Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 Abteilung für Planung und Entwicklung

Sitzungsvorlage

Vorlagen-Nummer **302/12** | **1**

Datum: 7.09.2012

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

2. Änderung des Bebauungsplanes D 13 - Bonhoefferstraße -
hier: Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussentwurf:

I. Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes D 13 - Bonhoefferstraße - gemäß § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im Sinne des § 30 (1) BauGB mit dem in der Anlage 2 dargestellten Geltungsbereich wird beschlossen.

II. 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	Unterschriften
☒ gesehen ☐ vorgeprüft	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	☐ einstimmig	☐ einstimmig	☐ einstimmig
☐ ja	☐ ja	☐ ja	☐ ja
☐ nein	☐ nein	☐ nein	☐ nein
☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung

Sachverhalt

Analog zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die „ZVM Bau-Bodenverwertung GmbH, Eschweiler" (Vorhabenträger) mit Schreiben vom 04.09.2012 für das 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-Vollsortimenters an der Jülicher Straße sowie die Neuansiedlung eines Discount-Lebensmittelmarktes und eines Drogeriemarktes (s.a. VV 213/12, VV 287/12).

Durch die Verlagerung des EDEKA-Marktes werden das bestehende Gebäude und das Grundstück zwischen der Jülicher Straße und der Bonhoefferstraße offen für neue Nutzungen. Erste Überlegungen des Vorhabenträgers gehen in Richtung einer größeren Getränkemarktnutzung. Überlegungen der Stadt gehen dahin, auf dem Altstandort eine städtebauliche Neuordnung durch eine Neubebauung (z.B. durch Wohn- und Geschäftshäuser) entlang der Jülicher Straße zu ermöglichen. Aktuell erfolgt die Beurteilung von Vorhaben auf diesen Grundstücken auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes D 13, rechtskräftig seit 13.12.1969 bzw. der 1. Änderung zum D 13 - Bonhoefferstraße -, rechtskräftig seit 01.5.1975 mit der Festsetzung Mischgebiet. Auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968 könnten sich dort insbesondere auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche weit größer als 800 qm ansiedeln, sofern sie nicht vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen.

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung am südlichen Ortseingang von Dürwiß wird nun die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes D 13 - Bonhoefferstraße - verfolgt. Das wesentliche Ziel der Bebauungsplanänderung ist es u. a. das vorhandene, teilweise überlagernde Planungsrecht zu ordnen und an die seit längerer Zeit geänderte Baunutzungsverordnung (BauNVO) anzupassen sowie mit einer Feinsteuerung zum Thema Einzelhandel die zulässigen Nutzungen im Mischgebiet zu begrenzen.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes D 13 - Bonhoefferstraße - umfasst dabei den Bereich des aktuellen EDEKA Standortes (incl. Getränkemarkt) zwischen der Jülicher Straße und der Bonhoefferstraße sowie die südlich sich anschließenden Flächen des Steinmetzbetriebes (vgl. Anlage 1).

Die Verwaltung empfiehlt, die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes D 13 - Bonhoefferstraße - sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Bauleitplanung zu beschließen.

Haushaltsrechtliche Betrachtung

Das Bauleitplanverfahren ist haushaltsrechtlich nicht relevant.

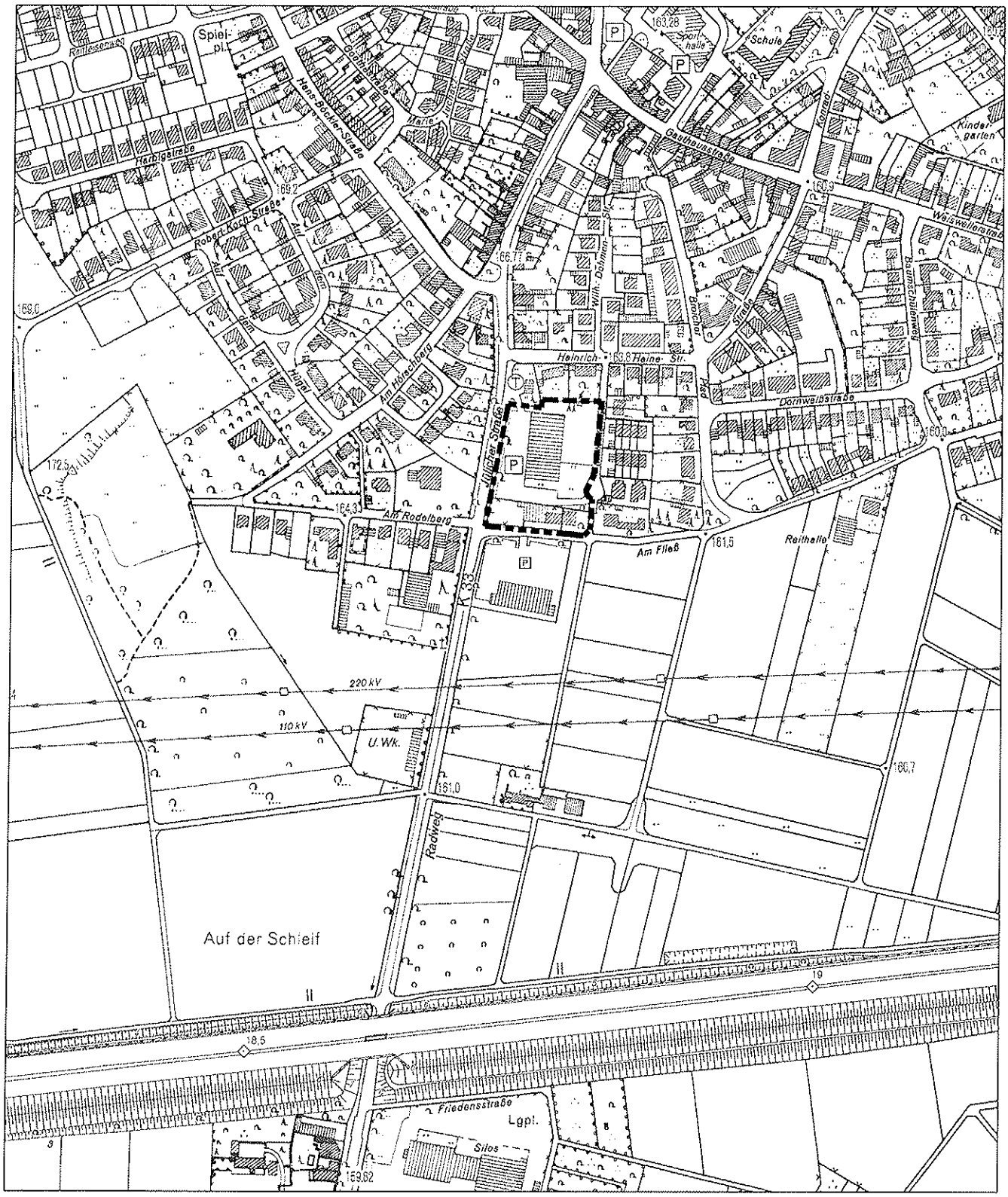
Anlagen

1. Übersicht über die Lage des Plangebietes
2. Bebauungsplanentwurf (Verkleinerung)
3. Legende
4. Begründung zum Bebauungsplan

Stadt Eschweiler

2. Änderung des Bebauungsplans D 13

- Bonhoefferstraße-

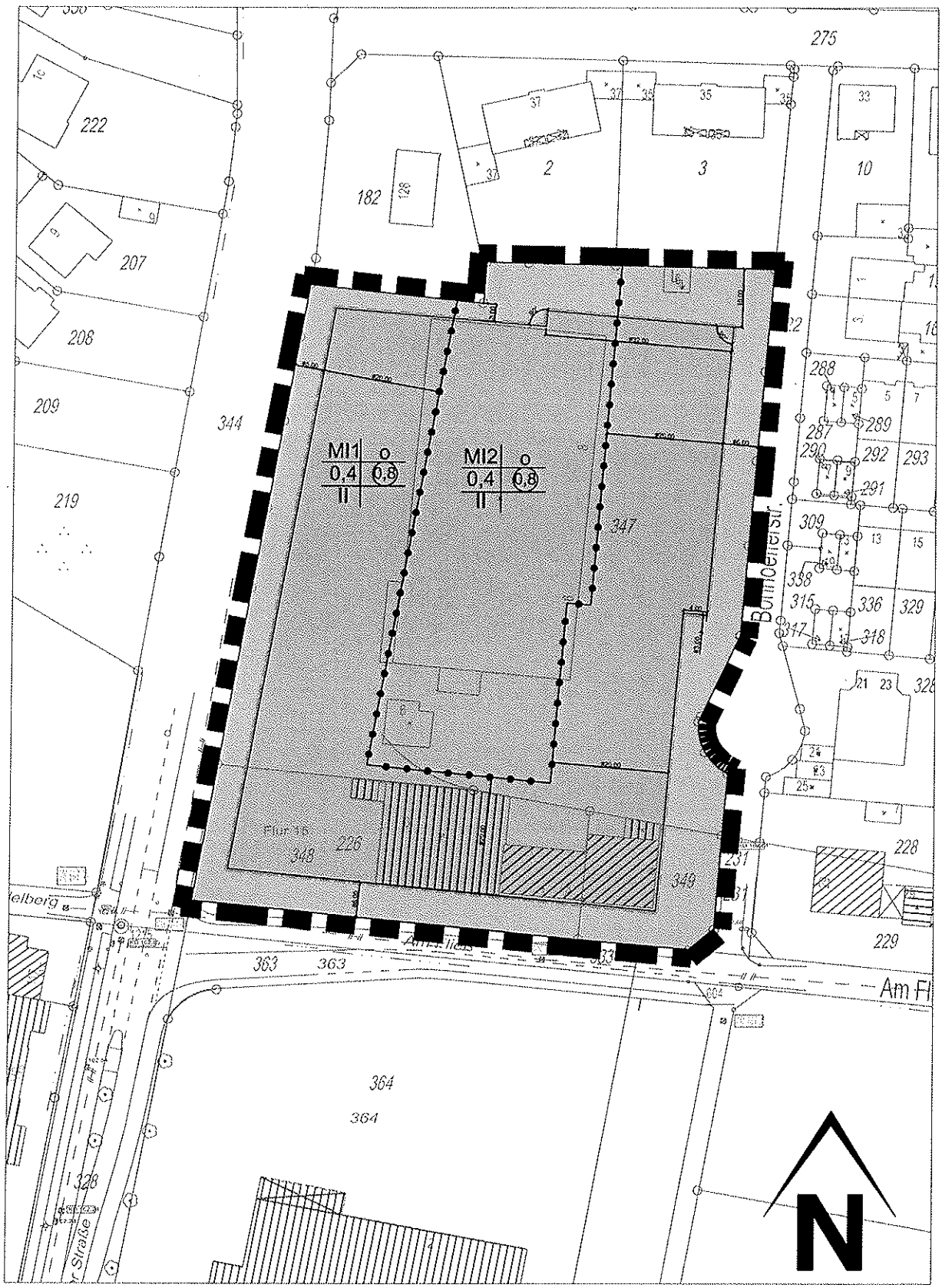


Übersicht über die Lage des Plangebietes

STADT ESCHWEILER

2. Änderung des Bebauungsplans D13

- Bonhoefferstraße -



0 10 20 30 40 50

M 1 : 1.000

Legende

1. Art der baulichen Nutzung

MI 1; MI 2 Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

(0,8) Geschossflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

o Offene Bauweise

Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

5. Sonstige Darstellungen

vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Vermaßung

STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN D 13 / 2. ÄNDERUNG
- BONHOEFFERSTRASSE -

BEGRÜNDUNG

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

INHALT DER BEGRÜNDUNG

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

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

2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

3. PLANINHALT

3.1 Art der baulichen Nutzung
3.2 Maß der baulichen Nutzung
3.3 Überbaubare Grundstücksflächen
3.4 Verkehrsflächen

4. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung
4.2 Bodenordnende Maßnahmen

5. UMWELTBELANGE

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

6. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

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

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

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

1.2 Heutige Situation

Bei dem Plangebiet am südlichen Ortseingang von Dürwiß handelt es sich um den bestehenden Einzelhandelsstandort an der Jülicher Straße mit den Flächen des Lebensmittelvollsortimenters (EDEKA) und des Getränke-Marktes sowie um die südlich angrenzenden Grundstücke des Steinmetzbetriebes mit Wohngebäude.
Die Grundstücke der Einzelhandelsbetriebe werden im Westen von der Jülicher Straße (K 33) und im Osten von der Bonhoefferstraße erschlossen. Der Steinmetzbetrieb hat seine Zufahrten im Süden von der Straße „Am Fließ". Über die „Jülicher Straße" (K 33) besteht eine sehr gute Anbindung an das innerstädtische Verkehrsnetz.
Das Plangebiet ist über die in ca. 150 m Entfernung liegende Haltestelle „Heinrich-Heine-Straße" mit den werktags mindestens im Halbstundentakt sowie Sonn- und Feiertags im Stundentakt verkehrende Buslinien EW2 und Nr. 6 gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen.
Die topographische Situation innerhalb des Plangebietes ist relativ eben. Das Gelände steigt in Richtung Norden leicht von ca. 163 m ü. NHN auf ca. 164,5 m an.
Nördlich an das Plangebiet grenzen ein Tankstellengrundstück und einzelne Wohngebäude an. Westlich der Jülicher Straße und östlich der Bonhoefferstraße liegen weitere Wohngebiete. Südlich liegt ein vorhandener Lebensmitteldiscounter (Netto) mit seinen Parkplatzflächen. Südöstlich befindet sich eine landwirtschaftliche Fläche (Ackerfläche).

1.3 Planungsanlass und Ziel

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

kräftigen Bebauungsplanes D 13 und D 13/1. Änderung Fehlentwicklungen entstehen, die nicht den Zielen der Stadt entsprechen. Aufgrund der geltenden Baunutzungsverordnung von 1968 sind im Plangebiet unter anderem auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig, sofern sie nicht vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen. Die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sollen nach den Vorstellungen der Stadt auf die als Sondergebiete festgesetzten Standorte und im Übrigen im Stadtkern als zentralem Eschweiler Einkaufsbereich konzentriert werden. Gleichzeitig soll eine ungesteuerte Entwicklung des Einzelhandels in den Mischgebieten verhindert werden.
Im Plangebiet soll darüber hinaus auch die Möglichkeit einer alternativen Bebauung nach einem Abbruch der vorhandenen Bausubstanz geschaffen werden. Die im Bebauungsplan aus den 1960er Jahren für die Ladennutzung definierte Bauform zentral auf dem Grundstück mit nicht überbaubaren Grundstücksflächen in Richtung der Jülicher Straße entspricht nicht mehr den baulich- räumlichen Zielvorstellungen der Stadt. In der neuen Planung soll nun eine straßenbegleitende Bebauung sowohl entlang der Jülicher Straße als auch entlang der Bonhoefferstraße ermöglicht werden. Aus diesem Grund besteht Handlungserfordernis für die Änderung des Bebauungsplanes.

1.4 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen und bestehendes Planungsrecht

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen ist der Planbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.
Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler wird der gesamte Geltungsbereich als „Gemischte Baufläche" dargestellt.
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes D 13, rechtskräftig seit 13.12.1969 und überlagert den Geltungsbereich der 1. Änderung zum Bebauungsplan D 13 - Bonhoefferstraße -, rechtskräftig seit 01.05.1975. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968.
Der rechtskräftige Bebauungsplan mit der 1. Änderung setzt für den gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung „Mischgebiete" (MI) gem. § 8 BauNVO fest. Es existieren keine dieses Gebiet einschränkenden textlichen Festsetzungen. Des Weiteren werden im Bebauungsplan D 13 die überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen definiert. Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8, eine vorgeschriebene maximale 2-Geschossigkeit und eine offene Bauweise begrenzt. An der nördlichen Grenze des Plangebietes wird mit einem Planzeichen eine „Umformerstation" festgesetzt. Im Geltungsbereich der 1. Änderung wurde für einen Bereich westlich der Bonhoefferstraße (heutiger Getränkemarkt) die Baugrenze geändert.
Aufgrund der geltenden Baunutzungsverordnung von 1968 sind im Plangebiet unter anderem auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig. Entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellung soll die Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet gesteuert werden.

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

2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Das städtebauliche Konzept sieht neben der Beibehaltung der vorhandenen Bebauung auch die Möglichkeit einer zweigeschossigen straßenbegleitenden Neubebauung sowohl entlang der Jülicher Straße als auch entlang der Bonhoeffer-

straße vor. Der entstehende „Blockinnenbereich" kann für gewerbliche Nutzungen mitgenutzt werden, jedoch soll hier die Entstehung einer Wohnbebauung in zweiter Reihe verhindert werden. Die Bebauung richtet sich dabei in Art und Maß der baulichen Nutzung nach dem Bestand und den in der Umgebung vorhandenen Gebäuden.

3. PLANINHALT

3.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiete MI1 und MI2

Im Zuge der Planänderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes D 13 aus dem Jahr 1969 im Geltungsbereich der 2. Änderung an die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) und die neuen Zielvorstellungen der Stadt angepasst. Für den gesamten Geltungsbereich wird ein Mischgebiet analog der Flächennutzungsplandarstellung festgesetzt. Die Festsetzungen entsprechen den bestehenden Planfestsetzungen des vorhandenen Bebauungsplanes und werden durch die aktuelle Zielsetzung, die Nutzungen differenziert einzuschränken, eindeutiger gefasst. Daher wird das Mischgebiet unterteilt in ein MI1 und ein MI2 und es werden Einschränkungen für die Nutzungen vorgenommen.
In den Mischgebieten MI1 und MI2 sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den ***zentrenrelevanten Sortimenten*** der nachstehenden Liste zuzuordnen ist:

Zentrenrelevante Sortimente:

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

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

- **Baby-, Kinderartikel**
Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör (WZ-Nr. 52.42.4)

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

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

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

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

- **Musikalienhandel**
Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 52.45.3)

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

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

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

- **Blumen**
Schnittblumen (aus WZ-Nr. 52.49.1)

- **Campingartikel**
Campingartikel ohne Campingmöbel (aus WZ-Nr. 52.49.8)

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

- **Tiere und Tiernahrung, Zooartikel**
zoologischer Bedarf und lebende Tiere (WZ-Nr. 52.49.2)

- **Gebrauchtwaren dieser Liste**
sonstige Gebrauchtwaren (aus WZ-Nr. 52.50.3)

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

Die Liste der als zentren- und nahversorgungsrelevant geltenden Sortimente ist für die Stadt Eschweiler im Sinne der Darstellungen des Flächennutzungsplanes auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmt worden und wurde auf der Grundlage des vorliegenden Eschweiler Einzelhandelskonzeptes (2003), des Städteregionalen Einzelhandelskonzeptes (2007) und eigener Untersuchungen nach städtebaulichen Kriterien ermittelt. Dabei wurde neben dem vorhandenen Angebot auch das bestehende Ansiedlungspotenzial im Zentrum berücksichtigt. Eine ungesteuerte Entwicklung des Einzelhandels in dem als Mischgebiet festgesetzten Bereich soll auf diese Weise verhindert werden.
Weiterhin wird festgesetzt, dass Ergänzungen der zulässigen Sortimente durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn die Verkaufsfläche dieser Randsortimente kleiner als 10% der Gesamtverkaufsfläche ist. Damit werden bei nichtzentrenrelevanten Einzelhandelsvorhaben die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente je Betrieb als Randsortimente auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche beschränkt und eine Zentrenverträglichkeit sichergestellt.
Aufgrund der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Bestand wird im Plangebiet auch weiterhin Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in einer mit einem Mischgebiet verträglichen Größenordnung zulässig bleiben.
Im Zusammenhang mit einer etwaigen Nutzung einer Tankstelle im Plangebiet sind in den Mischgebieten MI1 und MI2 Tankstellenshops mit einer maximalen Verkaufsfläche von 150 qm generell zulässig. Damit soll die Einzelhandelsfunktion zukünftiger Tankstellen gesteuert werden. In den Tankstellenshops beschränkt sich das Angebot allgemein nicht nur auf Kfz-Ersatzteile und Zubehör sondern umfasst mit Zeitschriften, Tabakwaren, Lebensmitteln, frischen Backwaren bis hin zu Gütern des täglichen Bedarfs auch Warengruppen aus der oben aufgeführten Liste der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente. Damit der bestehende Einzelhandel in bestimmten Branchen in seiner Versorgungsfunktion durch die Angebote der Tankstellenshops nicht beeinträchtigt wird, erscheint eine Steuerung der maximalen Verkaufsfläche städtebaulich gerechtfer-

tigt. Die angesetzte Grenze von 150 qm maximale Verkaufsfläche beschränkt die Errichtung eines Tankstellenshops an diesem Standort auf eine übliche Größenordnung, die noch als verträglich für den bestehenden Einzelhandel angesehen wird.
In den Mischgebieten MI1 und MI2 sind Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig. Diese Nutzungen widersprechen der städtebaulichen Zielsetzung, die für diesen Ortseingang von Dürwiß angestrebt wird. Eine Ansiedlung bzw. Häufung der ausgeschlossenen Betriebe würde zu einem Absinken des Niveaus und einem Verlust an Attraktivität führen, mit der Folge, dass der Standort der ihm zugeordneten städtebaulichen Funktion auf Dauer nicht mehr gerecht würde. Der Eingriff in private Belange ist unter Abwägung mit diesen öffentlichen und privaten Belangen zumutbar.
Weiterhin sind einzelne Anlagen, die von der Regelung betroffen sind, in der Nähe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes allgemein oder ausnahmsweise zulässig. Damit ist gewährleistet, dass die Ansiedlung der hier ausgeschlossenen Betriebe im Eschweiler Stadtgebiet grundsätzlich möglich ist und daher weder die Gewerbefreiheit, noch ein Versorgungsbedürfnis der Bevölkerung unzulässig eingeschränkt wird.
Im Mischgebiet MI 2 ist eine Wohnnutzung unzulässig. Das MI2 umfasst den Blockinnenbereich des Baublocks. Die Intention dieser Festsetzung ist, dass dort keine Wohnnutzung zulässig ist. Die Errichtung von Wohnungen soll sich entlang der bestehenden Straßen vollziehen. Der Blockinnenbereich soll den nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben und eine Hinterhofbebauung mit Wohnhäusern verhindert werden. Aufgrund der Gliederung des Mischgebietes in ein MI1 und ein MI2 bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des gesamten Mischgebietes gewahrt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO definiert. Innerhalb der Mischgebiete MI1 und MI2 orientieren sich die Baugrenzen weitgehend an den Festsetzungen des Bebauungsplanes D 13 bzw. an den vorhandenen Gebäudekanten. Um die städtebauliche Zielvorstellung einer straßenbegleitenden Bebauung entlang der Jülicher Straße zu ermöglichen wird das Baufenster im Westen bis in eine Entfernung von 5,0 m an die Jülicher Straße ausgedehnt. Damit wird ein Spielraum für zukünftige Nutzungen bzw. Änderungen der bestehenden Nutzungen ermöglicht.

3.4 Verkehrsflächen

Äußere Erschließung

Das Plangebiet liegt direkt an der Jülicher Straße (K 33) und ist über diese Straße an das lokale und regionale Straßennetz angebunden. Die K 33 führt in südlicher

Richtung zum Eschweiler Stadtzentrum und nach Norden durch den Ortskern von Dürwiß zur L 238 in Richtung Aldenhoven.

Innere Erschließung

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

4. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Ver- und Entsorgung

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

Niederschlagswasserbeseitigung

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

4.2 Bodenordnende Maßnahmen

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

5. UMWELTBELANGE

5.1 Umweltprüfung

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

5.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Bei einem Aufstellungsverfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB gelten alle infolge der Planung zulässigen Eingriffe als bereits vor der Planung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

5.3 Artenschutz in der Bauleitplanung

Artenschutzrechtliche Belange müssen bei allen Bauleitplanverfahren (auch bei Bebauungsplänen zur Innenentwicklung nach § 13 a) und baurechtlichen Genehmigungen berücksichtigt werden. Hierfür ist eine Artenschutzprüfung (ASP)

durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen drei-stufigen Prüfverfahren unterzogen wird.
Im weiteren Verlauf dieses Verfahrens wird diese Prüfung durchgeführt.

5.4 Immissionsschutz

Immissionschutzrechtliche Belange werden im weiteren Verfahren betrachtet.

6. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

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

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

Eschweiler, den 05.09. 2012

Blasberg