



**Sitzungsvorlage**

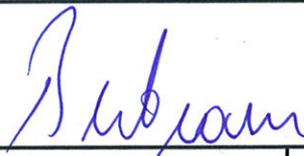
Datum: 24. 11. 2011

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Vorberatung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	08.12.2011	
2. Beschlussfassung	Stadtrat	öffentlich	14.12.2011	
3.				
4.				

**1. Änderung des Bebauungsplanes 40 - Steinfurt -  
hier: Ergebnis der öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluss**

Beschlussentwurf:

- I. Die Stellungnahmen der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 1).
- II. Die sonstigen öffentlichen und privaten Belange werden entsprechend der Verwaltungsvorlage und der Planbegründung gewürdigt.
- III. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 40 - Steinfurt - (Anlage 2) wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung einschließlich Umweltbericht (Anlage 4) als Abschlussbegründung hierzu.

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

### **Sachverhalt:**

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 02.12.2010 (VV 362/10) die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 40 - Steinfurt - gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und in der Sitzung am 26.05.2011 (VV 099/11) die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

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

Der Beschluss der öffentlichen Auslegung erfolgte am 22.09.2011 (VV 241/11). Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der Planentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes 40 - Steinfurt - in der Zeit vom 10.10.2011 bis 10.11.2011 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen bei der Stadt eingegangen. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind, soweit sie Anregungen oder Hinweise beinhalten, als Anlage 5 und die Stellungnahme der Verwaltung zu diesen Stellungnahmen als Anlage 1 beigefügt. Die Äußerungen betreffen im Wesentlichen Bedenken und Anregungen zur Altbergbauproblematik, zur Existenz von Kampfmitteln, zum Artenschutz, zur Einzelhandelsansiedlung, zur Entwässerung und zur Verkehrserschließung. Zur Klärung der unterschiedlichen Fragestellungen wurden, soweit erforderlich, entsprechende Fachgutachten erarbeitet.

Die Verwaltung empfiehlt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes 40 - Steinfurt - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen und die Begründung einschließlich Umweltbericht als Abschlussbegründung hierzu.

### **Gutachten:**

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

- „Bericht zur Altlastensituation im Bereich des Bauvorhabens auf dem Grundstück Gemarkung Eschweiler, Flur 49, Flurstücke 226, 227 und 240 sowie Gemarkung Stolberg, Flur 30, Flurstück 64“, Ingenieurbüro Heitfeld - Schetelig GmbH Aachen, (Februar 2011)
- „Entwässerungskonzept für das geplante Erschließungsgebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes 40 - Steinfurt - in Eschweiler“, IQ-mbH, Würselen, (Juli 2011)
- „Geotechnischer Bericht über Baugrund und Gründung, Stolberger Straße 125, Eschweiler, Dieler + Partner, (Januar 2011)
- „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan 40/1 - Steinfurt - der Stadt Eschweiler“, Haese Büro für Umweltplanung, Stolberg/Rhld., (September 2011)
- „Schalltechnisches Gutachten SI - E 11/110/04 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 40 - Steinfurt - in Eschweiler“, SWA GmbH, Aachen, (April 2011)
- „Stellungnahme zu den bergbaulich-geotechnischen Verhältnissen im Bereich des Bebauungsplangebietes 40/1. Änd. - Steinfurt - in Eschweiler“, Stolberger Straße, Ingenieurbüro Heitfeld - Schetelig GmbH Aachen, (April 2011)
- „Stellungnahme zur Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich des Bebauungsplangebietes 40/1. Änderung - Steinfurt - in Eschweiler, Stolberger Straße“, Ingenieurbüro Heitfeld - Schetelig GmbH Aachen, (Mai 2011)
- „Verkehrsuntersuchung und verkehrsplanerische Beratung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 40 in Eschweiler“, BSV Aachen, (April 2011)

### **Haushaltsrechtliche Betrachtung:**

Die Planänderung ist haushaltsrechtlich nicht relevant. Die Erschließungsmaßnahmen werden im Rahmen eines Erschließungsvertrages geregelt und durch den Investor durchgeführt.

### **Anlagen:**

1. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden
2. Bebauungsplanentwurf (Planverkleinerung)
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung zum Planentwurf mit Umweltbericht
5. Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB
6. Stellungnahmen der Behörden

## Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden (TÖB) zum Bebauungsplan 40 / 1. Änd. - Steinfurt -

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	<b>Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW</b> - Schreiben vom 04.02.2011		
1.1	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet über einem verliehenen Bergwerksfeld (Eigentümerin ist die EBV GmbH) liegt. Es wurde vermutlich Steinkohle im oberflächennahen- und tagesnahen Bereich abgebaut. Auch widerrechtlicher Bergbau durch Dritte bzw. oberflächennaher Aitbergbau kann nicht ausgeschlossen werden. In einem vorliegenden Gutachten ist das Plangebiet daher als ein vermutlich tagesbruch-, senkungs- und setzungsgefährdeter Bereich ausgewiesen.</p> <p>Im Bereich der südlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine Tagesöffnung des Bergbaus. Auf die Lageungenauigkeit, die möglicherweise fehlende Standsicherheit des Schachtes, ein mögliches Absenken der Tagesoberfläche und die sich daraus ergebende Erforderlichkeit von weitergehenden Untersuchungen wird hingewiesen.</p> <p>Darüber hinaus ist im Plangebiet mit Hohlräumen und/oder Verbruchzonen zu rechnen, die ebenfalls zu einem Absenken der Tagesoberfläche führen können.</p> <p>Aus den vorgenannten Gründen wird empfohlen, zu der Einwirkungsrelevanz des Bergbaus ein Gutachten durch einen Sachverständigen erstellen zu lassen und auf der Grundlage der Ergebnisse dieser Untersuchungen eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p>	<p>Es wurde ein Gutachten zu der Einwirkungsrelevanz des Bergbaus erstellt und auf Grundlage der Ergebnisse eine Kennzeichnung mit Hinweisen auf die erforderlichen weitergehenden Untersuchungen in den Bebauungsplan übernommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
1.2	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass die EBV GmbH, als Bergwerkseigentümerin, bei baulichen Änderungen und Nutzungsänderungen der Tagesoberfläche zu informieren ist.</p>	<p>Der Hinweis wird bei Umsetzung des Vorhabens berücksichtigt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
1.3	<p>Bzgl. möglicher zukünftiger, betriebsplanmäßiger noch nicht zugelassener bergbaulicher Tätigkeiten wird empfohlen die EBV GmbH, als Eigentümerin der Bergbauberechtigung, am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Die EBV GmbH wurde im Verfahren beteiligt (siehe Stellungnahme unter Nr. 10).</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
<b>2</b>	<b>Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 22.5 (KBD) - Schreiben vom 18.01.2011, 28.01.2011 und 07.07.2011</b>		
<b>2.1</b>	<p>Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgelände mit starkem Granatbeschuss. Daher wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche vor Baubeginn empfohlen.</p> <p>Testsondierungen ergaben aber keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind.</p> <p>Es wird daher empfohlen bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dem beigefügten „Merkblatt für das Einbringen von Sondierungsbohrungen im Regierungsbezirk Köln“ zu entnehmen.</p>	<p>Im Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen und auf die empfohlenen Untersuchungen vor Baubeginn hingewiesen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
<b>2.2</b>	<p>Für einen Teilbereich des Plangebietes liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor.</p>	<p>Im Bebauungsplan wird ein Hinweis zu dem bestehenden diffusen Kampfmittelverdacht aufgenommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
<b>3</b>	<b>Straßen NRW, Regionalniederlassung Vile-Eifel - Schreiben vom 17.01.2011, 30.06.2011 und 03.11.2011</b>		
<b>3.1</b>	<p>Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p>Zur Beurteilung der zukünftigen Situation wird die Vorlage eines Verkehrsgutachtens gefordert, das u. a. die Auswirkungen aus der Realisierung der L 238 n auf die benachbarten Knotenpunkte sowie evtl. Einschränkungen bestehender Anbindungen bzw. Zufahrten beinhaltet.</p>	<p>Ein entsprechendes Verkehrsgutachten wurde dem Landesbetrieb Straßenbau zur Prüfung vorgelegt. Bedenken wurden nicht geäußert.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
<b>3.2</b>	<p>Aufgrund der starken Verkehrsbelastung ist der Kreisverkehr mittig auf der Achse der L 238 zu planen. Die Geometrie des Kreisverkehrs ist analog zum Knoten L 236 / L 238 anzulegen.</p>	<p>Die Abmessungen (Außendurchmesser 32,0m) und die Lage des Kreisverkehrsplatzes (mittig in der Straßenachse) wurden auf der Grundlage der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens gemäß dem Merkblatt für die Anlage von Kreisverkehren (Ausgabe 2006) gewählt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
3.3	Es ist zu klären, ob die vorhandene Baumreihe entlang der L 238 unterbrochen werden kann und sich hieraus Ausgleichsmaßnahmen ergeben.	Für die durch die Anlage des Kreisverkehrs entfallenden Bäume sind an der Südseite des Kreisverkehrs entsprechende Ersatzpflanzungen vorgesehen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
3.4	Zur Verhinderung von ungewollten Fußgängerquerungen ist das Plangebiet zur L 238 lückenlos und nicht übersteigbar einzufrieden.	Parallel zur L 238 ist als Einfriedung eine Schnitthecke vorgesehen. Lediglich zur Sicherstellung der Zugänglichkeit zu einer ggf. auf der L 238 einzurichtenden Bushaltestelle, darf die Schnitthecke für einen maximal 3 m breiten Fußweg unterbrochen werden.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
3.5	Für die Errichtung des Kreisverkehrs ist der Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Eschweiler, der Stadt Stolberg und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW erforderlich. Die Kosten für den Bau und die Unterhaltung des neuen Kreisverkehrs sind durch den Veranlasser zu tragen.	Der Abschluss der Verwaltungsvereinbarung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Nach Abstimmung mit den beteiligten Behörden ist der Abschluss der Verwaltungsvereinbarung einschließlic einer Kostenregelung zu Bau und Unterhaltung des Kreisverkehrs zwischen dem Landesbetrieb Straßenbau NRW und der Stadt Eschweiler vorgesehen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3.6	In Bezug auf die Errichtung von Werbeanlagen ist § 28 StrWG i.V. m. § 25 StrWG zu beachten. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig. Anlagen der Außenwerbung dürfen nicht innerhalb eines Abstandes von 20 m zur L 238 errichtet werden. Werbeanlagen dürfen Verkehrsteilnehmer auf der L 238 nicht blenden. In einem Abstand von 40 m zur L 238 bedürfen Werbeanlagen der Zustimmung der Straßenbaubehörde.	Im Bebauungsplan wird eine Festsetzung aufgenommen, die sicherstellt, dass die Forderungen an die Lage, Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen eingehalten werden. Darüber hinaus wird ein Hinweis aufgenommen, der auf die Beachtung des § 28 StrWG i.V. m. § 25 StrWG sowie die erforderliche Zustimmung der Straßenbaubehörde hinweist.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
3.7	Die Anbindung des Plangebietes über den Kreisverkehr ist frühzeitig mit dem Landesbetrieb Straßenbau abzustimmen und die erforderlichen detaillierten Unterlagen zum straßentechnischen Entwurf zur Prüfung und Erteilung der Genehmigung zum Bau der Anbindung vorzulegen.	Der Forderung bzgl. der Bereitstellung der erforderlichen Unterlagen wird im Rahmen der konkreten Entwurfsplanung gefolgt. Sie ist jedoch, ebenso wie deren Prüfung und Genehmigung, nicht Gegenstand des planungsrechtlichen Verfahrens.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3.8	Im Hinblick auf die künftige Belastung der L 238 n ist das gesamte Bebauungsplangebiet abschließlic über den neu herzustellenden Kreisverkehrsplatz an die L 238 anzubinden. Eine weitere Zufahrt zur Landesstraße ist auszuschließen.	Zusätzliche Zufahrten zur Landesstraße über den Bestand hinaus werden im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Hierzu werden entlang der Landesstraße sowie entlang der neuen Straßenverkehrsfläche, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
3.9	Bei der Herstellung des Kreisverkehrsplatzes ist eine Entlastung des bestehenden Einmündungsbereiches L 238/ Alte Rodung durch entsprechende straßenverkehrsrechtliche Regelungen herbeizuführen.	Die Forderung zur verkehrlichen Entlastung des Einmündungsbereiches L 238/ Alte Rodung wird im Rahmen der konkreten Umsetzung des Vorhabens geprüft. Sie ist jedoch nicht Gegenstand des planungsrechtlichen Verfahrens.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3.10	In der zweiten Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass der bisher geplante Durchmesser des Kreisverkehrsplatzes von 32 m wegen der Verkehrsbelastung und des hohen Schwerlastverkehrs größer zu wählen ist.	Die Abmessungen (Außendurchmesser 32,0m) und die Lage des Kreisverkehrsplatzes (mittig in der Straßenachse) wurden auf der Grundlage der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens in Abstimmung mit Straßen NRW gemäß dem Merkblatt für die Anlage von Kreisverkehren (Ausgabe 2006) gewählt. Die entsprechenden Flächen werden als Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Zur Sicherstellung einer reibungslosen Durchfahrbarkeit für den Schwerlastverkehr kann in der weiteren Durcharbeitung der Straßenplanung ggf. der Innendurchmesser zugunsten einer breiten Kreisfahrbahn reduziert werden.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
4	<b>Stadt Stolberg - Schreiben vom 09.02.2011 und 08.07.2011</b>		
4.1	Gegen die vorliegende Planung bestehen aus Sicht der Stadt Stolberg erhebliche Bedenken, da durch das geplante Vorhaben ein wesentlicher Abfluss der Kaufkraft aus dem Stolberger Stadtgebiet und somit eine massive Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Stolberg, insbesondere im Bereich von Unterstolberg, befürchtet wird. Insbesondere da es sich entgegen den Angaben in der Begründung bei dem Vorhaben nicht nur um die Reaktivierung eines Versorgungsstandortes sondern um eine nicht unerhebliche Erweiterung handelt. Das hierfür erforderliche nahversorgungsrelevante Kaufkraftpotential ist nicht in ausreichendem Maße vorhanden. Es wird daher eine gutachterliche Aufbereitung zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche gefordert und eine Diskussion im Rahmen des Städtereionalen Einzelhandelskonzeptes (STRIKT) angeregt.	Mit dem hier vorliegenden Bauleitplanverfahren wird der seit den 1980er Jahren bestehende Einzelhandelsstandort planungsrechtlich analog zur Darstellung im Flächennutzungsplan der aktuellen BauNVO angepasst und als Sondergebiet mit entsprechender Verkaufsfläche von max. 2.500 qm für nahversorgungsrelevante Sortimente festgesetzt. Eine Erweiterung des großflächigen Einzelhandels ist nicht vorgesehen. Mögliche negative Auswirkungen auf die Stadt Stolberg werden nicht durch die Bebauungsplanänderung ausgelöst. Daher wird auf eine Auswirkungenanalyse verzichtet. Eine Einschränkung der bisherigen genehmigten Nutzungen würde ggf. zu Entschädigungsansprüchen des Eigentümers führen. Aufgrund der Lage an der Stadtgrenze zur Stadt Stolberg ist von einem Abfluss von Kaufkraft aus dem Stolberger Stadtgebiet auszugehen. Dies ist jedoch nicht Ziel der Bauleitplanung, sondern wird zur Aufrechterhaltung des Standortes in Kauf genommen.  Das Projekt wurde am 01.07.2011 im Arbeitskreis-STRIKT vorgestellt. Dort wurden im Hinblick auf die Reaktivierung eines	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
4.2	Es wird eine Klarstellung in der Begründung hinsichtlich der Betroffenheit der nördlich der Stolberger Straße liegenden Kläranlage gefordert.	<p>bestehenden Einzelhandelsstandortes keine Anregungen oder Bedenken gegen das Vorhaben vorgebracht und die Konsensfähigkeit des Vorhabens festgestellt.</p> <p>Wie im Teil A der Begründung unter Punkt 3.4 „Verkehrsflächen“ erläutert, werden Böschungsbereiche des Betriebsgeländes der angrenzenden Kläranlage auf Stolberger Stadtgebiet durch den Ausbau des Kreisverkehrs in Anspruch genommen. Die erforderlichen Geländemodellierungen werden im Rahmen der Umsetzung des Straßenbaus mit dem Grundstückseigentümer und dem Betreiber abgestimmt.</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
4.3	Es wird darauf hingewiesen, dass beim Abriss der Gebäude eine Untersuchung hinsichtlich der planungsrelevanten Fledermausarten erforderlich ist.	<p>Im Teil B der Begründung unter Punkt 2.1.4 wird auf die erforderliche Untersuchung bei Abriss des leer stehenden Gebäudes hinsichtlich eines möglichen Vorkommens von Fledermäusen hingewiesen. Dazu wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
4.4	Hinsichtlich der Ergänzung des Umweltberichtes wird die Erarbeitung eines Verkehrsgutachtens mit Darstellung der Verkehrsströme gefordert.	<p>Ein entsprechendes Gutachten wurde erarbeitet und die Ergebnisse im Bebauungsplan berücksichtigt.</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
4.5	Darüber hinaus wird die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes oder einer Lichtsignalanlage auf der Eschweiler Straße wegen einer zu befürchtenden Behinderung des Verkehrs auf der freien Strecke und als zusätzliches Hindernis auf dem Weg zur Autobahn abgelehnt.	<p>Im Verkehrsgutachten wird dargelegt, dass bei Umsetzung des Vorhabens, die Verkehrsqualität auf der Eschweiler Straße nur über die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes sichergestellt werden kann.</p>	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
5	<b>Städte Region Aachen - Schreiben vom 11.02.2011 und 08.07.2011 und 07.11.2011</b>		
5.1	<p><u>A 70 Umweltamt / Wasserwirtschaft</u></p> <p>In einer ersten Stellungnahme wird die Offenlage des an der nordöstlichen Plangebietsgrenze verlaufenden namenlosen Gewässers gefordert.</p>	<p>Auf eine Offenlegung des Gewässers wird verzichtet, da es in einem Abstand von ca. 8 m außerhalb des Plangebietes im Bereich eines privaten Baugrundstückes verläuft. Innerhalb des Plangebietes wird ein parallel zur Plangebietsgrenze verlaufender Streifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt um einer möglichen späteren Offenlegung nicht entgegenzustehen.</p>	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlu- svorschlag
5.2	Die öffentliche Grünfläche soll mit der Nutzungsbestimmung „Gewässerschutzstreifen“ versehen werden.	Die öffentliche Grünfläche wird im Bebauungsplan mit der Zweckbestimmung „Gewässerschutzstreifen“ festgesetzt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
5.3	Die bisher beschriebenen entwässerungstechnischen Möglichkeiten entsprechen den bereits mit dem beauftragten Ing. Büro abgestimmten Vorgehen. Die auf der geplanten Straße und den Betriebsflächen anfallenden Niederschlagswässer sind je nach Verschmutzungsgrad der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation zuzuleiten.	Zum Thema Entwässerung und Niederschlagswasserebeseitigung wird auf die Begründung Teil A Punkt 7.1 verwiesen. Nach dem Entwässerungskonzept sollen die unverschmutzten Niederschlagswässer der Dachflächen in das nordöstlich angrenzende namenlose Gewässer eingeleitet werden. Die Niederschlagswässer der Parkplatz- und Straßenflächen sollen gemäß der Abstimmung mit dem Umweltamt der Städteregion, ggf. über entsprechende Behandlungsanlagen und Rückhaltemaßnahmen ebenfalls in das namenlose Gewässer abgeleitet werden.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
5.4	Es wird um Vorlage des fertig gestellten Entwässerungskonzeptes unter Berücksichtigung des Rundschreibens vom 02.04.2008 - Niederschlagswasserentsorgung im Bebauungsplanverfahren - gebeten. Nach dessen Prüfung wird eine abschließende Stellungnahme abgegeben.	Das Entwässerungskonzept wurde den zuständigen Fachbehörden zur Prüfung vorgelegt und die Ergebnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet. Bedenken wurden nicht geäußert.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
5.5	Die anfallenden Schmutzwässer sollen der Kanalisation zugeführt werden.	Die anfallenden Schmutzwässer aus dem Gewerbegebiet (GE1) und aus dem Sondergebiet (SO) sollen der Kanalisation zugeleitet werden. Die anfallenden Schmutzwässer des Gewerbegebietes (GE2) werden in einer Grube gesammelt. Die regelmäßige Entleerung und Abfuhr der Schmutzwässer ist durch die Stadt Eschweiler sichergestellt.	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.
5.6	A 70 Umweltamt / Immissionsschutz Es wird um Vorlage einer Geräuschimmissionsprognose gebeten.	Ein entsprechendes Gutachten wurde den zuständigen Fachbehörden zur Prüfung vorgelegt und die Ergebnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet. Bedenken wurden nicht geäußert.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
5.7	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass im südwestlichen Teil des Plangebietes ein in Betrieb befindlicher Heizöltank existiert. In den Antragsunterlagen zu vorgesehene Abbruch- oder Baumaßnahmen sind die Maßnahmen zum Schutz der Anlage darzustellen. Dies gilt auch für ggf. erforderliche Änderungen der sonstigen sicherheitstechnischen Einrichtungen des Heizöltanks, die darüber hinaus einer wasserrechtlichen Sachverständigenprüfung bedürfen. Das Vorgenannte wurde auch dem Grundstückseigentümer mitgeteilt.</p>	<p>Die Forderungen zum Schutz des Heizöltanks sowie seiner sicherheitstechnischen Einrichtungen bei Abbruch- oder Baumaßnahmen müssen im Rahmen der konkreten Umsetzung durch den Investor erfüllt werden. Sie sind jedoch, ebenso wie deren Prüfung und Genehmigung, nicht Gegenstand des planungsrechtlichen Verfahrens.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
5.8	<p><u>A 70 Umweltamt / Landschaftsschutz</u>  Es bestehen keine Bedenken, es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die externe Kompensation im erforderlichen Umfang noch nachzuweisen ist (Ökokonto oder konkrete Fläche).</p>	<p>In den Bebauungsplan wird eine Zuordnungsfestsetzung mit Angabe der konkreten Kompensationsfläche in der Gemarkung Kinzweiler aufgenommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
5.9	<p><u>A 61 Immobilienmanagement und Verkehr</u>  Es wird angeregt Flächen für Fahrradstellplätze festzusetzen und die Qualität der Fahrradständer im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor zu sichern.</p>	<p>Fahrradstellplätze sind grundsätzlich in den überbaubaren Flächen und den Flächen für Stellplätze zulässig, so dass eine separate Ausweisung nicht erforderlich ist. Eine Qualitätssicherung liegt im Eigeninteresse der zukünftigen Betreiber und wird daher nicht gesondert vertraglich geregelt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>
5.10	<p><u>A 69 Regionalentwicklung</u>  Es bestehen aus bauleitplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken, da der überwiegende Teil bereits als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Die geplante Reaktivierung (2.500 qm) und die Erweiterung (800 qm) überschreiten die Großflächigkeitsgrenze von 800 qm Verkaufsfläche. In diesem Kontext sind die Prüfung der Tragfähigkeit und die Abstimmung im Rahmen des STRIKTs erforderlich. Nach der Vorstellung im Arbeitskreis STRIKT am 01.07.2011 wurde die Konsensfähigkeit festgestellt.</p>	<p>Eine Erweiterung des großflächigen Einzelhandels ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung. Das Vorhaben wurde am 01.07.2011 im Arbeitskreis STRIKT vorgestellt. Da es sich um eine Reaktivierung eines großflächigen Einzelstandortes in der bisherigen Größenordnung handelt, bestanden zu dem Vorhaben keine Anregungen und Bedenken, so dass die Konsensfähigkeit festgestellt wurde. Ein nichtgroßflächiger Einzelhandelsbetrieb ist nicht Gegenstand der Regelungen im STRIKT.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
6	<b>Handwerkskammer Aachen - Schreiben vom 30.06.2011</b>		
6.1	Aufgrund der Auswertung neuerer Gerichtsurteile werden Anregungen zur Änderung der Formulierungen zum „Annexhandel“ hinsichtlich der Begriffsdefinition und Beschränkung der Verkaufsflächenobergrenze auf maximal 150 m <sup>2</sup> vorgebracht.	Die vorgebrachten Anregungen zur Änderung der textlichen Festsetzungen hinsichtlich des „Annexhandles“ werden übernommen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
6.2	Darüber hinaus wird angeregt, den in der Annexregel verwendeten Begriff des „funktionalen Zusammenhangs“ zu erläutern und die Obergrenze der Verkaufsfläche mit Verweis auf die ortstypischen Obergrenzen für Handwerks- und Fabrikverkaufsstellen zu begründen. Sollte aus Sicht der Stadt Eschweiler eine andere Obergrenze der Verkaufsflächen als o.g. (150 m <sup>2</sup> ) ortstypisch sein, so wird angeregt, dies durch einen Gutachter zu belegen.	Die Erläuterungen werden in die Begründung des Bebauungsplanes übernommen. Die Stadt Eschweiler schließt sich der Annahme der Handwerkskammer bzgl. der ortstypischen Obergrenze der Verkaufsflächen für Handwerks- und Fabrikverkaufsstellen im Stadtgebiet von Eschweiler an. Eine Befugachtung ist daher nicht vorgesehen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
7	<b>Industrie- und Handelskammer (IHK) Aachen - Schreiben vom 08.02.2011 und 06.07.2011 und 10.11.2011</b>		
7.1	<p>Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen Bedenken. Grundsätzlich begrüßt die IHK die Absicht der Stadt Eschweiler, die Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Plangebietes zu begrenzen.</p> <p>Die IHK kritisiert jedoch, dass die Stadt Eschweiler nicht bereits unmittelbar nach Aufgabe der ehemaligen Nutzung des Extra-Marktes eine Planung mit dem Ziel, eine Einzelhandelsnutzung an dem nicht integrierten Standort zu verhindern, begonnen hat. Die Anpassung alter Bebauungspläne an die neue Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist vereinbartes Ziel des Städteregionalen Einzelhandelskonzeptes (STRIKT). Dies habe die Stadt Eschweiler versäumt und sich stattdessen gemäß der Begründung aktiv um eine Folgenutzung durch Einzelhandel bemüht. Aufgrund des nicht STRIKT-konformen Verhaltens sei die neue Nutzung am Standort für die Stadt Eschweiler nunmehr kaum steuerbar.</p>	<p>Bei der Stadt Eschweiler werden seit Jahren in Übereinstimmung mit den Zielen des STRIKT Bauleitplanverfahren zur Anpassung älterer Bebauungspläne an die aktuelle BauNVO bzw. zur Steuerung des Einzelhandels und zur Sicherung der städtischen Entwicklungsziele durchgeführt. Um zusätzlichen Verwaltungsaufwand zu vermeiden und städtebauliche Ziele im Einzelfall angemessen berücksichtigen zu können, geschieht dies sinnvollerweise jedoch zu dem Zeitpunkt, an dem konkrete Vorstellungen zur künftigen Entwicklung des Gebietes vorliegen oder konkreter Handlungsbedarf besteht. In dem hier betroffenen Fall hätte eine frühere Anpassung an die neue BauNVO, wie dies auf der Ebene des FNP bereits erfolgt ist, ebenso zu der Festsetzung eines Sondergebietes – großflächiger Einzelhandel – in gleicher Größenordnung geführt. Eine Steuerungsmöglichkeit im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten ist für die Stadt Eschweiler nach wie vor gegeben. Eine Aufgabe der Einzelhandelsnutzung war vom Eigentümer nie beabsichtigt. Der Eigentümer, nicht die Stadt, hat sich um eine Folgenutzung durch einen Einzelhandelsbetrieb bemüht. Die Aufgabe bestehender Einzelhandelsstandorte ist im Übrigen nicht Zielsetzung des STRIKT.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
7.2	Grundsätzlich wird seitens der IHK ein Planungserfordernis gesehen.	Dem Planungserfordernis wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans 40 ausreichend Rechnung getragen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
7.3	<p>Nach Auffassung der IHK handelt es sich bei der Ausweisung des Sondergebietes um eine Neuplanung, bei der die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der betreffenden Kommunen und die übrigen städtebaulichen Auswirkungen (Verkehr, Umwelt) gemäß § 11 Abs. 3 BauGB geprüft werden müssen. Dabei sei auch der zusätzlich geplante Discounter in die Betrachtung einzubeziehen. Der Umsatz des Gesamtvorhabens wird von der IHK auf 14,4 Mio. Euro geschätzt. Aufgrund der Nähe zur Stadtgrenze Stolberg sei anzunehmen, dass ein erheblicher Anteil des Umsatzes aus Stolberg generiert werden wird. Auf ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts wird verwiesen.</p> <p>Unabhängig davon wird seitens der IHK zwar die Einhaltung der landesplanerischen Voraussetzungen bestätigt, da es sich bei der Festsetzung des Sondergebietes um eine Sicherung des Bestandes handelt und die zusätzlich geplante Einzelhandelsnutzung die Schwelle zur Großflächigkeit nicht überschreitet.</p> <p>Dennoch müssten bei der Festsetzung des Sondergebietes die städtebaulichen Auswirkungen geprüft werden. Die fehlende Auswirkungenanalyse stellt nach Auffassung der IHK einen Abwägungsmangel dar.</p>	<p>Nach Auffassung der Stadt Eschweiler handelt es sich nicht um eine Neuplanung, sondern wie o. ausgeführt, lediglich um die Anpassung des Planungsrechts für den bestehenden Einzelhandelsstandort an die neue BauNVO. Die prägende Wirkung auch einer zeitweise nicht mehr ausgeübten Nutzung auf den Gebietscharakter ist in der Rechtsprechung anerkannt. Gerade der im Sondergebiet zulässige bzw. vorhandene großflächige Einzelhandel ist durch städtebauliche Auswirkungen charakterisiert. Diese werden auch hier nicht bestritten. Sie werden jedoch nicht durch die Bebauungsplanänderung aufgelöst.</p> <p>Über die Bestandsdarstellung hinaus verbessert die Planung durch die zusätzliche Verkehrsbindung die Rahmenbedingungen für das Sondergebiet. Dies stellt bei gleich bleibender Größe des Betriebes eine legitime Verbesserung der Marktchancen als Reaktion auf die aktuelle Marktsituation dar. Der Ersatz des alten Gebäudes durch einen Neubau dient ebenfalls der Attraktivität des Betriebes am Markt. Der Schutz bestehender Einzelhandelsbetriebe vor Konkurrenz ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung.</p> <p>Da es sich nicht um ein Einkaufszentrum handelt, sondern um eigenständige Nutzungen, ist ein Discounter als nicht großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Gewerbegebiet nicht Gegenstand der Betrachtung.</p> <p>Im Übrigen s. zu Nr. 4.</p>	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
7.4	Die von den STRIKT-Vorgaben (10%) abweichende Festsetzung der zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente auf 15% der Gesamterverkaufsfläche sei angesichts einer fehlenden Auswirkungenanalyse willkürlich.	Da der konkrete Anteil der Randsortimente der bisherigen Einzelhandelsnutzung nicht dokumentiert ist, werden die zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente wie gefordert entsprechend der STRIKT-Vorgaben auf maximal 10% der Gesamterverkaufsfläche begrenzt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

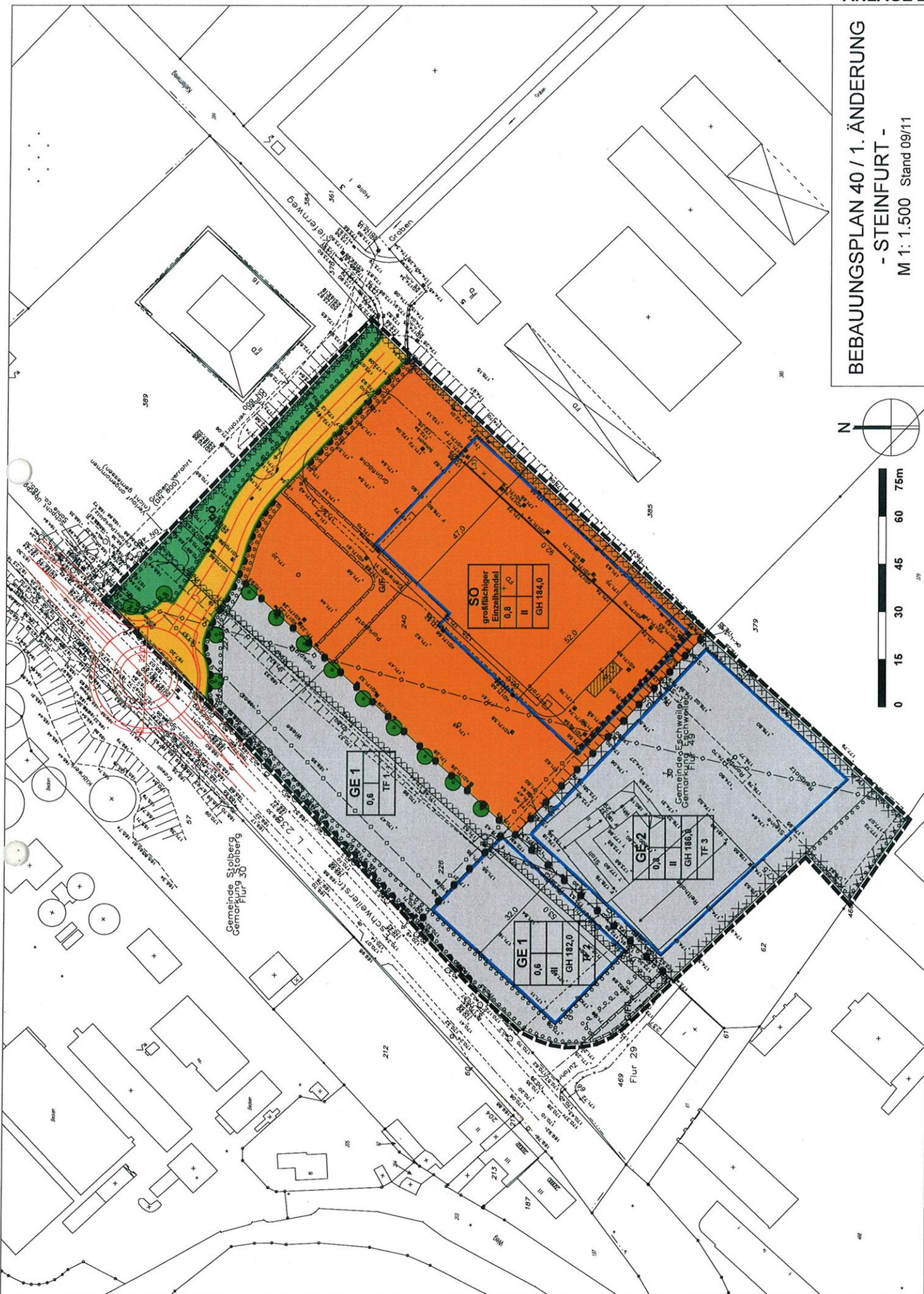
Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
7.5	Darüber hinaus weist die IHK auf weitere Plangebiete im Stadtgebiet von Eschweiler hin, für die die vorgenannte Problematik der BauNVO 68 besteht. In diesen Fällen wird gebeten, kurzfristig, auch ohne konkreten Handlungsbedarf, Aufstellungsbeschlüsse zu fassen, um sämtliche Handlungsoptionen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels zu wahren.	Im Rahmen der Kapazitäten der Stadt Eschweiler werden die genannten Bebauungspläne überplant. Soweit konkreter Handlungsbedarf absehbar ist, werden die Handlungsoptionen der Stadt im Rahmen kurzfristiger Aufstellungsbeschlüsse in Verbindung mit Veränderungssperren und der Zurückstellung von Baugesuchen gewahrt. Im Übrigen s. o. zu Nr. 7.1.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
8	<b>ASEAG AG - Schreiben vom 28.01.2011 und 09.05.2011</b>		
8.1	Es werden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Zur besseren Anbindung des geplanten Einzelhandels an den ÖPNV und auf Grund der geringen Fahrgastfrequenz der bestehenden Bushaltestelle „Steinkohlenfeld“ wird eine Verlegung der auf der Stolberger Straße gelegenen Bushaltestelle um ca. 200 m Richtung Plangebiet angeregt. Diese sollte südwestlich des Kreisverkehrsplatzes in Höhe des geplanten Gewerbegebietes (GE 1) vorgesehen werden. Dadurch könnten auch die Haltestellenabstände zwischen den Bushaltestellen „Steinfurt“, „Steinkohlenfeld“ und „Am Ginsterbusch“ gleichmäßiger verteilt werden.	Die Eschweiler Straße liegt außerhalb des Plangebietes auf dem Gebiet der Stadt Stolberg. Somit kann die vorgeschlagene Verlegung der Haltestelle nicht Gegenstand dieses Planverfahrens sein. Unabhängig davon lassen die derzeitige Planung und die verfügbaren Flächen die Anlage einer Bushaltestelle südwestlich des Kreisverkehrsplatzes zu. Zu Lasten der beidseitig der Eschweiler Straße vorhandenen Grünbereiche müssten jedoch auf der nördlichen Straßenseite ein neuer Gehweg angelegt und auf der südlichen Straßenseite der vorhandene Rad-/Gehweg mit erheblichen Kostenaufwand verlegt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
8.2	Darüber hinaus ist eine fußläufige Verbindung von der neuen Haltestelle zu den geplanten Einzelhandelsbetrieben zu berücksichtigen.	Um eine angemessene Zugänglichkeit von dem Einzelhandelsstandort zur ggf. später zu verlegenden Bushaltestelle planungsrechtlich zu sichern, wird textlich festgesetzt, dass in dem anzulegenden Gehölzstreifen parallel zur Eschweiler Straße eine 3 m breite Zuwegung angelegt werden darf.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
9	<b>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH – Schreiben vom 12.10.2011</b>		
9.1	Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Planungsabsichten zu einer Veränderung der Verkehrsfläche im Bereich des neuen Kreisverkehrs führen und daher eine Sicherung, Änderung oder Verlegung der Telekommunikationsleitungen erforderlich sei. Die Erstattung der Deutschen Telekom AG hierdurch entstehenden Kosten soll im Bauungsplan sichergestellt werden.	Die Forderung zu der Kostenerstattung hinsichtlich der ggf. erforderlichen Sicherung, Änderung oder Verlegung von Telekommunikationsleitungen wird im Rahmen der konkreten Umsetzung des Vorhabens geprüft. Sie ist jedoch nicht Gegenstand des planungsrechtlichen Verfahrens.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
10	<b>EBV GmbH - Schreiben vom 19.01.2011 und 16.06.2011 und 14.10.2011</b>		
10.1	Der Geltungsbereich liegt innerhalb der EBV-Berechtsame Steinkohle. Sicherungen gegen bergbauliche Einwirkungen sind nicht erforderlich. Auf Grund des ehemaligen oberflächennahen Grunt-eigentümerbergbaus und der im Plangebiet vorhandenen Tagesöff-nung wird eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB und die Be-teiligung der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 – Bergbau und Energie in NRW– gefordert.	Die Kennzeichnung zum Bergbau wird in den Bebauungsplan übernommen. Zur Stellungnahme der Bezirksregierung Arns-berg, Abt. 6 – Bergbau und Energie in NRW – siehe oben unter Nr. 1.1.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
11	<b>Enwor GmbH - Schreiben vom 16.06.2011</b>		
11.1	Seitens der Enwor GmbH bestehen keine Bedenken gegen die Be-bauungsplanänderung. Es wird jedoch auf eine besondere Versor-gungslage hingewiesen: Die Flächen innerhalb des Gewerbegebietes (GE 1) und des Sondergebietes (SO) werden aus dem Wasser-Versorgungsnetz der Firma Enwor beliefert. Die Abrechnung erfolgt jedoch durch die Firma EWW in Stolberg. Es handelt sich im vorge-nannten Fall daher um sog. „Grenzfallkunden“. Die Übergabeschächte befinden sich innerhalb der Verkehrsfläche der Eschweiler Straße auf Stolberger Stadtgebiet. Ab dort erfolgt die Versorgung über private Wasserleitungen. Es wird um weitere Beteiligung an den Planungen gebeten.	Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist gemäß den Darstellungen des Versorgungsträgers sichergestellt. Die internen Zuständigkeiten und Abrechnungen hinsichtlich der besonderen Versorgungslage sind nicht Gegenstand des Be-bauungsplanverfahrens. Im Rahmen der Umsetzung der Vorha-ben werden die Versorgungsträger weiterhin beteiligt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
12	<b>Thyssengas GmbH - Schreiben vom 15.06.2011</b>		
12.1	Es werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungs-plan vorgebracht, wenn die Gasfernleitung in den Bebauungsplan ü-bernommen wird und die „Allgemeinen Schutzhinweise für Gasfernlei-tungen der Thyssengas GmbH“ berücksichtigt werden.	Die Leitungstrasse der Gasfernleitung wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und ein Hinweis auf die Beach-tung der „Allgemeinen Schutzhinweise für Gasfernleitungen“ aufgenommen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
12.2	Die Thyssengas GmbH erklärt sich bereit die stillgelegte Gasleitung an den Stellen zu entfernen, an denen sie die vorgesehenen Baumaß-nahmen stört. Die im Zusammenhang damit stehenden Arbeiten dür-ten aus Sicherheitsgründen ausschließlich von Fachtrupps der Thys-sengas GmbH durchgeführt werden.	Die Hinweise zu der von der Thyssengas GmbH erklärten Be-reitschaft zur Entfernung der Gasfernleitung sind nicht Gegen-stand des planungsrechtlichen Verfahrens, werden aber bei Um-setzung der Vorhaben berücksichtigt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlu- vorschlag
13	<b>Wasserverband Eifel - Rur - Schreiben vom 11.06.2011</b>		
13.1	Seitens des Wasserverbandes Eifel – Rur bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Bebauungsplanänderung. Auf Grund der bei Starkregenereignissen aufgetretenen Überflutungen im Bereich des namenlosen Gewässers wird empfohlen die Leistungsfähigkeit des Vorfluters im Hinblick auf die geplante Ableitung der im Plangebiet anfallenden Niederschlagswässer zu prüfen.	Zum Umgang mit dem Niederschlagswasser wird auf die Begründung Teil A unter Punkt 7.1 verwiesen. Ein Entwässerungskonzept wurde erarbeitet, dass auch die Leistungsfähigkeit des Vorfluters betrachtet. In Abstimmung mit dem Wasserverband Eifel-Rur werden Regelungen und Maßnahmen getroffen, die im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.



BEBAUUNGSPLAN 40 / 1. ÄNDERUNG  
 - STEINFURT -  
 M 1: 1.500 Stand 09/11



**STADT ESCHWEILER**  
**BEBAUUNGSPLAN 40/1. ÄNDERUNG**  
**- Steinfurt -**  
**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**SATZUNGSBESCHLUSS**

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Sondergebiet (SO) - großflächiger Einzelhandel - (gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO)

1.1.1 Das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung - großflächiger Einzelhandel - dient der Unterbringung eines Lebensmittel-Vollsortimenters und der Erschließung des Gewerbegebietes GE 1.

Zulässig sind:

- ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der nachfolgenden Sortimentsliste mit insgesamt maximal 2.500 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche (VKF).

#### **Nahversorgungsrelevante Sortimente**

##### Lebensmittel, Getränke

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

##### Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

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

Auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche (VKF) sind sonstige, zentrenrelevante Sortimente entsprechend der nachfolgenden Sortimentsliste als Randsortimente zulässig.

#### **Zentrenrelevante Sortimente**

##### Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren/Büroorganisation

Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (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 Unterhaltungstechnik 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 elektronische 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, Schneidewaren, Bestecke (aus WZ-Nr. 52.44.33); Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 52.44.4); Heimtex-

tilien (WZ-Nr. 52.44.7); Bastellbedarf (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 Kelmis (aus WZ-Nr. 52.48.1)

Blumen

Schnittblumen (WZ-Nr. 52.49.1)

Campingartikel

Campingartikel ohne Campingmöbel (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)

(Nummerierung entsprechend der „Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ), Ausgabe 2003 Statistisches Bundesamt“)

- Stellplätze und Garagen für den durch die Nutzung im Bereich des Sondergebietes (SO) - großflächiger Einzelhandel - verursachten Bedarf.
- Werbeanlagen sowie sonstige Nebenanlagen für den durch die Nutzung im Bereich des Sondergebietes (SO) - großflächiger Einzelhandel - verursachten Bedarf.
- Zufahrten zur Erschließung des Gewerbegebietes GE 1

## 1.2 Gewerbegebiete (GE) (gemäß § 8 BauNVO)

1.2.1 Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe sowie Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig.

1.2.2 Innerhalb des Gewerbegebietes GE 1 sind, abweichend von den Festsetzungen unter Punkt 1.2.1, gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe sowie Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit den folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig.

- Lebensmittel, Getränke

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

(Nummerierung entsprechend der „Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ), Ausgabe 2003 Statistisches Bundesamt“)

Auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche (VKF) sind sonstige, nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente (entsprechend der Sortimentslisten unter Punkt 1.1.) als Randsortimente zulässig.

- 1.2.3 Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Verkaufsstätten eines Handwerksbetriebes oder eines produzierenden Betriebes auch dann zulässig, wenn nahversorgungs- und/oder zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, sofern die angebotenen Sortimente in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ansässigen Hauptbetrieb stehen.

Die Verkaufsfläche dieser Verkaufsstätten darf dabei nicht mehr als 150 m<sup>2</sup> umfassen und muss im räumlichen Zusammenhang mit dem Hauptbetrieb stehen, sowie diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Von dieser Beschränkung sind solche Verkaufsstätten ausgenommen, in denen nicht nahversorgungs- oder zentrenrelevante Sortimente angeboten werden.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

### 2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl (GRZ 0,8) im Bereich des Sondergebietes (SO) - großflächiger Einzelhandel - durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Umfahrungen bis zu einer GRZ von max. 0,9 überschritten werden darf.

### 2.2 Beschränkung der Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl (GRZ 0,6) im Bereich des Gewerbegebietes GE 1 durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Umfahrungen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von max. 0,7 überschritten werden darf.

### 2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) dürfen durch untergeordnete Technik bedingte und genutzte Aufbauten wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln um max. 2,0 m überschritten werden.

## 3. Geh-, Fahr und Leitungsrechte (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 3.1 Die innerhalb des Sondergebietes (SO) - großflächiger Einzelhandel - mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche wird zugunsten der Nutzer des Gewerbegebietes GE 1 festgesetzt.
- 3.2 Die innerhalb des Gewerbegebietes GE 1 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche wird zugunsten der Nutzer des Gewerbegebietes GE 2 festgesetzt.

## 4. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### 4.1 Aktiver Lärmschutz

- 4.1.1 Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente  $L_{EK}$  der folgend bezeichneten Teilflächen (TF 1, TF 2, TF 3) weder tags (6.00 bis 22.00Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche (TF 1):	$L_{EK, tags} = 57 \text{ dB(A)}$	$L_{EK, nachts} = 45 \text{ dB(A)}$
Teilfläche (TF 2):	$L_{EK, tags} = 61 \text{ dB(A)}$	$L_{EK, nachts} = 45 \text{ dB(A)}$
Teilfläche (TF 3):	$L_{EK, tags} = 61 \text{ dB(A)}$	$L_{EK, nachts} = 45 \text{ dB(A)}$

Der Nachweis ist nach TA Lärm in der jeweils gültigen Fassung zu führen.

- 4.1.2 Innerhalb des Sondergebietes (SO) - großflächiger Einzelhandel - sind die Laderampen an der Gebäudeseite, an der bauliche Maßnahmen zum aktiven Schallschutz erforderlich sind, einzuhausen. Die Einhausung ist mit einem bewerteten Bauschalldämmmaß von mindestens  $R_{w, \text{erf.}} \geq 20 \text{ dB}$  auszuführen. Die Dachunterseite der Einhausung ist schallabsorbierend auszubilden.
- 4.1.3 Innerhalb des Sondergebietes (SO) - großflächiger Einzelhandel - müssen alle außen liegenden technischen Anlagen und alle ins Freie führenden Anlagenteile von Heizungen, Lüftungen, Klima- und Kälteanlagen durch Kapselung und/oder Schalldämpfstrecken in ihrem Emissionsverhalten auf folgende immissionswirksame Schalleistungspegel LWA begrenzt werden:

Beurteilungszeitraum	Tagzeit	Schalleistungspegel	zul. LWA= 80 dB(A)
Beurteilungszeitraum	Nachtzeit	Schalleistungspegel	zul. LWA= 70 dB(A)

#### 4.2 Passiver Lärmschutz

- 4.2.1 Für die in den Gewerbegebieten GE1 und GE 2 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist der Nachweis zu führen, dass durch entsprechende bauliche Maßnahmen folgende Innenraumpegel nicht überschritten werden:

Wohnräume tags: zul.  $LA_{r} = 35 \text{ dB(A)}$  Schlafräume nachts: zul.  $LA_{r} = 25 \text{ dB(A)}$

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen Innenraumpegel um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten. Der Nachweis ist nach TA Lärm in der jeweils gültigen Fassung zu führen.

### 5. **Grünordnerische Festsetzungen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 5.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist die Fläche innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Gewässerschutzstreifen - unter Erhaltung des Gehölzbestandes flächendeckend (10% Schlehe, 10% Salweide, 20% Roter Hartriegel, 20% Hasel, 30% Weißdorn je 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60-100 cm und 10% Eberesche 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 125-150 cm, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m versetzt) zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 5.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind an den festgesetzten Standorten innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Gewässerschutzstreifen - und innerhalb des Gewerbegebietes GE 1 im Bereich der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Bergahorn - Solitäre (Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 18-20 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage der Bäume darf um bis zu 2,0 m von dem zeichnerisch festgesetzten Standort abweichen.
- 5.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist innerhalb des Sondergebietes (SO) - großflächiger Einzelhandel - und innerhalb des Gewerbegebietes GE 1 je 6 Stellplätze ein standortgerechter Baum (Hainbuche, Eberesche oder Feldahorn - Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheibe muss eine Mindestflächengröße von 6 m<sup>2</sup> aufweisen.
- 5.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des Sondergebietes (SO) - großflächiger Einzelhandel - und innerhalb des Gewerbegebietes GE 1 Schnithecken (Rotbuche oder Hainbuche, 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 80-

100 cm, 5 Pflanzen/lfm, zweireihig versetzt) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die übrigen Flächen sind mit einer Rasenmischung einzusäen. Ausnahmsweise kann die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im GE 1 durch die Anlage eines 3 m breiten Fußweges zur Eschweilerstraße unterbrochen werden.

- 5.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind an den festgesetzten Standorten innerhalb des Gewerbegebietes GE 1 Bergahorne als Solitäre (Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheibe muss eine Mindestflächengröße von 6 m<sup>2</sup> aufweisen. Die Lage der Bäume darf um bis zu 2,0 m von dem zeichnerisch festgesetzten Standort abweichen.
- 5.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist der Bereich innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Gewerbegebiet GE 2 einer natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen.

## **6. Zuordnungsfestsetzung Eingriff-Ausgleich (gemäß § 9 Abs. 1a BauGB)**

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung – Gewässerschutzstreifen – wird als Ausgleichsfläche dem durch die Straßenverkehrsfläche verursachten Eingriff in Natur und Landschaft zugeordnet. Ein Restausgleich auf dieser öffentlichen Grünfläche wird gemäß den Ausführungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages den drei festgesetzten Baugebieten (Sondergebiet SO, Gewerbegebiete GE 1 und GE 2) zu gleichen Teilen zugeordnet.

Die bereits durchgeführten Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 254 – Begauer Mühlenweg – auf dem Grundstück Gemarkung Kinzweiler, Flur 27, Flurstück Nr. 58 tlw. (Bereiche A und D) werden als Ausgleich in einer Höhe von insgesamt 34.640 öE gemäß den Ausführungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages den drei festgesetzten Baugebieten (Sondergebiet SO, Gewerbegebiete GE 1 und GE 2) zugeordnet.

## **II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 4 BauO NRW)

### **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind ausschließlich mit einer Höhe von maximal 6,0 m über dem geplanten Gelände bzw. am Gebäude bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig.

Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist zulässig. Blinklichtanlagen, Wechsellichtanlagen, Lauflichtanlagen und Kombinationen solcher Anlagen an den Werbeanlagen sind nicht zulässig.

## **III. KENNZEICHNUNGEN (gemäß § 9 Abs. 5 BauGB)**

### **Bergbau**

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Fläche, unter der der Bergbau umgeht, gekennzeichnet.

In den potentiellen Einwirkungsbereichen der Hinterlassenschaften des tagesnahen Steinkohlenbergbaus kann ein Auftreten von Tagesbrüchen, Senkungen/Setzungen nicht ausgeschlossen werden. Vor einer Bebauung des Geländes sind im Hinblick auf die bergbaulichen Verhältnisse weitergehende vor Ort-

Untersuchungen zur Klärung der konkreten Einwirkungspotenziale aus der Tagesöffnung 2516/5628/001 / Alter Schacht auf Patkohl) und dem tagesnahen Flözabbau (Flöze Patkohl, Rapp, Kleinekohl und Gyr) erforderlich.

Bei Antreffen von einwirkungsrelevanten Hohlräumen/Auflockerungszonen des tagesnahen Bergbaus oder Tagesschächten (Pingen) müssen weitergehende Sicherungsmaßnahmen zur Herstellung der Dauerstandsicherheit des Baugrundes durchgeführt werden oder bereichsweise Gründungskonzepte entwickelt werden, die die speziellen Einwirkungen aus den Hinterlassenschaften des Altbergbaus berücksichtigen.

Darüber hinaus muss lokal mit dem Vorhandensein von kleineren, noch nicht dokumentierten Schächten gerechnet werden. Die Gründungssohlen der zukünftigen Bebauung sollten vorzugsweise durch einen staatlich anerkannten und vereidigten Bergbausachverständigen gemäß § 36 GewO abgenommen werden, um ein Vorhandensein eines solchen Schachtes im Gründungsbereich sicher ausschließen zu können.

### **Altlasten**

Das Gewerbegebiet GE 2 wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Innerhalb des Gewerbegebietes GE 2 befindet sich eine Altlastenfläche (ehemalige Spedition, Altablagerung), die im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster der Städteregion Aachen unter der Nummer 5203/0370 geführt wird. Die Fläche ist erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Anträge auf Umnutzungen und Baumaßnahmen im Bereich dieser Altlastenfläche sind deshalb der Städteregion Aachen, Fachbereich Bodenschutz-Altlasten zur Stellungnahme vorzulegen.

## **IV. HINWEISE**

### **Artenschutz**

Vor einem Abriss des leer stehenden Gebäudes im Sondergebiet (SO) - großflächiger Einzelhandel - ist dieses auf ein mögliches Vorkommen von Fledermäusen hin zu untersuchen.

### **Denkmalschutz**

Bei Bodeneingriffen ist mit der Aufdeckung archäologischer Substanz (Bodendenkmal) zu rechnen. Eigentümer / Bauherren / Leiter der Arbeiten werden ausdrücklich auf die Beachtung der §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmälern) und 16 DSchG NW (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen.

Wird bei Bodeneingriffen ein Bodendenkmal entdeckt, haben die zur Anzeige Verpflichteten das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Fundmeldungen sind umgehend an die Untere Denkmalbehörde der Stadt Eschweiler oder das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu richten.

### **Kampfmittel**

Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. 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.

### **Werbeanlagen**

An der „Eschweilerstraße“ (L 238) außerhalb der Ortsdurchfahrt ist in Bezug auf die Errichtung von Werbeanlagen der § 28 Straßen- und Wegegesetz NRW (StrWG) i.V.m. § 25 StrWG zu beachten. Die Zustimmung der Straßenbaubehörde ist einzuholen.

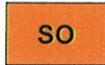
### **Immissionsschutz**

Die nachfolgend aufgeführten Nebenbestimmungen für das Vorhaben im Sondergebiet (SO) - großflächiger Einzelhandel - sind in die Baugenehmigung aufzunehmen:

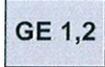
- Die Öffnungszeiten und die Warenanlieferungen des Lebensmittel-Vollsortimenters sind auf den Zeitraum zwischen 06.00 und 22.00 Uhr zu begrenzen (Eine Räumung der Stellplatzanlage in der Nachtzeit von 22.00 bis 23.00 Uhr ist zulässig).
- Laderampen sind ausschließlich an der Südwestfassade des Lebensmittel-Vollsortimenters zulässig.

### **Leitungsschutz**

Im Bereich der stillgelegten unterirdischen Gasfernleitungen sind die in der „Allgemeinen Schutzanweisung für Gasfernleitungen (incl. Begleitkabel) der Thysengas GmbH (TG)“ aufgeführten Regelungen und Maßnahmen zu beachten.

Legende**1. Art der baulichen Nutzung**

Sondergebiet  
Zweckbestimmung - großflächiger Einzelhandel -



Gewerbegebiete, gegliedert

**2. Maß der baulichen Nutzung**

0,8

Grundflächenzahl (GRZ)

II

max. Anzahl der Vollgeschosse

GH 184,0

maximale Gebäudehöhe ~~baulicher Anlagen~~ in Metern über NHN

**3. Überbaubare Grundstücksfläche**

Baugrenze

**4. Verkehrsflächen**

Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



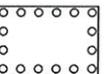
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

**5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

unterirdische Gasfernleitung (stillgelegt)

**6. Grünflächen**

öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung - Gewässerschutzstreifen -

**7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Anpflanzen: Bäume

### 8. Sonstige Planzeichen



Mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche  
(siehe textliche Festsetzung 3.1)



Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche  
(siehe textliche Festsetzung 3.2)

TF 1

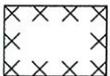
Teilfläche 1, 2 und 3  
(siehe textliche Festsetzung 4.1.1)



Bauliche Maßnahmen zum aktiven Schallschutz erforderlich  
(siehe textliche Festsetzung 4.1.2)



Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht



Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

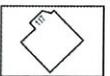


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

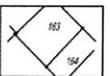


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten,  
oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Gebietes

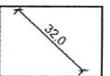
### 9. Sonstige Darstellungen



vorhandene Gebäude



Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern



Vermaßung



geplante Erschließung

**STADT ESCHWEILER**  
**BEBAUUNGSPLAN 40/ 1. ÄNDERUNG**  
**- STEINFURT -**

**ABSCHLUSSBEGRÜNDUNG**

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 Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen

#### **2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF**

#### **3. PLANINHALT**

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen
- 3.4 Verkehrsflächen
- 3.5 Grünflächen
- 3.6 Grünordnerische Festsetzungen
- 3.7 Zuordnungsfestsetzung Eingriff-Ausgleich
- 3.8 Immissionsschutz

#### **4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN**

- 4.1 Werbeanlagen

#### **5. KENNZEICHNUNGEN**

#### **6. HINWEISE**

#### **7. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

- 7.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung
- 7.2 Verkehrliche Erschließung
- 7.3 Bodenordnende Maßnahmen

#### **8. UMWELTPRÜFUNG**

- 8.1 Eingriff in Natur und Landschaft

#### **9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE**

## 1. VORGABEN ZUR PLANUNG

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 40 - Steinfurt – umfasst ein ca. 2,68 ha großes Gebiet südwestlich der Siedlung Waldschule unmittelbar an der Stadtgrenze zur Stadt Stolberg.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Nordosten, Südosten und Südwesten durch gewerblich genutzte, zum Teil brach liegende Gebäude- und Freiflächen
- im Nordwesten durch die außerhalb des Plangebietes und außerhalb des Eschweiler Stadtgebietes liegende „Eschweilerstraße“ (L 238). Nördlich der „Eschweilerstraße“ grenzt die Betriebsfläche der Kläranlage der Stadt Stolberg an.

Die Einbeziehung weiterer Grundstücke in das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes 40 ist nicht vorgesehen. Die übrigen Teile des Bebauungsplanes sollen bei Bedarf ggf. u.a. zur Anpassung an die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) einer Planänderung unterzogen werden.

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

### 1.2 Heutige Situation

Bei dem Plangebiet handelt es sich zum Großteil um einen Einzelhandelsstandort, der derzeit brach liegt. Neben dem versiegelten Bereich des Plangebietes mit dem Gebäude des ehemaligen „Extra“ – Marktes und den umgebenden Stellplatzflächen sowie dem unmittelbar südwestlich anschließenden Gewerbegrundstück, prägt ein parallel zur „Eschweilerstraße“ verlaufender ca. 45 m breiter Grünstreifen, der als Wiesen- und Weidefläche angelegt ist, das Plangebiet. Der Bereich des ehemaligen „Extra“ – Marktes ist von dem nordöstlich angrenzenden „Kiefernweg“ aus erschlossen. Da das Plangebiet darüber hinaus an die „Eschweilerstraße“ (L 238) anschließt, ist auch von hier aus eine verkehrstechnische Erschließung möglich. Das südwestlich gelegene Grundstück wird über eine Zufahrt von der „Eschweilerstraße“ aus erschlossen. Über die „Eschweiler-/Stolberger Straße“ (L 238) besteht eine sehr gute Anbindung an das innerstädtische Verkehrsnetz.

Das Plangebiet ist über die in ca. 200 m Entfernung liegende Haltestelle „Steinkohlenfeld“ auf der „Eschweilerstraße“ mit der werktags mindestens im Halbstundentakt sowie Sonn- und Feiertags im Stundentakt verkehrende Buslinie Nr. 8 gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen.

Das Gelände innerhalb des Plangebietes verläuft im Bereich des Grünstreifens parallel zur Höhenentwicklung der Verkehrsfläche der angrenzenden „Eschweilerstraße“. Dementsprechend fällt das Gelände gleichmäßig von Südwest (171 m ü. NHN) nach Nordosten (167,5 m ü. NHN) ab. Das an diesen Grünstreifen südöstlich anschließende Gelände des ehemaligen „Extra“ – Marktes wurde zu einem fast ebenen Plateau mit Höhen zwischen 171 und 172 m ü. NHN aufgeschüttet. Der Übergang zwischen den beiden Teilbereichen des Plangebietes wird durch eine Böschung gebildet, die ohne Niveauunterschied im Südwesten beginnt und im Nordosten eine Höhe von ca. 2,5 m erreicht. Der Höhenunterschied zu dem südöstlich und südwestlich anschließenden höher liegenden Gelände innerhalb und außerhalb des Plangebietes wird durch eine bis zu 4 m hohe zum Teil bewachsene Böschung aufgefangen. Somit liegt das südwestlich gele-

gene Baugrundstück auf einer Höhe zwischen 174 und 177 m ü. NHN. Der Bereich zwischen diesem Grundstück und dem nordwestlich anschließenden Grünstreifen wird durch eine dicht bepflanzte Böschung getrennt. Die nordöstliche Grenze des Geltungsbereiches ist durch eine dichte Bepflanzung geprägt. Die Verkehrsfläche der „Eschweilerstraße“ wird durch eine das Landschaftsbild prägende Baumreihe flankiert.

Nordwestlich der „Eschweilerstraße“ schließt das dicht eingegrünte Gelände der Stolberger Kläranlage an. Die übrigen angrenzenden Bereiche sind geprägt von gewerblichen Nutzungen. Während im Nordosten und Südwesten eher relativ kleinteilige Nutzungen vorzufinden sind, schließen im Südosten großvolumige gewerblich genutzte Baukörper mit den dazugehörigen Freiflächen an. Zum Teil handelt es sich um Lagernutzungen und zum Teil stehen die Gebäude leer und befinden sich in einem baufälligen Zustand.

### 1.3 Planungsanlass und Ziel

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 40 – Steinfurt – wird das Ziel verfolgt, den bisherigen großflächigen Einzelhandelsstandort Stolberger Straße durch eine entsprechende Folgenutzung zu reaktivieren.

Nach längerer Suche konnte ein potentieller Investor gefunden werden, der beabsichtigt, das Grundstück des ehemaligen „Extra“ - Marktes am Kiefernweg zu erwerben und als Nachfolgenutzung einen Lebensmittel-Vollsortimenter zu errichten. Voraussetzung ist die Erschließung über eine neue Straßenanbindung mit Kreisverkehr unmittelbar von der „Eschweilerstraße“ (L 238). Zusätzlich ist ein nicht großflächiger Lebensmittel-Discounter im Gewerbegebiet geplant.

Das Grundstück ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 40 – Steinfurt – vom 01.05.1975 als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Die neue Erschließung und eine gewünschte bauliche Nutzung innerhalb des bisher von der Bebauung freizuhaltenen ca. 45 m-Streifens entlang der L 238 erfordern eine Änderung des Bebauungsplans. Mit der Änderung des Bebauungsplans erfolgt gleichzeitig eine Anpassung an die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Folge, dass der Standort des ehemaligen großflächigen „Extra“ – Marktes analog der Flächennutzungsplandarstellung als Sondergebiet (SO) festgesetzt wird.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Wiedernutzung der Einzelhandelsbranche neben der Beseitigung optischer Defizite am Ortseingang Eschweiler auch zur Versorgung der Eschweiler Südwest-Stadtteile, insbesondere der Siedlung Waldschule wünschenswert.

Durch die neue Verkehrsanbindung im Bereich „Eschweilerstraße“ (L 238) soll eine günstigere Erschließung des Sondergebietes sowie auch des übrigen Gewerbegebietes gewährleistet werden.

### 1.4 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen

#### *Regionalplan*

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen ist der Planbereich als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) dargestellt. Die nördlich angrenzende Verkehrsfläche der „Eschweilerstraße“ (L 238) wird als Straße für den vorwiegend überregionalen Verkehr dargestellt.

#### *Flächennutzungsplan*

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler wird der überwiegende Teil des Geltungsbereiches als Sonderbaufläche mit der Zweckbestim-

mung großflächiger Einzelhandel, Verkaufsfläche (VKF) max. 2.500 m<sup>2</sup>, nahversorgungsrelevante Sortimente dargestellt. Im Südwesten wird ein Teilbereich des Plangebietes, genauso wie die im Nordosten, Südosten und Süden angrenzenden Flächen, als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Flächen innerhalb des gesamten Plangebietes sind als Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (Bereiche des oberflächennahen Altbergbaus) gekennzeichnet. Eine, das Plangebiet von Nord nach Süd querende Hauptversorgungsleitung wurde als vorhandene unterirdische Leitung nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Nordwestlich begrenzt die Stadtgrenze zu Stolberg das Plangebiet. Die dort angrenzende, auf Stolberger Stadtgebiet liegende Verkehrsfläche der „Eschweilerstraße“ (L 238) wird im Flächennutzungsplan der Stadt Stolberg als Fläche für die überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

### *Bebauungsplan*

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 40 – Steinfurt – aus dem Jahr 1975. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 40 Gewerbegebiete (GE) fest. Parallel zur außerhalb des Plangebietes liegenden Verkehrsfläche der „Eschweilerstraße“ (L 238) ist ein ca. 45 m breiter Streifen festgesetzt, der von einer Bebauung freizuhalten ist. Die von Nord nach Süd, das Plangebiet querende unterirdische Versorgungsleitung (Gasfernleitung), wurde durch eine mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Thyssengas AG planungsrechtlich gesichert.

## **2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF**

Das städtebauliche Konzept sieht den Abbruch des bestehenden Gebäudes (ehemaliger „Extra“ – Markt) an der südöstlichen Plangebietsgrenze und die Errichtung eines, den heutigen Nutzungs- und Flächenansprüchen angepassten Neubaus für einen Lebensmittelvollsortimenter in gleicher Größenordnung und an gleicher Stelle vor. Darüber hinaus ist in dem Bereich parallel zur „Eschweilerstraße“ (L 238), der bisher von einer Bebauung freizuhalten war, eine weitere Baufläche vorgesehen, die innerhalb des Gewerbegebietes die Errichtung eines nicht großflächigen Lebensmitteldiscounters ermöglichen soll. Gestalterisch sollen diese beiden Bereiche durch die Anlage einer markanten Baumreihe bewusst getrennt werden. Die vorgesehene Bepflanzung innerhalb von Stellplätzen etc., soll die potentiell möglichen großflächig versiegelten Bereiche gliedern und unter Berücksichtigung der prägenden Baumreihen an der „Eschweilerstraße“ (L 238) und zwischen den Baugebieten, eine angemessene Einbindung des Gewerbebereiches in die umgebenden Strukturen sicherstellen.

Aus Gründen der Gewährleistung der Verkehrssicherheit ist für beide gewerblich genutzten Bereiche eine gemeinsame Zufahrt an einen neu anzulegenden Erschließungsstich erforderlich. Eine direkte Anbindung der Bauflächen an die „Eschweilerstraße“ (L 238) ist aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der „Eschweilerstraße“ nicht möglich. Der neue Erschließungsstich soll von der „Eschweilerstraße“, parallel zur nordöstlichen Plangebietsgrenze, in das Plangebiet hineingeführt werden. Zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des neu entstehenden Knotenpunktes auf der „Eschweilerstraße“ (L 238) soll dieser als Kreisverkehrsplatz ausgebildet werden. Die Erschließungsfläche, die entsprechend der Nutzungsanforderungen im Trennprinzip ausgebaut werden soll, soll mit der Verkehrsfläche des „Kiefernwegs“ verbunden werden. Somit könnte neben der besseren Erreichbarkeit von der Siedlung Waldschule entsprechend der heutigen Situation auch eine neue leistungsfähige Erschließung für die südlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen geschaffen werden.

Der Anschluss der im südwestlichen Teil des Plangebietes liegenden Baufläche an die neue Erschließung ist, aufgrund der vorhandenen Grundstückszuschnitte und Eigentumsverhältnisse, nicht möglich. Diese Fläche soll auch weiterhin über die bestehende Zufahrt von der „Eschweilerstraße“ (L 238) aus erschlossen werden.

Zwischen dem Erschließungsstich und der nordöstlichen Plangebietsgrenze soll eine Grünfläche angelegt werden, die sowohl als Schutzstreifen zu dem derzeit in diesem Bereich verrohrt verlaufenden namenlosen Gewässer als auch der Abschirmung zu den dort außerhalb des Plangebietes angrenzenden Büronutzungen dienen soll.

### **3. PLANINHALT**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Zuge der Planänderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes 40 aus dem Jahr 1975 im Geltungsbereich der 1. Änderung an die BauNVO 1990 angepasst. Für den Bereich des bisherigen großflächigen Einzelhandelsstandortes wird daher ein Sondergebiet analog der Flächennutzungsplandarstellung festgesetzt. Im Übrigen wird die bisherige Gewerbegebietsfestsetzung beibehalten.

##### *SO – Sondergebiet (gemäß § 11 BauNVO)*

Entsprechend der bisherigen Nutzung und der städtebaulichen Zielsetzung wird innerhalb des Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung - großflächiger Einzelhandel - ausschließlich ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und einer Gesamtverkaufsfläche (VKF) von maximal 2.500 m<sup>2</sup> unter Berücksichtigung der im gültigen Flächennutzungsplan aufgenommenen Sortimentsliste der Stadt Eschweiler (Flächennutzungsplan 2009, Anhang 8: Sortimentsliste Einzelhandel) zugelassen. Sonstige, nahversorgungs- und zentrenrelevante Randsortimente werden entsprechend dem üblichen Mindestangebot eines Vollsortimenters und den im städteregionalen Einzelhandelskonzept (STRIKT) getroffenen Regelungen auf maximal 10% beschränkt.

Darüber hinaus sind die Stellplätze, Garagen, Werbeanlagen und sonstige Nebenanlagen für den durch die Nutzung im Bereich des Sondergebietes verursachten Bedarf zulässig.

Mit den vorgenannten Festsetzungen sollen die bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler, in Bezug auf die an diesem Standort zu erhaltende Einzelhandelsnutzung, dargestellten detaillierten Planungsziele in die verbindliche Bauleitplanung übernommen werden.

##### *GE - Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO)*

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden innerhalb der Gewerbegebiete (GE) Einzelhandelsnutzungen weitgehend ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit den nahversorgungsrelevanten Sortimenten „Lebensmittel“ und „Getränke“ unter Berücksichtigung der im gültigen Flächennutzungsplan aufgenommenen Sortimentsliste der Stadt Eschweiler (Flächennutzungsplan 2009, Anhang 8: Sortimentsliste Einzelhandel). Durch die Beschränkung sonstiger, nahversorgungs- und zentrenrelevanter Randsortimente auf maximal 10% und die Zulassung von untergeordneten Verkaufsflächen im „funktionalen Zusammenhang“ mit Handwerks- und Gewerbebetrieben in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 zur Vermarktung eigener Pro-

dukte (sogenannter „Annexhandel“) bis maximal 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, wird die Einzelhandelsnutzung weiter eingegrenzt. Die Höchstgrenze der Verkaufsflächen für den sogenannten „Annexhandel“ ist mit Blick auf die in Eschweiler anzutreffenden ortstypischen Handwerks- und Fabrikverkaufsstellen festgelegt worden. Der in Verbindung mit dem „Annexhandel“ verwendete Begriff „funktionaler Zusammenhang“ ist nicht in der Weise zu verstehen, dass lediglich im Betrieb selbst hergestellte Waren veräußert werden dürfen. Es darf darüber hinaus auch mit zugekauften Waren Handel getrieben werden, die der Kunde des jeweiligen Betriebstyps als branchenübliches Zubehör betrachtet.

Auf eine Gliederung der Gewerbegebiete aus immissionsschutzrechtlichen Gründen durch Anwendung des Abstandserlasses, der für bestimmte Arten von Betrieben bestimmte Abstände zu Wohngebieten vorsieht, wird verzichtet. Stattdessen werden durch die Festsetzung von Emissionskontingenten negative Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung vermieden (siehe Punkt 3.8 dieser Begründung).

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

Die vorgesehene Festsetzung einer GRZ von 0,8 für das Sondergebiet (SO) und das Gewerbegebiet GE 2 leitet sich aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ab. Für das bisher im Wesentlichen als von der Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzte Gewerbegebiet GE 1 wird bewusst eine geringere Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt. Im Zusammenhang mit den vorgesehenen überbaubaren Flächen wird so die städtebaulich erwünschte geringere Baudichte entlang der „Eschweilerstraße“ (L 238) sichergestellt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO u.a. die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten mitzurechnen. Die zulässigen Grundflächen dürfen durch die vorgenannten Anlagen um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einem Wert von 0,8 (Kappungsgrenze). Die im Sondergebiet (SO) geplante Nutzung eines Einzelhandelsbetriebes zeichnet sich durch einen hohen Flächen- und Nutzungsanspruch vor allem in Bezug auf die flächenintensiven Stellplatzanlagen aus. Um eine diesen spezifischen Flächen- und Nutzungsansprüchen angemessene und erforderliche Versiegelung der geplanten Nutzung realisieren zu können, wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass im Sondergebiet (SO), durch die Grundflächen der Stellplätze mit ihren Zufahrten und Umfahrungen, die vorgesehene Kappungsgrenze von 0,8 bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden darf. Trotz dieser Überschreitung der Kappungsgrenze sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten, da es sich bereits jetzt um eine weitgehend versiegelte Fläche handelt. Ebenfalls nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO erfolgt für das Gewerbegebiet GE 1 für die vorgenannten Anlagen eine Beschränkung der dort für diese Anlagen unter Berücksichtigung der zulässigen 50%-Grenze möglichen GRZ von 0,8 auf 0,7. Der hierdurch ermöglichte geringere Versiegelungsgrad der Bauflächen dient dem Bodenschutz.

Die Zahl der Vollgeschosse wird einheitlich mit zwei Vollgeschossen festgesetzt und entspricht damit der Anzahl der Vollgeschosse der nordöstlich des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung bereits errichteten Gebäude. Im Vergleich zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan 40 mit max. fünf Vollgeschossen in diesem Bereich wird damit eine deutlich geringere Anzahl von Vollgeschossen zugelassen

Die vorgesehenen Gebäudehöhen (GH) zwischen 182,0 m ü. NHN und 186,0 m ü. NHN nehmen Bezug auf die unterschiedliche Höhenentwicklung des Geländes.

Durch untergeordnete technisch bedingte und genutzte Aufbauten (wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen, Lichtkuppeln) dürfen die geplanten Gebäudehöhen um bis zu 2,0 m überschritten werden. Da dies nur untergeordnete Bauteile betrifft, bleibt die gesamte Höhenentwicklung in der Fernwirkung hiervon unbeeinflusst.

### 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO definiert. Dabei wird das Baufenster innerhalb des Sondergebietes (SO) weitgehend an dem Bestandsgebäude orientiert. Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) werden im südwestlichen Teil des Plangebietes zwei große Baufelder festgesetzt, die einen Spielraum für geplante Nutzungen bzw. Änderungen der bestehenden Nutzungen ermöglichen. Durch den Verzicht auf eine Festsetzung von überbaubaren Flächen im nordöstlichen Teil des Gewerbegebietes GE 1 soll zwischen der westlich auf Stolberger Stadtgebiet anschließenden straßenbegleitenden Bebauung und der abgerückten Bebauung östlich des Plangebietes vermittelt werden.

### 3.4 Verkehrsflächen

Die Anbindung des Plangebietes an die äußere Erschließung erfolgt über einen am nordöstlichen Gebietsrand verlaufenden Erschließungstich der über einen neuen Knotenpunkt an die „Eschweilerstraße“ (L 238) angeschlossen wird. Diese Erschließungsfläche wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Der Ausbau ist im Trennprinzip vorgesehen, wobei nur die Errichtung eines einseitigen Fußweges geplant ist, da entlang der nordöstlichen Straßenbegrenzung keine zu erschließenden Nutzungen vorgesehen sind.

Zur Klärung der durch die gewerblichen Nutzungen zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbelastung innerhalb und außerhalb des Plangebietes und zur Beurteilung der denkbaren Knotenpunktvarianten, unter Berücksichtigung der ggf. später auftretenden zusätzlichen Verkehrsmengen durch den Anschluss der südöstlich an das Plangebiet angrenzenden gewerblich genutzten Bauflächen, wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt.

Durch die geplante Nutzung im Sondergebiet (SO) und unter Berücksichtigung der zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet GE 1 ist mit einem zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr von 4.420 Fahrten werktäglich zu rechnen. Dabei wurde für das Gewerbegebiet GE 1 die Errichtung eines Lebensmittelmarktes angenommen, der das höchste Verkehrsaufkommen erzeugen würde. Bei späterer Erschließung der südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Bauflächen wird mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von ca. 2.340 Fahrten gerechnet. Nach Verteilung des gesamten Verkehrsaufkommens auf entsprechende Tagesganglinien ergeben sich für die maßgebliche nachmittägliche Spitzenstunde im Zielverkehr ca. 240 Fahrten und im Quellverkehr ca. 380 Fahrten. Diese Verkehrsmengen sind über die geplante innere Erschließungsstraße problemlos abzuwickeln.

Für den neuen Knotenpunkt an der „Eschweilerstraße“ (L 238) wurde neben einem Kreisverkehr auch die Anlage einer vorfahrtgeregelten und einer signalgeregelten Einmündung untersucht. Während die vorfahrtgeregelte Einmündung mit einer Qualitätsstufe (gemäß: „HBS-Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen-2001/2005“) von F (schlechteste von sechs Qualitätsstufen)

nicht leistungsfähig wäre, würde bei einer signalgeregelten Einmündung für den Kfz – Verkehr eine Qualitätsstufe von C (drittbeste Qualitätsstufe) erreicht. Für den Fußgänger würde in der nachmittäglichen Spitzenstunde jedoch lediglich eine Qualitätsstufe von F erreicht. Daher soll diese Form der Knotenpunktanbindung nicht weiterverfolgt werden. Die präferierte Form der Anbindung stellt der Kreisverkehr dar, bei dem zur maßgeblichen Spitzenstunde an allen Zufahrten die Qualitätsstufe B (zweitbeste Qualitätsstufe) nachgewiesen werden kann und somit die äußere Erschließung bei guter Verkehrsqualität abgewickelt werden kann. Der für einen Kreisverkehr erforderlichen Flächensicherung wird durch Festsetzung einer ausreichend dimensionierten Verkehrsfläche Rechnung getragen.

Zur Errichtung des Kreisverkehrs ist eine Flächeninanspruchnahme von außerhalb des Plangebietes auf Stolberger Stadtgebiet liegenden Grundstücken erforderlich. Zur rechtlichen Umsetzung wird hierzu ein gesondertes Genehmigungsverfahren nach StrWG NW durch den Landesbetrieb Straßen NRW in Abstimmung mit der Stadt Stolberg und der Stadt Eschweiler durchgeführt. Die erforderliche Flächeninanspruchnahme auf Stolberger Stadtgebiet betrifft u.a. einen Böschungsbereich des Betriebsgeländes der nördlich an die „Eschweilerstraße“ (L 238) anschließenden Kläranlage. Hier sind entsprechende Geländemodellierungen erforderlich und mit dem Eigentümer des Grundstücks sowie dem Betreiber der Kläranlage abzustimmen.

Entlang der „Eschweilerstraße“ (L 238) und des Erschließungsstiches bis zur geplanten Zufahrt werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um die Leichtigkeit und Sicherheit der Verkehre auf der Landesstraße sicherstellen zu können. Aus diesem Grund ist auch nur eine Zufahrt, in ca. 50 m Entfernung zum Einmündungspunkt der Erschließungsstraße in den Kreisverkehr vorgesehen. Hierüber wird sowohl das Sondergebiet (SO) als auch das Gewerbegebiet GE 1 erschlossen. Hierzu wird auf dem Sondergebiet (SO) eine mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer des Gewerbegebietes GE 1 zu belastende Fläche festgesetzt.

Die Anbindung des Gewerbegebietes GE 2 soll wie bisher über die bestehende Zuwegung unmittelbar an die „Eschweilerstraße“ (L 238) auf Stolberger Stadtgebiet erfolgen. Diese wird im Plangebiet über die Festsetzung einer mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche zugunsten der Nutzer innerhalb des Gewerbegebietes GE 2 auf der Bebauungsplanebene sichergestellt.

### **3.5 Grünflächen**

Zum Schutz des an der nordöstlichen Plangebietsgrenze anschließenden Gehölzbestandes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung – Gewässerschutzstreifen - festgesetzt. Darüber hinaus soll die Grünfläche einer eventuell in Zukunft angedachten Offenlegung des außerhalb des Plangebietes angrenzenden verrohrten namenlosen Gewässers dienen.

### **3.6 Grünordnerische Festsetzungen**

Innerhalb des Plangebietes werden darüber hinaus folgende grünordnerischen Festsetzungen getroffen:

1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung – Gewässerschutzstreifen - festgesetzt, dass unter Erhaltung des Gehölzbestandes weitere Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind.

2. Zur Freiflächengestaltung und zur Verbesserung der kleinklimatischen und lufthygienischen Situation wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass bei der Errichtung von Stellplätzen in den Baugebieten je 6 Stellplätze ein Baum gepflanzt, gepflegt und dauerhaft erhalten werden muss.
3. Zur gestalterischen Gliederung wird unabhängig von der im Rahmen der Errichtung von Stellplätzen erforderlichen Anpflanzung von Bäumen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass eine Baumreihe zwischen dem Sondergebiet (SO) und dem Gewerbegebiet GE 1 angepflanzt, gepflegt und dauerhaft erhalten wird. Darüber hinaus werden entlang der „Eschweilerstraße“ (L 238) Baumstandorte festgesetzt, die den Wegfall einzelner Alleebäume kompensieren sollen.
4. Der gestalterischen Einbindung des Gewerbebestandes sollen auch die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ dienen. In diesen Bereichen ist zum einen die Anlage von Schnitthecken vorgesehen, die auch für einen Blendschutz des Verkehrs auf der „Eschweilerstraße“ (L 238) sorgen sollen. Zum anderen ist die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan 40 mit grünordnerischen Bindungen festgesetzte Fläche im Gewerbegebiet GE 2 einer natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen.

Die vorgenannten Schnitthecken dürfen auf einer Breite von 3,0 m ausnahmsweise für die Errichtung eines Fußweges unterbrochen werden. Dies dient der planungsrechtlichen Sicherung einer unmittelbaren fußläufigen Anbindung des Einzelhandelsstandortes an eine ggf. später auf der „Eschweilerstraße“ anzulegende Bushaltestelle.

Die vorgenannten Festsetzungen dienen auch dem Ausgleich des durch die Bebauungsplanänderung vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft.

### **3.7 Zuordnungsfestsetzung Eingriff-Ausgleich**

Der Eingriff in Natur und Landschaft kann allerdings nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Das im landschaftspflegerischen Fachbeitrag in einer Öko-Bilanz errechnete Defizit von 34.640 öE muss auf einer externen Kompensationsfläche ausgeglichen werden. Dementsprechend werden die bereits durchgeführten Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 254 – Begauer Mühlenweg – als Ausgleich in Höhe des errechneten Defizites den Baugebieten innerhalb des Plangebietes zugeordnet.

### **3.8 Immissionsschutz**

Aufgrund der vorgesehenen gewerblichen Nutzungen können sich Immissionskonflikte zu den angrenzenden Nutzungen an der „Stolberger Straße“, der „Eschweilerstraße“ und dem „Kiefernweg“ ergeben. Hierzu wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. Danach sind aus Sicht des Immissionsschutzes keine nachteiligen Lärmverhältnisse an den maßgeblichen Immissionsorten der umgebenden Nutzungen zu erwarten. An diesen Orten werden sowohl die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch den durch den geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter im Sondergebiet (SO) und die möglichen Nutzungen in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 ausgelösten Gewerbelärm, als auch die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung bei der Betrachtung des Verkehrslärms eingehalten.

Voraussetzung für die Einhaltung der maßgeblichen Orientierungs- und Grenzwerte ist jedoch die Umsetzung folgender Lärmschutzmaßnahmen, die als Festsetzungen und/oder Hinweise in den Bebauungsplan übernommen werden:

1. Festsetzung von Emissionskontingenten ( $L_{EK}$ ) für die Teilflächen TF 1, TF 2 und TF 3 der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2.
2. Festsetzung einer Lärmschutzanlage innerhalb des Sondergebietes (SO) im Bereich einer geplanten Laderampe.
3. Festsetzung von baulichen Maßnahmen zur Reduzierung der Schalleistungspegel außen liegender technischer Anlagen und aller ins Freie führenden Anlagenteile von Heizungen, Lüftungen, Klima- und Kälteanlagen.
4. Festsetzung von baulichen Maßnahmen zur Reduzierung der Innenraumpegel von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter innerhalb der Gewerbegebiete.
5. Begrenzung der Öffnungszeiten und der Warenanlieferung des Einzelhandelsbetriebes innerhalb des Sondergebietes (SO) auf die Tageszeit und Ausschluss der Nutzung der dazugehörigen Stellplätze nach 23.00 Uhr.

#### **4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN**

Gemäß § 9 (4) Baugesetzbuch (BauGB) werden Bauvorschriften gemäß § 86 (4) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit der Aufnahme der Gestaltungsvorschriften zu Werbeanlagen verfolgt die Stadt Eschweiler die städtebauliche Konzeption der Planung umzusetzen und gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden.

##### **4.1 Werbeanlagen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen ausschließlich mit einer Höhe von maximal 6,0 m über dem geplanten Gelände bzw. am Gebäude bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig. Durch die Höhenbeschränkung wird eine dem Nutzungszweck der Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe entsprechende Außendarstellung sichergestellt. Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist zulässig, jedoch wird durch den Ausschluss von Blinkanlagen, Wechsellichtanlagen und Lauflichtanlagen vor allem für den Nachtzeitraum eine unangemessene Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verhindert und die negative Fernwirkung minimiert.

#### **5. KENNZEICHNUNGEN**

##### *Bergbau*

Im Rahmen der Untersuchungen für den „Bericht zu den bergbaulich-geotechnischen Verhältnissen in dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 40 – Steinfurt – wurde festgestellt, dass in den potentiellen Einwirkungsbereichen der Hinterlassenschaften des tagesnahen Steinkohlenbergbaus ein Auftreten von Tagesbrüchen, Senkungen/Setzungen nicht ausgeschlossen werden kann. Daher werden die betroffenen Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, gekennzeichnet und auf die vor Baubeginn durchzuführen erforderlichen Untersuchungen hingewiesen.

### *Altlasten*

Innerhalb des Gewerbegebietes GE 2 befindet sich eine Altlastenfläche (ehemalige Spedition, Altablagerung), die im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster der Städteregion Aachen unter der Nummer 5203/0370 geführt wird. Die Fläche ist erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Daher wird die Fläche des Gewerbegebietes GE 2 gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Anträge auf Umnutzungen und Baumaßnahmen im Bereich dieser Altlastenfläche sind deshalb der Städteregion Aachen, Fachbereich Bodenschutz-Altlasten zur Stellungnahme vorzulegen.

## **6. HINWEISE**

### *Artenschutz*

Aufgrund des Leerstandes des Gebäudes innerhalb des Sondergebietes (SO) kann eine Besiedlung von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden. Daher ist vor dem Abriss des Gebäudes dieses auf ein mögliches Vorkommen von Fledermäusen hin zu untersuchen.

### *Denkmalschutz*

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler. Konkrete Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodendenkmälern bestehen ebenfalls nicht. Archäologische Bodenfunde können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Im Bebauungsplan wird daher vorsorglich auf die Beachtung der §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmälern) und 16 DSchG NW (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen.

### *Kampfmittel*

Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Das Vorhandensein von weiteren Kampfmitteln kann daher im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wird in den Bebauungsplan ein Hinweis bezüglich der empfohlenen geophysikalischen Untersuchungen vor Baubeginn, des Vorgehens bei Erdarbeiten und beim Auffinden verdächtiger Gegenstände oder Verfärbungen aufgenommen.

### *Werbeanlagen*

An der „Eschweilerstraße“ (L 238) außerhalb der Ortsdurchfahrt ist in Bezug auf die Errichtung von Werbeanlagen der § 28 Straßen- und Wegegesetz NRW (StrWG) i.V.m. § 25 StrWG zu beachten. Hierauf wird durch Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan aufmerksam gemacht.

### *Immissionsschutz*

Außer den Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Nachweise bzgl. der erforderlichen Einhaltung von Öffnungszeiten und Warenanlieferungen während der Tageszeit erforderlich.

### *Leitungsschutz*

Im Bereich der stillgelegten unterirdischen Gasfernleitungen sind die in der „Allgemeinen Schutzausweisung für Gasfernleitungen (incl. Begleitkabel) der Thyssengas GmbH (TG)“ aufgeführten Regelungen und Maßnahmen zu beachten.

## **7. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

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

#### *Energieversorgung*

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Erdgas und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt. Alle Baugrundstücke können über die neue Erschließungsstraße oder unmittelbar an die vorhandenen Versorgungsleitungen in der „Eschweilerstraße“ (L 238) bzw. dem „Kiefernweg“ angeschlossen werden. Hierzu wird unter anderem eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten des Gewerbegebietes GE 2 innerhalb des Gewerbegebietes GE 1 festgesetzt.

Die das Plangebiet von Nord nach Süd querende Gasfernleitung ist nach Aussage der Thyssengas GmbH stillgelegt. Im Rahmen geplanter Baumaßnahmen soll die Leitung innerhalb des Plangebietes ggf. entfernt werden. Trotzdem soll, bis zur endgültigen Klärung der weiteren Vorgehensweise, die planungsrechtliche Sicherung der Trasse durch Festsetzung einer unterirdischen Versorgungsleitung erfolgen.

#### *Entwässerung*

Nach dem Entwässerungskonzept soll das im Bereich des Sondergebietes (SO) anfallende Schmutzwasser wie bisher über eine Schmutzwasserbeanlage an den städtischen Mischwasserkanal im „Kiefernweg“ angeschlossen werden. An diesen Kanal soll über eine Druckentwässerung auch das innerhalb des Gewerbegebietes GE 1 anfallende Schmutzwasser angeschlossen werden. Die Entsorgung des im Gewerbegebiet GE 2 anfallenden Schmutzwassers erfolgt derzeit über die Sammlung in einer abflusslosen Grube mit regelmäßiger Entleerung der Grube und Abfuhr durch die Stadt Eschweiler. Eine Veränderung dieser Situation ist derzeit nicht vorgesehen. Alternativ ist auch eine gemeinsame Druckwasserleitung für die auf den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 anfallenden Schmutzwässer in Richtung des Mischwasserkanals im „Kiefernweg“ oder eine gemeinsame Freispiegelleitung in Richtung des Sammelkanals der Stadt Stolberg nicht ausgeschlossen. Zur Sicherstellung der Leitungsführung wären zusätzliche privatrechtliche Regelungen (Baulast, Grunddienstbarkeit) auf den privaten Baugrundstücken erforderlich.

#### *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. Für das Plangebiet besteht eine solche Verpflichtung für die Flächen innerhalb des geplanten Gewerbegebietes GE 1.

Das auf den Dach- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser im Bereich des Sondergebietes (SO) wird derzeit über eine wasserrechtliche Erlaubnis in das entlang der nordöstlichen Grenze des Plangebietes verlaufende namenlo-

se, in diesem Bereich verrohrte, Gewässer eingeleitet. Dies ist auch zukünftig vorgesehen. Diese ortsnahe Einleitung in ein Gewässer ist auch für das im Gewerbegebiet GE 1 und auf der geplanten Erschließungsstraße anfallende Niederschlagswasser vorgesehen. Während das Niederschlagswasser der Dachflächen wie bisher ohne Vorbehandlung abgeleitet werden kann, ist für das Niederschlagswasser von Verkehrsflächen, Stellplatzflächen etc. nach Maßgabe des Trennerlasses eine Ableitung über entsprechende Behandlungsanlagen erforderlich. In Abhängigkeit der hydraulischen Leistungsfähigkeit des namenlosen Gewässers sind ggf. Rückhaltemaßnahmen (z.B. Staukanal) innerhalb der Baugebiete erforderlich. Die hydraulische Leistungsfähigkeit ist im Rahmen der jeweiligen Bauantragsstellung nachzuweisen. Besondere Flächenausweisungen für Entsorgungsanlagen sind innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich.

Das anfallende Niederschlagswasser auf den Flächen des Gewerbegebietes GE 2 wird derzeit auf dem eigenen Gelände entsorgt. Eine Veränderung dieser Situation ist derzeit nicht vorgesehen. Alternativ ist ggf. eine gemeinsame Ableitung mit dem auf den Flächen des Gewerbegebietes GE 1 anfallenden Regenwassers in Richtung des namenlosen Gewässers nicht ausgeschlossen. Zur Sicherstellung der Leitungsführung wären auch hier zusätzliche privatrechtliche Regelungen (Baulast, Grunddienstbarkeit) auf den privaten Baugrundstücken erforderlich.

Eine Verpflichtung das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern o.ä. besteht nicht, da das Gebiet bereits vor dem 01.01.1996 erstmals bebaut gewesen ist.

#### *Abfallentsorgung*

Die Abfallentsorgung wird durch den Entsorgungsträger sichergestellt. Den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft und den gesetzlichen Pflichten nach den Rechtsgrundlagen ist zu entsprechen. Dies schließt insbesondere die Beachtung der Abfallvermeidung und -trennung mit ein. Zur Umsetzung der sich hieraus ergebenden Verpflichtungen für die Nutzer innerhalb der Baugrundstücke stehen ausreichend Flächen innerhalb der überbaubaren Flächen zur Verfügung.

### **7.2 Verkehrliche Erschließung**

Der Ausbau der geplanten Verkehrsfläche einschließlich der begleitenden Grünfläche wird über einen Erschließungsvertrag gesichert.

Darüber hinaus wird zum Ausbau des Kreisverkehrs eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Landesbetrieb Straßenbau, der Stadt Stolberg und der Stadt Eschweiler erforderlich.

### **7.3 Bodenordnende Maßnahmen**

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

## **8. UMWELTPRÜFUNG**

Zu der Bebauungsplanänderung wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist im Umweltbericht (Teil B der Begründung) dargestellt und in der Abwägung zu berücksichtigen.

### 8.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

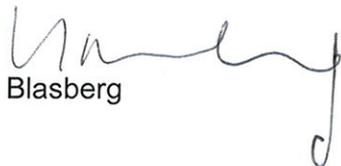
Im Rahmen der Erarbeitung des landschaftspflegerischen Fachbeitrags wurde unter Berücksichtigung des bereits bestehenden verbindlichen Baurechts ermittelt, dass trotz der vorgesehenen Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Eingriffsminderung externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden. Deren Umfang wurde in einer Öko-Bilanz im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags mit insgesamt 34.640 öE errechnet. Die externe Kompensation wird auf einer bereits durchgeführten Maßnahme im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 254 – Begauer Mühlenweg – nachgewiesen.

### 9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 40 / 1. Änderung – Steinfurt - umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2,68 ha mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Flächengröße ca.	%
Gewerbegebiete	1,34 ha	50 %
Sondergebiet	1,09 ha	41 %
Straßenverkehrsfläche	0,16 ha	6 %
Grünfläche	0,09 ha	3 %
gesamt	2,68 ha	100 %

Eschweiler, den 22.11.2011

  
Blasberg

## **INHALT DER BEGRÜNDUNG**

### **TEIL B: UMWELTBERICHT**

#### **1. EINLEITUNG**

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

#### **2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN**

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

#### **3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG**

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

## 1. EINLEITUNG

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 40 – Steinfurt – 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 angemessenerweise verlangt werden kann. Die Ergebnisse der für die Bearbeitung des Bebauungsplanes erforderlichen Gutachten wurden hierbei berücksichtigt. Die Beschreibung und Bewertung der geprüften Umweltbelange erfolgt im vorliegenden Umweltbericht.

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes 40 – Steinfurt – wird am Ortseingang südöstlich der Eschweilerstraße ein bestehendes Gewerbegebiet so überplant, dass die Reaktivierung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes durch eine neue Erschließung erleichtert wird. Dazu wird eine direkte Anbindung des Plangebietes an die Landesstraße (L 238) über einen neuen Kreisverkehr ermöglicht. Ein bisher von Bebauung frei zu haltender Geländestreifen entlang der Landesstraße wird in das Baukonzept einbezogen (GE 1). In einem weiteren Teilbereich bleibt die gewerbliche Nutzung erhalten (GE 2). Es erfolgen außerdem Festsetzungen zur Gestaltung von Grünflächen und Bepflanzungen.

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

#### *Regionalplan*

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ dar.

#### *Flächennutzungsplan*

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler stellt das Plangebiet als „Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel, Verkaufsfläche (VKF) max. 2.500 qm, nahversorgungsrelevante Sortimente“ und als gewerbliche Baufläche dar. Das gesamte Plangebiet liegt in einer Fläche, die als Bereich des oberflächennahen Altbergbaus gekennzeichnet ist. Nachrichtlich ist eine unterirdische Leitung übernommen worden. Die nordwestlich angrenzende Landesstraße liegt im Stadtgebiet von Stolberg und wird dort im Flächennutzungsplan als Fläche für die überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

#### *Landschaftsplan*

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

*Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz*

Innerhalb des Plangebietes sind weder schützenswerte Biotope gemäß § 30 BNatSchG vorhanden noch werden Flächen im Biotopkataster des LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz) geführt. Dies gilt auch für die benachbarten Flächen im näheren Umkreis.

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 konkreten Erkenntnisse vor.

*Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler*

Nach der Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler sind Laubbäume mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr und Nadelbäume mit einem Stammumfang von 100 cm und mehr (jeweils gemessen in 1,00 m Höhe 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. Im Plangebiet gibt es solche Bäume nicht.

*Eingriffsregelung*

Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, in dem detailliert Maßnahmen dargestellt sind, 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. Zu dem Thema Altbergbau wurde ein Fachgutachten erstellt.

*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 Oberflächenwasser zugeführt wird. Dies betrifft Teilflächen im Plangebiet, die bisher von Bebauung ausgenommen waren. Für diesen Bereich ist daher ein Gutachten vorgelegt worden, in dem die Versickerungsfähigkeit des Bodens geprüft wurde.

*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). Wohngebiete liegen allerdings erst in einiger Entfernung zum Plangebiet.

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

Es wurden eine Verkehrsuntersuchung und ein Lärmimmissionsschutzgutachten vorgelegt. Letzteres enthält Hinweise für Maßnahmen zum Immissionsschutz.

## **2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN**

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

### **2.1 Auswirkungen auf Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

#### **2.1.1 Beschreibung der Bestandssituation**

Das Umfeld des Plangebietes ist von Bebauung geprägt. Südöstlich der Landesstraße grenzt von allen drei Seiten bebautes Gewerbegebiet an das Plangebiet an. Nordwestlich der Landesstraße liegt die landschaftlich attraktive Indeaue. Diese wird jedoch auf der Höhe des Plangebietes durch die, allerdings intensiv eingegrünte Zentralkläranlage der Stadt Stolberg unterbrochen. Im Umfeld der Kläranlage haben sich Biber als gesetzlich geschützte Tierart angesiedelt.

Im Bereich der L 238 an der Stadtgrenze zwischen Eschweiler und Stolberg ist das Landschaftsbild nordwestlich der Straße durch den angrenzenden Außenbereich - freie Landschaft und dichter Gehölzbestand der Kläranlage -, südöstlich der Straße durch die anbaufreie Strecke im Siedlungsbereich mit straßenbegleitendem Freiraum und durchgehender Baumreihe geprägt. Innerhalb des Plangebietes liegt in einem Geländestreifen unmittelbar entlang der Landesstraße, der bisher von Bebauung frei zu halten war, eine etwa 6.000 qm große Pferdewiese. Diese Grünlandfläche hat im Übergangsbereich zwischen den Siedlungsbereichen von Eschweiler und Stolberg in dem o. g. Sinne eine Bedeutung als gliederndes Element im Landschaftsbild.

Im Umfeld des leerstehenden Gebäudes gibt es brach gefallene Rasen- und Böschungflächen in geringerem Umfang.

Das Gebäude selbst könnte von Fledermäusen besiedelt sein, da es seit einiger Zeit nicht mehr genutzt ist.

#### **2.1.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung**

Bei Realisierung der Planung entfällt die als Pferdewiese genutzte Abstandsfläche entlang der Landesstraße, die bisher von Bebauung frei zu halten war. Hier wird nun eine dem Gewerbegebiet entsprechende Bebauung zugelassen (GE 1) und eine zusätzliche Straßenanbindung mit einem Kreisverkehrsplatz ausgebaut. Damit ändert sich das Landschaftsbild an der hier verlaufenden Stadtgrenze und es entsteht eine durchgängige Bebauung. Die bisherige Gliederung der Siedlungsbereiche von Eschweiler und Stolberg südöstlich der L 238 durch Freiraumstrukturen entfällt.

Durch zusätzliche Flächenversiegelung geht Lebensraum für Pflanzen und Tiere dauerhaft verloren. Diese negative Auswirkung relativiert sich, weil die Pferdewiese (GE 1) isoliert im Gewerbegebiet liegt und auch keine Verbindung zur Indeaue jenseits der Landesstraße hat. Außerdem ist diese Grünlandfläche ziemlich klein und reicht z.B. als Revier für anspruchsvollere Vogelarten nicht aus.

#### **2.1.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Grünlandfläche entlang der L 238 und damit das Landschaftsbild am Ortseingang Eschweiler auf absehbare Zeit im heutigen Zustand verbleibt. Der Einzelhandelsbetrieb im geplanten Sondergebiet wäre trotzdem realisierbar. Die nach dem bestehenden Bebauungsplan von Bebauung frei zu haltende Fläche entlang der Landesstraße würde in isolierter Lage verbleiben, weil sie sich auf beiden Seiten seitlich benachbart nicht fortsetzt.

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

Mit der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 40 ist die Schaffung einer breiteren Strauchhecke an der nordöstlichen Plangebietsgrenze, die Erhaltung (außerhalb des Plangebietes) oder Wiederherstellung (innerhalb des Plangebietes) der Alleebaumreihe an der Landesstraße, die Erhaltung begrünter Böschungen bzw. die Anlage eines Pflanzstreifens zur Abschirmung des Gewerbegebietes gegenüber der L 238 sowie eine gestalterische Strukturierung des Grenzbereiches zwischen Sonder- und Gewerbegebiet (GE 1) durch Pflanzung von Solitärgehölzen verbunden.

Der Eingriff in Natur und Landschaft kann in diesem Rahmen allerdings nicht vollständig ausgeglichen werden. Daher erfolgen externe Kompensationsmaßnahmen im Bereich des Stadtgebietes von Eschweiler. Deren Umfang wurde in einer Öko-Bilanz im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages errechnet. Es handelt sich um Eingriffe in Natur und Landschaft in einem bestehenden Gewerbegebiet.

Vor einem Abriss des leer stehenden Gebäudes soll dieses auf ein mögliches Vorkommen von Fledermäusen hin untersucht werden. Sonstige Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, die der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 40 entgegenstehen könnten, sind derzeit nicht erkennbar. Besondere artenschutzrechtliche Maßnahmen werden im Rahmen der Umsetzung der Bauleitplanung demnach nicht erforderlich.

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

### **2.2.1 Beschreibung der Bestandssituation**

#### *Boden*

Das Plangebiet ist durch landwirtschaftlich schlecht nutzbaren Boden geprägt. Weite Teile des Plangebietes waren ausweislich historischer Karten ehemals ungenutzte Bergbauwüstung, die auf ehemaligen tagesnahen Steinkohlenbergbau zurückgeht. Mit Abbauhohlräumen, Schächten oder Stollen ist daher im Gebiet zu rechnen. Diese Flächen wurden später abgegraben oder überschüttet und überbaut. Die bis etwa 1,5 m mächtigen künstlichen Auflagerungen sind überwiegend als örtliche Umlagerungen zu interpretieren, aber enthalten auch Gesteinsbruch mit Ziegeln und Beton, vereinzelt auch Schwarzdecken, die bei insgesamt 18 Bodenproben erbohrt wurden. Natürliche Bodenverhältnisse werden hauptsächlich im Bereich der heutigen Wiese vorgefunden.

Altlasten sind im Plangebiet nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde nur im Teilgebiet GE 2 unter der Nummer 5203/0370 des Altlasten-Verdachtsflächen-Katasters der Städteregion bekannt, die aus der ehemaligen Nutzung als Speditionsgelände stammen. Schädliche Bodenveränderungen aus dem tagesnahen Steinkohlenbergbau sind nicht zu erwarten.

#### *Wasser/ Grundwasser*

Das Plangebiet ist derzeit nur in einem ca. 35 m breiten Streifen entlang der Landesstraße nicht bebaut oder versiegelt, so dass nur dort die natürlichen Bodenfunktionen in Bezug auf die Grundwasserneubildung, Wasserspeicherung oder Verdunstung unbeeinträchtigt sind. Bei den zur Bodenuntersuchung erfolgten Bohrungen trat kein Grundwasser auf. Laut Gutachten wird seine Lage auf dem Niveau der Inde in einer Tiefe von 8-10 m vermutet. Sowohl die natürlichen wie auch die angeschütteten Böden sind aufgrund ihres Lehmgehaltes jedoch nur schwach wasserdurchlässig.

Ein Oberflächengewässer tritt am Nordostrand des Plangebietes aus einer Verrohrung zu Tage. Der Oberlauf des Gewässers tritt oberhalb des Kiefernweges als Straßengraben ebenfalls nicht weit vom Plangebiet entfernt zu Tage.

#### *Luft*

Vom Untersuchungsgebiet selbst liegen keine Daten zur Luftbelastung vor. In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet liegt die Zentralkläranlage der Stadt Stolberg, von der zeitweise Gerüche ausgehen können.

#### *Klima*

Der „Stadtökologische Beitrag“ aus dem Jahr 2002 enthält eine Karte „Klimafunktionen“, die das Plangebiet überwiegend einem Freilandklima-Korridor zuordnet, der durchgehend vom kleinen Heidegebiet NSG Steinfurt zur unbebauten Indeaue führt. Nur untergeordnet sind Teilflächen bereits einem Gewerbeklima zugeordnet.

Für den Menschen können im Indetal störende Klimaeffekte auftreten wie Kaltluftbildung im Talgrund und Schwülegefährdung durch feuchte Bodenverhältnisse. Diese bleiben aber auf den Talraum beschränkt und erreichen das Plangebiet nicht.

### **2.2.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung**

Durch die Umsetzung der Planung wird die Möglichkeit eröffnet, weitere Fläche insbesondere entlang der Landesstraße zu versiegeln. Die Versiegelung führt für den Boden zu einem Verlust natürlicher Funktionen, z.B. Neubildung des Grundwassers.

Der im „Stadtökologischen Beitrag“ dargestellte Freilandklimakorridor geht bei Umsetzung der Planung verloren. Seine Bedeutung ist aber gering, weil das Heidegebiet Steinfurt zu klein ist, um als Kaltluftentstehungsort für das Stadtklima relevant zu sein, und weil das noch unbebaute Indetal keinen Luftaustausch mit diesem Gebiet benötigt. Durch Zunahme von sich stark erwärmenden Dachflächen und Abnahme von ausgleichenden Grünflächen mit Transpiration ändert sich die örtliche Situation zu einem typischen Gewerbeklima, das aber nicht von besonders starken Emissionen geprägt sein wird. Es geht somit kein besonderer klimaökologischer Ausgleichsraum verloren, und es entsteht kein kritischer klimatischer Belastungsraum.

### **2.2.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden bezüglich der untersuchten Schutzgüter Boden, Wasser / Grundwasser, Luft und Klima nur in dem Bereich keine Veränderungen eintreten, wo bisher eine Bebauung nicht zulässig war. Im schon heute bebaubaren Bereich des Plangebietes wären Änderungen möglich, bei denen zumindest die möglichen Gefährdungen aus dem Altbergbau zu berücksichtigen wären.

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

Der Bericht zu den bergbaulich-geotechnischen Verhältnissen im Plangebiet weist auf die Lage einer Tagesöffnung am Plangebietsrand und auf bis zu vier Steinkohleflöze, die im Plangebiet zu Tage treten und abbaubedingte Hohlräume enthalten könnten, hin. Vor einer Bebauung des Geländes sind im Hinblick auf die bergbaulichen Verhältnisse weitergehende vor Ort-Untersuchungen zur Klärung der konkreten Einwirkungspotenziale aus der Tagesöffnung und dem tagesnahen Flözabbau erforderlich.

Der geotechnische Bericht über Baugrund und Gründung bestätigt, dass die Baugrundfestigkeit des gewachsenen Bodens ausreicht. Die Anschüttungen

müssen aber von den Konstruktionsfundamenten durchstoßen werden. Das freigelegte Erdplanum ist während der Bauzeit empfindlich gegenüber wetterbedingter Nässe. Diese Hinweise müssen entsprechend beachtet werden.

Das Niederschlagswasser der im Plangebiet zu versiegelnden Flächen kann nicht vor Ort dem Grundwasser zugeführt werden. Eine entsprechende Stellungnahme zur Versickerung von Niederschlagswasser kommt zu dem Ergebnis, dass der Durchlässigkeitsbeiwert der vorgefundenen Böden deutlich unterhalb des hierzu erforderlichen Wertebereiches liegt. Es verbleibt die Möglichkeit, unverschmutztes Regenwasser direkt oder gedrosselt in das benachbarte namenlose Gewässer (Vorfluter) einzuleiten. Dies ist für die Verkehrs-, SO- und GE 1- flächen vorgesehen. Das auf den Flächen des GE 2 anfallende Niederschlagswasser wird derzeit auf dem eigenen Grundstück versickert. Eine Veränderung der Situation ist derzeit nicht vorgesehen. Zukünftig ist jedoch ggf. eine Ableitung über eine gemeinsame Regenwasserleitung mit dem auf den Flächen des GE 1 anfallenden Niederschlagswasser zum namenlosen Gewässer möglich. Bei Regenwasser von Verkehrs- und Parkplatzflächen ist ggf. eine Vorreinigung erforderlich. Der § 51a Landeswassergesetz NRW kommt dabei jedoch nur für die bisher unbebauten Grundstücke entlang der Landesstraße zur Anwendung.

Die Altlastenfläche im Bereich GE 2 wird im Bebauungsplan entsprechend § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Anträge auf Umnutzungen und Baumaßnahmen sind in diesem Bereich der Städteregion Aachen als Unterer Bodenschutzbehörde zur Stellungnahme vorzulegen.

In Relation zur bereits bestehenden Situation und den bestehenden Baurechten sind in Bezug auf Boden, Wasser/Grundwasser, Luft und Klima keine oder keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen bei der Realisierung der Planung erkennbar. Erforderliche Maßnahmen betreffen hauptsächlich die Sicherheit (s. u.).

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

### **2.3.1 Beschreibung der Bestandssituation**

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit sind insbesondere Aspekte wie Erholung, Lärmimmissionen, Gerüche und vor allem Gefahren zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten zu erfüllen.

Der Planbereich hat keine Erholungsfunktion für die lokale Bevölkerung. Er ist derzeit nicht frei zugänglich.

Vom Plangebiet können möglicherweise Gefahren für die menschliche Gesundheit ausgehen, falls es im Bereich der o.g. Schachanlage oder von Hohlräumen entlang der vermuteten Kohleflöze zu Einbrüchen kommt.

### **2.3.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung**

Bei der Umsetzung der Planung ist eine zusätzliche Bebauung in durch Altbergbau gefährdeten Bereichen möglich. Der Bericht zu den bergbaulich-geotechnischen Verhältnissen sieht weiteren Klärungsbedarf hinsichtlich der Hinterlassenschaften des Altbergbaus im Hinblick auf die Sicherheit. Mögliche unterirdische Hohlräume sind aufzuspüren und zu verfüllen oder zu stabilisieren. Für letzteres kommen Abdeckungen oder Zementinjektionen in Frage. Bei Parkplatzflächen ist eine Teilsicherung durch Geogitter als Erdfallsicherung denkbar.

Durch die Realisierung der Planung entstehen Immissionen durch Verkehr im Plangebiet. Die neue direkte Anbindung an die Landesstraße führt aber dazu, dass Anwohner der näheren Umgebung weniger belastet werden, als dies bisher

bei der Anbindung über die Straße Alte Rodung und den Kiefernweg der Fall war. Nur für ein nordöstlich des Plangebietes benachbartes Bürogebäude im Gewerbegebiet verschlechtert sich die Situation.

Andere potentiell negative Auswirkungen auf den Menschen sind nicht erkennbar.

### **2.3.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Baumöglichkeiten im durch Altbergbau gefährdeten Bereich bleiben unverändert.

Eine Wiederinbetriebnahme des Einkaufsmarktes ohne neue Verkehrsanbindung hätte Nachteile für die Bevölkerung in der Umgebung.

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

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes 40 sind auf der Grundlage der gutachterlich gegebenen Hinweise Möglichkeiten zur Vermeidung von Gefahren, die von Hinterlassenschaften des Altbergbaus ausgehen können, aufgezeigt worden. Die Umsetzung solcher Maßnahmen wird aber im Bebauungsplan nicht geregelt.

Das vorliegende schalltechnische Gutachten gibt Hinweise zur Vermeidung von Emissionen und zum Immissionsschutz. Die Hinweise werden im Bebauungsplan berücksichtigt, so dass keine schädlichen Auswirkungen zu befürchten sind.

Direkte Auswirkungen der Planung auf den Menschen, dessen Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt sind bei Durchführung der gutachterlich festgelegten Vorsorgemaßnahmen nicht zu erwarten.

## **2.4 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

### **2.4.1 Beschreibung der Bestandssituation**

Kultur- und Sachgüter, wie z.B. Baudenkmäler, wertvolle Gebäudebestände, technische Anlagen o.ä., befinden sich nicht im Plangebiet und werden auch außerhalb des Plangebietes durch die Planung nicht beeinflusst. Über mögliche Funde von historischen Zeugnissen im Boden ist bisher nichts bekannt. Bergbauwüstungsgebiete, wie sie im Plangebiet ehemals existierten, werden zunehmend als potentielle Bodendenkmäler zur Dokumentation nicht nachhaltiger Wirtschaftsweisen der Vergangenheit erkannt.

### **2.4.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung**

Bei Bauarbeiten in dem bisher von Bebauung frei zu haltenden Bereich können Bodendenkmäler unerwartet frei gelegt werden.

### **2.4.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung**

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

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

Da in Bezug auf Kultur- und sonstige Sachgüter keine oder keine erheblichen Auswirkungen bei der Realisierung der Planung erkennbar sind, sind weitergehende Maßnahmen nicht erforderlich. Bzgl. des Umganges mit unerwartet bei Bauarbeiten auftretenden Bodendenkmälern wird auf die Regelungen in den §§ 15 und 16 DSchG hingewiesen.

## **2.5 Erneuerbare Energien**

Die bisherige Energie- und Wärmeversorgung des Plangebietes ist rein konventionell und künftig ebenso vorgesehen. Die Möglichkeit der Nutzung von erneuerbaren Energien (z.B. Solardächern) bleibt davon unberührt. Der Bebauungsplan lässt 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 dargestellt. Darüber hinausgehende Wechselwirkungen im Sinne von Folgewirkungen zwischen mehreren Schutzgütern sind nach dem aktuellen Kenntnisstand nicht erkennbar. Weitere Wechselwirkungen sind denkbar, jedoch auf der Ebene der Bebauungsplanung nicht relevant oder nicht verlässlich prognostizierbar.

## **2.7 Planungsalternativen**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 40 lässt eine Erweiterung der gewerblichen Bebauung am Ortseingang zu und ordnet die Situation in einem größeren Teilbereich detaillierter als bisher. Standortalternativen für zusätzliche gewerbliche Flächen gibt es selten in so gut erreichbarer Lage. Als Alternative kommt ein Einkaufsstandort mit einem geringeren Flächenbedarf am gleichen Standort in Betracht. Dieser wäre jedoch unter Berücksichtigung der Randbedingungen (u.a. hoher Erschließungsaufwand, hoher Aufwand für Sicherungsmaßnahmen im Rahmen der Hinterlassenschaften des tagesnahen Bergbaus) wirtschaftlich nicht tragbar.

# **3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG**

## **3.1 Verwendete Verfahren und Probleme bei der Erstellung der Angaben**

Anhand einer Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes wurde eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung erstellt. Dabei wurde im Wesentlichen auf die Unterlagen zurückgegriffen, die im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 40 – Steinfurt – erarbeitet wurden.

Im Einzelnen liegen folgende Grundlagen vor:

- Geotechnischer Bericht über Baugrund und Gründung (IHS 2011)
- Bericht zur Altlastensituation (IHS 2011)
- Bericht zu den bergbaulich-geotechnischen Verhältnissen (IHS 2011)
- Stellungnahme zur Versickerung von Niederschlagswasser (IHS 2011)
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (BfU 2011)
- Schalltechnisches Gutachten SI-E 11/110/04 (SWA 2011)
- Verkehrsuntersuchung und verkehrsplanerische Beratung (BSV 2011)
- Entwässerungskonzept (IQ Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH 2011)

### 3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Ein Monitoring dient der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen, die durch die Realisierung der Planung entstehen können. Monitoringmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### 3.3 Zusammenfassung

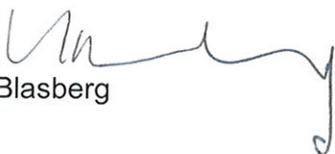
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 40 – Steinfurt – lässt eine Erweiterung der gewerblichen Bebauung entlang der L 238 am Ortseingang von Eschweiler innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes zu. Im Bereich des Schutzgutes „Landschaftsbild“ werden nachteilige Auswirkungen, im Bereich der Schutzgüter „Artenschutz“ und „Naherholung“ werden keine nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet. Der entstehende Eingriff in Natur und Landschaft wird u. a. durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Die zusätzliche Versiegelungsmöglichkeit im Plangebiet wird dazu führen, dass vermehrt Niederschlagswasser kontrolliert an einen vorhandenen Vorfluter abgegeben oder der Kanalisation zugeführt wird.

Hinterlassenschaften des Altbergbaus in Form einer am Plangebietsrand vorhandenen Tagesöffnung und von bis zu vier durch das Plangebiet verlaufenden tagesnahen Kohleflözen, in denen abbaubedingte Hohlräume enthalten sein können, führen zu weiterem Untersuchungsbedarf und zu vorsorgenden Maßnahmen, um Gefährdungen für Menschen und Gebäude auszuschließen. Dies ist in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu untersuchen.

Eschweiler, den

22. 11 .2011

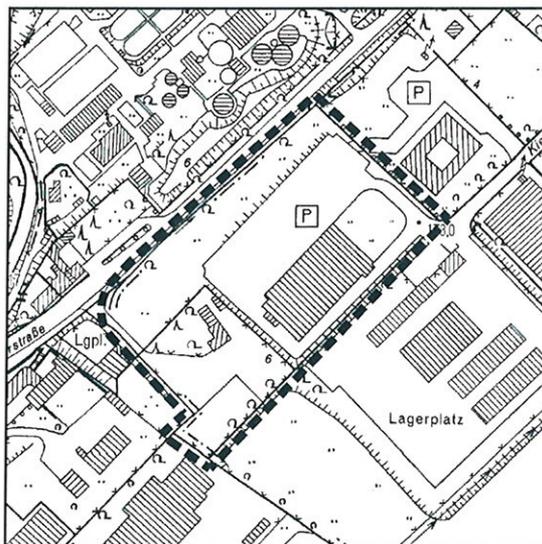
  
Blasberg

# STADT ESCHWEILER

## BEBAUUNGSPLAN 40/ 1. ÄNDERUNG - STEINFURT -

### Zusammenfassende Erklärung

gemäß §10 (4) BauGB



Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes 40 - Steinfurt - wird südwestlich der Siedlung Waldschule unmittelbar an der Stadtgrenze zur Stadt Stolberg der westliche Teil des Gewerbegebietes „Steinfurt“ im Bereich des ehemaligen „Extra“-Marktes überplant. Ziel der Stadt Eschweiler für diesen Änderungsplan ist es, den bisherigen großflächigen Einzelhandelsstandort durch eine entsprechende Folgenutzung zu reaktivieren. Dabei wird durch den Änderungsplan im Bereich, des bisher von einer Bebauung freizuhaltenen ca. 45 m-Streifens entlang der L 238, eine neue Baufläche ausgewiesen. Gleichzeitig wird eine Anpassung an die aktuelle Baunutzungsverordnung vorgenommen.

#### 1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 40 / 1. Änderung - Steinfurt - wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen dieser Bauleitplanung beinhaltet. Der zusammenfassende Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil B) zum Bebauungsplan. Wie in diesem Umweltbericht zu den untersuchten Schutzgütern beschrieben, sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen weitgehend als nicht relevant zu beurteilen. Lediglich hinsichtlich des „Landschaftsbildes“ werden nachteilige Auswirkungen erwartet, da die bisherige Gliederung der Siedlungsgebiete von Eschweiler und Stolberg südöstlich der L 238 durch Freiraumstrukturen entfällt.

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes 40 bleiben Art und Umfang der baulichen Nutzung (GRZ = 0,8) gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan, mit Ausnahme des bisher von einer Bebauung freizuhaltenden 45 m-Streifens entlang der L 238, unverändert. Die im Bereich des 45 m-Streifens ermöglichten zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden durch Minderungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes und auf einer externen Kompensationsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 254 – Begauer Mühlenweg – ausgeglichen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Altlastenfläche (ehemalige Spedition, Altablagerung), die im Bebauungsplan als Fläche gekennzeichnet wurde, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Anträge auf Umnutzungen und Baumaßnahmen im Bereich dieser Altlastenfläche sind deshalb der zuständigen Fachbehörde zur Stellungnahme vorzulegen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler. Konkrete Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodendenkmälern bestehen ebenfalls nicht. Da archäologische Bodenfunde jedoch nicht ausgeschlossen werden können, wurde vorsorglich ein Hinweis hinsichtlich des Verhaltens bei Aufdeckung von Bodendenkmälern in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **2. Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Gemäß § 3 (1) BauGB fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 20.06.2011 – 05.07.2011 statt. Gemäß § 3 (2) BauGB wurde der Bebauungsplanentwurf nebst Begründung in der Zeit vom 10.10.2011 – 10.11.2011 öffentlich ausgelegt. Während dieser Fristen wurden von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen zu umweltbezogenen Themen abgegeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange äußerten sich bei den umweltbezogenen Themen zu den Punkten Bodenschutz / bergbauliche Einwirkungen, Landschaftsschutz / Eingriffsbilanzierung / Baumschutz, Artenschutz, Verkehr / Immissionsschutz, Gewässerschutz und Entwässerung / Niederschlagswasserbeseitigung.

Zu der Einwirkungsrelevanz des Bergbaus wurde ein Gutachten erstellt. Auf Grundlage der Ergebnisse wurde der überwiegende Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Fläche gekennzeichnet, unter der der Bergbau umgeht. Darüber hinaus weist ein Hinweis auf die erforderlichen weitergehenden Untersuchungen hinsichtlich der Sicherstellung der Dauerstandsicherheit des Baugrunds hin.

Im Rahmen der Erarbeitung des landschaftspflegerischen Fachbeitrags wurde ermittelt, dass trotz der vorgesehenen Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Eingriffsminderung (Baum- und Strauchpflanzungen sowie Pflanzung von Schnitthecken) eine externe Kompensationsmaßnahme erforderlich ist. Der erforderliche externe Ausgleich wird auf einer bereits durchgeführten Maßnahme im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 254 – Begauer Mühlenweg – nachgewiesen. Dies regelt eine Zuordnungsfestsetzung, die in den Bebauungsplan übernommen wurde. Hinsichtlich der geforderten Klärung zum Umgang mit den durch die Anlage des Kreisverkehrs entfallenden Bäumen der vorhandenen Baumreihe entlang der L 238, wurden Ersatzpflanzungen im Bebauungsplan festgesetzt.

Entsprechend der Anregung wurde in den Bebauungsplan ein Hinweis zum Artenschutz aufgenommen, der sicherstellt, dass vor Abriss des ehemaligen „Extra“-Marktes, dieser auf ein mögliches Vorkommen von Fledermäusen untersucht wird.

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes wurde festgestellt, dass aufgrund der geplanten Nutzung und der damit einhergehenden Verkehrszunahme keine nachteiligen Lärmverhältnisse an den maßgeblichen Immissionsorten der umgebenden Nutzungen zu erwarten sind. Voraussetzung hierfür ist jedoch die Umsetzung verschiedener Lärmschutzmaßnahmen, die als Festsetzungen und/oder Hinweise in den Bebauungsplan übernommen wurden.

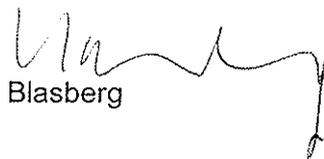
Auf die geforderte Offenlegung des Gewässers wird zunächst verzichtet, da es in einem Abstand von ca. 8 m außerhalb des Plangebietes verläuft. Jedoch wurde innerhalb des Plangebietes ein parallel zur Plangebietsgrenze verlaufender Streifen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerschutzstreifen“ festgesetzt, um einer späteren Offenlegung nicht entgegenzustehen.

Im Rahmen des Verfahrens wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Demnach sollen die unverschmutzten Niederschlagswässer der Dachflächen in das nord-östlich angrenzende Gewässer eingeleitet werden. Die Niederschlagswässer der Parkplatz- und Straßenflächen sollen gemäß der Abstimmung mit dem Umweltamt der Städteregion, ggf. über entsprechende Behandlungsanlagen und Rückhaltmaßnahmen ebenfalls in das Gewässer abgeleitet werden. Die hydraulische Leistungsfähigkeit des Gewässers ist im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

### 3. Begründung der Entwurfsauswahl (nach erfolgter Abwägung) aus den Alternativen

Das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes 40 ist Teil des Gewerbegebietes „Steinfurt“. Um zukünftig eine ungesteuerte Entwicklung städtebaulich unerwünschter Nutzungen zu unterbinden, wurden mit diesem Bebauungsplan die bisher zulässigen Nutzungen im uneingeschränkten Gewerbegebiet mit einer Feinsteuerung insbesondere zu dem Thema Einzelhandel begrenzt. Standortalternativen, im Hinblick auf einen bereits vorhandenen zu reaktivierenden Einzelhandelsstandort, sind im Stadtgebiet von Eschweiler nicht vorhanden. Als Alternative kommt ein Einkaufsstandort mit einem geringeren Flächenbedarf am gleichen Standort in Betracht. Dieser wäre jedoch unter Berücksichtigung der Randbedingungen (u. a. hoher Erschließungsaufwand, hoher Aufwand für Sicherungsmaßnahmen im Rahmen der Hinterlassenschaften des Bergbaus) wirtschaftlich nicht tragbar.

Eschweiler, den 22. 11. 2011

  
Blasberg

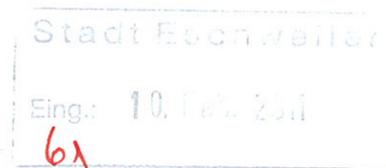
**Stellungnahmen der Behörden  
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 40  
- Steinfurt -**



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Datum: 04.02.2011  
Seite 1 von 5

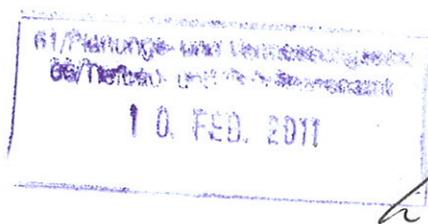
**Stadt Eschweiler**  
**Postfach 1328**  
**52 233 Eschweiler**



Aktenzeichen:  
65.52.1 - 2011 - 7  
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:  
Thomas Rützel  
thomas.ruetzel@bezreg-  
arnsberg.nrw.de  
Telefon: 02931/82-3946  
Fax: 02931/82-5122

Goebenstraße 25  
44135 Dortmund



**1. Änderung des Bp Nr. 40 „Steinfurt“**

**Ihr Schreiben vom 06.01.2011**

**Anlagen: - 2 -**

*M.M.E.*

*FS 14/2*

*→ Kopie 631 zck.*

*sh FS 14/3*

Sehr geehrter Herr Schoop,

das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Vereinigte Centrum und Ichenberg, Aue und Probstey“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Vereinigte Centrum und Ichenberg, Aue und Probstey“ ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven.

**Hauptsitz:**

Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

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

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

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



Nach den hier vorhandenen Unterlagen hat im Bereich des o.a. Plangebietes vermutlich Gewinnung von Steinkohle im oberflächennahen- und im tagesnahen Bereich durch das ehemalige Bergwerk „Centum“ stattgefunden.

Aufgrund der o. g. Lagerstättenverhältnisse kann ebenfalls nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass im Bereich des Plangebietes auch widerrechtlicher Bergbau durch Dritte oder Bergbau vor der Anlegung von zeichnerischen Unterlagen (sog. Uraltbergbau) im tagesnahen Bereich stattgefunden hat. Die hier vorliegenden zeichnerischen Unterlagen (Grubenbilder) enthalten darauf einige Hinweise. Ob derartiger Bergbau geführt wurde, kann allerdings erst nach Durchführung entsprechender Erkundungsmaßnahmen (z. B. Bohrungen) abschließend beantwortet werden.

In dem hier vorliegenden Gutachten des Ingenieurbüro Heitfeld - Schetelig aus dem Jahr 2004 wird der in Rede stehende Bereich als ein vermutlich Tagsbruch-, Senkungs- und Setzungsgefährdeter Bereich ausgewiesen.

**Im Bereich der südl. Bebauungsgrenze befindet sich derzeit folgende Tagesöffnung des Bergbaus (vgl. hierzu Anlage 1,2):**

**2516/5628/001TÖB**

Die bei der Bezirksregierung Arnsberg Abt. Bergbau und Energie in NRW vorhandenen Erkenntnisse, über die in der Anlage aufgeführte „Tagesöffnung des Bergbaus“, sind dem entsprechenden „SATÖB – Auszug (vgl. Anlage 2) zu entnehmen. Die Mittelpunktkoordinaten der



stillgelegten Tagesöffnungen des Bergbaus wurden anhand der hier vorhandenen Grubenbilder ermittelt. Die Genauigkeit der Mittelpunktkoordinaten der erfassten stillgelegten Tagesöffnungen des Bergbaus beträgt in der Regel ca.  $\pm 1$  m bis ca.  $\pm 25$  m und ist abhängig von der Genauigkeit des jeweils zugrunde liegenden Grubenbildes sowie dessen Einpassungsfähigkeit in die heutige Tagessituation.

Zu den bergbaulichen Gegebenheiten der im Bereich des Bebauungsplan Nr. 40 vorhandenen Tagesöffnung, ist ausweislich der Unterlagen zu bemerken, dass Angaben über eine Verfüllung und Sicherung nicht vorhanden sind. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Standsicherheit des Schachtes nicht gegeben ist. Beim Nachsacken bzw. Einstürzen der Tagesöffnung muss in der näheren Umgebung des Schachtes mit einer Absenkung und/oder einem Einbruch der Tagesoberfläche gerechnet werden. Vor Beginn der Baumaßnahme ist durch Erkundung der tatsächlichen Lockermassenüberdeckung und der Durchführung von Standsicherheitsuntersuchungen vor Ort, der Nachweis der Standsicherheit und Senkungsfreiheit der Geländeoberfläche im Bereich der Tagesöffnung zu erbringen, gegebenenfalls sind Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Unabhängig davon ist es erforderlich, bei baulichen Änderungen und Nutzungsänderungen der Tagesoberfläche in dem betroffenen Bereich bezüglich der Standsicherheit den Bergwerkseigentümer, die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven zu informieren.

Folgende allgemeingültige Hinweise zur Einwirkungsrelevanz der o. g. umgegangenen bergbaulichen Tätigkeiten sind zum jetzigen Zeitpunkt von hier aus möglich:



- Ein Nachsacken oder Abgehen der ggf. vorhandenen Verfüllsäule oder ein Einstürzen der im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 40 „Steinfurt“ gelegenen Tagesöffnung, lässt sich auf Dauer nicht ausschließen. Bei einem Eintritt eines solchen Ereignisses muss in der näheren Umgebung der Tagesöffnung mit einem Einbruch und/oder einer Absenkung der Tagesoberfläche gerechnet werden.
- Die vermutlich innerhalb des Plangebietes im oberflächennahen und tagesnahen Bereich vorhandenen Hohlräume und/oder Verbruchzonen können zu einer Setzung der Tagesoberfläche führen.
- Sollten innerhalb des Plangebietes im tagesnahen Bereich möglicherweise weitere Hohlräume und/oder Verbruchzonen infolge widerrechtlichen Abbaus Dritter oder aber „Uraltbergbau“ vorhanden sein, so können diese ebenfalls eine Absenkung oder einen Einsturz der Tagesoberfläche zur Folge haben.
- In der beigelegten Anlage 1 (Maßstab 1: 7500) werden die hier derzeit bekannten „Tagesöffnungen des Bergbaus“ (mit Kennziffer) sowie die derzeit bekannten Bereiche des oberflächennahen Abbaus (grün schraffierter Bereich) dargestellt.
- Die Anlage 2 enthält eine Aufstellung (Ergebnisliste „Tagesöffnungen des Bergbaus“; SATÖB - Auszug) der bergbaulich bedingten Tagesöffnung (Stand 02.02.2011).

Hinsichtlich einer gutachterlichen Einschätzung der Einwirkungsrelevanz des o.g. Bergbaus empfehle ich Ihnen, einen Sachverständigen einzuschalten und auf der Grundlage dieser Untersuchungsergebnisse eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB vorzunehmen.



Im Rahmen des Verfahrens und vor der Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, die hier befindlichen Grubenbilder sowie das Gutachten des Ingenieurbüro Heitfeld - Schetelig einzusehen und sich über die bergbauliche Situation zu informieren. Die Einsichtnahme ist hier schriftlich zu beantragen und kann auch von einem beauftragten Sachverständigen durchgeführt werden.

Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist hier nichts bekannt. Diesbezüglich empfehle ich Ihnen, auch die o. g. Eigentümerin der bestehenden Bergbauberechtigung an der Planungsmaßnahme zu beteiligen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Im Auftrag:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'T. Rützel'. The signature is written in a cursive, somewhat stylized script.

(Thomas Rützel)



**SATÖB-Auszug**  
**Allgemeine Angaben zu 2516/5628/001/TÖB**

Altes Schachtkennzeichen:

Art des Grubenbaus: seigerer Schacht

Betriebsart: stillgelegt

Datum der Stilllegung:

Abteuf-/Auffahrungsbeginn:

Namen der Tagesöffnung/des zu Tage ausgehenden Grubenbaus

Alter Schacht auf Padtkohl

Bergwerksnamen

Centrum

Version: 0.1

Protokoll-ID: de2925a0ef1148df48769787ac1ce3b402bc

*Antje L*



## SATÖB-Auszug

### Allgemeine Angaben zu 2516/5628/001/TÖB

Aufstellung der überdeckenden Bergbauberechtigungen:

Feldesname: Vereinigte Centrum und Ichenberg, Aue und Probstei

Bodenschätze:

Steinkohle

Eisenerz

Feldesart:

Feldesstatus: nicht ermittelt

Grund:

Datum (Status):

B-Akten-Nr.: 7706

Version: 1.0.1

Protokoll-ID: de2925a0ef1148df48769787ac1be3b40f2bc



**SATÖB-Auszug**  
**Lageangaben zu 2516/5628/001/TÖB**

Lage der Tagesöffnung:

Rechtswert <m>: 2516447

Hochwert <m>: 5628856

Lagegenauigkeit: +/- 10 m

Herkunft: Einpassung

Höhe der Tagesöffnung:

Höhe über N.N.:

Entstehung:

Bezugsniveau:

Ehem. Bergamt:

Düren

Regierungsbezirk:

Köln

Kreis:

Aachen

Kreisfreie Stadt/Gemeinde:

Eschweiler

Gemeindekennziffer:

05354012



**SATÖB-Auszug**  
**Technische Daten zu 2516/5628/001/TÖB**

**Art des Grubenbaus:** seigerer Schacht

**Geometrie der Tagesöffnung:** nicht ermittelt

**seigere Teufe:**

Status: nicht ermittelt

Quelle: keine

**Überdeckung der Tagesöffnung:** 0 m

Status: unsicher

Quelle: keine

**Abtragung:** 0 m

Status: unsicher

Quelle: keine

**Gesamtteufe:**

Status: unsicher

**Grubenbautiefstes:**

Status:

**Lockermassenmächtigkeit:**

Status: nicht ermittelt

Quelle: keine

**Ausbau:** nicht ermittelt

Status: nicht ermittelt

**Ausbaudicke:**

Quelle: keine

**Sicherheitsabstand:** 1,50 m

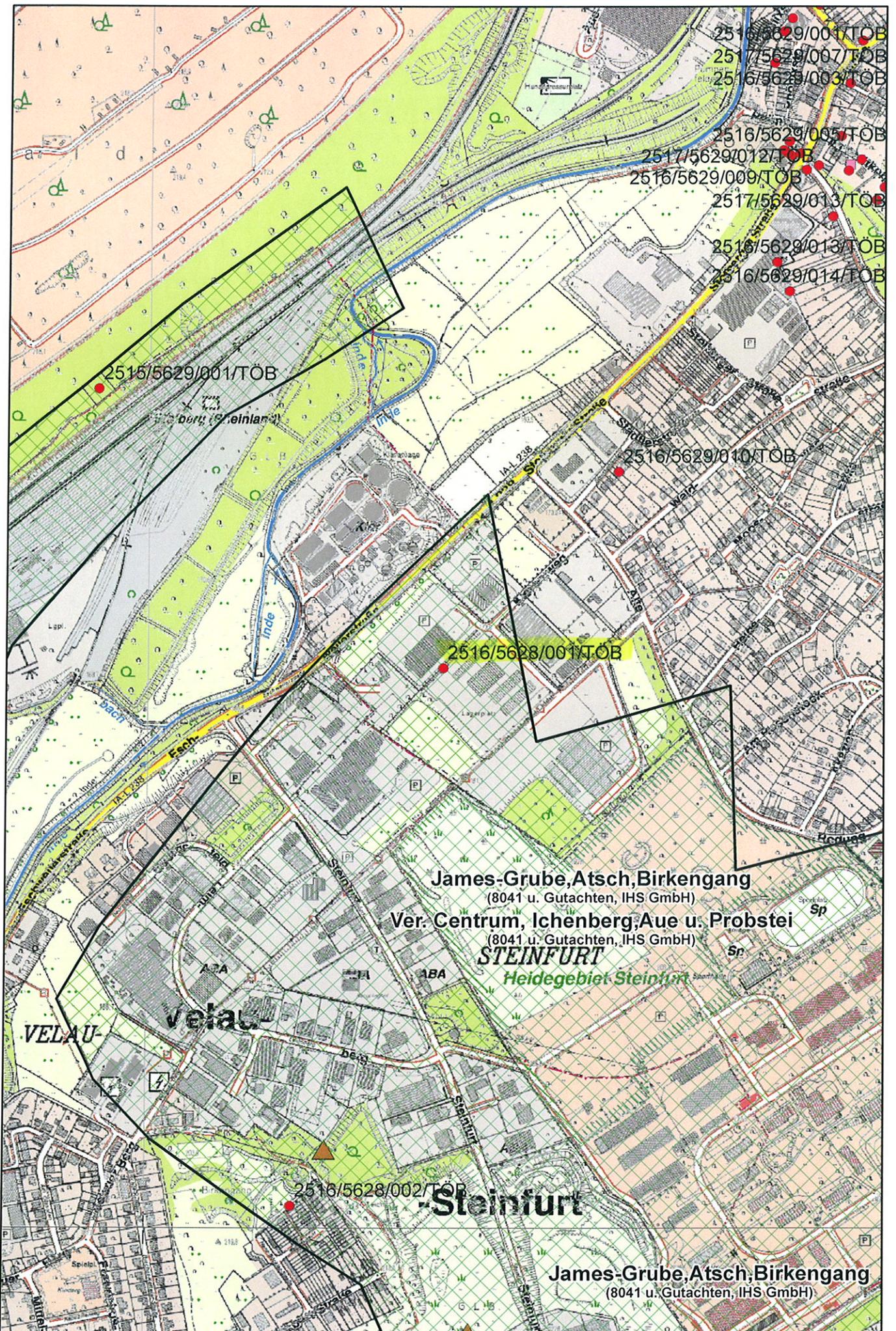


**SATÖB-Auszug**  
**Bemerkungen zu 2516/5628/001/TÖB**

Bemerkungen des: Dezernat 63

IHS (2004): Gewerbefläche/Lagerplatz südlich Eschweilerstraße

Empty rectangular box for notes or comments.



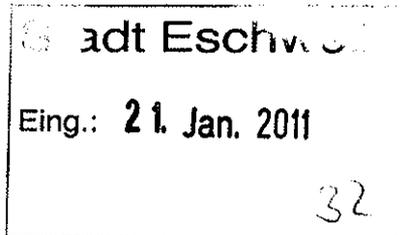
Maßstab 1:7500

Drucke



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Eschweiler  
Ordnungsamt  
Rathausplatz 1  
52233 Eschweiler



Datum 18.01.2011  
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:  
22.5-3-5354012-14/11/  
bei Antwort bitte angeben

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

**Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung**  
Eschweiler, Bebauungsplan 40, Steinfurt Eschweilerstraße / Kiefernweg  
Ihr Schreiben vom 11.01.2011, Az.: 32/18/00-St-Co.

Die Auswertung des o.g Bereiches war möglich.

Die beantragte Fläche liegt in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet mit starkem Granatbeschuss. **Ich empfehle eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche.** 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 genauen Festlegung des abzuschleifenden 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

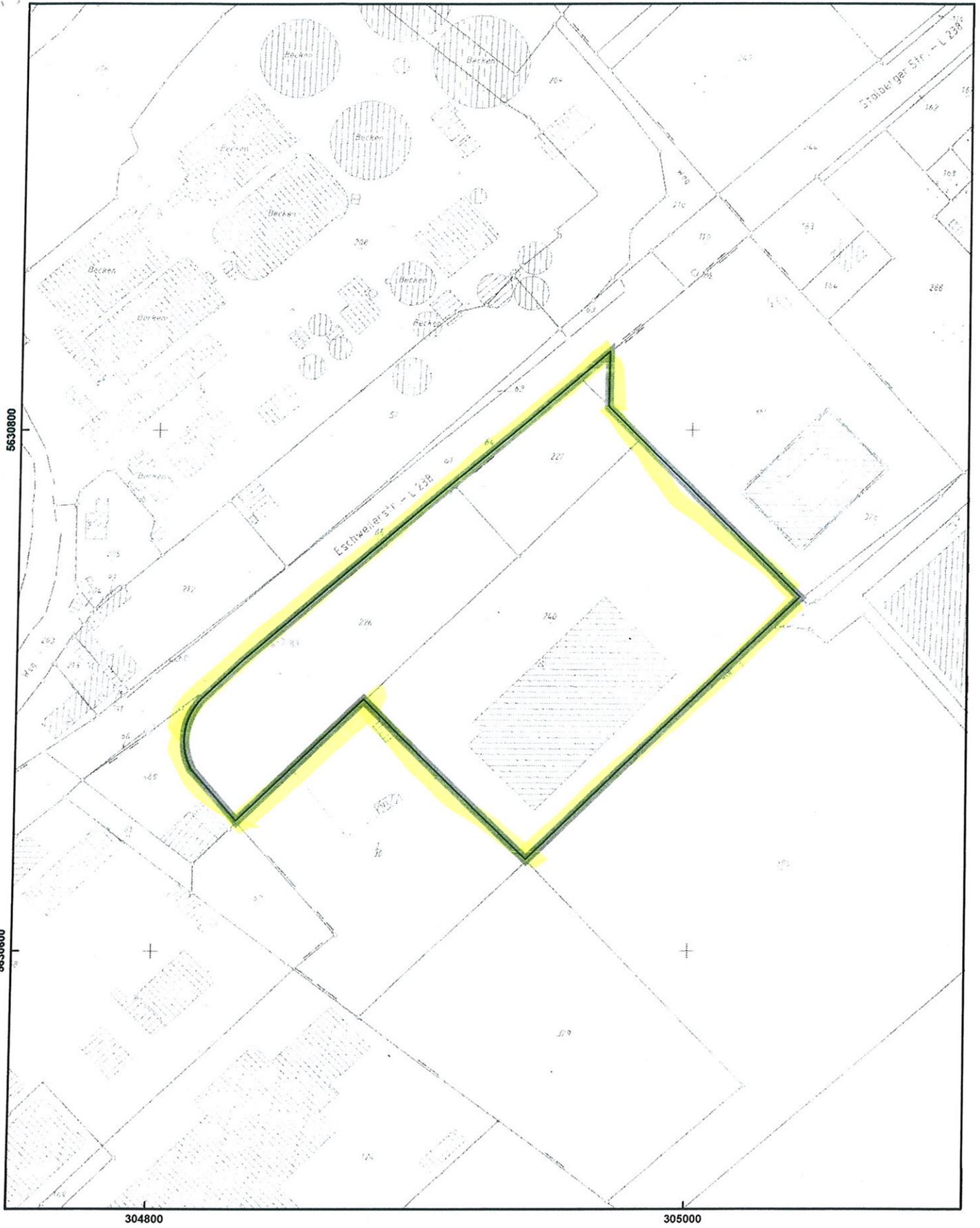
(Brand)

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

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

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

# Ergebnis der Luftbildauswertung 22.5-3-5354012-14/11



Kartenmaßstab : 1:2.000

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

## Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Köln

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

Zu diesen Arbeiten gehören insbesondere

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

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

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

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

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

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

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

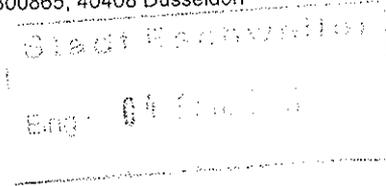
Bitte beachten Sie, dass Terminvorschläge bzgl. der Durchführung der Arbeiten nur per Fax oder Email berücksichtigt werden können. Senden Sie dazu nachfolgende Seite ausgefüllt an die Faxnummer: 0211 - 475 90 75 oder an [kbd@brd.nrw.de](mailto:kbd@brd.nrw.de).

Im Auftrag  
gez. Daenecke



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Eschweiler  
Ordnungsamt  
Rathausplatz 1  
52233 Eschweiler



Datum 28.01.2011  
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:  
22.5-3-5354012-14/11/  
bei Antwort bitte angeben

Herr Ramacher  
Zimmer  
Telefon:  
0211 475-9753  
Telefax:  
0211 475-9040  
friedrich.ramacher@brd.nrw.de

**Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Abschlussbericht**  
Eschweiler, Bebauungsplan 40, Steinfurt Eschweilerstraße / Kiefernweg  
Ihr Schreiben vom 11.01.2011

Herr Cohnen

eine Untersuchung der o.g. Fläche lieferte folgende Ergebnisse.

Die Testsondierung ergab keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln. Es wurden keine Kampfmittel geborgen.

Mit den Bauarbeiten kann aus Sicht des Kampfmittelbeseitigungsdienstes begonnen werden. Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. **Daher kann diese Mitteilung nicht als Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gewertet werden.** Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

(Ramacher)

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

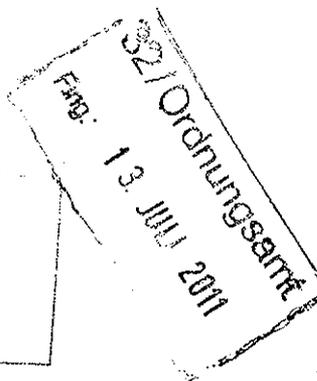
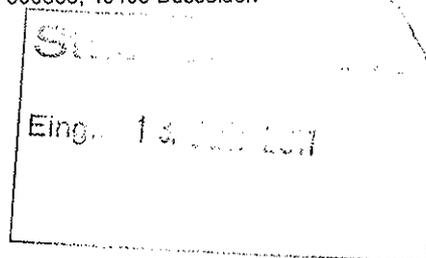
Öffentliche Verkehrsmittel:  
DB bis D-Unterrath S Bf  
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-  
Brücke  
Haltestelle:  
Mündelheimer Weg  
Fußweg ca. 3 min

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



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Eschweiler  
Ordnungsamt  
Rathausplatz 1  
52233 Eschweiler



Datum 07.07.2011  
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:  
22.5-3-5354012-141/11/  
bei Antwort bitte angeben

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

### Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung

Eschweiler, Bebauungsplan Nr. 40 Steinfurt 1. Änderung

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

Die Auswertung des o.g. Bereiches war möglich.

Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor (in der beigegeführten 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.**

Teile der beantragten Fläche sind von mir bereits ausgewertet worden. Bezüglich des alten Ergebnisses verweise ich auf die Stellungnahme 22.5-3-5354012-14/11 vom 18.01.2011. Die obigen Empfehlungen beziehen sich daher ausschließlich auf den übrigen, ergänzenden Bereich.

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)

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

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

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



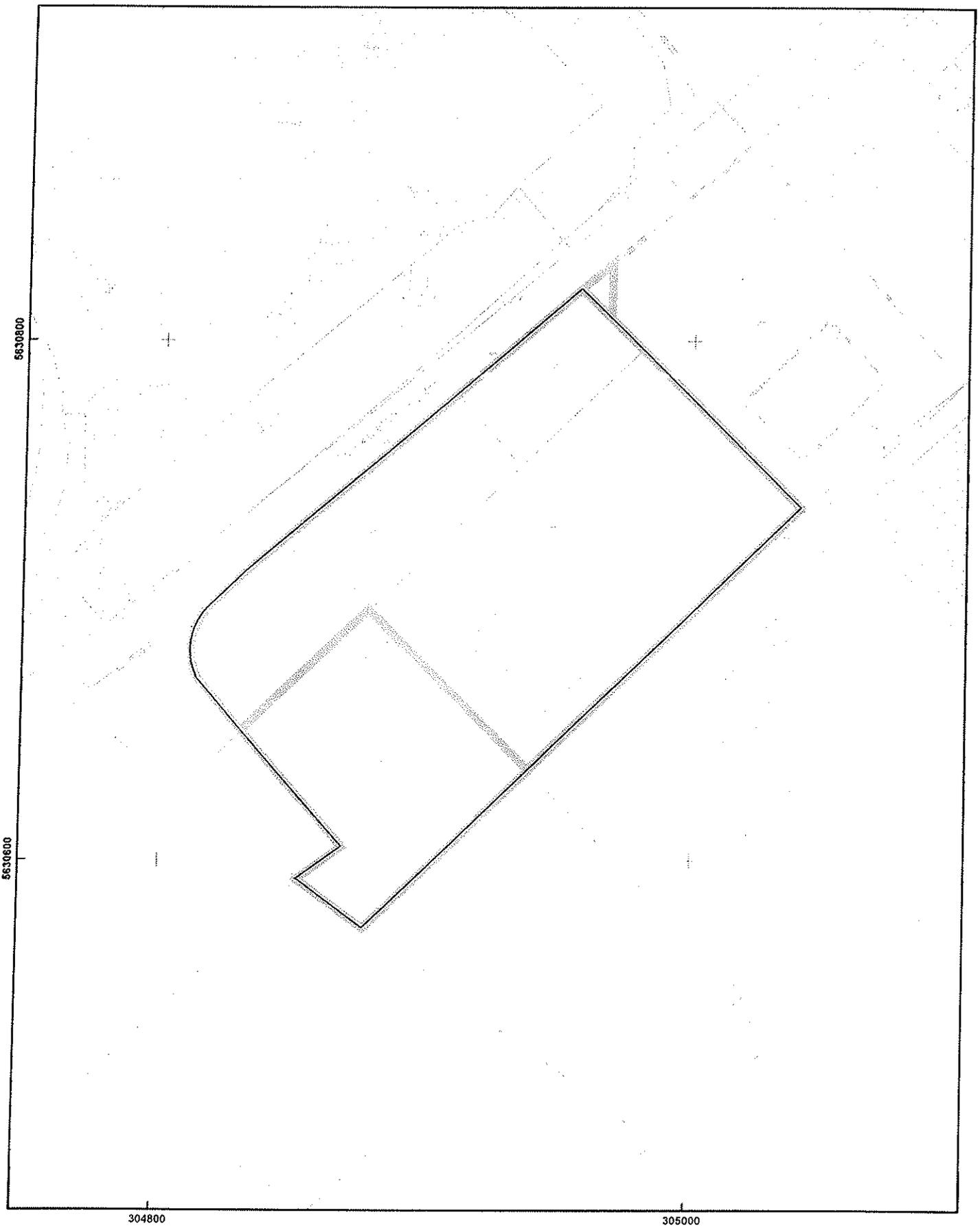
Datum 07.07.2011  
Seite 2 von 2

Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Brand'.

(Brand)

# Ergebnis der Luftbildauswertung 22.5-3-5354012-141/11



Kartenmaßstab : 1:2.000

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

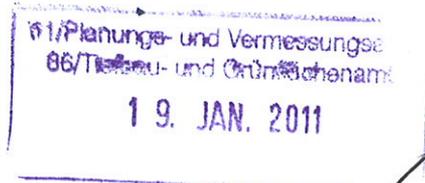
Bild FK III z.L.

pl. FS 20.11  
01



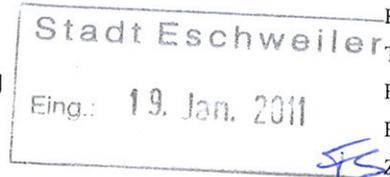
**Straßen.NRW.**

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen



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

Stadt Eschweiler  
Planung und Entwicklung  
Postfach 13 28  
52233 Eschweiler



Regionalniederlassung Vile-Eifel

Kontakt: Frau Hess  
Telefon: 02251-796-210, Mobil: 015201594290  
Fax: 02171-3995-1211  
E-Mail: marlis.hess@strassen.nrw.de  
Zeichen: 21000/40400.020/1.13.03.07(012/11)  
(Bei Antworten bitte angeben.)  
Datum: 17.01.2011

**Bebauungsplan 40, 1. Änderung – Steinfurt- Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB  
hier: Ihr Schreiben vom 06.01.2011; Az: 610.22.10-440/1. FS**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Zur Landesstraße hin ist das Bebauungsplangebiet lückenlos und nicht übersteigbar einzufrieden, um ungewollte Fußgängerquerungen zu vermeiden.

Durch die starke verkehrliche Belastung der L 238 (ca. 13.800 Kfz/d) ist der Kreisverkehrsplatzes nicht außermittig anzulegen. Die Geometrie des Kreisverkehrs ist analog zum Knoten L 236/ L 238 anzulegen.

Im Zusammenhang mit der neuen Anbindung sind die Stellungnahmen u. a. der Straßenverkehrsbehörde der Stadt Stolberg und der Polizei von Bedeutung.

Zur Beurteilung der künftigen Situation ist ein Verkehrsgutachten vorzulegen, dass u. a. auch die Auswirkungen aus der Realisierung der L 238 n, auf die benachbarten Knotenpunkte sowie evtl. Einschränkungen bestehender Anbindungen bzw. Zufahrten beinhaltet. Der Prognosezeitraum ist bis zum Jahr 2025 zu berücksichtigen.

Ob und inwieweit die vorhandene Baumreihe entlang der L 238 unterbrochen werden kann und welche evtl. Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden, ist durch die Stadt Eschweiler zu klären.

Die Anbindung des Plangebietes ist frühzeitig mit mir abzustimmen. Für die abschließende Prüfung und Erteilung der Genehmigung zum Bau der Anbindung ist die Vorlage eines detaillierten straßentechnischen Entwurfes erforderlich. Vorzulegen sind folgende Entwurfsunterlagen gemäß RE:

- Erläuterungsbericht
- Übersichtskarte M 1:25000
- Übersichtslageplan M 1:5000

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

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

Regionalniederlassung Vile-Eifel

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

- Lageplan M 1:250 und Deckenhöhenplan M 1:250 mit u.a. hinreichender Darstellung bestehender Verkehrsflächen an die angeschlossen werden soll.
- Höhenplan der neuen Erschließungsstraße
- Regelquerschnitt M 1: 50 oder 1:25

Für die Anbindung des Plangebietes an die L 238 ist der Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Eschweiler, der Stadt Stolberg und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Vile-Eifel in Euskirchen, erforderlich. Mit dem Bau der Anbindung darf vor Abschluss der Vereinbarung nicht begonnen werden.

In Bezug auf die Errichtung von Werbeanlagen ist § 28 StrWG i. V. m. § 25 StrWG zu beachten. Die Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig. Anlagen der Außerwerbung dürfen bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoriszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Evtl. Beleuchtung ist zur Landesstraße hin so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Malis Hess



# Straßen.NRW.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

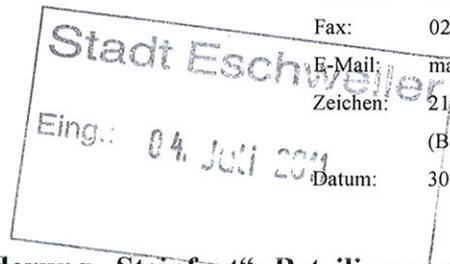


Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen  
Regionalniederlassung Vile-Eifel  
Postfach 120161 · 53874 Euskirchen

**Regionalniederlassung Vile-Eifel**

Stadt Eschweiler  
Planung und Entwicklung  
Postfach 13 28  
52233 Eschweiler

Kontakt: Frau Hess  
Telefon: 02251-796-210, Mobil: 015201594290  
Fax: 02171-3995-1211  
E-Mail: marlis.hess@strassen.nrw.de  
Zeichen: 21000/40400.020/1.13.03.07(220/11)  
(Bei Antworten bitte angeben.)  
Datum: 30.06.2011



**Bebauungsplan Nr. 40, 1. Änderung „Steinfurt“; Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB  
hier: Ihr Schreiben vom 09.06.2011; Az: 610.22.10-40/1. FS**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Im Hinblick auf die künftige Belastung der L 238 n ist das gesamte Bebauungsplangebiet über den neu herzustellenden Kreisverkehrsplatz an die L 238 anzubinden. Von einer weiteren Zufahrt zur Landesstraße ist abzusehen.

Die Anbindung des Plangebietes ist frühzeitig mit mir abzustimmen. Für die abschließende Prüfung und Erteilung der Genehmigung zum Bau der Anbindung ist die Vorlage eines detaillierten straßentechnischen Entwurfes erforderlich. Vorzulegen sind folgende Entwurfsunterlagen gemäß RE:

- Erläuterungsbericht
- Übersichtskarte M 1:25000
- Übersichtslageplan M 1:5000
- Lageplan M 1:250 und Deckenhöhenplan M 1:250 mit u.a. hinreichender Darstellung bestehender Verkehrsflächen an die angeschlossen werden soll.
- Höhenplan der neuen Erschließungsstraße
- Regelquerschnitt M 1: 50 oder 1:25

Der Durchmesser des neuen Kreisverkehrsplatzes ist wegen der Verkehrsbelastung und des hohen Schwerlastverkehrs größer zu wählen.

Ansonsten verweise ich auf meine Stellungnahme vom 17.01.2011

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Marlis Hess

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

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

**Regionalniederlassung Vile-Eifel**

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

Bitt FK 32 n. 660

11. FS 8  
11



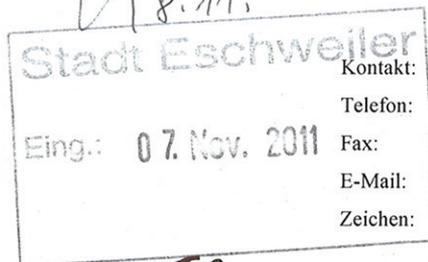
**Straßen.NRW.**

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen



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

Stadt Eschweiler  
Planung und Entwicklung  
Postfach 13 28  
52233 Eschweiler



**Regionalniederlassung Vile-Eifel**

Kontakt: Frau Hess  
Telefon: 02251-796-210, Mobil: 015201594290  
Fax: 0211-87565-1172210  
E-Mail: marlis.hess@strassen.nrw.de  
Zeichen: 21000/40400.020/1.13.03.07(343/11)  
(Bei Antworten bitte angeben.)  
Datum: 03.11.2011

**Bebauungsplan 40, 1. Änderung – Steinfurt -; Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB  
hier: Ihr Schreiben vom 08.10.2011; Az: 610.22.10-40/1. FS**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Die Kosten für den Bau und die Unterhaltung des neuen Kreisverkehrsplatzes L 238/ Erschließungsstraße sind lt. Straßen- und Wegegesetz NRW durch den Veranlasser zu tragen.

Bei der Herstellung des Kreisverkehrsplatzes L 238/ Erschließungsstraße ist eine Entlastung des bestehenden Einmündungsbereiches L 238/ Alte Rodung durch entsprechende straßenverkehrsrechtliche Regelungen herbeizuführen.

In Bezug auf die Errichtung von Werbeanlagen ist § 28 StrWG i. V. m. § 25 StrWG zu beachten. Die Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig. Anlagen der Außenwerbung dürfen bis zu einer **Entfernung von 20 m**, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoriszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Evtl. Beleuchtung ist zur Landesstraße hin so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.

Innerhalb von 40,0 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, ist für Werbeanlagen die Zustimmung der Straßenbaubehörde erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Marlis Hess

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

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

**Regionalniederlassung Vile-Eifel**

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



Stadt Eschweiler  
17. Feb. 2011



Stadt Stolberg (Rhd.) • 52220 Stolberg

Stadt Eschweiler  
Abt. für Planung und Entwicklung  
Postfach 13 28

**52233 Eschweiler**

61/Planungs- und Vermessungsamt  
66/Tiefen- und Grundflächenamt  
17. FEB. 2011

U 18.2.  
FS 21/2

**Stadt Stolberg (Rhd.)**  
Der Bürgermeister

FB 1/61 Abt. für Entwicklung und Planung

Auskunft erteilt  
Frau Dürler  
Zimmer 510  
Telefon 02402/13-421  
Telefax 02402/13-333  
E-Mail: nicole.duerler@stolberg.de

Mein Zeichen:

Stolberg, 09.02.2011

**Besuchszeiten:**  
Mo.-Fr. 8.30 - 12.00 Uhr  
Do. 14.00 - 17.30 Uhr  
**Bürgeramt:**  
Mo.-Fr. 8.00 - 12.30 Uhr  
Do. 14.00 - 17.30 Uhr  
**Servicestelle und Bürgeramt:**  
Sa. 10.00 - 12.00 Uhr  
**Amt für soziale Angelegenheiten u. Wohnungswesen:**  
- Wohnungswesen  
Di. ganztägig geschlossen  
Do. vormittags geschlossen  
- soziale Angelegenheiten:  
8.30 - 9.00 Uhr telefonische Terminvereinbarung

**Dienststelle:**  
Rathausstraße 11/13  
52222 Stolberg  
**Internet:**  
<http://www.stolberg.de>  
E-Mail: [info@stolberg.de](mailto:info@stolberg.de)

**Bankverbindungen:**  
Commerzbank Aachen  
BLZ 390 400 13, Kto. 3820 412

Sparkasse Aachen  
BLZ 390 500 00, Kto. 1 800 010

VR Bank eG  
BLZ 391 629 80, Kto. 7300 007 010

### 1. Änderung des Bebauungsplanes 40 „Steinfurt“

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Schoop,

im Rahmen der o.g. Beteiligung haben Sie mit Schreiben vom 06.01.2011 (Az.: 610.22.10-40/1.FS) die Stadt Stolberg um ihre Stellungnahme gebeten.

Gegen die vorliegende Planung der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer max. Verkaufsfläche von 2.500 qm analog des ehem. „EXTRA“-Marktes an diesem Standort sowie eines (kleinflächigen) Lebensmitteldiscounters mit einer max. Verkaufsfläche von 800 qm im Bereich der Eschweilerstraße (L 238) bestehen aus Sicht der Stadt Stolberg folgende fachliche Bedenken:

#### Städtebauliche Belange / Einzelhandel:

- entgegen den Angaben der Begründung (Seite 1, „Planungsanlass“) zum Bebauungsplan handelt es sich bei der vorliegenden Planung nicht um die unbeträchtliche Reaktivierung eines bisherigen Versorgungsstandortes, sondern es wird eine nicht unerhebliche Erweiterung, bzw. Konsolidierung dieses Standortes durch die zusätzliche Ansiedlung eines (kleinflächigen) Lebensmitteldiscounters betrieben.
- Die ebenfalls aufgeführte planerische Begründung dieses Standortes, bzw. dessen maßgebliche Erweiterung, aufgrund einer im Einzugsbereich vorhandenen umfangreichen Wohnbebauung wird erheblich in Zweifel gezogen.

Ein derartiger Einzelhandelsstandort übersteigt aus Sicht der Stadt Stolberg wesentlich die reine Nahversorgungsfunktion für z.B. die Bereiche der Waldsiedlung, da das verfügbare, nahversorgungsrelevante Kaufkraftpotential in diesem Bereich (i.d.R. 700-Meter-Radius) weit unter den erforderlichen 35 % der erwarteten Umsätze der Vorhaben liegen wird.

- Der betreffende Standort mag zwar eine gewisse Vorprägung durch die ehemalige Einzelhandels-Immobilie besitzen, er liegt jedoch weder innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Eschweiler, noch besitzt er wie oben erwähnt, eine städtebaulich geeignete Lage um die Nahversorgungsfunktion für ein ausreichend großes Wohngebiet übernehmen zu können.

Aus diesen Gründen und der Tatsache, dass bereits zum jetzigen Zeitpunkt die Stadt Eschweiler einen erheblichen Kaufkraftzufluss u.a. im Bereich Nahrungs- und Genussmittel zu verzeichnen hat (siehe Städteregionales Einzelhandelskonzept - *STRIKT*, Seite 52 ff., Tabelle 11) werden von diesem Vorhaben nicht nur schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eschweiler, sondern auch auf die zentralen Versorgungsbereiche, bzw. die Nahversorgungsstandorte der Stadt Stolberg, hier v.a. im Bereich von Unterstolberg, erwartet.

Die Stadt Stolberg fordert daher eine umfassende gutachterliche Aufbereitung dieses Punktes sowie daraus resultierend ggf. die Aufgabe der Erweiterungsabsichten, bzw. des gesamten Standortes für die geplante Einzelhandelsnutzung.

- Abschließend wird zur Abstimmung der vorliegenden Planung, bzw. zur allgemeinen Entscheidungsfindung des Arbeitskreises *STRIKT*, ob bzgl. der o.g. Planung hier tatsächlich ein Städteregionaler Konsens erreicht werden kann und sich das Vorhaben in der vorliegenden Form letztlich unter die vereinbarten Kriterien subsumieren lässt, dringend eine Diskussion im Rahmen des Städteregionalen Einzelhandelskonzeptes (*STRIKT*) angeregt.

#### **Ökologische Belange:**

- Aus Sicht des Natur-, Landschafts- und Artenschutzes bestehen aus Sicht der Stadt Stolberg keine Erkenntnisse, die der Umsetzung der Bauleitplanung entgegenstehen würden.
- Es wird eine Klarstellung innerhalb der Begründung zum Bebauungsplan hinsichtlich der betroffenen Kläranlage (Seite 3, Entwässerungskonzept) angeregt.
- Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass beim Abriss der Gebäude eine Untersuchung hinsichtlich der planungsrelevanten Fledermausarten erforderlich wird.
- Hinsichtlich des Umfanges des Umweltberichtes wird aus Sicht der Stadt Stolberg zwingend eine Verkehrsuntersuchung bzgl. der zukünftig zu erwartenden Verkehrsströme, bzw. -belastungen gefordert.

#### **Verkehrliche Belange:**

- Die Stadt Stolberg lehnt grundsätzlich die Anlage eines Kreisverkehrs oder auch einer Licht-Signal-Anlage auf der Eschweilerstraße ab, da dies als erhebliche Behinderung der freien Strecke und als weiteres Hindernis auf dem Weg zur Autobahn angesehen wird.

Mit freundlichen Grüßen  
i.A.



A. Pickhardt  
Fachbereichsleiter



61/Planungs- und Vermessungsamt  
 66/Teilebau- und Ordnungsamt  
 15. JULI 2011



Stadt Stolberg (Rhld.) · 52220 Stolberg

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

52233 Eschweiler

Eing.: 15. Juli 2011

FS 18/7

**1. Änderung des Bebauungsplanes 40 „Steinfurt“**

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Schoop,

im Rahmen der o.g. Beteiligung haben Sie mit Schreiben vom 09.06.2011 (Az.: 610.22.10-40/1.FS) die Stadt Stolberg erneut um ihre Stellungnahme gebeten.

Gegen die vorliegende Planung bestehen aus Sicht der Stadt Stolberg weiterhin erhebliche Bedenken, da durch das geplante Vorhaben ein wesentlicher Abfluss der Kaufkraft aus dem Stolberg Stadtgebiet und somit eine massive Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Stolberg und hier vor allem im Bereich von Unterstolberg, befürchtet wird.

Aus diesem Grund werden die in meinem Schreiben vom 09.02.2011 vorgebrachten Bedenken, bzw. Forderungen bzgl. der vorliegenden Planung, sofern sie nicht bereits in dem vorliegenden Entwurf berücksichtigt werden, aufrechterhalten.

Mit freundlichen Grüßen  
i.A.

*A. Pickhardt*

A. Pickhardt  
Fachbereichsleiter

Stadt Stolberg (Rhld.)  
Der Bürgermeister

FB 1/61 Abt. für Entwicklung und Planung

Auskunft erteilt  
 Frau Dürler  
 Zimmer 510  
 Telefon 02402/13-421  
 Telefax 02402/13-333  
 E-Mail: nicole.duerler@stolberg.de

Mein Zeichen:

Stolberg, 08.07.2011

Besuchszeiten:

Mo.-Fr. 8.30 - 12.00 Uhr  
 Do. 14.00 - 17.30 Uhr  
 Bürgeramt:  
 Mo.-Fr. 8.00 - 12.30 Uhr  
 Do. 14.00 - 17.30 Uhr  
 Servicestelle und Bürgeramt:  
 Sa. 10.00 - 12.00 Uhr  
 Amt für soziale Angelegenheiten u. Wohnungswesen:  
 - Wohnungswesen  
   Di. ganztägig geschlossen  
   Do. vormittags geschlossen  
 - soziale Angelegenheiten:  
   8.30 - 9.00 Uhr telefonische Terminvereinbarung

Dienststelle:

Rathausstraße 11/13  
52222 Stolberg

Internet:

<http://www.stolberg.de>

E-Mail: [info@stolberg.de](mailto:info@stolberg.de)

Bankverbindungen:

Commerzbank Aachen  
BLZ 390 400 13, Kto. 3820 412

Sparkasse Aachen

BLZ 390 500 00, Kto. 1 800 010

VR Bank eG

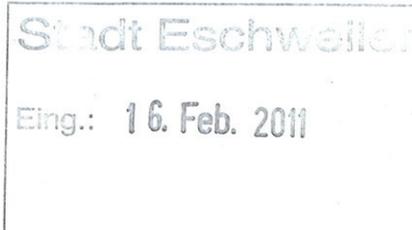
BLZ 391 629 80, Kto. 7300 007 010

*Durcheinheit:*

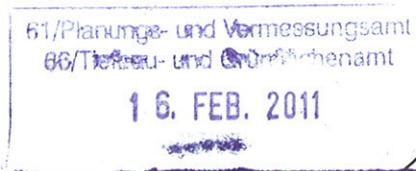
*1/11 ab: 15.7.2011*



Stadt Eschweiler  
Herr Schopp  
Postfach 1328  
52233 Eschweiler



**1. Änderung des Bebauungsplanes 40 – Steinfurt –  
Ihr Schreiben vom 06.01.2011**



Sehr geehrter Herr Schopp,  
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das vorgelegte Verfahren bestehen seitens der StädteRegion Aachen  
Bedenken.

Im einzelnen werden folgende Anregungen und Hinweise gemacht.

**A 70 – Umweltamt:**

**Wasserwirtschaft**

Es bestehen zurzeit Bedenken.

Am nordöstlichen Rand des Bebauungsplangebietes sowie im Bereich des geplanten Kreisverkehrs befindet sich ein zurzeit verrohrtes namenloses Gewässer zur Inde. Dieses Gewässer ist im Rahmen dieses Bebauungsplanes im Bereich des Kreisverkehrs und der neuen Erschließungsstraße offen zu legen. Hierzu ist mir zur weiteren Prüfung und Stellungnahme eine detaillierte Planung dieses Bereiches vorzulegen.

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.

S 01 – Zentrale Steuerung

Dienstgebäude  
Zollernstraße 10  
52070 Aachen

Telefon Zentrale  
0241 / 5198 - 0

Telefon Durchwahl  
0241 / 5198 -2474

Telefax  
0241 / 5198 - 2319

E-Mail  
llknur.guelbaz@  
staedteregion-aachen.de

Auskunft erteilt  
Frau Gülbaz

Zimmer  
C 034

Aktenzeichen  
gü

Datum  
11.02.2011

Telefax Zentrale  
0241 / 53 31 90

Bürgertelefon  
0800 / 5198 000

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

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

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

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

Hinweis:

Die Eigentümerin des Grundstückes besitzt eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung der anfallenden Niederschlagswässer in den namenlosen Vorfluter.

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

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

**Immissionsschutz**

Die Beurteilung des Vorhabens aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes ist z. Z. nicht möglich.

Ich bitte, mir die Planunterlagen zusammen mit einer Geräuschimmissionsprognose erneut zur Stellungnahme vorzulegen.

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

**S 69 – Regionalentwicklung:**

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes 40 – Steinfurt – ist im Wesentlichen die Reaktivierung eines etablierten Einzelhandelsstandortes sowie die zusätzliche Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters.

Da der überwiegende Teil bereits als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel im Flächennutzungsplan dargestellt ist, bestehen aus bauleitplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Die geplante Reaktivierung (2.500 qm) und die Erweiterung (800 qm) überschreitet die Großflächigkeitsgrenze von 800 qm Verkaufsfläche. In diesem Kontext sind die Prüfung der Tragfähigkeit und die Abstimmung im Rahmen des STRIKTs erforderlich.

Eine abschließende Stellungnahme erfolgt nach Vorlage der Tragfähigkeitsberechnung und der Beteiligung des Arbeitskreises STRIKT.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

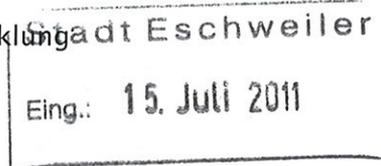
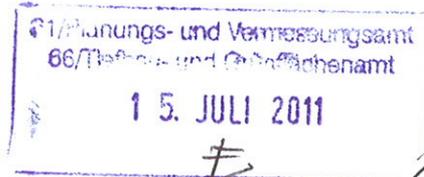


(Ilknur Gülbaz)



StädteRegion Aachen • Postfach 500451 • 52088 Aachen

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



FS 18 / 7

**StädteRegion  
Aachen**

**Der Städteregionsrat**

Stabsstelle 69  
Regionalentwicklung

Dienstgebäude  
Zollernstraße 10  
52070 Aachen

Telefon Zentrale  
0241 / 5198 – 0

Telefon Durchwahl  
0241 / 5198 – 2670

Telefax  
0241 / 5198 – 82670

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

Auskunft erteilt  
Frau Strauch

Zimmer  
B 126

Aktenzeichen

Datum:  
08.07.2011

Telefax Zentrale  
0241 / 53 31 90

Bürgertelefon  
0800 / 5198 000

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

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

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

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

## 1. Änderung des Bebauungsplanes 40 Steinfurt Ihr Schreiben vom 09.06.2011

Sehr geehrter Herr Mathar,

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

Im Einzelnen werden folgende Hinweise und Anregungen gemacht.

### A 70 Umweltamt, Wasserwirtschaft:

Im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplanes hat mit dem Ing.-Büro Quadriga ein Abstimmungsgespräch zur Aufstellung eines Entwässerungskonzeptes stattgefunden.

Gemäß den vorgelegten Unterlagen wird dieses zurzeit weiter erarbeitet. Die in den Unterlagen beschriebenen grundlegenden Möglichkeiten entsprechen den Ergebnissen des Abstimmungsgesprächs. Die auf der Zufahrtsstraße und auf den Betriebsflächen anfallenden Niederschlagswässer sind je nach Verschmutzungsgrad der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation zuzuleiten.

Nach Fertigstellung des Gesamtentwässerungskonzeptes bitte ich um entsprechende Vorlage. Nach Prüfung wird eine abschließende Stellungnahme abgegeben.

Der Grünstreifen nordöstlich der Zufahrt ist mit der Nutzungsbestimmung „Gewässerschutzstreifen“ zu versehen.

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Heining unter der Rufnummer 0241 - 5198-2286 zur Verfügung.

#### **A 61 Immobilienmanagement und Verkehr**

Der geplante großflächige Einzelhandel liegt in attraktiver Fahrradentfernung zu den Ortsteilen Siedlung Waldschule, Aue, Pumpe und Stich sowie zu den angrenzenden Stolberger Stadtteilen. Zur Förderung des Radverkehrs wird daher angeregt, gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB geeignete Flächen auf dem Grundstück für das Fahrradparken im B-Plan festzusetzen oder über textliche Festsetzungen vorzuschreiben. Die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) geben hierzu entsprechende Richtwerte.

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

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Crombach unter der Rufnummer 0241 - 5198 3703 zur Verfügung.

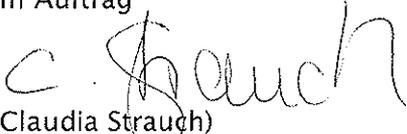
#### **S 69 Regionalentwicklung**

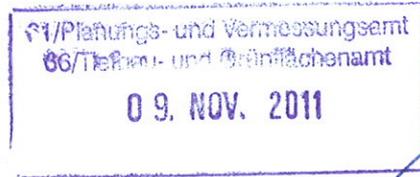
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 40 „Steinfurt“ wurde am 01.07.2011 im Arbeitskreis-STRIKT vorgestellt. Da es sich um die Reaktivierung eines großflächigen Einzelstandortes handelt, bestanden zu dem Vorhaben keine Anregungen und Bedenken. Somit wird aus Sicht des STRIKTs die Konsensfähigkeit festgestellt.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Strauch unter der Rufnummer 0241 - 5198 2670 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
(Claudia Strauch)



→ FK 661 z.c.

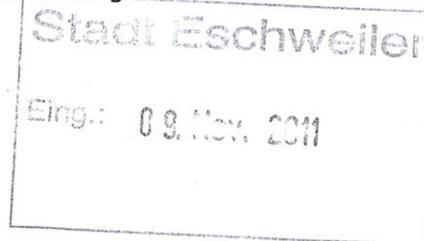
StädteRegion Aachen

StädteRegion Aachen • Postfach 500451 • 52088 Aachen

Ma. 11.

FS 10/11

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



Der Städteregionsrat

Stabsstelle 69  
Regionalentwicklung

Dienstgebäude  
Zollernstraße 10  
52070 Aachen

Telefon Zentrale  
0241 / 5198 – 0

Telefon Durchwahl  
0241 / 5198 – 2670

Telefax  
0241 / 5198 – 82670

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

Auskunft erteilt  
Frau Strauch

Zimmer  
B 126

Aktenzeichen

Datum:  
07.11.2011

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 AACSDDE 33  
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.

### 1. Änderung des Bebauungsplanes 40 – Steinfurt

Ihr Schreiben vom 06.10.2011

Sehr geehrter Herr Mathar,

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

Im Einzelnen werden folgende Anregungen und Hinweise gemacht.

#### A 70 – Umweltamt

##### Immissionsschutz:

Es bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

##### Hinweis:

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes existiert ein unterirdischer Heizöltank mit einem Volumen von 40.000 Litern. Der Tank ist in Betrieb, wird wasserrechtlich beaufsichtigt und regelmäßig durch einen Sachverständigen geprüft.

Entsprechend den zeichnerischen Darstellungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans soll ein Gebäude im Bereich des Heizöltanks erhalten bleiben, so dass davon auszugehen ist, dass auch der Heizöltank erhalten bleiben soll.

Aus diesem Grund ist im Falle von beabsichtigten Abbruch- und/oder Baumaßnahmen in den Antragsunterlagen explizit darzustellen, wie der Schutz der Anlage, beispielsweise vor Überfahung oder bei Aushubarbeiten, sichergestellt wird.

Darüber hinaus ist den mir vorliegenden Unterlagen zu entnehmen, dass sich Teile der sicherheitstechnischen Einrichtungen des Tanks, wie die Leckanzeige im Heizungsraum des bestehenden Gebäudes des ehemaligen

Supermarktes befinden, so dass bei einem Abriss dieses Gebäudes sich eine Änderung dieser sicherheitstechnischen Einrichtung ergibt, die einer wasserrechtlichen Sachverständigenprüfung bedarf.

Das Vorgenannte wird ebenfalls dem Grundstückseigentümer, der Bassa Grundstücksverwaltungsgesellschaft GmbH, in Form eines Schreibens mitgeteilt.

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

**Bodenschutz/Altlasten:**

Es bestehen keine Bedenken, da die bodenschutz- und altlastenrechtlichen Belange ausreichend berücksichtigt werden.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Jäger unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2407 zur Verfügung.

**Landschaftsschutz:**

Es bestehen keine Bedenken.

Die externe Kompensation ist mir im erforderlichen Umfang noch nachzuweisen (Ökokonto oder konkrete Fläche).

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
(Claudia Strauch)

# Das Handwerk

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

Handwerkskammer Aachen – Sandkaulbach 21 – 52062 Aachen

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

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



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

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Schoop,

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

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

1.  
Ausnahmsweise können nach § 31 (1) BauGB Verkaufsstätten eines Handwerksbetriebes oder eines produzierenden Betriebes auch dann zugelassen werden, wenn nahversorgungs- und/oder zentrentypische Waren angeboten werden, sofern die angebotenen Waren in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem im Baugebiet ansässigen Hauptbetrieb stehen.
2.  
Die Verkaufsfläche dieser Verkaufsstätte darf dabei nicht mehr als 150 m<sup>2</sup> umfassen und muss im räumlichen Zusammenhang mit dem Hauptbetrieb stehen, sowie diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.
3.  
Von der Beschränkung nach Nummer 2 ausgenommen sind solche Verkaufsstätten, in denen nicht zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden.



Reg.-Nr.: Q1 0109082

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

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

Postbank  
BLZ 37010050  
Konto 41 330 504  
BIC PBNKDEFF  
IBAN DE03 3701 0050 0041 3305 04



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

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

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

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

Sofern Sie der Meinung sind, dass nicht die genannten 150 m<sup>2</sup>, sondern eine andere Verkaufsfläche bei Handwerker- bzw. Fabrikverkaufsstellen in Eschweiler ortstypisch ist, empfehle ich, die aus Ihrer Sicht angemessene Größe in die Festsetzung aufzunehmen. Im Fall der Stadt Münster hat jüngst die Festsetzung einer Höchstgrenze von 250 m<sup>2</sup> der gerichtlichen Überprüfung standgehalten. Sollte Unklarheit über den ortstypischen Umfang des Annexhandels bestehen, rege ich an, das Gutachterbüro zu befragen, das das dem Einzelhandelskonzept Eschweilers zugrunde liegende Gutachten erstellt hat.

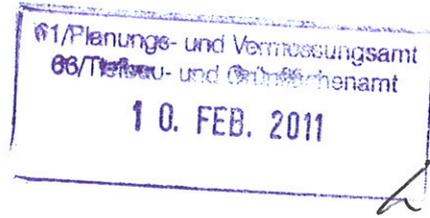
Für Rückfragen steht Ihnen der Unterzeichner gerne telefonisch oder nach Terminabsprache persönlich zur Verfügung.

Freundliche Grüße  
Handwerkskammer Aachen  
i. A.

  
Dipl.-Ing. Ulrich Gorny

→DFK 14 z.k.

FS 14/11



Industrie- und Handelskammer  
Aachen



IHK Aachen | Postfach 10 07 40 | 52007 Aachen

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

Stadt Eschweiler  
Postfach 13 28  
52233 Eschweiler



U 11.2.

FS 14/11

**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/schz/fs, V, 3

**Ihre Zeichen/  
Ihre Nachricht vom**  
610.22.10-40/1. FS  
06.01.2011

Aachen,  
8. Februar 2011

### Bauleitplanung:

hier: 1. Änderung des Bebauungsplanes 40 – Steinfurt

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Überplanung des Standortes „Steinfurt“ meldet die Industrie- und Handelskammer (IHK) Aachen vorbehaltlich Bedenken an. Zwar entspricht die geplante Nutzung der ursprünglich baurechtlich genehmigten Nutzung. Allerdings erlischt durch den Abriss und Neubau des Vorhabens (S. 2 der Begründung) die baurechtliche Genehmigung. Damit handelt es sich faktisch nicht mehr um eine Nutzung des Bestands, sondern um eine Neuansiedlung. Dementsprechend handelt es sich bei dem Bebauungsplan auch nicht um eine Festsetzung des Bestands im Sinne des § 24a Abs. 5 LEPro NRW, sondern um eine Neuausweisung eines Sondergebietes außerhalb eines faktischen – oder durch die Kommune ausgewiesenen – Zentralen Versorgungsbereiches. Somit widerspricht die Planung den Grundsätzen der Raumordnung gem. § 24a LEPro NRW, die im Rahmen der Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen sind. Dies gilt auch, wenn im Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits ein entsprechendes Sondergebiet ausgewiesen ist.

Das Vorhaben widerspricht auch den Grundsätzen der Raumordnung, da es sich um einen nicht-integrierten Standort in direkter Nachbarschaft zur Stadt Stolberg handelt. Das Gesamtvorhaben wird nach unserer Schätzung einen Umsatz von rund 14,4 Mio. Euro (rund 10 Mio. Euro für den Lebensmittelvollsortimenter und rund 4,4 Mio. Euro) haben. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Stadtgrenze von Stolberg ist anzunehmen, dass ein erheblicher Anteil des Umsatzes mit Einwohnern aus Stolberg getätigt werden wird.

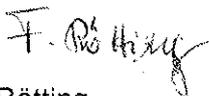
Es muss zwar festgestellt werden, dass am Standort des Sondergebietes bis vor rund 2,5 Jahren eine vergleichbare Nutzung im identischen Umfang vorhanden gewesen ist. Dennoch muss bei dem geplanten Vorhaben geprüft werden, ob sich nicht zwischenzeitlich die bestehenden Einzelhandelsbetriebe in den umliegenden Zentralen Versorgungsbereichen auf diese Situation eingestellt haben, so dass durch die Neuansiedlung zweier nicht-integrierter Einzelhandelsbetriebe am Standort „Steinfurt“ u. U. schädliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten wären. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes 4C 2 / 08 vom 17. Dezember 2009, in dem es heißt:

*„Schädliche Auswirkungen [...] können sich auch daraus ergeben, dass das geplante Vorhaben zusammen mit bereits vorhandenen Betrieben eine Beeinträchtigung des geschützten zentralen Versorgungsbereichs bewirkt. Denn ein gerade noch unbedenkliches Nebeneinander von Einzelhandelsbetrieben an nicht integrierten Standorten in räumlicher Nähe zum Versorgungsbereich und Angeboten derselben Branche im geschützten Versorgungsbereich kann durch das Hinzutreten eines weiteren branchengleichen Vorhabens in eine städtebaulich beachtliche Schädigung der Funktionsfähigkeit des Versorgungsbereichs umschlagen.“*

Nach unserer Auffassung muss daher geprüft werden, ob durch die neue Einzelhandelsnutzung keine schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche in Eschweiler oder in angrenzenden Gemeinden (insbesondere Stolberg) zu erwarten sein werden. Eine solche Prüfung liegt jedoch nicht vor.

Freundliche Grüße

Industrie- und Handelskammer  
Aachen

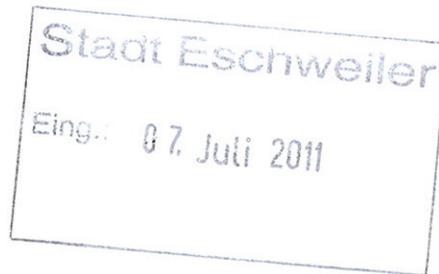
i. A. 

Fritz Rötting  
Geschäftsführer



IHK Aachen | Postfach 10 07 40 | 52007 Aachen

Stadt Eschweiler  
Postfach 13 28  
52233 Eschweiler



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, V, 3

**Ihre Zeichen/  
Ihre Nachricht vom**  
610.22.10-40/1. FS  
09.06.2011

Aachen,  
6. Juli 2011

#### **Bauleitplanung:**

**hier: 1. Änderung des Bebauungsplanes 40 – Steinfurt**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Überplanung des Standortes „Steinfurt“ bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer (IHK) Aachen Bedenken.

Geplant ist die Umwandlung eines Gewerbegebietes gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968. Nach den zurzeit gültigen Festsetzungen ist eine gesteuerte Entwicklung des Einzelhandels nicht möglich. Insofern begrüßen wir die Absicht der Stadt Eschweiler, den Standort zu überplanen und die Einzelhandelsmöglichkeiten zu begrenzen.

Es muss allerdings festgestellt werden, dass die Stadt Eschweiler nicht bereits nach der Aufgabe der ehemaligen Nutzung des Extra-Marktes mit einer Überplanung des Standortes begonnen hat, um dadurch eine Einzelhandelsnachnutzung an einem nicht integrierten Standort zu verhindern. Gemäß den Zielen des Städteregionalen Einzelhandelskonzeptes (STRiKT, S. 146) ist jedoch vereinbart worden, dass sich die beteiligten Kommunen grundsätzlich darum bemühen, alte Bebauungspläne auf eine neue Baunutzungsverordnung anzupassen. Dies ist im vorliegenden Fall nicht nur versäumt worden, gemäß der Begründung des Bebauungsplans (S. 4), sondern ist sogar aktiv von der Stadt Eschweiler nach einer Folgenutzung durch den Einzelhandel gesucht worden.

Durch dieses – nicht STRiKT-konforme Verhalten – ist die Stadt Eschweiler nun in der Situation, dass sie die neue Nutzung am Standort kaum beeinflussen kann. Wenn der Bebauungsplan nicht aktualisiert wird, ist aufgrund des weiterhin gültigen Planrechts der BauNVO '68 sogar eine noch größere Ansiedlung möglich. Insofern ist der vorgelegte Planentwurf nur eine Option, um die Einzelhandelsansiedlung am Standort steuern zu können. Da es sich bei dem Vorhaben um eine Neuplanung eines Sondergebietes handelt, ist entsprechend § 11 Abs. 3 BauGB ein Nachweis erforderlich, dass von dem Sondergebiet nur unwesentliche Auswirkungen zu erwarten sind. Dies bezieht sich nicht nur auf die zentralen Versorgungsbereiche innerhalb Eschweilers, sondern auch auf angrenzende Nachbargemeinden und bezieht auch andere Aspekte (Verkehr, Umwelt) mit ein. Eine entsprechende Auswirkungsanalyse fehlt jedoch in den Planunterlagen.

Da eine entsprechende Analyse der Auswirkungen fehlt, erscheint auch die Festsetzung der zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente auf 15 Prozent der Gesamtverkaufsfläche willkürlich. Unter der Annahme, dass es sich bei dem Standort um einen Ergänzungsstandort entsprechend der Definition des STRiKTs (S. 140) handelt, wäre nach den Vereinbarungen allein eine Fläche von zehn Prozent für zentrenrelevanten Randsortimente zulässig. Warum nun im vorliegenden Fall – bei einem Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, der nicht einmal die Anforderungen an einen Ergänzungsstandort erfüllt – eine größere Fläche für zentrenrelevante Sortimente zulässig sein soll, ist für uns nicht nachvollziehbar begründet. Eine ausreichende und nachvollziehbare Begründung wäre die oben bereits erwähnte Wirkungsanalyse, innerhalb dessen auch die Auswirkungen auf die Stadt Stolberg dargestellt werden könnten. Dabei muss auch geprüft werden, welche Auswirkungen der zusätzlich neu geplante Discounter auf die zentralen Versorgungsbereiche in Eschweiler und Stolberg haben wird.

Abschließend muss festgestellt werden:

1. Gemäß dem aktuell gültigen Planrecht ist das Vorhaben zulässig – da jedoch aufgrund der BauNVO '68 keine Steuerungsoptionen der Stadt Eschweiler existieren, besteht ein Planerfordernis.
2. Da die Stadt Eschweiler es verpasst hat, ihre Handlungsoptionen nach Aufgabe der Einzelhandelsnutzung frühzeitig zu sichern (durch Aufstellungsbeschluss etc.), besteht nun ein dringender Handlungsbedarf, um eine erneute ungesteuerte Einzelhandelsansiedlung zu vermeiden. Insofern stellt der Bebauungsplan eine Möglichkeit dar, die Handlungsoptionen der Stadt Eschweiler in einem geringen Umfang zu wahren.
3. Wenn die Stadt Eschweiler das Plangebiet überplant, sind die aktuell gültigen Rechtsvorschriften und Normen zu beachten. Nach landesplanerischen Gesichtspunkten handelt es sich bei der Festsetzung des Sondergebietes um eine Sicherung des Bestands gemäß § 24a Abs. 5 BauGB. Da der geplante Discounter kleinflächig ist, sind die landesplanerischen Voraussetzungen erfüllt.
4. Des Weiteren müssen aber auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO geprüft werden. Eine entsprechende Prüfung der Auswirkungen ist den Planunterlagen jedoch nicht zu entnehmen. Stattdessen werden die bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie – willkürlich? – ausgewählte Verkaufsflächenobergrenzen für zentrenrelevante Randsortimente festgesetzt. Aufgrund der fehlenden Unterlagen ist eine abschließende Abwägung aus unserer Sicht nicht möglich. Es besteht somit im Fall eines Beschlusses des Bebauungsplans ein Abwägungsmangel. Der Bebauungsplan wäre somit rechtlich angreifbar. Bei einem Erfolg einer potenziellen Klage käme somit wieder das zurzeit gültige Planrecht (BauNVO '68) zur Anwendung. Insofern ist es dringend geboten, eine Wirkungsanalyse durchzuführen.
5. Auf der Basis der Wirkungsanalyse können die verträglichen Verkaufsflächenobergrenzen – auch für die zentrenrelevanten Randsortimente – nachvollziehbar begründet festgelegt werden.

Industrie- und Handelskammer Aachen  
Aachen, 6. Juli 2011

Blatt 3 zum Schreiben an die Stadt Eschweiler

Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass nach mündlicher Auskunft in der letzten Sitzung des STRIKTs noch mehrere weitere Plangebiete mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß BauNVO '68 existieren, für die grundsätzlich die selbe Problematik gilt. Wir möchten daher dringend darum bitten, für diese Flächen zeitnah entsprechende Aufstellungsbeschlüsse zu treffen, um im Falle einer Anfrage für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes sämtliche Handlungsoptionen zu wahren.

Freundliche Grüße

Industrie- und Handelskammer  
Aachen

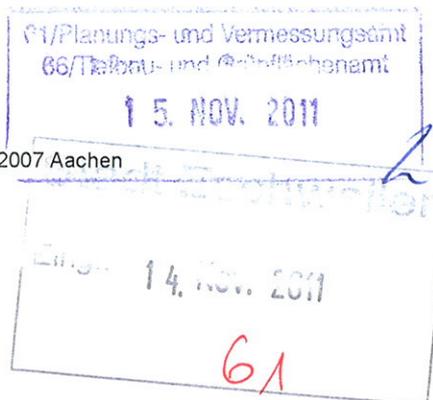
i. A. *F. Rötting*

Fritz Rötting  
Geschäftsführer



IHK Aachen | Postfach 10 07 40 | 52007 Aachen

Stadt Eschweiler  
Postfach 13 28  
52233 Eschweiler



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/wys, V, 3

**Ihre Zeichen/**

**Ihre Nachricht vom**

610.22.10-40/1. FS  
06.10.2011

Aachen,  
10. November 2011

**Bauleitplanung:**

hier: 1. Änderung des Bebauungsplanes 40 – Steinfurt

Sehr geehrte Damen und Herren,

geplant ist die Umwandlung eines Gewerbegebietes gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968. Grundsätzlich bedauert die Industrie- und Handelskammer (IHK) Aachen, dass die Stadt Eschweiler nach der Aufgabe des Extra-Marktes am oben genannten Standort nicht die Chance ergriffen hat, ein bestehendes Gewerbegebiet gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968 zu überplanen und durch die Reduzierung von Verkaufsflächen an einem nicht-integrierten Standort die Attraktivität der integrierten Standorte zu erhöhen. Zwar ist es keine Aufgabe aus dem STRiKT oder sonstigen rechtlichen Rahmenbedingungen, bestehende Einzelhandelsstandorte zu schließen, es gibt jedoch den landesplanerischen Grundsatz und auch das allgemeine Verständnis innerhalb des STRiKT-Arbeitskreises, dass sich großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zukünftig in Zentralen Versorgungsbereichen ansiedeln sollen und diese grundsätzlich zu stärken sind.

Da diese Option seitens der Stadt durch eine frühzeitige Überplanung nicht ergriffen worden ist, stellt die beabsichtigte Planung unter den gegebenen Umständen eine Verbesserung gegenüber dem Ist-Zustand dar. Insofern begrüßen wir die Absicht der Stadt Eschweiler, den Standort zu überplanen und die Einzelhandelsmöglichkeiten zu begrenzen.

Aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan und auch wegen der Begrenzung der Verkaufsfläche auf die ursprüngliche Größenordnung sind die rechtlichen Voraussetzungen erfüllt. Dennoch muss festgestellt werden, dass sich durch eine Reaktivierung des Standorts spürbare Auswirkungen insbesondere in Stolberg ergeben werden.

Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass nach dem STRiKT-Konzept die Vereinbarung besteht, dass „alte“ Bebauungspläne auf die aktuelle Baunutzungsverordnung umzustellen sind (S. 146). Dementsprechend erachten wir es als notwendig, mit der Überplanung zu beginnen, bevor es einen konkreten Handlungsbedarf gibt, da andernfalls ein Konflikt zwischen der allgemeinen Zielvorstellung zum Schutz und Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche und dem Ansiedlungswunsch des Einzelhandelsbetriebes besteht.

Industrie- und Handelskammer Aachen  
Aachen, 10. November 2011

Blatt 2 zum Schreiben an die Stadt Eschweiler

Wir empfehlen dringend, für Bebauungspläne, die nach der Baunutzungsverordnung von 1968 ein Gewerbegebiet festsetzen, zeitnah Aufstellungsbeschlüsse zu treffen, um als Stadt im Falle einer Anfrage zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ausreichend Handlungsoptionen zur Verfügung zu haben.

Freundliche Grüße

Industrie- und Handelskammer  
Aachen



Nils Jagnow

**Florian Schoop - 1. Änderung des Bebauungsplanes 40 - Steinfurt -**

**Von:** "Lewandowski, Rainer (ASEAG, VCP)" <Rainer.Lewandowski@Aseag.de>  
**An:** <florian.schoop@eschweiler.de>  
**Datum:** 28.01.2011 11:37  
**Betreff:** 1. Änderung des Bebauungsplanes 40 - Steinfurt -

Bittk Fk 66  
 M. FS 31

61/Planungs- und Vermessungsamt  
 06/10/11- und 06/10/11-Planungsamt

28. JAN. 2011

**Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**  
**Bezug: Ihr Schreiben vom 06.01.2011, Zeichen 610-22.10.-40/1. FS**

Sehr geehrter Herr Schoop,

gegen die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes - Steinfurt - bestehen seitens der ASEAG grundsätzlich keine Bedenken.

Um die neuen Einzelhandelsbetriebe besser an den ÖPNV anzubinden, beantragen wir eine Verlegung der Bushaltestellen "Steinkohlenfeld" auf der Stolberger Straße um ca. 200 m in Richtung Süden. Der Standort der verlegten Bushaltestellen sollte südlich des geplanten Kreisverkehrsplatzes Stolberger Straße/Kiefernweg in Höhe des geplanten Parkplatzes vorgesehen werden. Die neuen Bushaltestellen sind auf 20 m Länge am Fahrbahnrand einzurichten. Durch die Verlegung der Bushaltestelle wird auch eine gleichmäßigere Verteilung der Haltestellenabstände erreicht. Die heutigen Haltestellenabstände zwischen den Bushaltestellen "Steinfurt", "Steinkohlenfeld" und "Am Ginsterbusch" sind 645 m und 75 m bzw. 676 m und 197 m in der Gegenrichtung. Des Weiteren ist ein fußläufiger Zugang von der Bushaltestelle zum Parkplatz der neuen Einzelhandelsbetriebe zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

Dipl.-Ing. Rainer Lewandowski

ASEAG

Aachener Straßenbahn und Energieversorgungs-Aktiengesellschaft  
 Abt. Leistungscontrolling und Verkehrstechnik

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

**Von:** "Lewandowski, Rainer (ASEAG\_VCP)" <Rainer.Lewandowski@Aseag.de>  
**An:** "Florian Schoop" <Florian.Schoop@eschweiler.de>  
**Datum:** 09.05.2011 12:49  
**Betreff:** AW: Antw: 1. Änderung des Bebauungsplanes 40 - Steinfurt -

Sehr geehrter Herr Schopp,

die Haltestelle "Steinkohlenfeld" wird wegen der Nähe zur Haltestelle "Am Ginsterbusch" so gut wie gar nicht von Fahrgästen zum Aus- und Einsteigen genutzt. Eine aktuelle Fahrgastzählung im Mai 2011 ergab lediglich einen Einsteiger am Tag.

Nach Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenter sowie eines großflächigen Lebensmitteldiscounter gehen wir, bei einer Annahme von 1000 Kunden am Tag, von ca. 50 Fahrgästen am Tag im ÖPNV aus. Dies rechtfertigt aus unserer Sicht die Verlegung der heute nicht genutzten Haltestellen "Steinkohlenfeld" um ca. 200 m in Richtung Süden.

Mit freundlichen Grüßen  
i. A.  
Dipl.-Ing. Rainer Lewandowski

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

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

www.aseag.de

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

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

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Florian Schoop [mailto:Florian.Schoop@eschweiler.de]  
 Gesendet: Dienstag, 5. April 2011 16:32  
 An: Lewandowski, Rainer (ASEAG, VCP)  
 Betreff: Antw: 1. Änderung des Bebauungsplanes 40 - Steinfurt -

Sehr geehrter Herr Lewandowski,  
 in Ihrer u. a. Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren beantragen Sie die Verlegung der Bushaltestellen auf der Stolberger Straße in Richtung des geplanten Einzelhandelsstandortes.  
 Um Ihren Wunsch in die Planungsüberlegungen des Investors mit einbeziehen zu können, würde ich mich freuen, wenn Sie Ihre Forderung mit einer Bedarfsanalyse / Prognose untermauern könnten, da Zweifel über die Notwendigkeit einer Verlegung der Haltestellen aufgetaucht sind.  
 Bei Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

61/Planungs- und Vermessungsamt  
 66/Tiefbau- und Grünflächenamt  
 09. MAI 2011  
 E. Paul FS

10/105

U 12/15

?

Mit freundlichem Gruß  
im Auftrag

F. Schoop

Dipl.-Ing. Florian Schoop  
Stadtplaner AKNW  
Stadt Eschweiler  
610 Abteilung für Planung und Entwicklung  
Johannes-Rau-Platz 1  
52249 Eschweiler

Tel.: 02403 / 71- 427  
Fax.: 02403 / 71 - 532  
e-mail: florian.schoop@eschweiler.de

>>> "Lewandowski, Rainer (ASEAG, VCP)" <Rainer.Lewandowski@Aseag.de>  
28.01.2011 11:36 >>>

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

Bezug: Ihr Schreiben vom 06.01.2011, Zeichen 610-22.10.-40/1. FS

Sehr geehrter Herr Schoop,

gegen die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes - Steinfurt -  
bestehen seitens der ASEAG grundsätzlich keine Bedenken.  
Um die neuen Einzelhandelsbetriebe besser an den ÖPNV anzubinden,  
beantragen wir eine Verlegung der Bushaltestellen "Steinkohlenfeld" auf  
der Stolberger Straße um ca. 200 m in Richtung Süden. Der Standort der  
verlegten Bushaltestellen sollte südlich des geplanten  
Kreisverkehrsplatzes Stolberger Straße/Kiefernweg in Höhe des geplanten  
Parkplatzes vorgesehen werden. Die neuen Bushaltestellen sind auf 20 m  
Länge am Fahrbahnrand einzurichten. Durch die Verlegung der  
Bushaltestelle wird auch eine gleichmäßigere Verteilung der  
Haltestellenabstände erreicht. Die heutigen Haltestellenabstände  
zwischen den Bushaltestellen "Steinfurt", "Steinkohlenfeld" und "Am  
Ginsterbusch" sind 645 m und 75 m bzw. 676 m und 197 m in der  
Gegenrichtung. Des Weiteren ist ein fußläufiger Zugang von der  
Bushaltestelle zum Parkplatz der neuen Einzelhandelsbetriebe zu  
berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

Dipl -Ing. Rainer Lewandowski

ASEAG

Aachener Straßenbahn und Energieversorgungs-Aktiengesellschaft

Abt. Leistungscontrolling und Verkehrstechnik

Neuköllner Straße 1, 52068 Aachen

Telefon: 0241 1688-3332

Telefax: 0241 1688-3237

E-Mail: [Rainer.Lewandowski@aseag.de](mailto:Rainer.Lewandowski@aseag.de)  
<<mailto:Rainer.Lewandowski@aseag.de>>

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

Sitz der Gesellschaft: Aachen

Registergericht Aachen, Handelsregister Abtlig. B Nr. 124

Aufsichtsratsvorsitzender: Heiner Höfken

Vorstand: Dipl.-Kfm. Michael Carmincke



Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH  
Postfach 10 07 09, 44782 Bochum

21/Planungs- und Vermessungsamt  
66/Teilbau- und Grünflächenamt

17. OKT. 2011

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

Stadt Eschweiler

Eing.: 17. Okt. 2011

18.10.  
FS

52233 Eschweiler

Ihre Referenzen	Bebauungsplan Nr. 40 – Steinfurt -
Ansprechpartner	Claudia Foré
Durchwahl	+49 241 919 5774
Datum	12.10.2011
Betrifft	Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 – Steinfurt -

Sehr geehrte Damen und Herren,

Für den Bebauungsplan Nr. 40 – Steinfurt - bitten wir die folgenden Hinweise und Belange zu berücksichtigen:

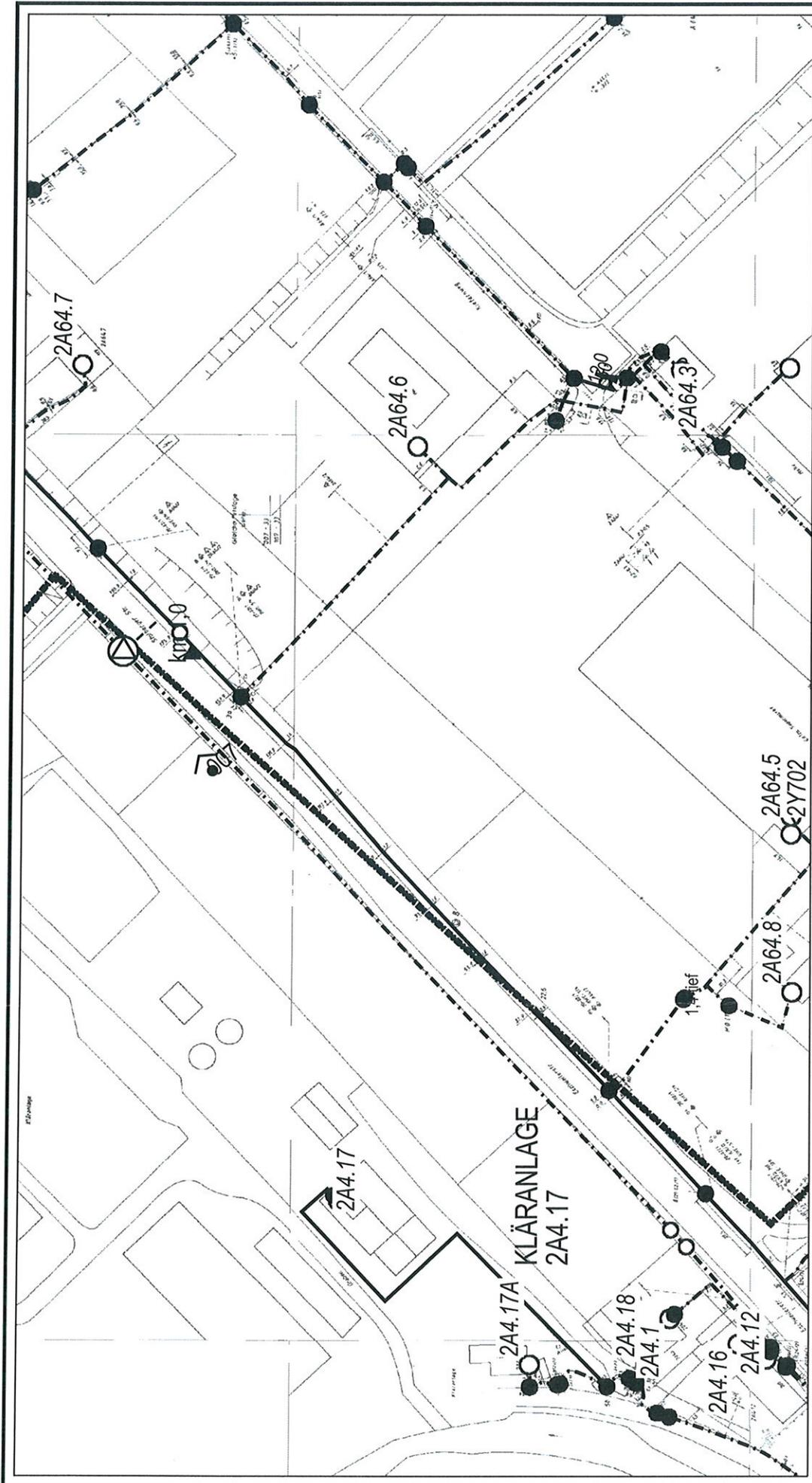
Im Teilbereich des Bebauungsplanes sind Änderungen an der Verkehrsfläche vorgesehen, die vorhandene Telekommunikationslinien beeinträchtigen. Diese Änderung an der Verkehrsfläche erfolgt ursächlich nicht aus baulastspezifischen Gründen, sondern aus Gründen einer Maßnahme zu Gunsten von Anliegern und Investoren. Für diese Änderung besteht für die Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom AG Bochum keine Folgepflicht aus § 72 TKG. Die Planungsabsichten zur Veränderung der Verkehrsfläche machen eine Sicherung, Änderung oder Verlegung der Telekommunikationslinie erforderlich. Die Erstattung der der Deutschen Telekom AG hierdurch entstehenden Kosten ist im Bebauungsplan sicherzustellen.

Mit freundlichen Grüßen

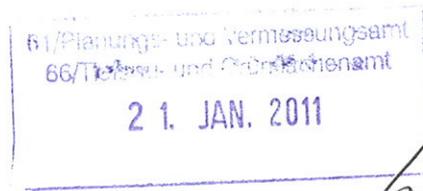
Dieter Leuschner

Claudia Foré

Hausanschrift	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Technische Infrastruktur Niederlassung West, Karl-Lange-Str. 29, 44791 Bochum; Besucheradresse: Am Gut Wolf 3, 52070 Aachen
Postanschrift	Postfach 10 07 09, 44782 Bochum
Telekontakte	Telefon +49 234 505-0, Telefax +49 234 505-4110, Internet www.telekom.de
Konto	Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668 IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Aufsichtsrat	Dr. Steffen Roehn (Vorsitzender)
Geschäftsführung	Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Klaus Peren
Handelsregister	Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn USt-IdNr. DE 814645262



	ATMh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag	ASB	2	Sicht	Lageplan
	ATMh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag	VsB	2403A, 241A		
Bemerkung:	TI NL	West (Bochum)	Name	A_Fore.Claudia	Blatt	1
	PTI	Aachen	Datum	12.10.2011		
	ONB	Stolberg, Eschweiler				

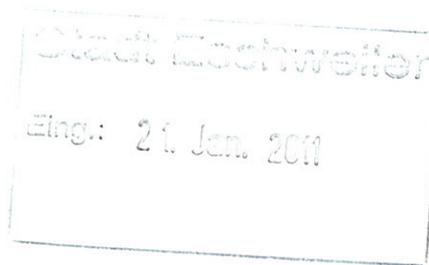


**EBV**

EBV GmbH, Postfach 6204, 41829 Hückelhoven

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

U 21.1.



Ihr Zeichen  
610-22.10.-40/1. FS  
06.01.2011

Unser Zeichen  
VU/22aV-1  
Ba2813/Sch

Telefon-Durchwahl  
(02433) 4440- 55

Datum  
19.01.2011

## Bauleitplanung der Stadt Eschweiler

### 1. Änderung des Bebauungsplanes 40 – Steinfurt –

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

der o.g. Geltungsbereich liegt innerhalb der EBV-Berechtsame Steinkohle.

Sicherungen gegen bergbauliche Einwirkungen sind nicht erforderlich.

Im Randbereich zum Plangebiet befindet sich die Tagesöffnung 2516/5628/001. Annäherungsweise haben wir die Tagesöffnung im Lageplan aufgetragen (siehe Anlage). Die Tagesöffnung ist dem Grundeigentümerbergbau zuzuordnen, für den wir nicht haften. Weitergehende Informationen liegen uns nicht vor. Wir empfehlen hierzu, mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 – Bergbau und Energie in NRW, Kurt-Schumacher-Str. 313 in 45897 Gelsenkirchen in Kontakt zu treten.

Im Plangebiet ist alter oberflächennaher Grundeigentümerbergbau – für den wir nicht haften – nicht auszuschließen. Hierzu wird ebenfalls empfohlen, mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 – Bergbau und Energie in NRW, Kurt-Schumacher-Str. 313 in 45897 Gelsenkirchen in Kontakt zu treten.

Eine Kennzeichnung nach § 9 (5) 2. BauGB ist erforderlich.

Zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 werden unsererseits – unter Berücksichtigung zuvor gemachter Ausführungen – keine Bedenken erhoben.

Mit freundlichem Glückauf  
EBV GmbH

Anlage:  
Lageplan-Auszug

EBV GmbH  
Myhler Straße 83  
41836 Hückelhoven

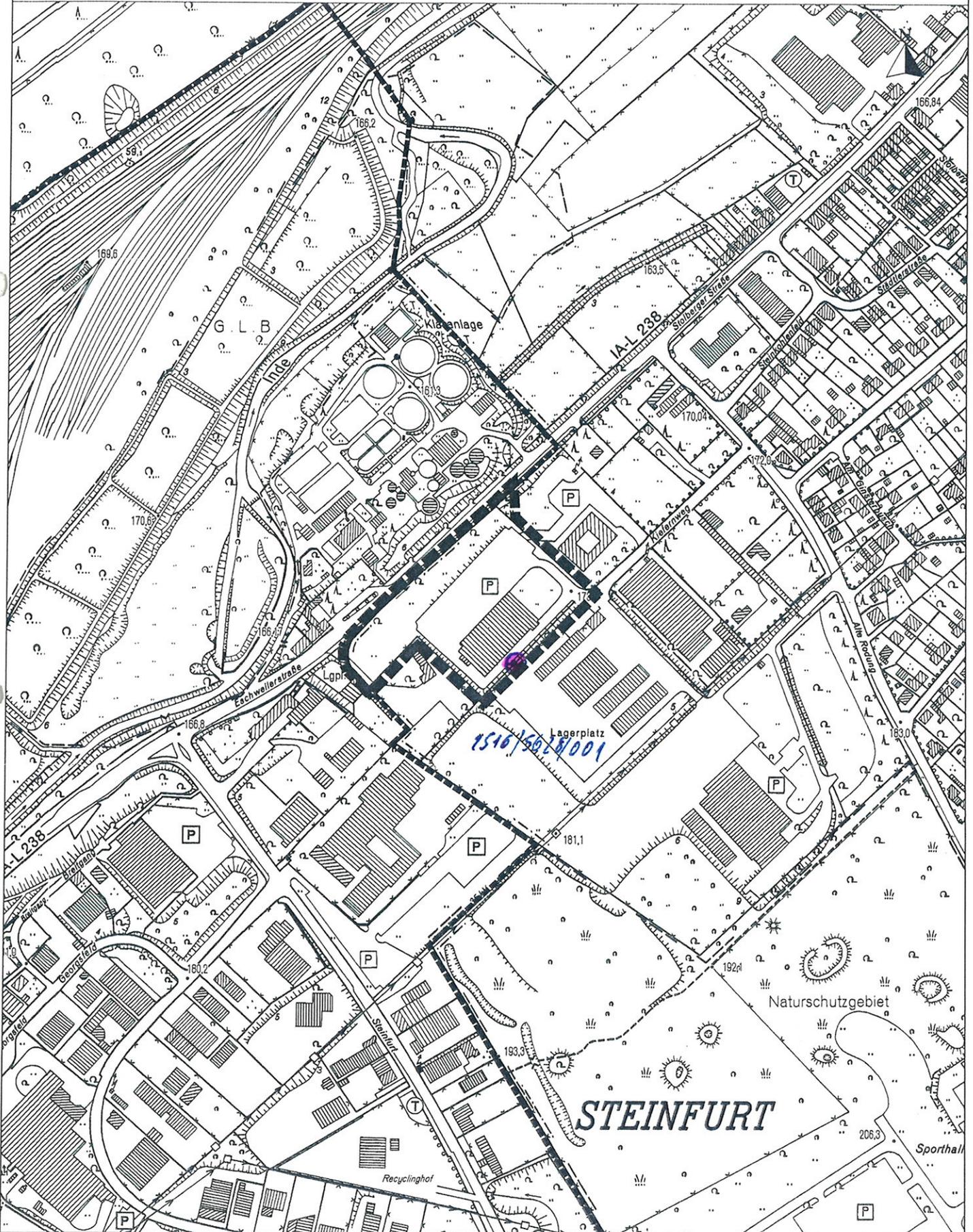
Telefon (02433) 4440-0  
Telefax (02433) 4440-39  
info@ebv.de

Geschäftsführer:  
Dr. Dieter Körner (Vors.)  
Thomas Hofmann

Sitz der Gesellschaft:  
Hückelhoven  
Registergericht:  
Mönchengladbach HRB 12679

Commerzbank  
Aachen  
(BLZ 390 400 13)  
110977600

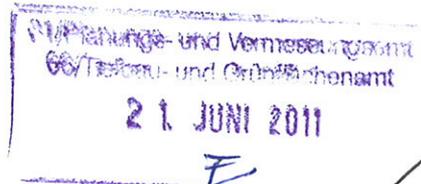
## Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 40 - Steinfurt -





EBV GmbH, Postfach 6204, 41829 Hückelhoven

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



Stadt Eschweiler  
Eing.: 21. Juni 2011

Ihr Zeichen  
610-22.10.-40/1. FS  
09.06.2011

Unser Zeichen  
VU/22aV-1  
Ba2865/Sch

Telefon-Durchwahl  
(02433) 4440- 55

Datum  
16.06.2011

## Bauleitplanung der Stadt Eschweiler

### 1. Änderung des Bebauungsplanes 40 – Steinfurt –

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

unsere Stellungnahme – VU/22aV-1/Ba2813/Sch – vom 19.01.2011 hat weiterhin Gültigkeit.

Mit freundlichem Glückauf  
EBV GmbH

EBV GmbH, Postfach 6204, 41829 Hückelhoven

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



V. 18.10. FS 20/10

Ihr Zeichen  
610.22.10.-40/1. FS  
06.10.2011

Unser Zeichen  
VU/22aV-1  
Ba2895/Sch

Telefon-Durchwahl  
(02433) 4440- 55

Datum  
14.10.2011

## Bauleitplanung der Stadt Eschweiler

### 1. Änderung des Bebauungsplanes 40 – Steinfurt –

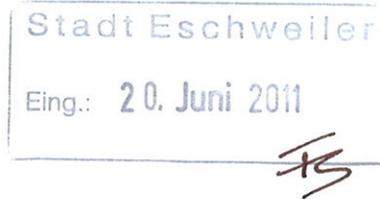
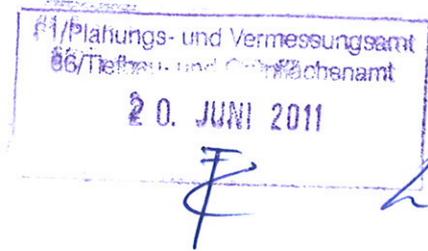
**Banachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**  
**Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unsere Stellungnahmen – VU/22aV-1/Ba2813/Sch – vom 19.01.2011 und  
– VU/22aV-1/Ba2865/Sch – vom 16.06.2011 haben weiterhin Gültigkeit.

Mit freundlichem Glückauf  
EBV GmbH

Stadt Eschweiler  
Abt. für Planung u. Entwicklung  
z.H. Herrn Schoop  
Postfach 1328  
52233 Eschweiler



16. Juni 2011  
Herbert Zübel  
Planung & Liegenschaften  
Telefon 02407 579-3146  
Telefax 02407 579-3105  
herbert.zubel@enwor-vorort.de

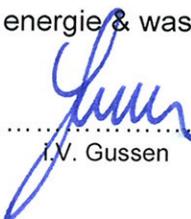
**Betreff :** 1. Änd. Bebauungsplan 40 – Steinfurt -  
**Bezug :** Ihr Schreiben vom 09.06. 2011

Sehr geehrte Damen und Herren, werter Herr Schoop,  
gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 bestehen von unserer Seite keine Bedenken. Es gibt jedoch eine besondere Versorgungslage: Das Gelände des Bebauungsplanes grenzt unmittelbar an unser Versorgungsgebiet in der Stadt Stolberg. Das Gelände des ehem. Extra-Marktes ist ein "Grenzfallkunde", d.h. dieser Abnehmer wird aus dem Wasser-Versorgungsnetz der Fa. Enwor beliefert; die Abrechnung erfolgt jedoch durch Fa. EWV in Stolberg. An der Grenze des Gebietes, aber noch auf der stolberger Seite der Eschweiler Straße, befinden sich zwei Übergabeschächte mit Zählung, welche die Hs.-Nr. 125 und 129 mit Wasser versorgen. Ab den Schächten bis zur eigentlichen Verbrauchsstelle gibt es private Wasserleitungen, welche vom Eigentümer zu dokumentieren sind. Wir bitten Sie, uns an den weiteren Planungen zu beteiligen.

Für nähere Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

enwor – energie & wasser vor ort GmbH

  
.....  
i.V. Gussen

  
.....  
i.A. Zübel

51/Planungs- und Vermessungsamt  
 06/Tier- und Ordnungsamt  
 21. JUNI 2011

Thyssengas GmbH, Postfach 10 44 51, 44044 Dortmund

Stadt Eschweiler  
 Postfach 1328  
 52233 Eschweiler

60/Bauordnungs- und Umveramt,  
 600 Bauordnungsamt  
 631/Abt. für Umver- und Flächenver  
 20. JUNI 2011

Integrity Management und  
 Dokumentation

Ihre Zeichen 610.22.10.-40/1. FS  
 Ihre Nachricht 9. Juni 2011  
 Unsere Zeichen ETG-B-I-N/An/Zi  
 0482-TÖB-2011  
 Name Herr Anke  
 Telefon +49 231/91291-6431  
 Telefax +49 231/91291-2266  
 E-Mail leitungs Auskunft  
 @thyssengas.com

Dortmund, 15. Juni 2011

**1. Änderung des Bebauungsplanes 40 – Steinfurt -**

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der o. g. 1. Änderung des Bebauungsplanes 40 ist die im Betreff genannte stillgelegte Gasfernleitung betroffen.

Wir haben gegen die Bebauungsplanänderung keine grundsätzlichen Bedenken,

1. da die Leitungstrasse in dem Bebauungsplan nachrichtlich übernommen ist,
2. wenn das beiliegende Merkblatt für die Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen berücksichtigt wird.

Falls im Zuge einer geplanten Baumaßnahme unsere o. g. stillgelegte Gasfernleitung stört, erklären wir uns bereit, diese Leitung an den Stellen zu entfernen, an denen sie die vorgesehene Baumaßnahme stört. Wir weisen jetzt schon vorsorglich darauf hin, dass aus Sicherheitsgründen die Demontage nur von unseren Fachtrupps vorgenommen werden darf.

Für weitere Informationen und Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Thyssengas GmbH

*i. A. Anke*  
 i. A. Anke

*i. A. Heyen*  
 i. A. Heyen

Thyssengas GmbH  
 Kampstraße 49  
 44137 Dortmund  
 T +49 231 91291-0  
 F +49 231 91291-2012  
 I www.thyssengas.com  
 Geschäftsführung:  
 Prof. Dr. Klaus Homann  
 (Vorsitzender)  
 Dr. Wandulf Kaufmann  
 Sitz der Gesellschaft:  
 Dortmund  
 Eingetragen beim  
 Amtsgericht Dortmund  
 Handelsregister-Nr.  
 HR B 21273  
 Bankverbindung:  
 Commerzbank Essen  
 BLZ 360 400 39  
 Kto.-Nr. 140 2908 00  
 USt.-IdNr. DE 119497635

## Allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen (incl. Begleitkabel) der Thyssengas GmbH (TG)

### Allgemeines

Gasfernleitungen dienen der öffentlichen Energieversorgung. Sie sind in der Regel mit einer Erdüberdeckung von 1,0 m verlegt. Unsere Leitungen haben einen Durchmesser bis maximal DN 1000 und werden mit einem Druck von bis zu PN 84 betrieben. Neben der Leitungen verläuft teilweise ein Begleitkabel in unterschiedlichen Abständen und teilweise mit geringerer Überdeckung.

Damit der Bestand und der Betrieb der Leitungen nicht gefährdet bzw. behindert werden, muss die TG vor allen Baumaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen rechtzeitig informiert werden. Der Bauausführende muss über Pläne zu den Gasfernleitungen der TG verfügen.

**Der DVGW-Hinweis GW 315** (Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten) ist zu beachten. (Bezugsquelle: Wirtschafts- und Verlagsgesellschaft Gas und Wasser mbH, Postfach 140151, 53056 Bonn)

1. Die Angaben in den TG Bestandsunterlagen zu Gasfernleitungen sind unverbindlich und auf jeden Fall vor Ort mit geeigneten Leitungs- und Kabelsuchgeräten sowie ggf. durch Suchschlitze, die in Handschachtung auszuführen sind, zu überprüfen und zu ergänzen. Angaben in den TG Bestandsplänen zu unterirdischen Anlagen Dritter sind ebenfalls unverbindlich. Abstände dürfen aus dem Plan nicht abgegriffen werden. Leitungen, die aufgrund von Ortungsergebnissen festgestellt worden sind, sind durch in Klammern gesetzte Maßzahlen gekennzeichnet. Diese Maße weisen gegenüber den am offenen Graben ermittelten Werten eine geringere Lagegenauigkeit auf. Stillgelegte Gasfernleitungen sind in der Regel nicht im Planwerk dargestellt.

2. Der Bauunternehmer hat eine fachkundige Aufsicht zu stellen. Absperreinrichtungen, Straßenkappen und sonstige zu den Versorgungsanlagen gehörende Einrichtungen müssen während der Bauzeit zugänglich und betriebsbereit gehalten werden.

3. Gasfernleitungen sind grundsätzlich durch Handschachtung freizulegen. Der Einsatz von Baumaschinen im Bereich unserer Anlagen ist nur dann gestattet, wenn eine Gefährdung auszuschließen ist. Freigelegte Gasfernleitungen sind vor Beschädigung zu schützen und zu sichern.

4. Werden bei Bauarbeiten trotz Erkundigungen unvermittelt Gasfernleitungen oder Trassenwarnbänder der z.B. WFG / VEW / RWE / Thyssengas gefunden, so sind die Arbeiten an diesem Ort sofort einzustellen und kurzfristig der örtlich zuständige Ansprechpartner (siehe Stellungnahme der TG) oder die überwachende Betriebsabteilung zu verständigen.

5. Jede Beschädigung einer Gasfernleitung, auch die der Rohrumhüllung oder eines Kabels, ist wegen der unabsehbaren Folgeschäden unverzüglich der TG -Dienststelle zu melden. Zum Zwecke der Kontrolle bzw. der Beseitigung von Beschädigungen durch TG darf die Baugrube nicht verfüllt werden. **Wird versehentlich die Umhüllung der von uns überwachten Gasfernleitungen beschädigt, werden diese Schäden grundsätzlich unentgeltlich durch uns beseitigt.** Zum Zeitpunkt des Betretens der Baugrube durch TG-Personal bzw. durch ein von TG beauftragtes Unternehmen, hat die Baugrube den einschlägigen Berufs-genossenschaftlichen Vorschriften zu entsprechen.

6. Bei ausströmendem Erdgas besteht die Gefahr der Entzündung; daher sofort

- Leitzentrale unter Telefon **01802 / 22 10 22** unverzüglich informieren
- alle Baumaschinen und Fahrzeugmotoren abstellen
- Funkenbildung vermeiden, nicht rauchen, kein Feuer anzünden
- angrenzende Gebäude auf möglichen Gaseintritt prüfen, ggf. Türen und Fenster öffnen, keine elektrischen Anlagen (hierzu gehören u. a. Lichtschalter) bedienen
- Gefahrenbereich räumen, weiträumig absichern und Zutritt unbefugter Personen verhindern

Vor dem Wiederverfüllen freigelegter Gasfernleitungen ist ein TG-Mitarbeiter zu informieren. Dabei sind Gasfernleitungen und Kabel vor jeglicher Beschädigung durch eine Sandbettung bzw. gleichwertigem Material zu schützen. Entfernte Trassenwarnbänder sind wieder einzubauen. Die vorgefundenen Straßenkappen, Steine und Pflasterungen sind entsprechend der Anweisung unserer Mitarbeiter ordnungsgemäß wieder einzubauen. Im Bereich von Verkehrsflächen ist die „ZTV A-StB“ (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Aufgrabungen in Verkehrsflächen) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in der gültigen Ausgabe zu beachten.

7. Für Arbeiten im Schutzstreifen gilt:

#### A. Zulässig im Schutzstreifen sind:

- Die landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung.
- Befahren mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen aller Art.
- Landwirtschaftliche Bodenbearbeitung bis zu einer Tiefe von 0,5 m.
- Waldbestände und Einzelbäume bis auf einen Abstand von 2,5 m beiderseits der Leitungsaußenkanten. Bei Leitungen mit Fernmeldekabeln ist vor Ausführung eine vorherige Abstimmung mit uns erforderlich.
- Strauchwerk bis 2 m Höhe in solchem Abstand, dass Inspektionen, Messungen und sonstige Maßnahmen ohne Beeinträchtigungen möglich sind.

#### B. Im Schutzstreifen genehmigungspflichtig sind:

- Landwirtschaftliche Bodenbearbeitungsmaßnahmen, wie z. B. Tiefenlockerungen und Tiefpflügen, die eine Tiefe von 0,5 m überschreiten.
- Befahren mit schweren Baufahrzeugen bei unbefestigter Oberfläche.
- Verlegen von Leitungen, Kanälen, Kabeln und Drainagen.  
Die lichten Abstände sind unter Berücksichtigung der Leitungsdurchmesser, der örtlichen und technischen Gegebenheiten und der betrieblichen Belange festzulegen. Bei längeren Parallelführungen sind besondere Vereinbarungen (z. B. größere Abstände oder Interessenabgrenzungsvertrag) notwendig.
- Hinzukommende Schachtbauwerke (Kanal-, Kabelschächte usw.) sind nach Möglichkeit außerhalb des Schutzstreifens anzuordnen. Ausnahmen durch entstehende Zwangslagen sind gemeinsam abzustimmen.
- Bauen von Straßen, Wegen, Parkplätzen, Sport- und Tennisplätzen.

## Allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen (incl. Begleitkabel) der Thyssengas GmbH (TG)

- B6. Einbringen von Behältern (z. B. Öltanks).
- B7. Bodenab- und -auftrag, Bodenlagerungen, Aufgrabungen sowie das Anlegen von Böschungen.
- B8. Erdarbeiten mit Maschinen.
- B9. Errichten von Zäunen und Mauern sowie Pflanzen von Hecken, wenn diese die Leitung kreuzen oder längs der Leitung verlaufen.
- B10. Anlegen von stehenden und fließenden Gewässern.
- B11. Bohrungen und Sondierungen.

### C. Grundsätzlich nicht zulässig im Schutzstreifen sind:

- C1. Oberflächenbefestigung in Beton.
- C2. Erdarbeiten mit Maschinen unter einem Mindestabstand von 1 m neben und 0,5 m über der Leitung.
- C3. Errichten von Gebäuden\*, Überdachungen und sonstigen baulichen Anlagen.
- C4. Errichten von Dauerstellplätzen (z. B. Campingwagen, Verkaufswagen) und Festzeiten.
- C5. Lagern von schwertransportablen Materialien.
- C6. Anlegen von Futtermieten und massiven Futtersilos.
- C7. Einleiten von aggressiven Flüssigkeiten ins Erdreich und das Lagern von chemisch aggressiven Produkten.
- C8. Sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb beeinträchtigen oder gefährden.

\* § 2 Abs. 2 der Bauordnung NRW definiert Gebäude als „selbständig benutzbare, überdachte bauliche Anlagen (mit dem Erdboden verbundene, aus Baustoffen und Bauteilen hergestellte Anlagen, § 2 Abs. 1 Bauordnung), die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen“.

Verhalten im Schadensfall

**Bei auströmendem Erdgas besteht die Gefahr der Entzündung**

Vorläufige Maßnahmen an der Schadenstelle

**Verständigung der Leitzentrale - Tel.-Nr.: 0 18 02 / 22 10 22**

Absperren der Schadenstelle in größerem Umkreis (20 bis 500 m), je nach Stärke des Gasaustrittes und Windverhältnissen



Personen aus dem Nahbereich entfernen, welche starken Schallimmissionen ausgesetzt sind. Retter sollen Gehörschutz tragen.



Innerhalb der Absperrzone dürfen sich keine Zündquellen befinden, kein Autoverkehr, kein offenes Feuer, Rauchverbot, kein Handy

Offene Feuer löschen.

Löscharbeiten können sich nur auf die Umgebung beschränken.

Eventuell Räumen gasgefährdeter Wohn- oder Betriebsgebäude von Personen. Nach Möglichkeit keine elektrischen Schalter betätigen.

### Abwarten des Einsatztrupps der Thyssengas GmbH

Das Absperren von Schiebern der Gasfernleitungen darf grundsätzlich nur durch den Einsatztrupp der Thyssengas GmbH oder deren Bevollmächtigte, sowie auf ausdrückliche Anweisung vorgenommen werden. Kontakthalten über Telefon mit der Leitzentrale bzw. der Betriebsabteilung.

### Löschen des brennenden Gases durch Thyssengas oder Feuerwehr

Körperschaft des  
öffentlichen Rechts

- Flussgebietsmanagement -

Auskunft erteilt:

Herr Hoppmann

Verwaltungsgebäude:

Eisenbahnstraße 5  
52353 Düren

Telefon (02421) 494-1312

Telefax (02421) 494-1019

E-Mail: [Arno.Hoppmann@WVER.de](mailto:Arno.Hoppmann@WVER.de)

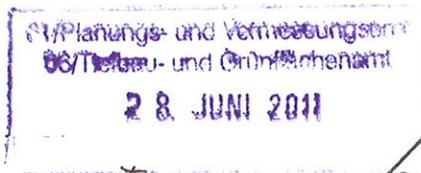
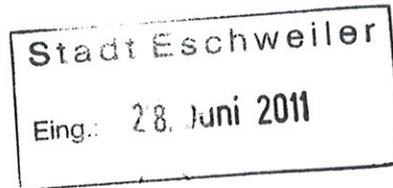
Internet: [www.wver.de](http://www.wver.de)

402.10-020-0103

BLPL\_\_08449.doc

Wasserverband Eifel-Rur • Postfach 10 25 64 • D-52325 Düren

Stadt Eschweiler  
Postfach 13 28  
52233 Eschweiler



29/06. 4529  
06

Ihr Zeichen  
610.22.10.-40/1.FS

Ihre Nachricht vom  
09.06.2011

Unser Zeichen  
Az.: 4.02 Hop/Kd 8449

Datum  
11.06.2011

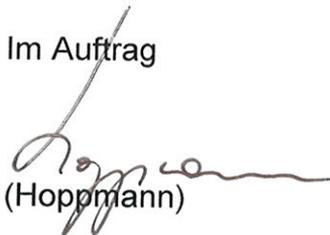
## 1. Änderung des Bebauungsplanes 40 - Steinfurt - Hier: Stellungnahme des Wasserverbandes Eifel - Rur

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Wasserverbandes Eifel – Rur bestehen grundsätzlich keine Bedenken. In der Vergangenheit hat es nach Starkregenereignissen in den namenlosen Vorfluter (Wegeseitengraben) jedoch einige Überflutungen gegeben. Daher wäre es empfehlenswert, Ihrerseits die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Niederschlagsentwässerung noch einmal zu überprüfen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
(Hoppmann)

Verbandsrat: Paul Larue, Vorsitzender • Vorstand: Prof. Dr.-Ing. Wolfgang Firk

Sparkasse Düren, Kto. 169 060, BLZ 395 501 10, IBAN DE66 3955 0110 0000 1690 60, Swift-Bic SDUEDE33XXX  
Dresdner Bank Aachen, Kto. 250420000, BLZ 390 800 05, IBAN DE02 3908 0005 0250 4200 00, Swift-Bic DRESDEFF390  
Deutsche Bank Düren, Kto. 811118900, BLZ 395 700 61, IBAN DE50 3957 0061 0811 1189 00, Swift-Bic DEUTDEDK395