



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

287/12

1

Sitzungsvorlage

Datum: **7**.09.2012

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	13.09.2012	
2.				
3.				
4.				

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 6 - Ortseingang Dürwiß-Süd -
hier: Antrag des Vorhabenträgers, Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss der frühzeitigen
Beteiligung der Öffentlichkeit**

Beschlussentwurf:

- I. Dem Antrag der ZVM Bau- & Bodenverwertung GmbH aus Eschweiler (Vorhabenträger) vom 04.09.2012 (Anlage 6) auf Einleitung des Planverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 6 - Ortseingang Dürwiß-Süd - wird gefolgt.
- II. Gemäß § 2 (1) BauGB wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 6 - Ortseingang Dürwiß-Süd - mit dem in der Anlage 2 dargestellten Geltungsbereich beschlossen.
- III. Gleichzeitig wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB in Verbindung mit § 4 der Satzung über die Bürgerbeteiligung der Stadt Eschweiler beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt ☒ gesehen ☐ vorgeprüft 		Unterschriften J.V. 	
1	2	3	4
☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt
Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis
☐ einstimmig ☐ ja	☐ einstimmig ☐ ja	☐ einstimmig ☐ ja	☐ einstimmig ☐ ja
☐ nein	☐ nein	☐ nein	☐ nein
☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 04.09.2012 hat die „ZVM Bau-Bodenverwertung GmbH, Eschweiler“ (Vorhabenträger) für ein Gelände am südlichen Ortsrand von Dürwiß, die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsprojektes mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten beantragt. Das Projekt umfasst an einem Verbundstandort die Verlagerung und Erweiterung des bestehenden EDEKA-Marktes an der Jülicher Straße sowie die Neuansiedlung eines Discount-Lebensmittelmarktes und eines Drogeriemarktes. Die Größe der Verkaufsflächen ist geplant mit insgesamt ca. 3.250 qm. Der neue Einzelhandelsstandort soll dabei über die Jülicher Straße und die Straße Am Fließ erschlossen werden und die Nahversorgung für den Ortsteil Dürwiß auch zukünftig sicherstellen. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit dem Bebauungskonzept ist als Anlage 5 beigelegt.

Das für die Umsetzung dieses Vorhabens ebenfalls notwendige Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde bereits mit Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses am 28.06.2012 (VV 213/12) begonnen. Der nächste Schritt in diesem Verfahren ist die Offenlage der Flächennutzungsplanänderung, parallel wird die landesplanerische Abstimmung nach § 34 Landesplanungsgesetz mit der Bezirksregierung Köln verfolgt.

Als erste Schritte im Bebauungsplanverfahren sind der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vorgesehen. Die für die Planverfahren erforderlichen städtebaulichen und gutachterlichen Leistungen erfolgen auf Kosten des Vorhabenträgers.

Die Verwaltung empfiehlt über den Antrag des Vorhabenträgers vom 04.09.2012 (Anlage 6) gem. § 12 (2) BauGB zu entscheiden und das Planverfahren mit dem Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 6 - Ortseingang Dürwiß Süd - und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB einzuleiten.

Haushaltsrechtliche Betrachtung

Das Bauleitplanverfahren ist haushaltsrechtlich nicht relevant.

Ggf. anfallende Kosten für Gutachten, Planungen, Erschließungsmaßnahmen, etc. trägt der Vorhabenträger.

Gutachten

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

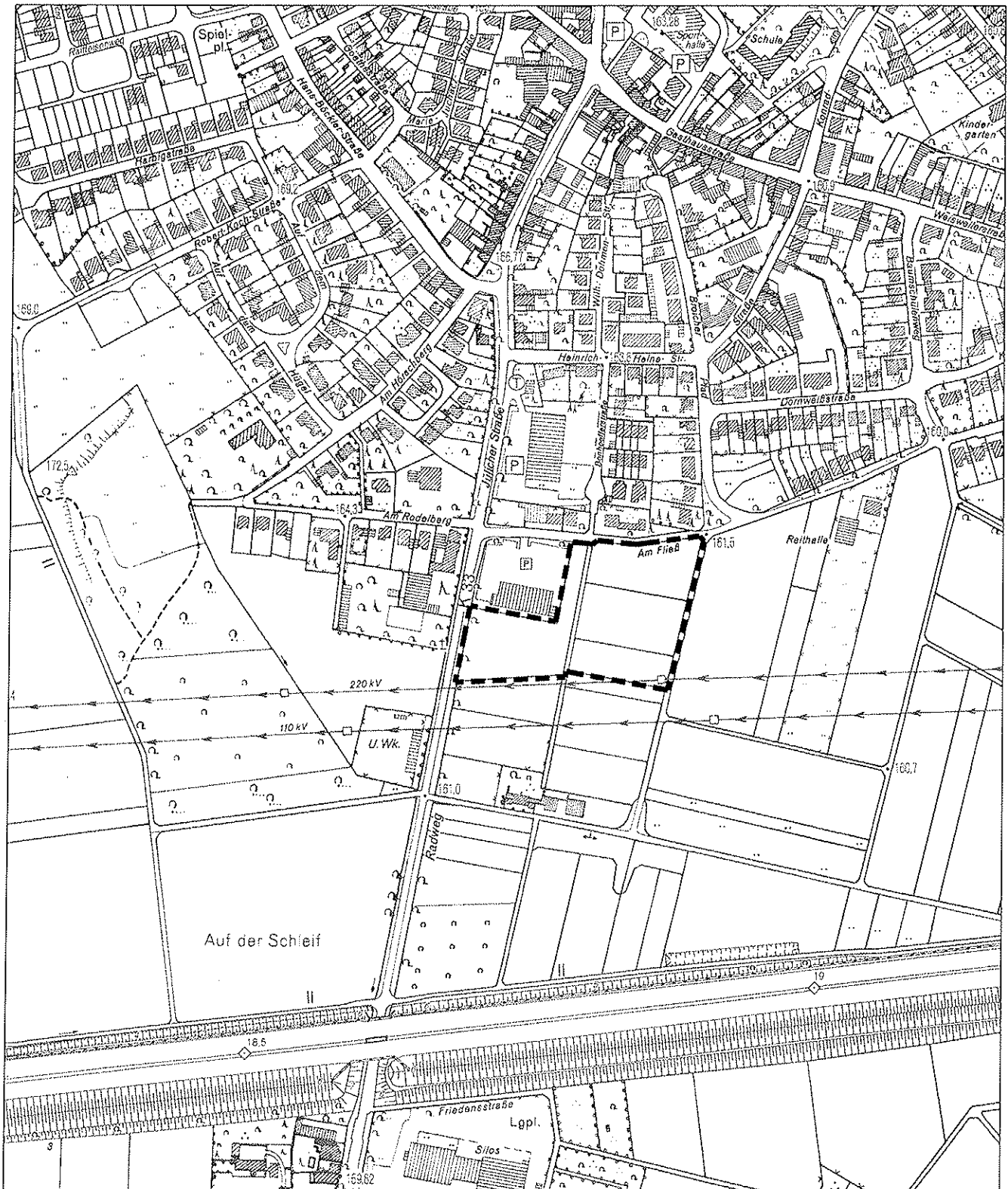
- Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung neuer Einzelhandelsflächen in Eschweiler Dürwiß, Jülicher Straße, FUTURA CONSULT DR. KUMMER, 2010; Aktualisierung 2012
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Änderung des Regionalplans / Inanspruchnahme von Flächen mit der Freiraumfunktion Regionaler Grünzug, BEUSTER, 2010

Anlagen

1. Übersicht über die Lage des Plangebietes
2. Bebauungsplanentwurf (Verkleinerung)
3. Textliche Festsetzungen und Legende
4. Begründung zum Bebauungsplan
5. Vorhaben- und Erschließungsplan (Verkleinerung)
6. Antrag des Vorhabenträgers vom 04.09.2012

Stadt Eschweiler

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 6 - Ortseingang Dürwiß-Süd -



Übersicht über die Lage des Plangebietes

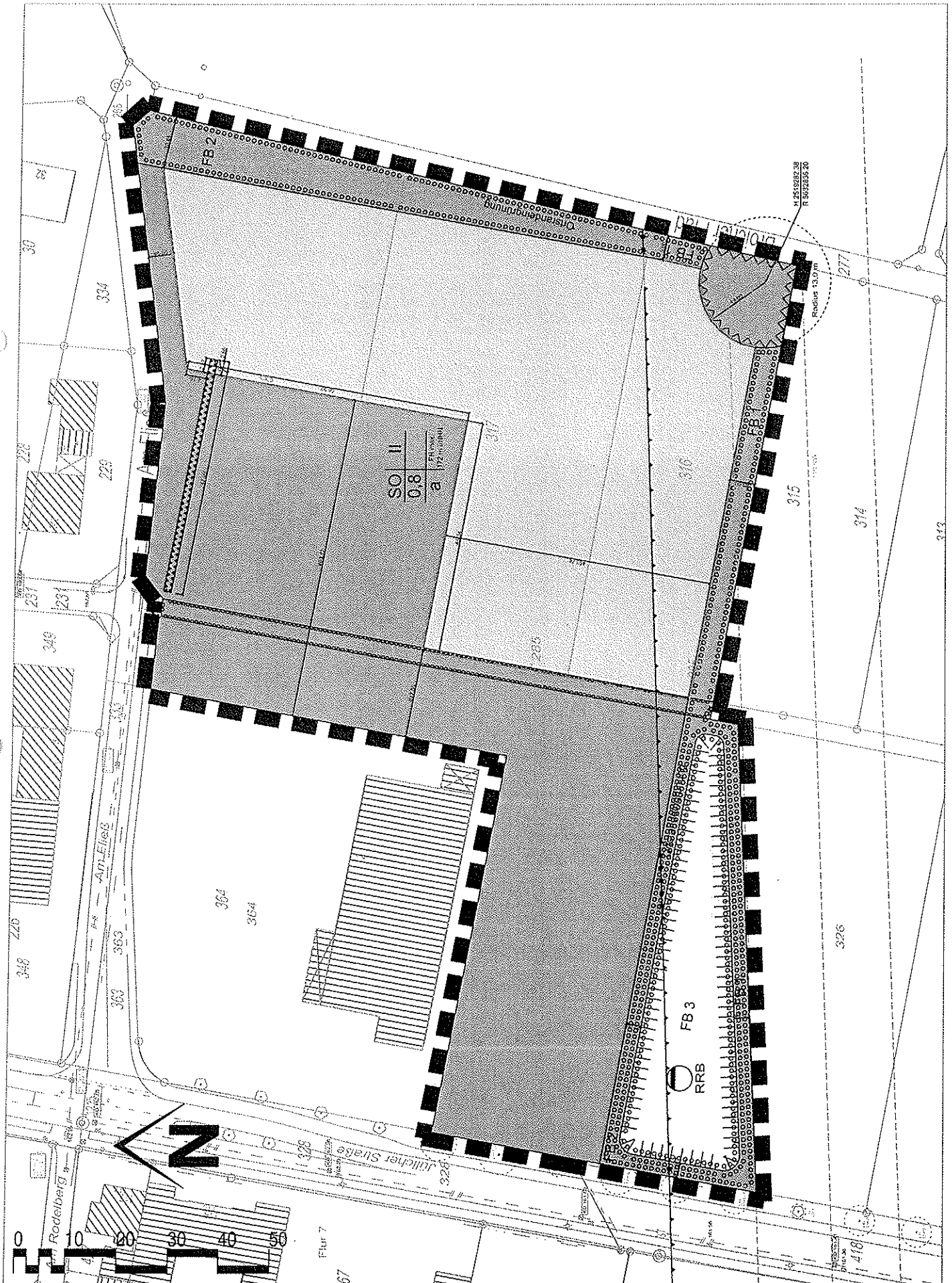
STADT ESCHWEILER

vorhabenbezogener Bebauungsplan 6

- Ortseingang Dürwiß Süd -

Anlage 2

M 1 : 1.000



STADT ESCHWEILER
VORHABENBEZOGENENER
BEBAUUNGSPLAN 6
- ORTSEINGANG DÜRWIß-SÜD –

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- VORENTWURF -

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB);
Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel, VKF max. 3.250 qm, nahversorgungsrelevante Sortimente“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO)**
 - 1.1 Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben für die Nahversorgung. Zulässig ist der Handel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf einer Gesamtverkaufsfläche von 3.250 qm.
Zulässig sind folgende Betriebe:
 - ein Lebensmittel-Vollsortimenter inklusive Bäcker mit maximal 1.500 qm Verkaufsfläche,
 - ein Lebensmittel-Discounter inklusive Backshop mit maximal 1.110 qm Verkaufsfläche,
 - ein Drogeriemarkt mit maximal 635 qm Verkaufsfläche.
 - 1.2 Zulässige Sortimente sind folgende nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Sortimentsliste der Stadt Eschweiler:
 - Lebensmittel und Getränke (Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren WZ-Nr. 52.11 und Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln WZ-Nr. 52.2)
 - Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren (Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel WZ-Nr. 52.33.1, Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel aus WZ-Nr. 52.33.2, Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren WZ-Nr. 52.49.9)

(Nummerierung entsprechend der „Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ)“, Ausgabe 2003 des statistischen Bundesamtes)
 - 1.3 Der Anteil an zentrenrelevanten Rand- und Nebensortimenten gemäß Eschweiler Liste wird auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs beschränkt.
- 2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

Für das SO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise, jedoch sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.
- 3 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Im Abstand von 13 m um den Mittelpunkt des Mastes der Hochspannungsleitung ist die Errichtung von baulichen Anlagen sowie von Anpflanzungen unzulässig.
- 4 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Das auf den versiegelten Flächen innerhalb des Sondergebietes anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der festgesetzten Fläche zu versickern.
- 5 Nachrichtliche Übernahme, hier: Leitungsrecht (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

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

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

Innerhalb der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Fläche ist die Errichtung einer Lärmschutzwand von ca. 47 m Länge entlang der nördlichen Grundstücksgrenze erforderlich. Die Wand muss eine Höhe von mind. 2,9 m aufweisen. Die Wand muss nicht absorbierend ausgeführt werden. Die Lärmschutzwand muss bündig an das Gebäude anschließen.

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

Innerhalb der mit FB 1 bezeichneten Fläche, die dem Schutzstreifen der 110 kv Hochspannungsleitung der RWE entspricht, dürfen nur Anpflanzungen mit einer Endwuchshöhe von maximal 3 m vorgenommen werden. Diese sind der Pflanzliste A zu entnehmen. Es sind je 100 qm 15 Sträucher anzupflanzen. In den Zwischenräumen ist eine standortgerechte Kräuterriese herzustellen. Auf einen ausreichenden Abstand der Sträucher zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen von bis zu 2 m muss geachtet werden.

Die mit FB 2 bezeichnete Fläche ist mit 15 Sträuchern je 100 qm der Pflanzlisten A und B zu bepflanzen. In den Zwischenräumen ist eine standortgerechte Kräuterriese herzustellen. Auf einen ausreichenden Abstand der Sträucher zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen von bis zu 2 m muss geachtet werden.

Innerhalb der mit FB 3 bezeichneten Fläche ist ein Versickerungsbecken herzustellen. Dieses ist naturnah zu gestalten und dauerhaft zu begrünen. Die Uferbereiche der Versickerungsbecken sind zu mindestens 20 v.H. der Fläche mit Arten der Pflanzliste C zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Randbereiche der Fläche sind zu mindestens 50 v.H. gemäß den Pflanzlisten A und A/B, je nachdem an welchen Pflanzbereich das Becken grenzt, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Entwässerungszonen sind zweimal jährlich zu mähen, das Schnittgut ist jeweils abzuräumen. Mahdzeitpunkt: Mitte Juni und Ende September/Anfang Oktober. Bei der Anpflanzung innerhalb des Bereiches FB 2 ist darauf zu achten, dass die Funktionsfähigkeit der Versickerungsanlage gewährleistet wird.

Pflanzliste A: Sträucher bis 3 m

Acer palmatum „Dissectum“	Grüner Schlitz Ahorn
Arundinaria murielae	Pfeil-Bambus
Berberis gagnepainii var. L.	Schwarze Berberitze
Berberis thunbergii	Hecken-Berberitze
Berberis x stenophylla	Rosmarin-Berberitze
Buxus Sempervirens „Bullata“	Blaugrüner Buchsbaum
Callicarpa bodinieri „Profusion“	Schönfrucht
Calycanthus floridus	Echter Gewürzstrauch
Chaemomeles speciosa	Chinesische Scheinquitte
Chamaecyparis obtusa „Nana Gr.“	Zwergige Muschelzypresse
Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Clethra alnifolia	Scheineller
Colutea arborescens	Blasenschote
Cornus alba	Weißer Hartriegel
Corylopsis spicata	Ährige Scheinhasel
Cotoneaster integerrimus	Gemeine Zwergmistel

Elaeagnus multiflora
Enkianthus campanulatus
Euonymus alatus
Forsythia europaea
Forsythia x intermedia „Lynw.“
Fothergilla major
Hibiscus syriacus
Lonicera xylosteum
Pinus densiflora „Pumilla“
Rosa canina
Salix aurita
Sorbaria sorbifolia
Spiraea nipponica
Tamarix ramosissima
Viburnum farreri
Viburnum plicatum
Viburnum x carlcephalum
Weigela florida

Vielblütige Ölweide
 Japanische Prachtglocke
 Flügel-Spindelstrauch
 Balkan-Forsythie
 Forsythie
 Federbuschstrauch
 Garten-Eibisch
 Gewöhnliche Heckenkirsche
 Strauchige Rotkiefer
 Hundsrose
 Ohr-Weide
 Fliederspierre
 Japanische Strauch-Spiere
 Sommer-Tamariske
 Winter-Duftsneeball
 Gefüllter Japan. Schneeball
 Großblumiger Duftsneeball
 Liebliche Weigelia

Pflanzliste B: Sträucher

Aronia melanocarpa
Carpinus betulus
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus mono
Euonymus europaea
Fagus silvatica
Ligustrum vulgare
Prunus spinosa
Prunus cerasifera
Ribes rubrum
Salix caprea
Rhamnus frangula
Viburnum opulus
Viburnum lantana

Schwarze Apfelbeere
 Hainbuche
 Kornelkirsche
 Hartriegel
 Waldhasel
 Weißdorn
 Pfaffenhütchen
 Buche
 Rainweide
 Schlehe
 Kirschpflaume
 Rote Johannisbeere
 Salweide
 Faulbaum
 Wassersneeball
 Wolliger Schneeball

Pflanzliste C: Stauden und dominante Gräser

Achillea ptarmica
Carex pendula
Eupatorium cannabinum
Filipendula ulmaria
Gaernium palustre
Geum rivale
Glyceria maxima
Iris pseudacorus
Juncus effusus
Lysimachia nummularia
Lychnis flos-cocculi
Lysimachia vulgaris
Lythrum salicaria
Myosotis palustris
Phalaris arundinacea
Phragmites australis
Polygonum bistorta
Thelypteris palustris

Sumpfscharfgarbe
 Hänge-Segge
 Wasserdost
 Mädesüß
 Sumpf-Storachschnabel
 Bach-Nelkenwurz
 Süßschwaden
 Sumpf Schwertlilie
 Flatter-Binse
 Pfennigkraut
 Kuckucks-Lichtnelke
 Gilb-Weiderich
 Blutweiderich
 Sumpf -Vergißmeinnicht
 Rohr-Glanzgras
 Gemeines Schilfrohr
 Wiesen-Knöterich
 Sumpffarn

Legende

1. Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet "Zweckbestimmung
großflächiger Einzelhandel"

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH Höchstmaß der Firsthöhe
max. 172 m ü. NN

3. Bauweise, Baugrenzen

a abweichende Bauweise



Baugrenze

4. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung



Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen



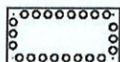
Versickerungsbecken

5. Grünflächen



Private Grünfläche, Zweckbestimmung
"Ortsrandeingrünung"

6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

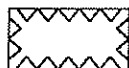


Fläche zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen



Nachrichtliche Übernahme,
hier: Leitungsrecht



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



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes



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



Schutzbereiche Leitungen ober- und unterirdisch

FB 1 Pflanzbereich 1

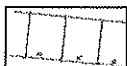
FB 2 Pflanzbereich 2

FB 3 Pflanzbereich 3

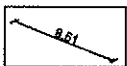
8. Sonstige Darstellungen



vorhandene Gebäude



Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern



Vermaßung

STADT ESCHWEILER
VORHABENBEZOGENENER
BEBAUUNGSPLAN 6
- ORTSEINGANG DÜRWIß-SÜD –

BEGRÜNDUNG

TEIL A

- VORENTWURF -

INHALT DER BEGRÜNDUNG

TEIL A: ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

- 1 Vorgaben zur Planung
 - 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 1.2 Heutige Situation
 - 1.3 Planungsanlass und Ziel
 - 1.4 Einfügen des Bebauungsplans in die übergeordneten Planungen
- 2 Städtebaulicher Entwurf
- 3 Planinhalt
 - 3.1 Art der baulichen Nutzung
 - 3.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.3 Bauweise
 - 3.4 Überbaubare Grundstücksfläche
 - 3.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
 - 3.6 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser
 - 3.7 Nachrichtliche Übernahme, hier: Leitungsrecht
 - 3.8 Immissionsschutz
 - 3.9 Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen
- 4 Vorhaben- und Erschließungsplan
- 5 Durchführungsvertrag
- 6 Umsetzung des Bebauungsplanes
 - 6.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung
 - 6.2 Verkehrliche Erschließung
 - 6.3 Bodenordnende Maßnahmen
- 7 Umweltprüfung
- 8 Städtebauliche Kennwerte
- 9 Anhang

1 VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

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



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

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

1.2 Heutige Situation

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

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

1.3 Planungsanlass und Ziel

Auf den Plangebietsflächen südlich des Ortsteils Dürwiß der Stadt Eschweiler ist beabsichtigt, einen Vollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von ca. 1.500 qm inklusive Bäcker, einen Lebensmitteldiscounter mit integriertem Backshop mit einer maximalen Verkaufsfläche von ca. 1.110 qm und einen Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von ca. 635 qm zu errichten. Bei dem Vollsortimenter handelt es sich um eine Verlagerung eines nahe gelegenen bestehenden Betriebes an der Jülicher Straße mit einer Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche um ca. 300 qm. Das Planvorhaben zielt ausschließlich auf die Ansiedlung von Anbietern mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment ab. Es sollen mindestens 150 Stellplätze entstehen.

Die geplante Verkaufsfläche beträgt somit insgesamt ca. 3.250 qm. Es soll ein Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Sondergebietes für den nahversorgungsrelevanten großflächigen Einzelhandel und einer detaillierten Sortiments- und Verkaufsflächenbeschränkung aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan, der derzeit hauptsächlich landwirtschaftliche Flächen, in Teilen aber auch gemischte Baufläche und Wohnbaufläche darstellt, soll im Parallelverfahren dahingehend geändert werden, dass eine Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel, VKF max. 3.250 qm, nahversorgungsrelevante Sortimente“ dargestellt wird.

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

Hier zielen die Überlegungen darauf ab, im Ortsteil Dürwiß den vorhandenen zentralen Versorgungsbereich im Sinne eines Nahversorgungszentrums funktional auszubauen. Es besteht die Absicht, die Versorgungssituation durch die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes zu verbessern. Die Planmaßnahmen sollen dazu beitragen, den für die Nahversorgung wichtigen zentralen Versorgungsbereich in Dürwiß langfristig zu sichern und auszubauen, ohne andere zentrale Versorgungsbereiche zu schädigen. Für Dürwiß bedeutet dies die Notwendigkeit des Ausbaus der bestehenden Strukturen. Der Bedarf wurde im Rahmen einer Tragfähigkeitsanalyse¹ bereits grundsätzlich untersucht und belegt.

1.4 Einfügen des Bebauungsplans in die übergeordneten Planungen

1.4.1 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler stellt für den Bereich des Plangebietes hauptsächlich „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Nördlich grenzt

¹ Vgl. Futura Consult Dr. Kummer 2012: Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung neuer Einzelhandelsflächen in Eschweiler Dürwiß, Jülicher Straße

eine „gemischte Baufläche“ (M) an, die teilweise im Plangebiet liegt. Der Bereich unmittelbar südlich der Straße „Am Fließ“ ist als Wohnbaufläche dargestellt, diese setzt sich nach Norden hin fort. Von Westen nach Osten wird das Plangebiet von einer Hochspannungsfreileitung gestreift.

Die Flächen sollen im Parallelverfahren in eine Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel, nahversorgungsrelevante Sortimente“ mit einer Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche auf max. 3.250 qm“ geändert werden. Diese Darstellung wird in diesem Bebauungsplanverfahren durch die Ausweisung eines Sondergebietes für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel und einer detaillierten Sortiments- und Verkaufsflächenbeschränkung konkretisiert.

1.4.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für das Plangebiet gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Nur ein kleiner Teilbereich im Westen liegt im Geltungsbereich des „Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4 – Am Eschweiler Pfädchen -. In diesem wird ein Mischgebiet festgesetzt. Eine bauliche Umsetzung erfolgte bislang nicht.

1.4.3 Schutzgebiete

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

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

2 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Der städtebauliche Entwurf sieht eine den heutigen Nutzungs- und Flächenansprüchen gerecht werdende Einzelhandelsplanung vor und stellt eine angemessene Reaktion auf vorhandene Strukturen dar. Die Gebäude ordnen sich in einem Winkel um einen Parkplatz an, der sich zum bestehenden Ort hin öffnet. Im Westen wird der Platz durch den bestehenden Netto-Markt begrenzt. Die geplante Bebauung richtet sich in ihrer Kubatur und in ihrer Grundfläche weiterhin nach den Maßgaben der gewünschten Verkaufsfläche und den zugehörigen benötigten Lager- und Nebenflächen. Die Anlieferungsflächen werden zur dem Ort ab-

gewandten Seite hin angeordnet, um den Platz attraktiv gestalten zu können und schalltechnische Konflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung zu vermeiden.

Das Konzept der Freiflächengestaltung verfolgt das Ziel, den Markt bestmöglich in den im Regionalplan dargestellten „Regionalen Grünzug“ einzugliedern. Dazu wird entlang der östlichen und südlichen Gebäudekante eine 5 - 30 m breite, stark bewachsene Grünfläche geschaffen. Der westlich gelegene Parkplatzteil grenzt darüber hinaus an eine breite Grünfläche an, die als Ausgleichsfläche und Ortsrandeingrünung dient. Hier können auch die Flächen zur Niederschlagswasserversickerung untergebracht werden. Beide Parkplatzflächen sollen weiterhin durch Baumpflanzungen durchgrünt werden.

3 PLANINHALT

Für die Planung soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan i.S.d. § 12 BauGB aufgestellt werden. Dieser besteht aus den drei Bestandteilen Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Durchführungsvertrag. In diesem Kapitel werden die Inhalte des Bebauungsplans im eigentlichen Sinne behandelt.

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel, VKF max. 3.250 qm, nahversorgungsrelevante Sortimente“ (§ 11 Abs.3 BauNVO)

Für die Art der baulichen Nutzung wird ein **Sondergebiet** zur Unterbringung eines Einzelhandelsstandortes für die Nahversorgung festgesetzt. Zulässig ist der Handel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Sortimentsliste der Stadt Eschweiler² auf einer Gesamtverkaufsfläche von 3.250 qm. Innerhalb dieses Sondergebietes sind folgende Betriebe zulässig:

- ein Lebensmittel-Vollsortimenter inklusive Bäcker mit maximal 1.650 qm Verkaufsfläche,
- ein Lebensmittel-Discounter inklusive Backshop mit maximal 1.110 qm Verkaufsfläche,
- ein Drogeriemarkt mit maximal 635 qm Verkaufsfläche.

Zulässige Sortimente sind folgende nahversorgungsrelevante Sortimente:

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

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

Der Anteil an zentrenrelevanten Rand- und Nebensortimenten gemäß Eschweiler

² Anhang 8 zum Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler

Liste wird auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes beschränkt.

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

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

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sollen nur die Nutzungen zugelassen werden, die vom Vorhabenträger beabsichtigt sind. Weitere Nutzungen könnten zu einer Schädigung des Ortskernes von Eschweiler Dürwiß oder anderer zentraler Versorgungsbereiche führen und sollen somit ausgeschlossen werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Sondergebiet auf 172 m ü NHN, dies entspricht einer ungefähren Gebäudehöhe von 10 m, begrenzt. Die Höhenbegrenzung ist aufgrund der Nähe zu den Hochspannungsleitungen erforderlich.

3.3 Bauweise

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

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

3.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

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

3.6 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser

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

Eine Einleitung des im Sondergebiet (SO) anfallenden Niederschlagswassers in den Kanal ist voraussichtlich nicht möglich. Daher muss die Entwässerung über eine ortsnahe Versickerung der Niederschlagsgewässer gemäß § 51a Abs. 1 LWG erfolgen. Die Entwässerungsmöglichkeiten werden im weiteren Verfahren auch durch ein entsprechendes Versickerungsgutachten geprüft. Als Fläche für die Niederschlagswasserversickerung ist die Freifläche im Westen des Plangebietes angedacht, die von den Hochspannungsleitungen überspannt und somit für einen hohen Aufwuchs nicht geeignet ist. Das auf den versiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der festgesetzten Fläche zu versickern.

3.7 Nachrichtliche Übernahme, hier: Leitungsrecht

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

3.8 Immissionsschutz

Im weiteren Verfahren wird geklärt, wie mit geeigneten Maßnahmen die mit der Eigenart der betreffenden Baugebiete verbundenen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen erfüllt werden können. Ggf. werden zusätzliche Festsetzungen zum Immissionsschutz im Verfahren ergänzt.

Innerhalb der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Fläche ist die Errichtung einer Lärmschutzwand von ca. 47 m Länge entlang der nördlichen Grundstücksgrenze erforderlich. Die Wand muss eine Höhe von 2,9 m aufweisen. Die Wand muss nicht absorbierend ausgeführt werden. Die Lärmschutzwand muss bündig an das Gebäude anschließen.

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

3.9 Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen

Sowohl am südlichen als auch am östlichen Rand des Teilbereiches 1 wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ und einer Pflanzbindung angelegt. Diese Grünfläche ist erforderlich, um einen verträglichen Übergang der Bebauung im Anschluss an die freie Landschaft sicherzustellen.

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

Die als Grünfläche festgesetzte Fläche sichert die Abgrenzung der Siedlungsfläche gegenüber dem Freiraum und stellt somit die siedlungsräumliche Gliederung sicher. Daneben kann die Grünfläche über den Anschluss an das Landschaftsschutzgebiet zu einer Vernetzung der Grünstrukturen beitragen. Auch der Landschaftsplan sieht hier in dem Entwicklungsziel 2 eine Anreicherung der Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen vor. Eine durchgängige Breite der Eingrünung von 7-8 m kann hier aufgrund der für den Baukörper erforderlichen Flächen nicht an allen Stellen ermöglicht werden. Die Mindestbreite der Eingrünung beträgt somit 5 m, weitet sich jedoch nach Norden auf 10 m und nach Westen auf bis zu 30 m auf, so dass eine ausreichende Fläche zur Eingrünung zur Verfügung steht.

Innerhalb der mit FB 1 bezeichneten Fläche, die dem Schutzstreifen der 110 kV Hochspannungsleitung der RWE entspricht, dürfen nur Anpflanzungen mit einer Endwuchshöhe von maximal 3 m vorgenommen werden. Diese sind der Pflanzliste A zu entnehmen. Es sind je 100 qm 15 Sträucher anzupflanzen. In den Zwischenräumen ist eine standortgerechte Kräuterriese herzustellen. Auf einen ausreichenden Abstand der Sträucher zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen von bis zu 2 m muss geachtet werden.

Die mit FB 2 bezeichnete Fläche ist mit 15 Sträuchern je 100 qm der Pflanzlisten A und B zu bepflanzen. In den Zwischenräumen ist eine standortgerechte Kräuterriese herzustellen. Auf einen ausreichenden Abstand der Sträucher zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen von bis zu 2 m muss geachtet werden.

Innerhalb der mit FB 3 bezeichneten Fläche ist ein Versickerungsbecken herzustellen. Dieses ist naturnah zu gestalten dauerhaft zu begrünen. Die Uferbereiche der Versickerungsbecken sind zu mindestens 20 v.H. der Fläche mit Arten der Pflanzliste C zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Randbereiche der Fläche sind zu mindestens 50 v.H. gemäß den Pflanzlisten A und A/B, je nachdem an welchen Pflanzbereich das Becken grenzt, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Entwässerungszonen sind zweimal jährlich zu mähen, das Schnittgut ist jeweils abzuräumen. Mahdzeitpunkt: Mitte Juni und Ende September/Anfang Oktober. Bei der Anpflanzung innerhalb des Bereiches FB 2 ist darauf zu achten, dass die Funktionsfähigkeit der Versickerungsanlage gewährleistet wird.

Pflanzliste A: Sträucher bis 3 m

Acer palmatum „Dissectum“	Grüner Schlitz Ahorn
Arundinaria muricata	Pfeil-Bambus
Berberis gagnepainii var. L.	Schwarze Berberitze
Berberis thunbergii	Hecken-Berberitze
Berberis x stenophylla	Rosmarin-Berberitze
Buxus sempervirens „Bullata“	Blaugrüner Buchsbaum
Callicarpa bodinieri „Profusion“	Schönfrucht
Calycanthus floridus	Echter Gewürzstrauch
Chaenomeles speciosa	Chinesische Scheinquitte

Chamaecyparis obtusa "Nana Gr."	Zwergige Muschelzypresse
Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Clethra alnifolia	Scheineller
Colutea arborescens	Biasenschote
Cornus alba	Weißer Hartriegel
Corylopsis spicata	Ährige Scheinhasel
Cotoneaster integerrimus	Gemeine Zwergmistel
Elaeagnus multiflora	Vielblütige Ölweide
Enkianthus campanulatus	Japanische Prachtglocke
Euonymus alatus	Flügel-Spindelstrauch
Forsythia europaea	Balkan-Forsythie
Forsythia x intermedia „Lynw.“	Forsythie
Fothergilla major	Federbuschstrauch
Hibiscus syriacus	Garten-Eibisch
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Pinus densiflora „Pumilla“	Strauchige Rotkiefer
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Ohr-Weide
Sorbaria sorbifolia	Fliederspiere
Spiraea nipponica	Japanische Strauch-Spiere
Tamarix ramosissima	Sommer-Tamariske
Viburnum farreri	Winter-Duftsneeball
Viburnum plicatum	Gefüllter Japan. Schneeball
Viburnum x carlcephalum	Großblumiger Duftsneeball
Weigela florida	Liebliche Weigelie

Pflanzliste B: Sträucher

Aronia melanocarpa	Schwarze Apfelbeere
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Waldbuche
Crataegus mono	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Buche
Ligustrum vulgare	Rainweide
Prunus spinosa	Schlehe
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Salix caprea	Salweide
Rhamnus frangula	Faulbaum
Viburnum opulus	Wasserschneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzliste C: Stauden und dominante Gräser

Achillea ptarmica	Sumpfscharfgarbe
Carex pendula	Hänge-Segge
Eupatorium cannabinum	Wasserdost
Filipendula ulmaria	Mädesüß
Gaernium palustre	Sumpf-Storchschnabel
Geum rivale	Bach-Nelkenwurz
Glyceria maxima	Süßschwaden
Iris pseudacorus	Sumpf-Schwertlilie
Juncus effusus	Flatter-Binse
Lysimachia nummularia	Pfennigkraut
Lychnis flos-cocculi	Kuckucks-Lichtnelke
Lysimachia vulgaris	Gilb-Weiderich
Lythrum salicaria	Blutweiderich
Myosotis palustris	Sumpf-Vergißmeinsicht
Phalaris arundinacea	Rohr-Glanzgras
Phragmites australis	Gemeines Schilfrohr
Polygonum bistorta	Wiesen-Knöterich
Thelypteris palustris	Sumpffarn

4 VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) umfasst das gesamte Plangebiet. In dem Vorhaben- und Erschließungsplan können weitere Planinhalte als im eigentlichen Bebauungsplan geregelt werden, da hier die Festsetzungen nicht auf den Katalog des § 9 BauGB beschränkt sind. Dieser VEP muss das Vorhaben in seinen städtebaulich wesentlichen Punkten darstellen.

Der zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehörende Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert das im Bebauungsplan festgesetzte Vorhaben hinsichtlich der Gebäudeform und der Parkplatzanlage sowie der Freiflächengestaltung. Hier werden zum Beispiel auch die Nebenanlagen und die Wegeflächen dargestellt.

Weiterhin werden im Vorhaben- und Erschließungsplan verhaltens- oder ausbaubezogene Schallschutzmaßnahmen festgelegt:

- Die Kundenverkehre des Nahversorgungszentrums sind auf Werkttage im Tageszeitraum von 6.00 – 22.00 Uhr zu begrenzen
- Anlieferungen dürfen nur werktags und nur zur Tageszeit stattfinden
- Eine Öffnung der Bäckerei ist auch an Sonn- und Feiertagen zwischen 7.00 und 18.00 Uhr zulässig.
- Die maximale Steigung des Parkplatzes darf 5% betragen.
- Die Fahrspuren des Parkplatzes müssen in Asphalt ausgeführt werden.
- Eine Anlieferung (Be- und Entladen) ist auf dem Parkplatz durch Lkw bis max. 7,5 t zulässig.

Ggf. werden zusätzliche Maßnahmen zum Immissionsschutz im weiteren Verfahren ergänzt.

5 DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Kernstück eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist - neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan - der Durchführungsvertrag, der zwischen der Stadt Eschweiler und dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans abgeschlossen wird.

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

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

6 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Energieversorgung

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

Entwässerung

Der Kanalanschluss soll über eine Anbindung an die örtliche Kanalisation in der „Jülicher Straße“ erfolgen. Dies wird im weiteren Verfahren geprüft.

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 ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten.

Eine Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Kanal ist nicht möglich. Daher muss die Entwässerung über eine ortsnahe Versickerung der Niederschlagsgewässer gemäß § 51a Abs. 1 LWG erfolgen. Die Entwässerungsmöglichkeiten werden im weiteren Verfahren durch ein entsprechendes Versickerungsgutachten geprüft.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Entsorgungsträger sichergestellt.

Löschwasser

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

6.2 Verkehrliche Erschließung

Ein- und Ausfahrt Einzelhandelsbetriebe

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Einzelhandelseinrichtung und der zugehörigen Stellplatzflächen erfolgt für den Kundenverkehr von der „Jülicher Straße“ für die Kunden aus Richtung Eschweiler und für die Kunden aus Richtung Dürwiß von der Straße „Am Fließ“ aus. Ob auch ein Linksabbiegen von der Jülicher Straße aus verkehrstechnisch machbar ist, wird derzeit untersucht. Um von der Straße „Am Fließ“ aus Richtung Jülicher Straße kommend die Einfahrt zu erreichen, muss die bestehende Abpollerung Richtung Broicher Pfad verschoben werden.

Zur Schaffung einer verkehrstechnisch leistungsfähigen und sicheren Anbindung des Plangebietes wird im Laufe des weiteren Verfahrens ein Verkehrsgutachten erstellt. Die Erschließungssituation wird nach Maßgabe der zuständigen Behörden und auf Kosten des Vorhabenträgers ausgebaut, um eine sichere und flüssige Verkehrsführung zu ermöglichen.

Anlieferung

Die Anlieferung soll, um Belästigungen für die Anwohner zu vermeiden, nach Möglichkeit von der „Jülicher Straße“ aus erfolgen. Im Schallgutachten wurde eine Verteilung des Anlieferverkehrs auf beide Zufahrten angenommen. Die Anlieferung des Vollsortimenters und des Discounters befindet sich hier in rückwärtiger Lage der Gebäude vom Ort abgewandt, um Beeinträchtigungen für die Anwohner zu vermeiden. Die Anlieferung des Drogeriemarktes erfolgt ausschließlich mit Kleintransportern z.B. Sprintern vom Parkplatz aus.

Die notwendigen Radien und Schleppkurven wurden hier bei der Anlage der Flächen zur Anlieferung und zum Rangieren geprüft und eingehalten, um einen sicheren und unproblematischen Erschließungs- und Ladevorgang zu gewährleisten.

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

Stellplätze

Derzeit ist die Anlage von 177 Stellplätzen vorgesehen. Dabei werden die Stellplätze in zwei Teilbereiche aufgeteilt. Dies ergibt sich aus dem Grundstücksschnitt und der geplanten Anordnung des Gebäudes. Hauptsächlich wird der nördliche Teilbereich mit ca. 110 Stellplätzen von den Kunden genutzt werden, da hier die Wege zu den Eingängen am kürzesten sind. Die übrigen Stellplätze dienen als Ergänzung für die Haupteinkaufszeiten wie den Samstagnachmittag.

Fußläufige Erschließung, Radverkehr

Die fußläufige Erreichbarkeit wird über eine separate Fuß- und Radweganbindung sichergestellt. Sowohl von den östlich gelegenen Wohngebieten (neben dem Drogeriemarkt), als auch von den westlichen Wohngebieten und dem bestehenden Einzelhandelsschwerpunkt (neben der Pkw-Zufahrt) wird ein Fußweg zum neuen Standort hergestellt. Unmittelbar im Eingangsbereich der Märkte werden Radstellplätze angelegt. Weiterhin wird die Möglichkeit der Realisierung einer neuen Bushaltestelle an der Jülicher Straße in Höhe des Edeka Getränkemarktes zur Verbesserung der Erreichbarkeit für die nicht motorisierte Bevölkerung untersucht.

6.3 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da die Grundstücke im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch den Vorhabenträger gesichert sind. Die Einziehung des Flurstückes des Wirtschaftsweges, der im Plangebiet liegt, wird im weiteren Verfahren erfolgen.

7 UMWELTPRÜFUNG

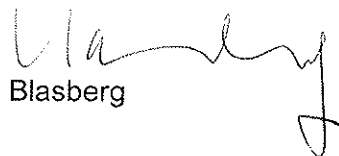
Zum Bebauungsplan wird eine Umweltprüfung durchgeführt, bei der die Umweltbelange zu ermitteln und zu bewerten und in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu beschreiben sind. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird im Umweltbericht (Teil B der Begründung) im weiteren Verfahren dargestellt.

Zur Beurteilung der Auswirkungen wurde bereits eine schalltechnische Untersuchung der Planung durchgeführt. Auch erste Aussagen zum Artenschutz wurden aufgrund einer Untersuchung möglich. Ein Verkehrsgutachten sowie ein Boden- und Versickerungsgutachten sind derzeit in der Erstellung.

8 STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

	Größe (in qm)	Flächen- anteil
Plangebiet	ca. 17.612	100 %
davon Sondergebiet	ca. 14.156	80 %
davon Private Grünfläche, Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflan- zungen	ca. 2.200	13 %
davon Versickerungsflächen	ca. 1.256	7 %

Eschweiler, den 05.09.2012


Blasberg

9 ANHANG

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Als nahversorgungsrelevante Sortimente gelten:

Lebensmittel, Getränke

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

Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

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

Apotheken

Apotheken (WZ-Nr. 52.31.0)

Als zentrenrelevante Sortimente gelten:

Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren/Büroorganisation

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

Kunst, Antiquitäten

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

Baby-, Kinderartikel

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

Bekleidung, Lederwaren, Schuhe

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

Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren

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

Foto, Optik

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

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

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

Musikalienhandel

Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 52.45.3)

Uhren, Schmuck

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

Spielwaren, Sportartikel

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

Teppiche

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

Blumen

Schnittblumen (aus WZ-Nr. 52.49.1)

Campingartikel

Campingartikel ohne Campingmöbel (aus WZ-Nr. 52.49.8)

Fahrräder und Zubehör, Mofas

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

Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

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

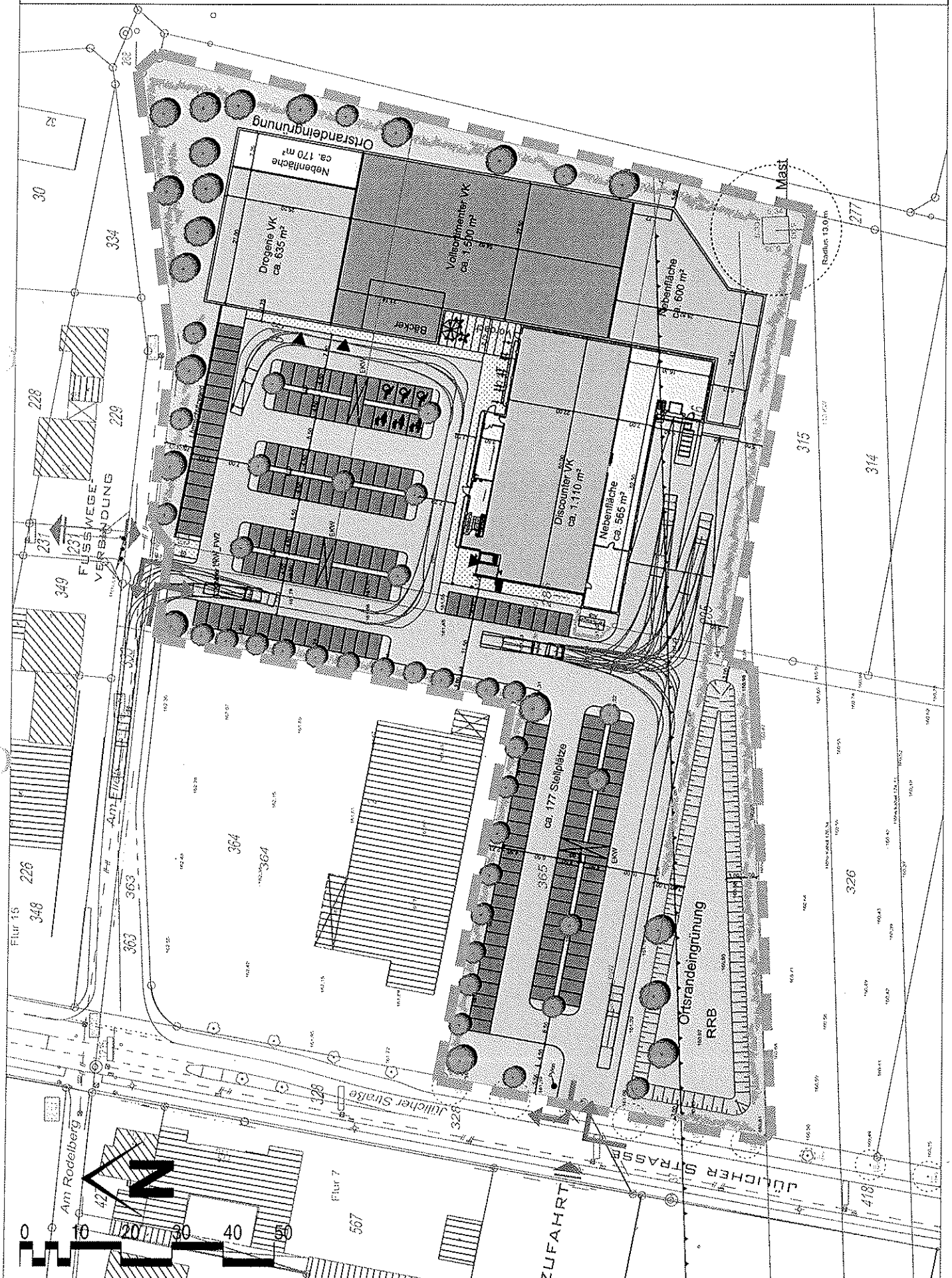
Gebrauchtwaren dieser Liste

sonstige Gebrauchtwaren (aus WZ-Nr. 52.50.3)

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

Vorhaben- und Erschließungsplan

M 1:1000



ZVM - HEHLRATHER STR. 82 - 52249 ESCHWEILER

Stadt Eschweiler
-Der Bürgermeister-
z.H. Herrn Gödde
Dezernat III - Technischer Beigeordneter
Johannes-Rau-Platz 1

52249 Eschweiler

Eingang Dez. III			
05. SEP. 2012			
Amt / Abt.	VVO	ALR	LG
GA			
b. R.	tel. R.	z. K.	Erl./Prüfung
66/Neu- und Erweiterungsbau- und Vermessungsamt			
05. SEP. 2012			

ZVM - BAU- UND BODEN-
VERWERTUNG GMBH

Ihr Partner rund
um Immobilien
und Projektentwicklung
seit 1979

IHRE ZEICHEN _____ IHRE NACHRICHT _____ UNSER ZEICHEN _____ DATUM **04.09.2012**

Entwicklung eines Vollsortimenters, eines Discount-Marktes und eines Drogeriemarktes an der Jülicher Straße in Eschweiler-Dürwiß

hier: Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 12 BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir als Vorhabenträger beabsichtigen, wie den beigefügten Planunterlagen zu entnehmen, im Stadtteil Dürwiß an der Jülicher Straße an der Kreuzung „Am Fließ“ die Errichtung bzw. Verlagerung eines Vollsortimenters. Der bestehende Edeka-Markt an der Jülicher Straße soll im Rahmen der Planung an den beschriebenen neuen Standort mit ausreichenden Erweiterungsmöglichkeiten verlagert werden. Die bestehende Verkaufsfläche von ca. 1.200 qm soll auf eine insgesamt Verkaufsfläche von ca. 1.500 qm erweitert werden. Ebenfalls sollen ein Lebensmitteldiscounter mit integriertem Backshop mit einer insgesamt Verkaufsfläche von ca. 1.110 qm und ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 635 qm errichtet werden. Zudem sollen ca. 177 Stellplätze errichtet werden. Das Planvorhaben zielt ausschließlich auf die Ansiedlung von Anbietern mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment ab.

Die geplante Größe der Verkaufsflächen beträgt somit insgesamt ca. 3.250 qm. Die Errichtung eines solchen Vorhabens ist gem. § 11 Abs.3 BauNVO insoweit nur in Sondergebieten (SO) zulässig.

Bei dem für die Ansiedlung vorgesehenen Planareal handelt es sich um einen Standort, der gemäß den Planungsüberlegungen der Stadtverwaltung Eschweiler als Ergänzungsstandort für den zentralen Versorgungsbereich im Stadtteil Dürwiß vorgesehen ist. Hier zielen die Überlegungen darauf ab, dass im Stadtteil Dürwiß ein zentraler Versorgungsbereich im Sinne eines Nahversorgungszentrums erhalten bzw. funktional ausgebaut wird. Derzeit läuft das Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eschweiler für die antragsgegenständlichen Flächen mit dem Ziel, hier eine Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel, VKF max. 3.250 qm, nahversorgungsrelevante Sortimente“ auszuweisen.

Zur Realisierung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. In diesem soll ein Sondergebiet für den Einzelhandel mit detaillierten Verkaufsflächen- und Sortimentsbegrenzungen festgesetzt werden. Wir sind bereit, die aus dem Verfahren unmittelbar sich ergebenden Kosten zu übernehmen. Ebenso sind wir bereit, sich vor dem Satzungsbeschluss in einem Durchführungsvertrag zur

Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten zu verpflichten.

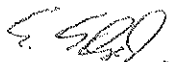
Für den alten Edeka Standort sind in diesem Planverfahren nach Rücksprache mit der Stadt Lösungen zu finden, die städtebauliche Fehlentwicklungen an dieser Stelle verhindern.

Von daher wird **beantragt**,

das Planverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das antragsgegenständliche Vorhaben mit dem Aufstellungsbeschluss sowie der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen

ZVM Bau- Bodenverwertung GmbH


Egon Schreck