 13 – Bonhoefferstraße 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 zu der im Betreff genannten Änderung des Bebauungsplanes im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange.

Bezüglich der Notwendigkeit einer Bedienung des Ortseinganges Dürwiß-Süd mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln ist bislang mehrfacher Schriftverkehr erfolgt, unsererseits zuletzt am 15. August im Zusammenhang mit der erneuten Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Eschweiler.

Erschließungsdefizite am Ortseingang Dürwiß Süd wurden darüber hinaus im Nahverkehrsplan der StädteRegion Aachen festgestellt und dargestellt (S. 135). Der neue Nahverkehrsplan wurde im April 2011 beschlossen.

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

Wir bedauern, dass das Thema ÖPNV-Erschließung im Bebauungsplan D 13 bislang nicht aufgegriffen wurde und regen eine diesbezügliche Ergänzung an.

Bei Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Aachener Verkehrsverbund GmbH

i. A.

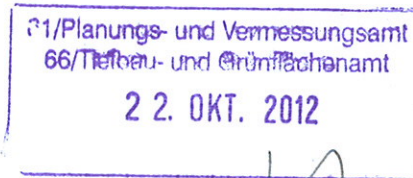
i. A.

Krücken

Zaplana

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

Stadt Eschweiler  
Postfach 13 28  
  
52233 Eschweiler



17.10.2012  
Michael Rauch  
Netzbetrieb Gas/Wasser  
Telefon 02407 579-3160  
Telefax 02407 579-3105  
michael.rauch@enwor-vorort.de



## 2. Änderung des Bebauungsplanes D 13 – Bonhoefferstraße –

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bezug nehmend auf die 2. Änderung des o. g. Bebauungsplanes teilen wir Ihnen mit, dass unse-  
rerseits, in versorgungstechnischer Sicht, für die Trinkwasserversorgung keine Bedenken beste-  
hen.

Beiliegend überreichen wir Ihnen einen Bestandsplan unserer Trinkwasserleitungen und bitten Sie,  
diese Leitungen bei Ihren Planungen zu berücksichtigen und zu beachten.

Wir bitten Sie, uns weiter am Verfahren zu beteiligen.

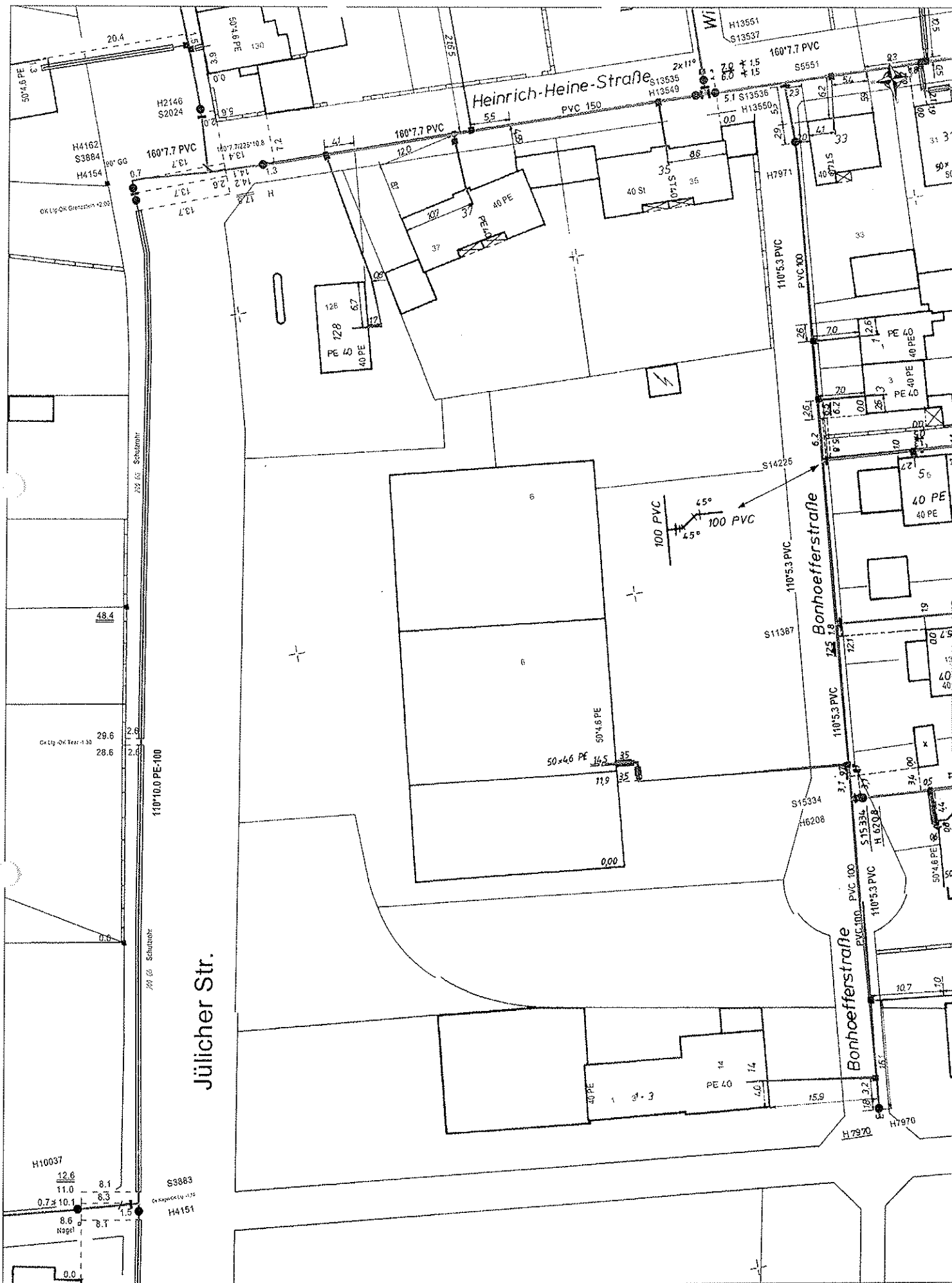
Mit freundlichen Grüßen

enwor – energie & wasser vor ort GmbH

  
ppa. Walter Dautzenberg

  
i.A. Michael Rauch

Anlage



Jülicher Str.

Heinrich-Heine-Straße

Bonhoefferstraße



enwor energie & wasser vor ort

52124 Horzogenrath Kaisersstr. 86 (02407) 579-0

Ort / Straße

Energieart Plan:

Maßstab : 1:500 Herausgeber: Datum 24.10.2012

**Achtung !**  
Die Lage des teilweise vorhandenen Steuerkabels bitte beachten

**Hinweis!**  
Keine Maßentnahme / Maßangaben unverbindlich

