



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 - Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

1

144/09

Datum: .2008

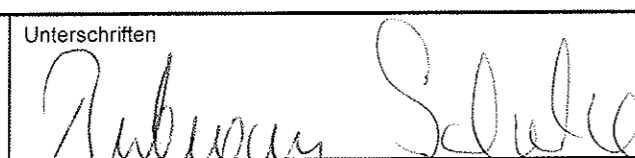
Sitzungsvorlage

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Vorberatung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	23.06.2009	
2. Beschlussfassung	Stadtrat	öffentlich	24.06.2009	
3.				
4.				

3. Änderung des Bebauungsplanes 63 - Dürener Straße / Südstraße - hier: Ergebnis der öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf:

- I. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 1)
- II. Die Stellungnahmen der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 2).
- III. Die sonstigen öffentlichen und privaten Belange werden entsprechend der Verwaltungsvorlage und der Planbegründung gewürdigt.
- IV. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes 63 - Dürenerstraße / Südstraße - (Anlage 3: Planentwurf und Anlage 4: Textliche Festsetzungen) wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung einschließlich Umweltbericht (Anlage 5) 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
Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis
<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung

Sachverhalt:

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 10.11.2005 (VV 308/05) die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes 63 - Dürener Straße / Südstraße - gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und in der Sitzung am 18.09.2008 (VV 257/08) die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Ziel dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes 63 - Dürener Straße / Südstraße - ist es u. a. das vorhandene, teilweise überlagernde Planungsrecht zu ordnen und mit einer Feinsteuerung zu den Themen Vergnügungsstätten und Einzelhandel die zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet zu begrenzen.

Der Planentwurf wurde in der Zeit vom 16.10.2008 bis 30.10.2008 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 02.04.2009. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der Planentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes 63 - Dürener Straße / Südstraße - in der Zeit vom 20.04.2009 bis 20.05.2009 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes führten zwei Stellungnahmen der Behörden zu einer Änderung des Bebauungsplanentwurfes. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf hat in seinem Schreiben vom 24.04.2009 auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln (Bombenblindgänger und Geschützstellung) im Plangebiet hingewiesen. Außerdem hat der Landesbetrieb Straßenbau NRW in seiner Stellungnahme vom 16.04.2009 einen Hinweis zur Errichtung von Anlagen der Außenwerbung entlang der Landesstraßen geäußert. Aufgrund dieser beiden Stellungnahmen wurden zwei Hinweise in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen und als Änderung nach der öffentlichen Auslegung in Rot kenntlich gemacht.

Die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind, soweit sie Anregungen oder Hinweise beinhalten, als Anlage 7 und Anlage 8 beigefügt. Die Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit und den Stellungnahmen der Behörden sind als Anlage 1 und 2 beigefügt.

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes 63 - Dürener Straße / Südstraße - 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:

- „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 63 - Dürener Straße / Südstraße - der Stadt Eschweiler“ (März 2009)

Haushaltsrechtliche Betrachtung:

Die Planänderung ist haushaltsrechtlich nicht relevant.

Anlagen:

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

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur 3. Änd. des BP 63 - Dürener Str. / Südstr. -

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.	ALDI Eschweiler, Unternehmensgruppe ALDI SÜD, Mariadorfer Straße 1, 52249 Eschweiler		
1.1.	<p>Die Firma ALDI GmbH & Co. KG Eschweiler ist Eigentümerin der Parzelle 247 (Gemarkung Eschweiler, Flur 57). Auf dieser Fläche wird eine ALDI-Filiale betrieben. Zusätzlich sind zwei weitere Flächen vermietet (teilweise Heimwerkermarkt OBI sowie Tierbedarfsmarkt der Firma Fressnapf). Die 3. Änd. des Bebauungsplanes 63 weist diese Parzelle sowie die benachbarte Parzelle als Gesamt-SO-Fläche aus. Dabei soll die Gesamtverkaufsfläche dieser SO-Fläche mit 12.000 qm festgeschrieben werden (davon 9.500 qm für den Heimwerkermarkt, maximal 1.700 qm für einen Fachmarkt für Tiernahrung / Zoartikel sowie maximal 800qm für einen Lebensmittelmarkt).</p> <p>Die VK-Fläche des Lebensmittelmarktes (also ALDI) wird zusätzlich dadurch bestimmt, dass das Kernsortiment aus den in Punkt 1.1. definierten nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmittel, Getränke, Kosmetik, Haushaltswaren, Apotheken) bestehen soll.</p> <p>Zusätzlich wird bestimmt, dass die VK-Fläche für so genannte zentralrelevante Sortimente kleiner als 10% der Gesamtverkaufsfläche betragen und dass der Antragsteller nachweisen muss, dass von der Nutzung keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des §11 (3) BauNVO ausgehen.</p> <p>1. Was bedeuten diese Festlegungen für den aktuellen Bestand der ALDI Filiale?</p>	<p>Ziel der Stadt Eschweiler für diese 3. Änderung des Bebauungsplanes 63 Dürener Straße/ Südstraße - ist es, das vorhandene Gewerbegebiet in seiner Grundstruktur zu sichern, räumlich sowie nutzungsbezogen zu strukturieren und zukünftig die ungesteuerte Entwicklung städtebaulich unerwünschter Nutzungen zu unterbinden. Gleichzeitig wird eine Anpassung an die aktuelle Baunutzungsverordnung vorgenommen.</p> <p>Mit einer Feinststeuerung zu den Themen Einzelhandel und Vergnügungsstätten sollen dabei die zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet begrenzt werden. Die bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe sollen als Sondergebiete „großflächiger Einzelhandel“ mit Angabe der maximalen Verkaufsflächen und der zulässigen Sortimente entsprechend dem Bestand festgesetzt werden.</p> <p>Das betrachtete Grundstück Parzelle 247 (Gemarkung Eschweiler, Flur 57) umfasst einen Lebensmittelbetrieb (ALDI), Teile des großflächigen Heimwerkermarktes (OBI) und eines großflächigen Tierbedarfsmarktes (Fressnapf). Aus diesem Grund wird dieses Grundstück Teil des festgesetzten Sondergebiets „Großflächiger Einzelhandel (SO2) mit einer dezidierten Festlegung der Sortimente und maximalen Verkaufsflächen. Dabei wird diese Bebauungsplanänderung aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt, der die Ziele der Stadt für dieses Sondergebiet darstellt. Für die Ziele des Flächennutzungsplanes besteht eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung. Da der Standort außerhalb des im Regionalplan festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) liegt ist eine Neuausweisung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel nach §24 a Landesentwicklungsprogramm nicht möglich. Vorhandene Standorte für entsprechende großflächige Vorhaben dürfen nur unter Beschränkung auf den vorhandenen Bestand als Sondergebiete ausgewiesen werden. Diese Vorgaben der Landesplanung unterliegen nicht der Abwägung der Stadt, so dass die Regelungen zu diesem Standort im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan lediglich den vorhandenen Bestand festschreiben können.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		Für den aktuellen Bestand der ALDI Filiale gilt grundsätzlich der Bestandsschutz, der im Grundgesetz (Art. 14) verankert ist. Dieser gilt für genehmigte Nutzungen und Anlagen. Auch weiterhin wird über die Festsetzung im Bebauungsplan ein Lebensmittelmarkt mit max. 800 qm Verkaufsfläche zulässig sein.	
1.2.	2. Beziehen sich die 10% Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente auf jede Einzelnutzung (also theoretische 950 qm für den Heimwerkermarkt, 170 qm für den Tierbedarfsmarkt und 80 qm für die ALDI Filiale)?	Die 10% Regelung bezieht sich auf die Gesamtverkaufsfläche jedes einzelnen Fachmarktes (vgl. Begründung zum Bebauungsplan).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.3.	3. Auf der unmittelbaren Nachbarparzelle soll GE2-Nutzung ausgewiesen werden. Die aktuell dort betriebene Filiale der Firma LIDL wird mit 1.022 qm Verkaufsfläche angegeben. Dies sind ca. 28% mehr zugestandene Verkaufsfläche (da Bestandszusicherung) für den Mitbewerber. Diese Ungleichbehandlung wird für ungerecht und nicht nachvollziehbar gehalten. Eine eventuelle zukünftige Weiterentwicklung der ALDI-Filiale, um den Anforderungen an moderne, zeitgemäße Einkaufsstätten entsprechen zu können, wird mit der B-Plan Änderung ausgeschlossen.	Auf dem Nachbargrundstück (Dürener Str. 278) ist ein LIDL mit einer Verkaufsfläche von ca. 1020 qm im Bestand vorhanden. Daneben befindet sich ein Penny-Markt mit 775 qm. Diese Betriebe wurden (wie auch der hier betrachtete ALDI-Markt) in der Vergangenheit auf der Grundlage des bisherigen Bebauungsplanes 63 aus dem Jahr 1975 im bestehenden Gewerbegebiet genehmigt. Die Aufsichtsbehörde hatte die Stadt Eschweiler bereits vor einiger Zeit aufgefordert, den Bebauungsplan der aktuellen Rechtsgrundlage anzupassen. Die Ausübung der vorhandenen Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten soll auch weiterhin im Bestand gesichert werden. Die angeführte „Ungleichbehandlung“ resultiert aus dem jeweils unterschiedlichen Bestand in Verbindung mit dem aufgrund gesetzlicher Vorgaben fehlenden Planungsspielraum der Stadt. Eine ungesteuerte Ausdehnung der Einzelhandelsentwicklung am Standort Dürener Straße ist allerdings auch nicht Ziel des Bebauungsplanes. (vgl. oben unter Nr. 1.1.)	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
1.4.	Bei einer Kündigung von Mietverhältnissen ggf. zum 31.12.2012 kann mit den Festlegungen im B-Plan 63 keine vernünftige Weitervermarktung der Flächen vorgenommen werden. Es gibt Überlegungen für diesen Fall eine moderne ALDI Filiale mit deutlich mehr als 800 qm VK-Fläche (eher 1.100-1.200 qm) zu errichten. Eine Investition unter den oben genannten Prämissen (maximal 800 qm VK-Fläche sowie davon maximal 10% für so genannte zentrenrelevante Sortimente) macht unter Wirtschaftlichkeitsas-	Eine Entwicklung des vorhandenen Lebensmittelmarktes (Verkaufsfläche <800qm) mit einer Vergrößerung der Verkaufsfläche auf zukünftig 1.200 qm wäre im konkreten Fall auf seine städtebauliche Verträglichkeit zu prüfen. Zur vorgeschlagenen Alternative wird folgendes dargelegt: Aufgrund der bestehenden landesplanerischen Vorgaben sind Regelungen im Bebauungsplan, die über den Bestand hinausgehen derzeit ausgeschlossen.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>pekten keinen Sinn. Es wird daher um Prüfung gebeten, ob folgende Alternative denkbar wäre und im B-Plan festgeschrieben werden könnte. Für den Fall der Aufgabe der 1.700 qm VK-Fläche für Tierbedarf und der 800 qm VK-Fläche des bestehenden Lebensmittelmarktes ist die Schaffung einer ALDI-Filiale (bzw. eines Lebensmittelmarktes) mit max. 1.200 qm VK-Fläche (mindestens aber 1022 qm siehe Mitbewerber LIDL) zulässig. Die anderen Festlegungen (zum Beispiel Sortimente / 10% Regelung etc.) könnten dann weiterhin gelten (Gesamt VK-Reduzierung ca. 500 qm - 1.300 qm zum aktuellen Stand) Die Ausweisung des SO-Gebietes lässt ausdrücklich auch großflächigen Einzelhandel zu. Der Standort ist durch die vielen Ansiedlungen von Einzelhandelsnutzungen (Lebensmittelmärkte / Plus, REWE, Penny, LIDL, ALDI, etc.) längst bei Verbrauchern angenommen worden, so dass „zusätzliche Auswirkungen“ nicht anzunehmen sind.</p>	<p>Falls zukünftig vorhandene Nutzungen aufgegeben werden und sich eine weitere Nutzung der Flächen als problematisch darstellt, ist erneut Handlungsbedarf gegeben und die Stadt ist verpflichtet, sobald und soweit es die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordert, eine entsprechende Bauleitplanung aufzustellen (§ 1 (3) BauGB).</p>	
1.5.	<p>Der vorliegende Entwurf wird für eine einseitige Benachteiligung des ALDI Unternehmens gehalten, da der Bestand der vorhandenen Mitbewerber (hier insbesondere LIDL mit 1.022 qm VK-Fläche und REWE mit über 2.500 qm VK-Fläche) nicht angetastet wird. Die Entwicklung der ALDI Filiale wird aber für alle Zeit planerisch verhindert. Es wird gebeten, diesen Umstand planerisch zu ändern. ALDI möchte nicht bevorzugt werden, aber eine Benachteiligung gegenüber Mitbewerbern wird nicht hingenommen werden.</p>	<p>siehe oben die Stellungnahme unter Nr. 1.3.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden (TÖB) zum Bebauungsplan 63/3. Änd. - Dürener Str. / Südstr. -

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.	Aachener Verkehrsverbund GmbH, Schreiben vom 26.05.2009		
1.1	<p>Seitens des Aachener Verkehrsverbundes wird die vorgesehene Neuordnung des Baubauungsgebietes Dürener Straße / Südstraße begrüßt. Im Zusammenhang mit der künftigen Andienung des Plangebietes durch öffentliche Nahverkehrsmittel wird folgende Anregung gemacht:</p> <p>Die Flächenbeanspruchung in der vorgesehenen Art (Einzelhandel, Gewerbenutzung, Wohngebiet) induziert naturgemäß einen entsprechenden Erschließungsbedarf im ÖPNV. Es wird darum gebeten, die notwendigen Vorkehrungen zu treffen, um die ehemaligen Haltestellenstandorte „Dahlienweg“ und möglicherweise auch „Königsbenden“ gegebenenfalls zu reaktivieren bzw. entsprechende Flächen (Aufstell- und Aufenthaltflächen) an geeigneten alternativen Standorten vorzusehen. Zur Verdeutlichung wird ein Lageplan als Anlage beigefügt.</p>	<p>Bei der 3. Änd. des Bebauungsplanes 63 handelt es sich um die Überplanung des vorhandenen Gewerbegebietes Königsbenden. Es werden keine neuen Nutzungen in einer Größenordnung ermöglicht, die Auswirkungen in Bezug auf den Bau neuer ÖPNV Haltestellen erzeugen könnten.</p> <p>Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird zurzeit durch die auf der Dürener Straße verkehrenden Buslinien 28, 52, 94, 96 mit den Bushaltestellen „Südstr.“ und „Herz-Jesu-Kirche“ ausreichend sichergestellt. Damit bestehen umsteigefreie Busverbindungen in Richtung Eschweiler Zentrum, Hehrath, Kinzweiler, Alsdorf und Aachen bzw. nach Weisweiler, Hücheln und Langerwehe.</p>	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
2.	Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) - Schreiben vom 24.04.2009		
2.1.	<p>Die Auswertung des Bereiches war möglich. Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Zusätzlich liegen Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln (Bombenblindgänger und Geschützstellung) vor. Es wird eine geophysikalische Untersuchung empfohlen. Zur genaueren Festlegung der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.</p>	<p>Das Plangebiet ist zum überwiegenden Teil seit Jahrzehnten bebaut. In Abstimmung mit dem KBD sollten im Rahmen von konkreten Bauvorhaben die empfohlenen geophysikalischen Untersuchungen durchgeführt werden. Ein Hinweis auf die mögliche Existenz von Kampfmitteln im Plangebiet wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
3.	EWV Energie- und Wasser Versorgung GmbH - Schreiben vom 13.02.2009		
3.1.	<p>Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Bestehende Versorgungs- und Anschlussleitungen sind entsprechend der Richtlinien zu sichern und die Mindestabstände sind einzuhalten. (Geh- Fahr- und Leitungsrecht auf den Grundstücken Gemarkung Eschweiler, Flur 57, Nrn. 433 und 288). Die ggf. durch erforderliche</p>	<p>Die bestehenden Versorgungsleitungen liegen größtenteils innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Für die Stromleitung auf den angegebenen Grundstücken wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bebauungsplan festgesetzt.</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
	Schutzmaßnahmen und / oder durch Anpassung der Straßenkappen entstehenden Kosten sind vom Veranlasser in vollem Umfang zu tragen.		
4.	IHK Aachen - Schreiben vom 31.10.2008		
4.1.	Es bestehen seitens der IHK Aachen grundsätzlich keine Bedenken. Jedoch dürfen gem. §24a Abs. 5 LEPro NRW vorhandene Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb zentraler Versorgungsbereiche nur dann als Sondergebiet ausgewiesen werden, wenn die zulässige Verkaufsfläche auf den Bestand festgeschrieben wird. Auch gemäß Einzelhandelsklassen NRW soll ein Zuwachs an Verkaufsflächen ausgeschlossen werden. Es wird angeregt im Sondergebiet SO1 die zulässige Verkaufsfläche auf den Bestand zu begrenzen.	Die im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebiete schreiben den vorhandenen Bestand fest. Die Verkaufsflächen entsprechen auch unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung zur Berechnungsweise dem vorhandenen Bestand.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
5.	Kreis Aachen - Schreiben vom 03.11.2008, 11.03.2009 und 20.05.2009		
5.1.	<p>Gegen das vorgelegte Verfahren bestehen Bedenken. Im Einzelnen werden nachfolgende Hinweise und Anregungen gemacht:</p> <p><u>Bodenschutz / Altlasten:</u></p> <p>Innerhalb des Planbereiches des BP 63 / 3. Änd. - Dürener Str. / Südstr. - sind mehrere Altlasten-Verdachtsflächen bekannt.</p> <p>Drei Altlasten-Verdachtsflächen sollen wie folgt berücksichtigt werden:</p> <p>Kataster Nr. 5103/0297: Südstr. 39-41; Alttablagerung</p> <p>Hier wurde 1991 ca. 2800 t inhomogenes Schlackenmaterial (Silicochrom- und Mischschlacken) des Elektrowerks Weisweiler zur Parkplatzbefestigung in Mächtigkeiten von 0,45 bis 0,85 m angeschüttet. Das Material wird zum Teil hohe Chromgehalte auf. Das Material soll 1994 wieder ausgebaut worden sein. Nachweise über den Ausbau liegen allerdings nicht vor. Deshalb wird das Grundstück vorsichtshalber weiter als Altlasten-Verdachtsfläche im Kataster geführt.</p> <p>Für diese Fläche reicht ein Hinweis in der Begründung zum Bebauungsplan. Bauanträge und Baumaßnahmen im Bereich der Altlasten-Verdachtsfläche sind der unteren Bodenschutzbehörde zur Stellungnahme vorzulegen.</p>	<p>Für den Umgang mit den einzelnen Altlasten-Verdachtsflächen wird auf die Begründung bzw. den Umweltbericht zum Bebauungsplan 63 / 3. Änd. - Dürener Str. / Südstr. - verwiesen.</p> <p>Ein Hinweis auf diese Altlastenverdachtsfläche wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
	<p>Kataster Nr. 5103/0411: Königsbenden 18 und 26; Tanklager und Tankstelle</p> <p>Die Sanierungsarbeiten auf dem ehemaligen Tanklager mit Tankstelle sind abgeschlossen. Die Bodenkontaminationen sind größtenteils entfernt worden. Aus bautechnischen Gründen sind jedoch an einigen Stellen Restbelastungen im Untergrund verblieben. Die Fläche bleibt weiterhin im Altlastenkataster des Kreises Aachen erfasst.</p> <p>Gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes 63 – Dürener Straße/Südstraße – der Stadt Eschweiler bestehen keine Bedenken, wenn geplante Baumaßnahmen und/oder Umnutzungsanträge zur Stellungnahme vorgelegt werden. Eine Kennzeichnung nach § 9 (5) BauGB ist nicht erforderlich.</p> <p>Kataster Nr. 5103/2342: Dürener Str. 200; Altstandort chemische Reinigung und Tankstelle</p> <p>Hier befanden sich eine Tankstelle sowie eine chemische Reinigung (Globus-Supermarkt). Für diese Altlasten-Verdachtsfläche reicht ein Hinweis in der Begründung zum Bebauungsplan. Bauanträge und Baumaßnahmen im Bereich der Altlasten-Verdachtsfläche sind der unteren Bodenschutzbehörde zur Stellungnahme vorzulegen.</p>	<p>Ein Hinweis auf diese Altlastenverdachtsfläche wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Ein Hinweis auf diese Altlastenverdachtsfläche wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	
5.2.	<p><u>Immissionsschutz:</u></p> <p>Im Plangebiet sollen u. a. Sondergebiete, die der Errichtung von großflächigem Einzelhandel dienen ausgewiesen werden. Der Abstand zwischen den nächstgelegenen Wohnhäusern des WA und den hauptsächlichsten Lärmquellen, z.B. Anlieferung und Parkplätze ist gering. Es wird daher für erforderlich gehalten, dass dieser Lärmkonflikt durch einen Sachverständigen untersucht wird. Falls Überschreitungen der zulässigen Immissionswerte prognostiziert werden, hat der Sachverständige auch geeignete Maßnahmen zur Begrenzung der Lärmimmissionen aufzuzeigen, damit die entsprechenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Bei den Ermittlungen der Lärmimmissionen nach TA Lärm hat der Sachverständige auch die bestehenden Vorbelastungen zu berücksichtigen.</p> <p>Diese vorgeschlagenen Untersuchungen durch einen Sachverständigen liegen den Unterlagen nicht bei. Eine abschließende Stellungnahme aus</p>	<p>Die 3. Änderung des Bebauungsplanes 63 - Dürener Straße / Südstraße - ermöglicht keine Neuansiedlung von großflächigem Einzelhandel. Die Änderung sichert lediglich die bestehenden Betriebe und lässt auch keine Erweiterungen zu. Der Plan kann daher nicht zu einer möglichen Verbesserung der bestehenden Situation beitragen. Bezogen auf die Lärmproblematik handelt es sich beim Plangebiet daher um einen vorbelasteten Bereich. Die jetzt bestehenden gewerblichen Nutzungen sowie die Einzelhandelsnutzungen wurden auf Grundlage der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes 63 genehmigt. In diesem wurden bisher Regelungen getroffen, die die Schutzbedürftigkeit der vorhandenen Wohngebiete im Nordwesten und Norden berücksichtigt. Im Rahmen der Baugenehmigungen wurden diese Regelungen umgesetzt. Durch die 3. Änd. des Bebauungsplanes 63 wer-</p>	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Sicht des Immissionsschutzes ist nicht möglich. Aus diesem Grund werden Bedenken erhoben.	den die vorhandenen Immissionskonflikte nicht weiter verschärft. Im Rahmen der Planaufstellung wurden diese Aspekte in der Umweltprüfung betrachtet. (siehe auch Teil B der Begründung - Umweltbericht). Ein Gutachten zur Lärmproblematik erscheint nicht notwendig.	
6.	Straßen NRW - Schreiben vom 16.10.08 und 16.04.2009		
6.1.	Seitens der Straßenbauverwaltung bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Sollte sich aufgrund der Bauleitplanung an den bestehenden Knotenpunkten die Leistungsfähigkeit auf der B 264 bzw. der L11 verschlechtern, so gehen bauliche Maßnahmen zu Lasten der Stadt Eschweiler.	Durch die 3. Änd. des Bebauungsplanes 63 werden keine neuen Nutzungen in einer Größenordnung ermöglicht, die Verkehrsströme mit Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der B264 bzw. L11 erzeugen.	Die Stellungnahme wird angenommen.
6.2.	Im Bereich der Anbindungen an die B264 bzw. L11 ist durch entsprechende Regelungen sicherzustellen, dass die Sichtfelder entsprechend den einschlägigen Richtlinien im Bereich der Einmündung dauerhaft von Bewuchs und Baukörpern freigehalten werden.	Der Ausbau der angesprochenen Straßeneinmündungen in die B264 und L11 erfolgte bereits in Abstimmung mit dem Straßenbaustraßenführer. Die entsprechenden Sichtfelder liegen im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche, so dass eine Aufnahme weiterer Regelungen in den Bebauungsplan nicht notwendig wird.	Die Stellungnahme wird angenommen.
6.3.	Die Straßenbauverwaltung prüft nicht, ob Schutzmaßnahmen gegen den Lärm durch Verkehr auf der B264 bzw. L11 erforderlich sind. Eventuell notwendige Maßnahmen gehen zu Lasten der Stadt Eschweiler.	Im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplanverfahren wurde auch der Verkehrslärm betrachtet. Die Untersuchung ist im Umweltbericht erläutert.	Die Stellungnahme wird angenommen.
6.4.	Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet sind nicht von der B264 bzw. L11 aus direkt auszuführen und bedürfen einer gesonderten Abstimmung.	Dieser Hinweis bezieht sich auf die Ausführung von Arbeiten während konkreter Baumaßnahmen. Auflagen und Hinweise dazu werden üblicherweise im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erteilt und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.	Die Stellungnahme wird angenommen.
6.5.	In Bezug auf die Errichtung von Werbeanlagen sind §9 FStrG und §28 StrWG i.V. m. §25 StrWG zu beachten. Die Werbeanlagen sind nur an der Stelle 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. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Evtl. Beleuch-	Der §9 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) regelt die baulichen Anlagen an Bundesfernstraßen außerhalb von Ortsdurchfahrten. Innerhalb des Bebauungsplangebietes liegt kein Teil der Bundesstraße 264 außerhalb der Ortsdurchfahrten, so dass der Paragraf keine Anwendung findet. Die §§ 28 i. V. m. 25 Straßen- und Wegegesetzes NRW (StrWG) beziehen sich auf Anlagen der Außenwerbung außerhalb der Orts-	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

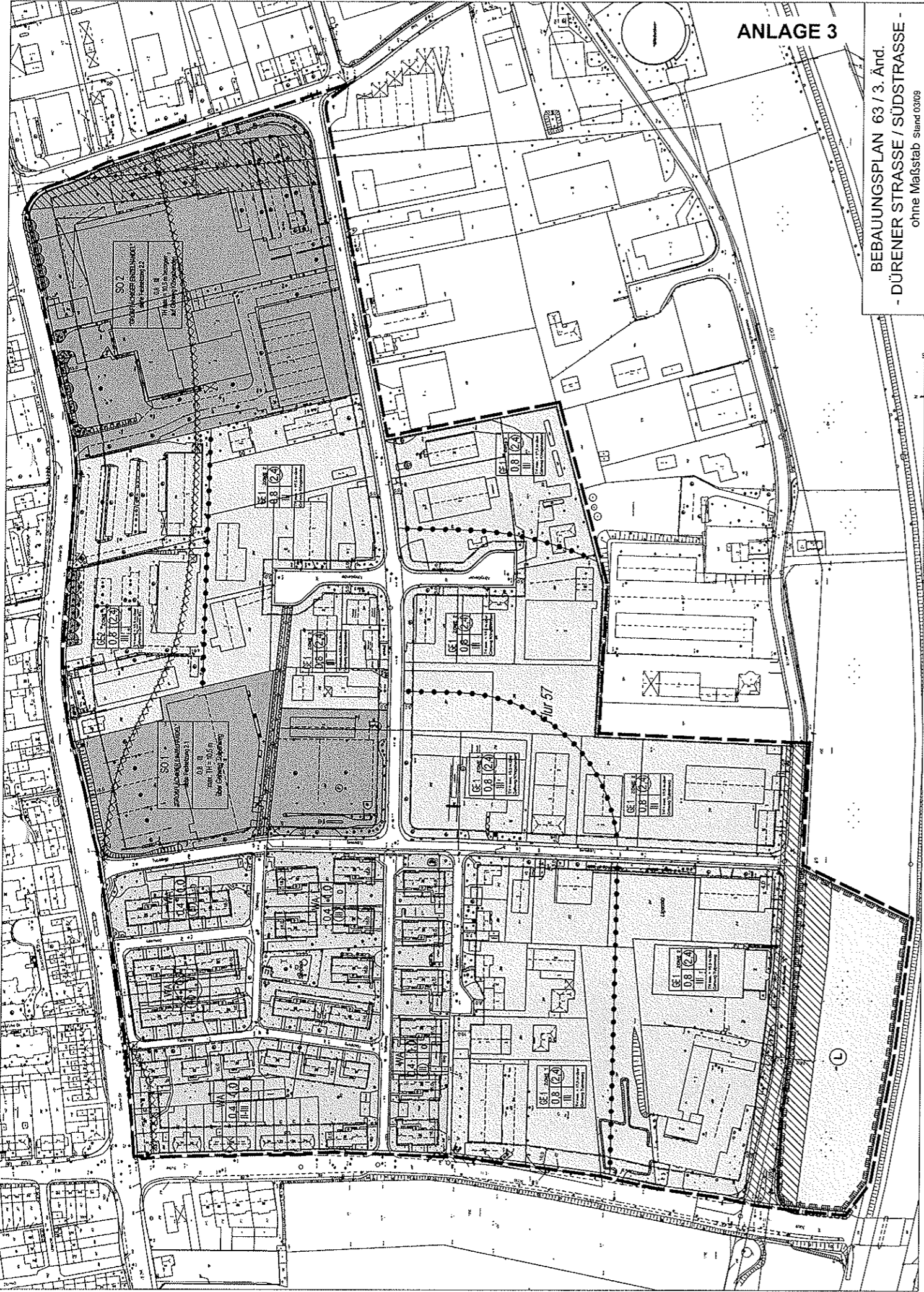
Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>tung ist zur Bundes / Landesstraße hin so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.</p>	<p>durchfahrten von Landes- und Kreisstraßen. Das Ende der Ortsdurchfahrt auf der Südstraße befindet sich rund 320 m südlich der Kreuzung Dürener Straße / Südstraße auf Höhe der Grundstückszufahrt zum Haus Südstraße 39-41. Südlich dieser Ortsdurchfahrt sind die o. g. Regelungen des Straßen- und Wegegesetzes NRW anzuwenden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	
7.	<p>RWE Power AG - Schreiben vom 31.10.2008</p>		
7.1.	<p>Ein Teil des Plangebietes, wie in der Anlage „blau“ dargestellt liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurze Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Dieser Teil des Plangebietes ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß §9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB durch eine Umgrenzung entsprechend der Nr. 15.11 der Anlage zur Planzeichenverordnung als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Es wird gebeten in die textlichen Festsetzungen folgende Hinweise aufzunehmen:</p> <p><u>Baugrundverhältnisse:</u> Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“, der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.</p> <p><u>Grundwasserverhältnisse:</u> Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen: Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.</p>	<p>Die entsprechende Fläche wurde im Bebauungsplan gekennzeichnet und die beiden Texte zu den Baugrundverhältnissen und den Grundwasserverhältnissen in den Textteil des Bebauungsplanes zur Erläuterung der Kennzeichnung aufgenommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
8.	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH - Schreiben vom 03.03.2009		
8.1.	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise der 2 x 16,00 m = 32,0 m breite Schutzstreifen der 110-kV-Hochspannungsfreileitung „Zukunft - Velau“, Bl. 1112 (Maste 5 bis 11). Der Leitungsverlauf mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen ist den beiliegenden Pläne zu entnehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die tatsächliche Lage der Leitung ausschließlich aus der Örtlichkeit ergibt.</p> <p>Dem Bauleitplan wird unter folgenden Bedingungen zugestimmt:</p> <p>Die Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes bezüglich der möglichen Bauhöhen im Schutzstreifen der Freileitung werden weiterhin eingehalten.</p>	<p>Im Bebauungsplan ist die vorhandene 110-kV-Hochspannungsfreileitung als Hauptversorgungsleitung mit dem Planzeichen „oberirdische Stromleitung mit Schutzstreifen“ nachrichtlich übernommen. Der Schutzstreifen mit einer Breite von 2x16,0 m ist in die Planzeichnung übernommen worden. Ein Teilbereich dieses Schutzstreifens verläuft im Osten des Plangebietes durch das Sondergebiet SO2 (Parkplatz des OBI-Baumarktes). Innerhalb dieses Schutzstreifens wird über eine textliche Festsetzung die Firsthöhe von Gebäuden auf maximal 6,0 m bezogen auf eine Geländehöhe von 127,0 über NHN beschränkt. Dies entspricht den Regelungen im angrenzenden Teil des Bebauungsplans.</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
8.2.	<p>Im Schutzstreifen der Leitungen dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3m erreichen. Um die Maste herum muss jedoch eine Fläche mit einem Radius von 15,00 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Dieser Bereich kann teilweise als Parkplatz oder Stellplatzfläche genutzt werden. Bei solch einer Nutzung kann in Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsbezirk ein kostenpflichtiger Anfahrtschutz für die Masten erforderlich werden.</p> <p>Durch höher wachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund wird darum gebeten, dass in diesen Bereich Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Andernfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.</p> <p>Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer / den Bauherren auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der durch den Grundstückseigentümer / der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die RWE Transportnetz Strom GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentü-</p>	<p>Regelungen zur Höhe des Bewuchses können im Bebauungsplan nicht getroffen werden. Da es sich jedoch um eine bestehende Hochspannungsfreileitung handelt, sind Abstimmungen bzw. Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern bereits getroffen worden.</p>	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>mers / des Bauherren durchführen zu lassen. Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsleitungen gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.</p>		
8.3.	<p>Im Textteil des Bebauungsplanes soll folgender Hinweis aufgenommen werden: „Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE.“</p>	<p>In den Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, dass Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu der Zustimmung der RWE bedürfen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

ANLAGE 3

BEBAUUNGSPLAN 63 / 3. And.
- DÜRENER STRASSE / SÜDSTRASSE -
ohne Maßstab Stand 03/09



ANLAGE 3

BEBAUUNGSPLAN 63 / 3. Änd.
- DÜRENER STRASSE / SÜDSTRASSE -
ohne Maßstab Stand 03/09



Legende

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete



Gewerbegebiete (siehe textliche Festsetzung 1.)

ZONE 1

Gliederung der Gewerbegebiete in ZONEN 1-3
(siehe textliche Festsetzung 1.4.)



Sondergebiete "Großflächiger Einzelhandel" (siehe textliche Festsetzung 2.)

2. Maß der Baulichen Nutzung

0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

1,0

Geschossflächenzahl (GFZ)

III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

III

Zahl der Vollgeschosse zwingend

II-III

Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

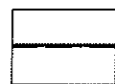
TH 10,5m

max. zulässige Traufhöhe

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

0

offene Bauweise

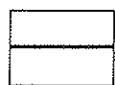


Baugrenze

4. Verkehrsflächen

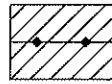


Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

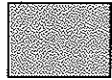


oberirdische Stromleitung mit Schutzstreifen
als nachrichtliche Übernahme



unterirdische Leitung

6. Flächen für die Landwirtschaft



Flächen für die Landwirtschaft

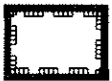
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von
Natur und Landschaft



Erhaltung von Bäumen



Anpflanzung von Bäumen

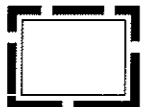


Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des
Naturschutzrechtes als nachrichtliche Übernahme

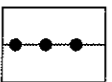


Landschaftsschutzgebiet

8. Sonstige Planzeichen



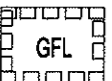
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



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

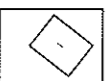


Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche
Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind.

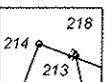


mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
zugunsten der Versorgungsträger

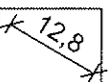
9. Sonstige Darstellungen



vorhandene Gebäude



Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern



Vermessung

Textliche Festsetzungen:**1. Gewerbegebiete GE**

1.1. GE1: In den Gewerbegebieten (GE1) sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Sortimentsgruppen der nachstehenden Liste zuzuordnen ist.

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)
- Apotheken
Apotheken (WZ-Nr. 52.31.0)

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 Täscherwaren (WZ-Nr. 52.43)
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (WZ-Nr. 52.45.2); Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 52.49.5); Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone (WZ-Nr. 52.49.6); Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.45.1); Wand- und Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten (aus WZ-Nr. 52.44.2)
- Foto, Optik
Augenoptiker (WZ-Nr. 52.49.3); Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.49.4)
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr. 52.41); nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke (aus WZ-Nr. 52.44.33); Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 52.44.4); Heimtextilien (WZ-Nr. 52.44.7); Bastelbedarf (WZ-Nr. 52.48.60); Kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.48.22)
- Musikalienhandel
Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 52.45.3)
- Uhren, Schmuck
Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 52.48.5)
- Spielwaren, Sportartikel
Spielwaren (WZ-Nr. 52.48.6); Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote, Yachten (aus WZ-Nr. 52.49.8)
- Teppiche
Teppiche, abgepasste Läufer und Kelims (aus WZ-Nr. 52.48.1)
- Blumen
Schnittblumen (aus WZ-Nr. 52.49.1)
- Campingartikel
Campingartikel ohne Campingmöbel (aus WZ-Nr. 52.49.8)
- Fahrräder und Zubehör, Mofas
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (aus WZ-Nr. 52.49.7), Mofas (aus WZ 50.40.3)
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
zoologischer Bedarf und lebende Tiere (WZ-Nr. 52.49.2)
- Gebrauchtwaren dieser Liste
sonstige Gebrauchtwaren (aus WZ-Nr. 52.50.3)

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

1.2. GE2: Im Gewerbegebiet GE2 sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der unter Punkt 1.1. definierten zentrenrelevanten Sortimente zuzuordnen ist. Ergänzungen des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste sind unbedenklich, wenn die Verkaufsfläche dieser Randsortimente kleiner als 10% der Gesamtverkaufsfläche ist und der Antragsteller nachweist, dass von der Nutzung keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des §11 (3) BauNVO ausgehen.

1.3. In den Gewerbegebieten (GE1+GE2) sind generell zulässig - abweichend von den vorstehenden Regelungen unter Punkt 1.1. und 1.2. - Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist.

1.4. Die Gewerbegebiete (GE1+GE2) werden gegliedert in die Zonen 1, 2 und 3. Bei der Gliederung wird Bezug genommen auf die „Abstandsliste 2007“ (Anlage 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007 „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)“)

1.4.1. In den Gewerbegebieten der ZONE 1 sind Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I-VII gemäß Abstandserlass 2007 nicht zulässig.

1.4.2. In den Gewerbegebieten der ZONE 2 sind Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I-VI gemäß Abstandserlass 2007 nicht zulässig.

1.4.3. In den Gewerbegebieten der ZONE 3 sind Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I-V gemäß Abstandserlass 2007 nicht zulässig.

1.4.4. In den gegliederten Gewerbegebieten der ZONEN 1 bis 3 sind Betriebe und Anlagen der nächst niedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis) ausnahmsweise zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

1.5. In den Gewerbegebieten (GE1+GE2) sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

1.6. Für die in den gegliederten Gewerbegebieten (GE1+GE2) nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist der Nachweis zu führen, dass durch entsprechende bauliche Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen in der Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Innenraumpegel von 35 dB(A) eingehalten wird. Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB(A) übersteigen.

2. Sonstige Sondergebiete

2.1. Gem. § 11 (3) Bau NVO wird ein Sondergebiet „SO1: Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

Zulässig sind:

- ein Lebensmittelfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 3.100 qm und einem Warenangebot (Kernsortiment) aus den unter Punkt 1.1. definierten nahversorgungsrelevanten Sortimenten
- ein Getränkefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 400 qm und einem Warenangebot aus dem Sortiment "Lebensmittel, Getränke" (WZ-Nr. 52.11 und Nr. 52.2)
- eine Tankstelle

2.2. Gem. § 11 (3) Bau NVO wird ein Sondergebiet „SO2: Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

Zulässig sind:

- ein Baumarkt / Gartencenter mit einer Verkaufsfläche von maximal 9.500 qm und einem Warenangebot (Kernsortiment) aus der nachfolgend aufgeführten Sortimentsliste:

- Bau- und Heimwerkerbedarf
Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ52.46 .3.)
- Blumen und Pflanzen
Blumen, Pflanzen und Saatgut (WZ52.49.1)
- Drogerieartikel
Drogerieartikel: nur Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel, Rohbrandtwein, gereinigter Spiritus (aus WZ 52.33.2)
- Elektrohaushaltswaren
elektrische Haushaltsgegenstände und elektrotechnische Erzeugnissen, anderweitig nicht genannt: nur Raumheizgeräte, Elektroöfen und -herde, Staubsauger, Fassungen, Abzweigdosen, Elektrorohre, isolierte Drähte und Leitungen, Kabel, Elektromotoren und -generatoren, Transformatoren, Akkumulatoren, Batterien, Starkstromkondensatoren, Elektrolöt- und -schweißgeräte, elektromotorische Wirtschaftsgeräte, Lampen, Zeitdienstgeräte (aus WZ 52.45.1.)
- Haushaltsgegenstände
Haushaltsgegenstände: nur Kohle-, Gas- und Ölöfen und -herde, Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für Garten und Camping (aus WZ 52.44.3)
- Hausrat aus Eisen, Metall und Kunststoff
Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren, anderweitig nicht genannt (WZ52.46 .1.)
- Lacke und Farben
Anstrichmittel (WZ52.46 .2.)
- Leuchten
Beleuchtungsartikel (WZ 52.44.2)
- Möbel
Wohnmöbel: nur Regalsysteme, Regalbausätze, Badezimmermöbel (aus WZ 52.44.1)
- Sonstiger Facheinzelhandel a.n.g.:
Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt: nur Büromöbel; Maschinen - ohne elektrische Haushaltsgeräte und -maschinen, Büromaschinen und Datenverarbeitungsgeräte-, Hanf- und Hartfasererzeugnisse, Arbeitsschutzbrillen, technische Gummi- und Lederwaren, Schweißdraht, Stabelektroden, Schleifmittel, technische Bedarfsartikel aus Asbest, Glas und keramischen Stoffen sowie Einzelhandel mit Brennstoffen, darunter Kohle, Koks, Briketts, Brenntorf, Brennholz, Heizöl, Flüssiggas) (aus WZ 52.49.9)
- Tapeten und Bodenbeläge
Tapeten und Bodenbelägen: ohne abgepasste Teppiche, Läufer, Kelims (WZ52.48.1)
(Nummerierung entsprechend der „Klassifikation der Wirtschaftszweige“ (WZ), Ausgabe 2003 des Statistischen Bundesamtes)

- ein Fachmarkt für Tiernahrung / Zooartikel mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.700 qm und einem Warenangebot aus dem Sortiment:

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

- ein Lebensmittelfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 qm und einem Warenangebot (Kernsortiment) aus den unter Punkt 1.1. definierten nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

2.3. In den Sondergebieten SO1 und SO2 sind Ergänzungen der zulässigen Sortimente durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der oben unter Punkt 1.1. aufgeführten Liste zulässig, wenn die Verkaufsfläche dieser Randsortimente kleiner als 10% der Gesamtverkaufsfläche ist und der Antragsteller nachweist, dass von der Nutzung keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO ausgehen.

2.4. Ausnahmsweise können im Sondergebiet SO1 zugelassen werden:

- gastronomische Betriebe,
- sonstige Dienstleistungsbetriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1. Für die Festsetzung der Traufhöhe gilt: Bezugspunkt ist die Oberfläche der angrenzenden, endausgebauten Verkehrsfläche, gemessen mittig der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend. Als Traufe gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut.

3.2. Die Traufhöhenfestsetzung gilt nicht für den Schutzstreifen der 110 kV Hochspannungsleitung. Innerhalb des 2x16,0 m breiten Schutzstreifens sind bauliche Anlagen nur zulässig bis zu einer maximalen Höhe von 6,0 m bezogen auf eine Geländehöhe von 127,0 m über NHN.

3.3. In den allgemeinen Wohngebieten sind Anbauten und Erweiterungen der Hauptgebäude innerhalb der Baugrenzen auch eingeschossig zulässig.

Kennzeichnungen:

1. Baugrundverhältnisse:

Ein Teil des Plangebietes liegt in einem Auegebiet, im Plan gekennzeichnet mit dem nebenstehenden Planzeichen. Dieser Teil ist gemäß §9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB aufgrund der Baugrundverhältnisse gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“, der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.



Hinweise:

1. Altlasten:

Nach dem aktuellen Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Aachen sind im Bebauungsplangebiet einzelne Altlastenverdachtsflächen (Altstandorte) im Bereich der Südstrasse 39-41, Königsbenden 18 und 26 und Dürener Straße 200, registriert. Geplante Baumaßnahmen und / oder Umnutzungsanträge im Bereich der Altlastenverdachtsflächen sind der unteren Bodenschutzbehörde zur Stellungnahme vorzulegen.

2. Grundwasserverhältnisse:

Ein Teil des Plangebiets liegt in einem Auegebiet, im Plan gekennzeichnet mit dem nebenstehenden Planzeichen. In diesem Bereich steht der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der Din 18195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.



3. 110kV - Hochspannungsfreileitung

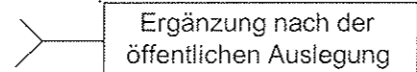
Im Plangebiet verläuft die 110-kV-Hochspannungsfreileitung "Zukunft - Velau", Bl. 1112 (Maste 5 bis 11). Alle geplanten Maßnahmen und Bauvorhaben im Bereich bzw. in unmittelbarer Nähe des 2x16,0 m breiten Schutzstreifens der Leitung bedürfen der Zustimmung der RWE.

4. Mögliche Kampfmittelbelastung

Nach den vorliegenden Unterlagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf liegt das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Es liegen Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln (Bombenblindgänger und Geschützstellung) vor. Vor Baumaßnahmen in diesen Bereichen wird eine geophysikalische Untersuchung in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst empfohlen.

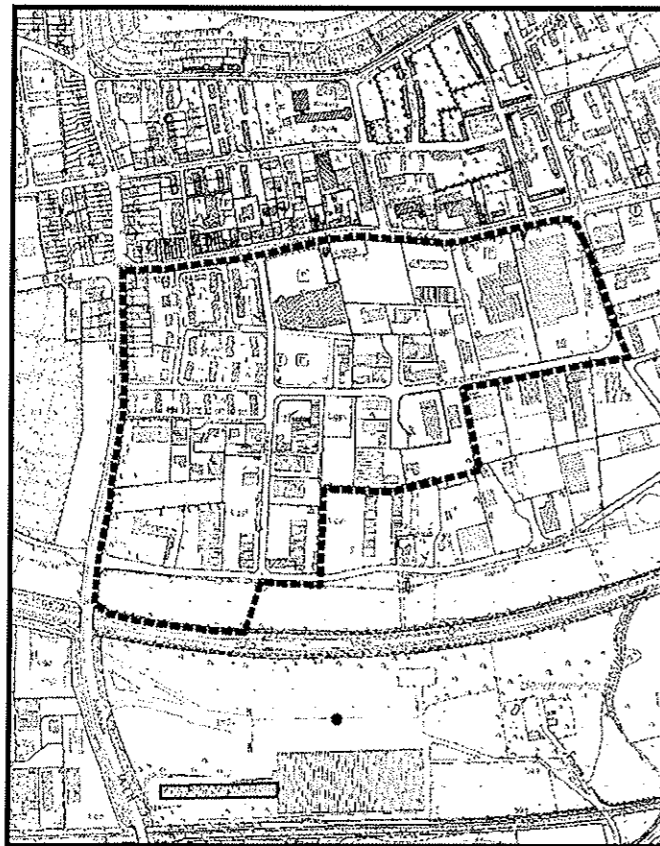
5. Werbeanlagen an der L11 - Südstraße

An der L11 - Südstraße außerhalb der Ortsdurchfahrt sind 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.



Stadt Eschweiler

3. Änderung des Bebauungsplanes 63 - Dürener Straße / Südstraße -



BEGRÜNDUNG

gemäß § 2 a BauGB

TEIL A STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1.	PLANUNGSANLASS	2
2.	PLANUNGSVORGABEN	2
2.1	RECHTSGRUNDLAGEN	2
2.2	GELTUNGSBEREICH	2
2.3	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	3
2.4	STÄDTEBAULICHE SITUATION	4
3.	ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES	4
4.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	5
5.	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	5
5.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	5
5.1.1	WA – Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)	5
5.1.2	GE – Gewerbegebiete (gem. § 8 BauNVO)	5
5.1.3	SO –Sondergebiete (gem. § 11 (3) BauNVO)	8
5.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	10
5.3	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN	11
5.4	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	11
5.4.1	Äußere Erschließung	11
5.4.2	Innere Erschließung	11
5.5	VER- UND ENTSORGUNG	11
5.6	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	12
5.7	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT	12
5.8	EINGRIFFS- AUSGLEICHSBILANZIERUNG	12
5.9	ALTLASTEN	12
5.10	IMMISSIONEN	12
5.11	KENNZEICHNUNGEN	13
5.12	HINWEISE	13
6.	UMWELTPRÜFUNG	14
7.	BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN	14
8.	STÄDTEBAULICHE DATEN	14

TEIL B UMWELTBERICHT

S. 15 - 25

1. Planungsanlass

Östlich des Stadtzentrums von Eschweiler hat sich in den letzten Jahrzehnten zwischen der Dürener Straße und der Inde das Gewerbegebiet „Königsbenden“ entwickelt. Es ist geprägt durch:

- Gewerbenutzungen, die auch mit gewerbegebietsadäquaten Einzelhandelsnutzungen (Großhandel, Autohandel, etc.) durchsetzt sind,
- Einzelhandelsstandorte (Baumarkt (OBI) / SB-Warenhaus (HIT)),
- ein Wohngebiet im Nordwesten.

In der Vergangenheit ist es, auf der Grundlage der bestehenden Bebauungspläne zu einer ungesteuerten Durchmischung gewerblicher Nutzungen mit nahversorgungsrelevantem Einzelhandel (Aldi, Penny, Lidl), der städtebaulich an diesem Standort nicht erwünscht ist, gekommen. Hier besteht Handlungsbedarf die Ansiedlung des Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten bzw. zentrenrelevanten Sortimenten gezielt zu steuern und den Bebauungsplan an die aktuelle Baunutzungsverordnung anzupassen. Aus diesen Gründen ist die Aufstellung dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes 63 – Dürener Straße/ Südstraße- notwendig.

2. Planungsvorgaben

2.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414, 2004) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256/SGV. NRW. 232), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

2.2 Geltungsbereich

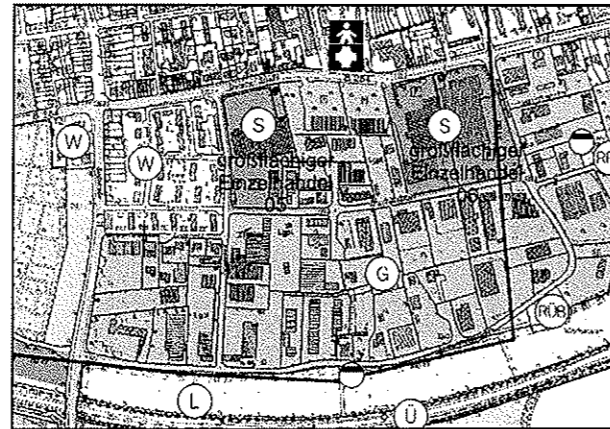
Das Plangebiet liegt in Eschweiler am östlichen Rande des Stadtzentrums im Ortsteil Eschweiler-Ost. Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch die Dürener Straße
- im Osten durch die Straße Königsbenden und im weiteren Verlauf durch einzelne Flurstücksgrenzen
- im Süden durch die Straße An der Wasserwiese und den Uferbereich der Inde
- im Westen durch die Südstraße

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem zeichnerischen Teil des Planentwurfes im Maßstab 1:1000 zu entnehmen. Die Abgrenzung im östlichen Teil ergibt sich aus der Überplanung älterer Bebauungsplanänderungen. Die Bebauungspläne 63 / 4. Änd. und 63 / 5. Änd. grenzen im Osten an das Plangebiet an.

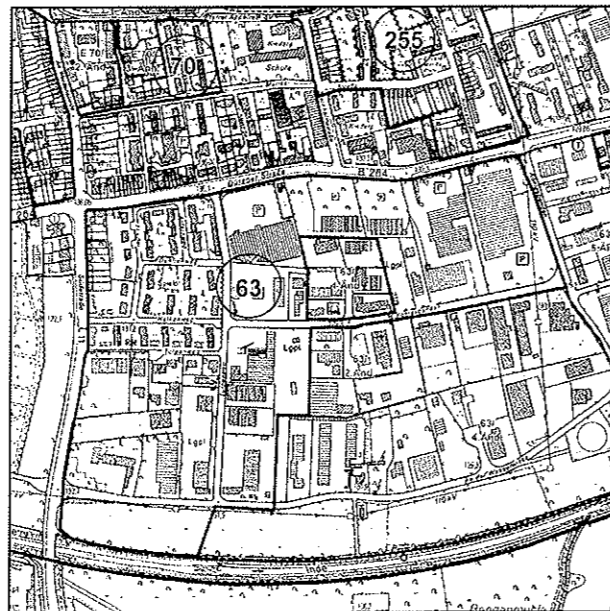
2.3 Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler stellt für das Plangebiet im überwiegenden Teil „Gewerbliche Bauflächen“, im östlichen Teil eine „Wohnbaufläche“ und zwei Sonderbauflächen „Großflächiger Einzelhandel“ dar. Bei der Sonderbaufläche im Norden an der Dürener Straße ist die Zweckbestimmung angegeben mit: „Großflächiger Einzelhandel: VKF¹ max. 3.500 qm nahversorgungsrelevante Sortimente“. Im Nord-Osten ist die Zweckbestimmung mit „Großflächiger Einzelhandel: VKF max. 12.000 qm; Baumarkt / Gartencenter max. 9.500 qm, Tiernahrung, Zooartikel max. 1.700 qm, nahversorgungsrelevante Sortimente max. 800 qm“ definiert. Weiterhin ist der Verlauf einer vorhandenen oberirdischen Hauptversorgungsleitung (Strom) nachrichtlich übernommen worden. Diese verläuft am östlichen Rand des Gewerbegebietes in Nord-Süd Richtung und weiter entlang der Straße An der Wasserwiese in Richtung Westen. Die Fläche südlich dieser Straße ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, überlagert mit der nachrichtlichen Übernahme eines Landschaftsschutzgebietes.



Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der hier betrachteten 3. Änderung des Bebauungsplanes 63 – Dürener Straße / Südstraße – umfasst einen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 63 – Dürener Straße/ Südstraße – (rechtsverbindlich seit 01.05.1975) sowie die 1. Änderung (rechtsverbindlich seit 01.10.1981) und die 2. Änderung des Bebauungsplanes 63 (rechtsverbindlich seit 16.04.1982).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 63 sind die bestehenden Straßen als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Lediglich im Kreuzungsbereich der Straße Königsbenden / Südstraße weicht die ausgebaute Straßensituation von den Festsetzungen ab. Die Gewerbegebiete (GE) sind mit Baufenstern definiert durch Baugrenzen und den Ausnutzungsziffern „max. III-geschossig, GRZ = 0,8; GFZ = 2,0“ in offener Bauweise festgesetzt. In den Gewerbegebieten wird außerdem die Zulässigkeit der Betriebe anhand ihres Emissionsgrades eingeschränkt.



Im Nordwesten ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Baugrenzen umfassen jeweils die kompletten Baublöcke und die Ausnutzungsziffern sind festgesetzt mit „GRZ = 0,4; GFZ = 0,8“ bzw. „GFZ=1,0“ entlang der Dürener Straße und der Südstraße. Die Geschossigkeit ist teilweise mit „max. III-geschossig“ bzw. mit „zwingend III-geschossig“ festgesetzt. Die Bebauung hat in allen Teilgebieten in offener Bauweise zu erfolgen.

Im festgesetzten Sondergebiet (SO) sind „Einkaufszentren und Verbrauchsmärkte mit zugehörigen Anlagen“ zulässig.

¹ VKF = Verkaufsfläche

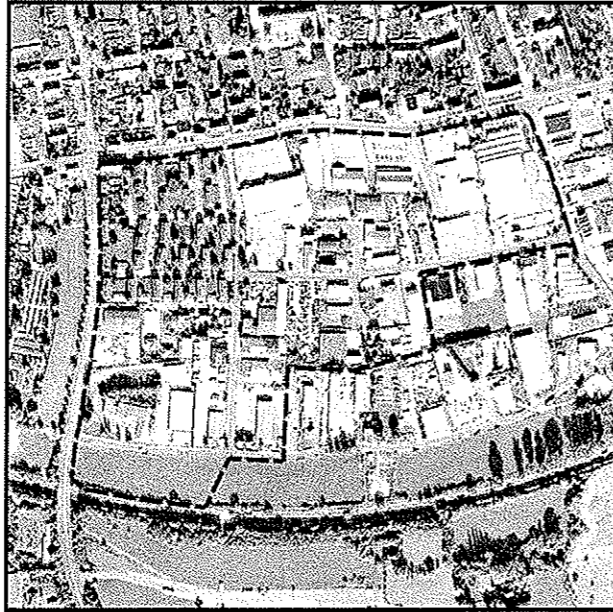
Als nachrichtliche Übernahmen sind mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der RWE belastete Flächen eingetragen.

In der 1. und 2. Änderung zum Bebauungsplan 63 werden im zentralen Teil des Gewerbegebietes zwei neue Straßenverkehrsflächen mit jeweils einem Wendehammer südlich und nördlich der Straße Königsbenden festgesetzt. Die Festsetzungen der Ausnutzungsziffern der Gewerbegebiete erfolgen analog zum Stammplan mit „max. III-geschossig, GRZ = 0,8; GFZ = 2,0“.

2.4 Städtebauliche Situation

Durch die 3. Änd. des Bebauungsplanes 63 wird im Ortsteil Eschweiler-Ost der westliche Teil des Gewerbegebietes „Königsbenden“ im Bereich zwischen der Dürener Straße und dem Ufer der Inde überplant.

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein dichtes Wohngebiet mit den fünf Straßen „Tulpenweg“, „Fliederweg“, „Asterweg“, „Dahlienweg“, „Nelkenweg“. Es handelt sich um II-III geschossigen Mietswohnungsbau aus der Mitte des 20. Jahrhunderts, die teilweise als Blockrandbebauung und teilweise als Zeilenbebauung angeordnet ist. Im zentralen Bereich am Dahlienweg befindet sich ein Spielplatz. Östlich und südlich der Wohnsiedlung schließt sich das Gewerbegebiet „Königsbenden“ mit unterschiedlichen Gewerbenutzungen (Metallbaubetriebe, Maler- und Lackierbetriebe, Kfz-Reparaturen, etc.) und Kfz-Händlern an. Durchsetzt ist das Gebiet mit einzelnen Wohnhäusern, die als Betriebswohnungen den Gewerbebetrieben zugeordnet sind. Entlang der Dürener Straße ist das Gewerbegebiet geprägt durch großflächige Einzelhandelsnutzungen aus dem Bereich des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels (HIT, LIDL, Penny, ALDI, etc.) und aus dem Baumarktsektor (OBI). Südlich der Straße „An der Wasserwiese“ befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die bis zum Ufer der Inde reichen.



Nördlich des Plangebietes schließt sich die denkmalgeschützte ehemalige Bergarbeitersiedlung um den Eduard-Mörke-Platz an. Östlich des Plangebietes erstreckt sich das Gewerbegebiet Königsbenden bis zum Gelände des FACAB Lynen Kabelwerkes an der Dürener Straße. Im Süden verläuft die in diesem Bereich noch kanalisierte Inde, mit dem angrenzenden Ortsteil Nothberg. Westlich der Südstraße (L11) schließen sich die Flächen des Eschweiler Friedhofes an.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel der Stadt Eschweiler für diese 3. Änderung des Bebauungsplanes 63 Dürener Straße/ Südstraße - ist es, das vorhandene Gewerbegebiet in seiner Grundstruktur zu sichern, räumlich sowie nutzungsbezogen zu strukturieren und zukünftig die ungesteuerte Entwicklung städtebaulich unerwünschter Nutzungen zu unterbinden. Gleichzeitig wird eine Anpassung an die aktuelle Baunutzungsverordnung vorgenommen.

Mit einer Feinsteuerung zu den Themen Einzelhandel und Vergnügungstätten sollen dabei die zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet begrenzt werden. Die bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe sollen als Sondergebiete „großflächiger Einzelhandel“ mit Angabe der maximalen Verkaufsflächen und der zulässigen Sortimente entsprechend dem Bestand

festgesetzt werden. Für das übrige Gewerbegebiet ist der Ausschluss von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment mit Ausnahme der bereits vorhandenen, genehmigten Nutzungen beabsichtigt. Städtebaulich ist es nicht erwünscht, dass die Nutzung des Gewerbegebietes durch Einzelhandel mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten unterlaufen wird. Diese Sortimente sollen im zentralen Eschweiler Einkaufsbe- reich oder in den ausgewiesenen Sondergebieten konzentriert werden. Darüber hinaus sol- len Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet ausgeschlossen werden.

4. Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan überplant in Teilbereichen das Gewerbegebiet „Königsbenden“ und die bestehende Wohnsiedlung an der Kreuzung Dürener Straße / Südstraße. Das Plangebiet ist komplett durch die vorhandenen Straßen erschlossen und bis auf wenige Baulücken bereits bebaut. Das städtebauliche Konzept soll die Grundstruktur des Gebietes sichern und zukünf- tig sollen städtebaulich unerwünschte Nutzungen unterbunden werden.

5. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 WA – Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)

Die vorhandene Bebauung im nordwestlichen Teil des Plangebiets entlang der Dürener Stra- ße sowie nördlich und westlich des Tulpenweges und an den Straßen Nelkenweg, Flieder- weg, Asternweg und Dahlienweg ist durch Wohnnutzung geprägt. Diese Nutzung entspricht den Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplanes und der zukünftigen Zielvorstellung für diese Blockrand- bzw. Zeilenbebauung. Daher wird dieses Baugebiet weiterhin als Allge- meines Wohngebiet festgesetzt. Die unmittelbare Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe wird insofern berücksichtigt, als das die benachbarten Gewerbegebiete in verschiedene Zo- nen gegliedert werden (vgl. 5.1.2.). Städtebauliches Ziel ist, die Betriebe und Anlagen im Gewerbegebiet aufgrund ihrer Art und ihres Emissionsverhaltens so zu steuern, dass dem Schutzbedürfnis des allgemeinen Wohngebietes Rechnung getragen wird.

5.1.2 GE – Gewerbegebiete (gem. § 8 BauNVO)

Bei den festgesetzten Gewerbegebieten handelt es sich entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan um die Flächen der bestehenden gewerblichen Nutzungen zwischen der Dürener Straße und der Straße An der Wasserwiese im Süden. Diese Festsetzungen entsprechen weitestgehend den bestehenden Planfestsetzungen des vorhandenen Bebau- ungsplans und werden durch die aktuelle Zielsetzung, die Nutzungen differenziert einzu- schränken, eindeutiger gefasst. Bezüglich der Art der Nutzung wird in den Festsetzungen unterschieden zwischen GE1-Gebieten und GE2-Gebieten.

GE1:

In den Gewerbegebieten GE1 sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der nachstehenden Liste mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen ist:

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">- <u>Lebensmittel, Getränke</u>
Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 52.11); Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 52.2)- <u>Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren</u> | <ul style="list-style-type: none">Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ- Nr. 52.33.1); Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämp- fungsmittel (aus WZ-Nr. 52.33.2); Waschmittel für Wä- sche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 52.49.9)- <u>Apotheken</u>
Apotheken (WZ-Nr. 52.31.0) |
|---|--|

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, Schneiderebedarf, 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)

Diese Liste der als zentren- und nahversorgungsrelevant geltenden Sortimente ist für die Stadt Eschweiler im Sinne der Darstellungen des Flächennutzungsplans 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. Es handelt sich dabei um nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente, die im Bereich des Gewerbegebietes Königsbenden z. T. auf die als Sondergebiet festgesetzten Standorte und im Übrigen im Stadtkern als zentralem Eschweiler Einkaufsbereich konzentriert werden sollen. Eine weitere ungesteuerte Entwicklung des Einzelhandels soll auf diese Weise verhindert werden. Einzelhandel stellt nur einen schmalen Ausschnitt aus der Fülle der nach §8 allgemein zulässigen Nutzungen eines Gewerbegebietes dar, so dass die Wahrung des Gebietscharakters gegeben ist. An diesem Standort Königsbenden sollen die gewerblichen Bauflächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe und andere gewerbegebietstypische Nutzungen bereitgehalten werden.

GE2:

In den gewerblichen Flächen direkt an der Dürener Straße sind bisher zwei KFZ-Werkstätten und zwei Einzelhandelsnutzungen (Penny 775 qm Verkaufsfläche (VKF), LIDL 1020 qm VKF) im Bestand vorhanden. Diese Betriebe wurden in der Vergangenheit zur verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung der umliegenden Wohngebiete im bestehenden Gewerbegebiet genehmigt. Die Ausübung dieser vorhandenen Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten soll im Bestand gesichert werden. Eine Neuansiedlung von Fachmärkten mit zentrenrelevanten Sortimenten soll allerdings an diesem Standort ausgeschlossen werden. Daher sind im Gewerbegebiet GE2 Einzelhandelsbetriebe und sonsti-

ge Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der zentrenrelevanten Sortimente der oben genannten Liste zuzuordnen ist. Zusätzlich wird festgesetzt, dass Ergänzungen der zulässigen Sortimente im Gewerbegebiete GE2 durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste zulässig sind, wenn die Verkaufsfläche dieser Randsortimente kleiner als 10% der Gesamtverkaufsfläche ist und der Antragsteller nachweist, dass von der Nutzung keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des §11 (3) BauNVO ausgehen. Damit werden z.B. bei den Lebensmittelfachmärkten auch Randsortimente in einer zentrenunschädlichen Größenordnung von 10% der Verkaufsfläche ermöglicht.

Durch diese Regelungen ist gewährleistet, dass bei einer Aufgabe der bestehenden Lebensmittelfachmarktnutzungen die Flächen im Gewerbegebiet GE1 weiterhin jeglicher Nutzung gemäß §8 BauNVO zur Verfügung stehen, mit Ausnahme von Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment.

GE1+GE2:

In den Gewerbegebieten GE1+GE2 sind generell zulässig - abweichend von der vorstehenden Regelung - Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist. Ziel ist es in diesem Teil des Plangebietes die Handwerksbetriebe zu stärken und damit eine dem Standort angemessene Nutzungsstruktur zu gewährleisten.

Zusätzlich werden die Nutzungen in den Gewerbegebieten (GE1+GE2) durch weitere textliche Festsetzungen eingeschränkt. Sie werden gegliedert in die Zonen 1,2, und 3. Bei der Gliederung wird Bezug genommen auf die „Abstandsliste 2007“². In der Zone 1 (100 m Abstand) sind Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I-VII gemäß Abstandserlass 2007, in Zone 2 (200 m Abstand) der Abstandsklassen I-VI und in Zone 3 der Abstandsklassen I-V (300 m Abstand) nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind Betriebe und Anlagen mit ähnlichen Emissionsgraden der nächstniedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis) zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

Dabei ist es das städtebauliche Ziel die Betriebe und Anlagen im Gebiet aufgrund ihrer Art und ihres Emissionsverhaltens zu steuern, um dem Schutzbedürfnis der in Richtung Westen und Norden benachbarten immissionsempfindlichen Wohnnutzungen gerecht zu werden.

In den Gewerbegebieten (GE1+GE2) sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. (3) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig. Vergnügungsstätten würden die beabsichtigten Nutzungen und Entwicklungsabsichten dieses innenstadtnahen Gewerbegebietes negativ beeinflussen und stören.

Für die in den gegliederten Gewerbegebieten nach § 8 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist der Nachweis zu führen, dass durch entsprechende bauliche Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen in der Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Innenraumpegel von 35 dB(A) eingehalten wird. Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB(A) übersteigen. In Gewerbegebieten sind diese Wohnungen nur ausnahmsweise und nur für einen bestimmten, in der Baunutzungsverordnung bezeichneten Personenkreis zulässig. Hieraus ergibt sich die Verpflichtung, bei Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung passive Maßnahmen gegen Lärmimmiss-

² Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass), RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007; Die entsprechenden Auszüge aus dem Anhang 1 des Abstandserlasses sind dieser Begründung als Anlage beigefügt.

sionen (Eigenvorsorge) durchzuführen, damit der Charakter des Gebietes gewahrt bleibt und die übrigen zulässigen Nutzungen nicht über Gebühr eingeschränkt werden.

5.1.3 SO –Sondergebiete (gem. § 11 (3) BauNVO)

Innerhalb des Gewerbegebiets Königsbenden sind an zwei Standorten großflächige Einzelhandelsnutzungen vorhanden. Gemäß den Vorgaben des §24a LEPro³ dürfen an vorhandenen Standorten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen und der im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche Sondergebiete nur unter Beschränkung auf den vorhandenen Bestand ausgewiesen werden. Daher wurden im Flächennutzungsplan für das Gewerbegebiet Königsbenden die zwei Standorte des großflächigen Einzelhandels mit ihren bestehenden Verkaufsflächen dargestellt. Ausgehend von dieser Zielvorstellung werden nun im Bebauungsplan zwei Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 (3) BauNVO festgesetzt.

SO1:

Im Norden an der Ecke Dürener Straße / Tulpenweg wird ein Sondergebiet „SO1: Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Bei dieser Fläche handelt es sich um das Grundstück des HIT Verbrauchermarktes mit angeschlossenem Getränkemarkt und Tankstelle. Zur Sicherung der bestehenden Nutzungen und zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die umgebende Nahversorgungssituation und die Einzelhandelsstrukturen in der Stadt werden die zulässigen Sortimente und die Verkaufsflächenobergrenzen der Einzelhandelsbetriebe im Sondergebiet bezogen auf den Bestand differenziert festgesetzt.

Zulässig ist ein Lebensmittelfachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.100 qm und einem Warenangebot (Kernsortiment) aus den nahversorgungsrelevanten Sortimenten der o. a. Liste (siehe Punkt 5.1.2.). Weiterhin ist ein Getränkefachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 400 qm und einem Warenangebot aus dem Sortiment „Lebensmittel, Getränke“ (WZ-Nr. 52.11 und Nr. 52.2.) zulässig. Damit wird die Einhaltung der im Flächennutzungsplan für diese Sonderbaufläche vorgesehenen Zweckbestimmung („max. VKF 3.500 qm Nahversorgungsrelevante Sortimente“) gewährleistet.

Um den Standort der vorhandenen Tankstelle zu sichern, ist auch weiterhin eine Tankstelle im Sondergebiet zulässig.

Im Sondergebiet SO1 können gem. §31 (1) BauGB ausnahmsweise gastronomische Betriebe, sonstige Dienstleistungsbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke zugelassen werden. Damit kann im Obergeschoss des HIT Marktes die bestehende Nutzung einer Kampfkunstschule gesichert werden und es werden Nutzungsänderungen der untergeordneten Betriebe in einer gewissen Bandbreite ermöglicht.

SO2:

Im Nord-Osten des Plangebietes sind in einer in den 1980-er Jahren entstandenen Agglomeration ein Baumarkt / Gartencenter, ein Lebensmitteldiscounter und ein Fachmarkt für Tiernahrung und Zooartikel vorhanden. Hier ist das städtebauliche Ziel die bestehenden Nutzungen im Bestand zu sichern und einen weiteren Zuwachs an Verkaufsflächen auszuschließen. Die im Flächennutzungsplan für diese Sonderbaufläche vorgesehene Zweckbestimmung ist mit „Großflächiger Einzelhandel: VKF max. 12.000 qm, Baumarkt / Gartencenter max. 9.500 qm, Tiernahrung, Zooartikel max. 1.700 qm, nahversorgungsrelevante Sortimente max. 800 qm“ definiert. Entsprechend dieser Zielsetzung wird ein sonstiges Sondergebiet „SO2: Großflächiger Einzelhandel“ gemäß §11 (3) BauNVO festgesetzt.

Zulässig ist dort ein Baumarkt / Gartencenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 9.500 qm und einem Warenangebot (Kernsortiment) aus den nachfolgend aufgeführten Sortimen-

³ Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm - LEPro) vom 19.06.2007 (GV. NRW. 2007 S. 225).

ten ohne einen ausgeprägten Schwerpunkt. (Hinweis: Die durch die nachfolgende WZ-Liste⁴ bestimmten Sortimente bzw. Sortimentsgruppen sind im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung als Baumarkt / Gartencenter im Sinne eines Warenhauses zu sehen. Ein Unterlaufen der Zweckbestimmung durch z.B. eine einseitige Sortimentsbestückung ist nicht zulässig.)

Zulässig ist ein Warenangebot, wenn es der nachstehenden Liste zuzuordnen ist:

- Bau- und Heimwerkerbedarf
Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ52.46 .3.)
- Blumen und Pflanzen
Blumen, Pflanzen und Saatgut (WZ52.49.1)
- Drogerieartikel
Drogerieartikel: nur Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel, Rohbrandtwein, gereinigter Spiritus (aus WZ 52.33.2)
- Elektrohaushaltswaren
elektrische Haushaltsgegenstände und elektrotechnische Erzeugnissen, anderweitig nicht genannt: nur Raumheizgeräte, Elektroöfen und -herde, Staubsauger, Fassungen, Abzweigdosen, Elektroröhre, isolierte Drähte und Leitungen, Kabel, Elektromotoren und -generatoren, Transformatoren, Akkumulatoren, Batterien, Starkstromkondensatoren, Elektrolöt- und -schweißgeräte, elektromotorische Wirtschaftsgeräte, Lampen, Zeitdienstgeräte (aus WZ 52.45.1.)
- Haushaltsgegenstände
Haushaltsgegenstände: nur Kohle-, Gas- und Öfen und -herde, Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für Garten und Camping (aus WZ 52.44.3)
- Hausrat aus Eisen, Metall und Kunststoff
Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren, anderweitig nicht genannt (WZ52.46 .1.)
- Lacke und Farben
Anstrichmittel (WZ52.46 .2.)
- Leuchten
Beleuchtungsartikel (WZ 52.44.2)
- Möbel
Wohnmöbel: nur Regalsysteme, Regalbausätze, Badezimmermöbel (aus WZ 52.44.1)
- Sonstiger Facheinzelhandel a.n.g.:
Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt: nur Büromöbel; Maschinen - ohne elektrische Haushaltsgeräte und -maschinen, Büromaschinen und Datenverarbeitungsgeräten-, Hanf- und Hartfasererzeugnissen, Arbeitsschutzbrillen, technischen Gummi- und Lederwaren, Schweißdraht, Stabelektroden, Schleifmitteln, technischen Bedarfsartikel aus Asbest, Glas und keramischen Stoffen sowie Einzelhandel mit Brennstoffen, darunter Kohle, Koks, Briketts, Brenntorf, Brennholz, Heizöl, Flüssiggas) (aus WZ 52.49.9)
- Tapeten und Bodenbeläge
Tapeten und Bodenbelägen: ohne abgepasste Teppiche, Läufer, Kelims (WZ52.48.1)

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

Im Sondergebiet SO2 ist weiterhin zulässig ein Fachmarkt für Tiernahrung / Zooartikel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.700 qm und einem Warenangebot aus dem Sortiment:

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

Damit wird der dort vorhandene Fachmarkt gesichert.

Außerdem ist im SO2 zulässig ein Lebensmittelfachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 qm und einem Warenangebot aus den nahversorgungsrelevanten Sortimenten der o. a. Liste (siehe Punkt 5.1.2.)

⁴ Nummerierung entsprechend der „Klassifikation der Wirtschaftszweige“ (WZ), Ausgabe 2003 des Statistischen Bundesamtes

SO1 und SO2:

Regelungen zu den Randsortimenten in diesen Einzelhandelsnutzungen werden nachfolgend für beide Sondergebiete grundsätzlich getroffen.

Es wird festgesetzt, dass in den beiden Sondergebieten SO1+SO2 Ergänzungen der zulässigen Sortimente durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der unter 5.1.2. aufgeführten Liste der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente ausnahmsweise zulässig sind, wenn die Verkaufsfläche dieser Randsortimente kleiner als 10% der Gesamtverkaufsfläche ist und der Antragsteller nachweist, dass von der Nutzung keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des §11 (3) BauNVO ausgehen. Damit werden bei den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben (Baumarkt / Gartencenter etc.) die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente je Betrieb auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche beschränkt und eine Zentrenverträglichkeit sichergestellt. Bei den Einzelhandelsbetrieben, die nur nahversorgungsrelevante Waren im Sortiment führen dürfen, sind über diese Festsetzung Ergänzungsmöglichkeiten des zulässigen Angebotes auch aus den zentrenrelevanten Sortimenten gegeben.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung unterschiedlich bestimmt durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ), Geschoßflächenzahlen (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse. Dabei orientiert sich das Maß im gesamten Plangebiet an den vorhandenen Bestandsgebäuden bzw. an den bisherigen Festsetzungen im bestehenden Bebauungsplan.

a) In den Gewerbegebieten werden die Grundflächenzahl mit 0,8 und die Zahl der Vollgeschosse mit max. III festgesetzt. Diese Festsetzungen orientieren sich am vorhandenen Baubestand bzw. entsprechen den Festsetzungen in den rechtskräftigen Bebauungsplänen nach denen in den letzten 25 Jahren die Bauvorhaben beurteilt wurden. Auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl wurde verzichtet, so dass eine Flexibilität bei der Gestaltung der Baukörper gewährleistet ist.

Aus Gründen der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes wird die Höhe der baulichen Anlagen im Gewerbegebiet durch Festsetzung der Traufhöhe auf max. 10,5 m über Oberkante des Gehweges in der öffentlichen Verkehrsfläche fixiert. Bezugspunkt ist die Oberfläche der angrenzenden, endausgebauten Verkehrsfläche, gemessen mittig der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend. Als Traufe gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut. Diese Höhenbegrenzung soll wie auch bisher u. a. eine Verunstaltung durch besonders hohe Werbepylone verhindern.

Die Traufhöhenfestsetzung gilt nicht für den Bereich unter der 110 kV Hochspannungsleitung. Innerhalb des 2x16,0 m breiten Schutzstreifens sind bauliche Anlagen nur zulässig bis zu einer maximalen Höhe von 6,0 m bezogen auf eine Geländehöhe von 127,0 m über NHN. (Alle geplanten Maßnahmen und Bauvorhaben im Bereich bzw. in unmittelbarer Nähe des Schutzstreifens der Leitung bedürfen der Zustimmung der RWE. (siehe 2.12. Hinweise)

b) In den Sondergebieten werden die Grundflächenzahl mit 0,8 und die Zahl der Vollgeschosse mit max. III festgesetzt. Dies entspricht den Festsetzungen in den anschließenden Gewerbegebieten.

c) In den allgemeinen Wohngebieten werden die Grundflächenzahl entsprechend dem Bestand mit 0,4 und die Geschoßflächenzahl mit 1,2 (Höchstwerte der BauNVO) festgesetzt. Die vorhandenen Wohngebiete sind fast durchgängig mit dreigeschossigen Wohngebäuden bebaut. Damit diese städtebauliche Struktur zukünftig auch erhalten bleibt, wird die Zahl der Vollgeschosse in den allgemeinen Wohngebieten mit zwingend „III“-geschossig festgesetzt. Lediglich im Wohngebiet an der Südstraße wird die Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß mit „II-III“ festgesetzt, weil der vorhandene Bestand an der Südstraße teilweise zweigeschossig ausgeführt wurde. Von der Einhaltung der zwingenden Festsetzung der Zahl

der Vollgeschosse sind eingeschossige Anbauten und Erweiterungen der Hauptgebäude (z.B. Wintergärten) ausgenommen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Auf die Festsetzung der Bauweise in den Gewerbe- und sonstigen Sondergebieten wird verzichtet, da die Anordnung der Baukörper im Plangebiet durch die vorhandene Bebauung schon eindeutig definiert ist. In den allgemeinen Wohngebieten wird die offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich am Bestand.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in unterschiedlicher Tiefe umgrenzt, um Spielräume bei der Bebauung zuzulassen. Bei der Bestandsüberplanung werden die Baufenster am Bestand orientiert, differenziert festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten werden die Bautiefen der Baufenster mit 16,0 m festgesetzt. Dies ermöglicht Erweiterungen in einem gewissen Spielraum.

5.4 Verkehrliche Erschließung

5.4.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet liegt südlich der Dürener Straße (B264) und östlich der Südstraße (L11). Über diese beiden Straßen ist das Plangebiet an das lokale und regionale Straßennetz angebunden. Die Südstraße bündelt als Hauptverkehrsstraße (L11) den überörtlichen Verkehr aus Stolberg und den südlichen Eschweiler Ortsteilen Bergrath, Hasterath und Nothberg und führt diesen bis zur Dürener Straße. Über diese wird der Verkehr nach Westen in Richtung Stadtzentrum Eschweiler bzw. nach Osten in Richtung Weisweiler und zum Autobahnanschluss Eschweiler-Ost geführt.

Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird durch die auf der Dürener Straße verkehrenden Buslinien 28, 52, 94, 96 mit den Bushaltestellen „Südstr.“ und „Herz-Jesu-Kirche“ ausreichend sichergestellt. Damit bestehen umsteigefreie Busverbindungen in Richtung Eschweiler Zentrum, Hehlrath, Kinzweiler, Alsdorf und Aachen bzw. nach Weisweiler, Hücheln und Langerwehe.

5.4.2 Innere Erschließung

Das Gewerbegebiet „Königsbenden“ wird über die Straßen Tulpenweg, Königsbenden und An der Wasserweide erschlossen. Von der Straße Königsbenden zweigen zwei Stichstraßen in nördlicher und südlicher Richtung ab, die jeweils in einem Wendehammer enden. Das Wohngebiet wird lediglich von der Südstraße aus über den Nelkenweg erschlossen. Zum Gewerbegebiet gibt es keine direkte Fahrverbindung, lediglich vom Dahlienweg und vom Nelkenweg besteht am Wendehammer eine Durchgangsmöglichkeit für Fußgänger. Im Bebauungsplan festgesetzt werden die im Plangebiet vorhandenen Straßen in ihrer ausgebauten Breite als Straßenverkehrsflächen. Sie sind ausreichend dimensioniert für das Verkehrsaufkommen im Plangebiet. Am Dahlienweg werden die Straßenverkehrsflächen für einen Wendehammer festgesetzt, eine Verbindung zum Tulpenweg ist durch bauliche Maßnahmen unterbunden, um einen eventuellen Schleichverkehr durch das Wohngebiet auszuschließen.

5.5 Ver- und Entsorgung

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

Zusätzlich verläuft vom Tulpenweg aus eine unterirdische Hauptversorgungsleitung (Strom) in Richtung Osten bis zum nördlichen Wendehammer der Straße Königsbenden zwischen Haus Nr. 11 und Nr. 17. Für diese bestehende Stromleitung wurde ein 6 m breiter Streifen

auf den Flurstücken Gemarkung Eschweiler, Flur 57, Flurstück Nrn. 433 und 288 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Im östlichen und südlichen Teil des Plangebietes ist eine 110 kV Hochspannungsfreileitung parallel zur Straße Königsbenden bzw. zur Straße An der Wasserwiese vorhanden. Diese wird als Hauptversorgungsleitung (oberirdisch) mit einem Schutzstreifen von 16 m nachrichtlich übernommen.

Für die Beseitigung des anfallenden nicht verschmutzten Niederschlagswassers wird für Grundstücke die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, gemäß § 51 a LWG-NRW, die Versickerung, Verrieselung oder Einleitung in ortsnahes Gewässer gefordert. Im hier betrachteten Bebauungsplanverfahren werden keine neuen Bauflächen ausgewiesen. Die Grundstücke sind im überwiegenden Teil seit Ende der 70er Jahre (Rechtskraft Bebauungsplan 63 = 01.05.1975) bebaut. Die anfallenden Niederschlagswässer der Grundstücke werden in die Mischwasserkanalisation in den vorhandenen Straßen entwässert.

5.6 Grünordnerische Festsetzungen

Im Plangebiet wird auf der südlichen Seite der Dürener Straße eine Reihe von vorhandenen Bäumen zur Erhaltung festgesetzt. Städtebauliches Ziel ist es die räumliche Fassung durch eine Baumreihe entlang der Straßenkante auch zukünftig zu erhalten. An möglichen neuen Standorten werden daher auch mehrere Einzelbäume zur Anpflanzung festgesetzt, die diese Reihe fortsetzen sollen.

5.7 Flächen für die Landwirtschaft

Die vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen südlich der Straße An der Wasserwiese sind als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Diese Fläche wird durch ein Landschaftsschutzgebiet überlagert, das aus dem Landschaftsplan nachrichtlich übernommen wurde.

5.8 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Durch die hier betrachtete 3. Änderung des Bebauungsplanes 63 - Dürener Straße / Südstraße - werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht. Eine Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der Auswirkungen ist daher nicht erforderlich.

5.9 Altlasten

Nach dem Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Aachen sind im Bebauungsplangebiet mehrere Altlastenverdachtsflächen registriert. Eine Kennzeichnung gem. §9 (5) BauGB ist nicht erforderlich, ein Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. (vgl. Nr. 5.12. Hinweise und Teil B Umweltbericht Nr. 2.2).

5.10 Immissionen

Bezogen auf die Lärmproblematik handelt es sich beim Plangebiet um einen vorbelasteten Bereich. Durch die Planänderung werden die vorhandenen Immissionskonflikte nicht weiter verschärft (siehe auch Teil B Umweltbericht). Um dies sicherzustellen wird das Gewerbegebiet im Bebauungsplan gegliedert in drei Zonen. In diesen Zonen sind Gewerbebetriebe bestimmter Abstandsklassen nach Abstandserlass 2007⁵ nicht zulässig. Diese Regelung folgt den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes 63, in dem auch bisher eine Gliederung der Gewerbegebiete vorgenommen wurde um den Schutz der vorhandenen Wohngebiete im Nordwesten und Norden zu gewährleisten. Die jetzt bestehenden gewerblichen Nutzungen wurden auf dieser Grundlage genehmigt und liegen in den entsprechenden Zonen

⁵ s. o. und vgl. Anlage.

gemäß Abstandserlass. Damit ist gewährleistet, dass keine sich verschärfenden Immissionskonflikte entstehen können.

5.11 Kennzeichnungen

1. Baugrundverhältnisse:

Ein Teil des Plangebietes liegt in einem Auegebiet. Dieser Teil ist gemäß §9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB aufgrund der Baugrundverhältnisse gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“, der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

5.12 Hinweise

In den Bebauungsplan wurden folgende Hinweise aufgenommen:

1. Altlasten:

Nach dem aktuellen Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Aachen sind im Bebauungsplangebiet einzelne Altlastenverdachtsflächen (Altstandorte) im Bereich der Südstraße 39-41, Königsbenden 18 und 26 und Dürener Straße 200, registriert. Geplante Baumaßnahmen und / oder Umnutzungsanträge im Bereich der Altlastenverdachtsflächen sind der unteren Bodenschutzbehörde zur Stellungnahme vorzulegen.



2. Grundwasserverhältnisse:

Ein Teil des Plangebietes liegt in einem Auegebiet. In diesem Bereich steht der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

3. 110kV - Hochspannungsleitung

Im Plangebiet verläuft die 110-kV-Hochspannungsfreileitung "Zukunft - Velau", Bl. 1112 (Maste 5 bis 11). Alle geplanten Maßnahmen und Bauvorhaben im Bereich bzw. in unmittelbarer Nähe des 2x16,0 m breiten Schutzstreifens der Leitung bedürfen der Zustimmung der RWE.



4. Mögliche Kampfmittelbelastung

Nach den vorliegenden Unterlagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf liegt das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Es liegen Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln (Bombenblindgänger und Geschützstellung) vor. Vor Baumaßnahmen in diesen Bereichen wird eine geo-

rotes Quadrat = Geschützstellung
rote Kreise = Verdacht auf Bombenblindgänger
Ergebnis der Luftbildauswertung 22.5-3-5354012-65/09

physikalische Untersuchung in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst empfohlen.

5. Werbeanlagen an der L11 - Südstraße

An der L11 - Südstraße außerhalb der Ortsdurchfahrt sind 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.

6. Umweltprüfung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 63 / 3 Änd. - Dürener Straße / Südstraße - wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen dieser Bauleitplanung beinhaltet. Der zusammenfassende Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil B). Wie in diesem Umweltbericht beschrieben, sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen insgesamt als nicht relevant zu beurteilen.

7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Falls notwendige, freiwillige Grundstücksregelungen nicht erreicht werden können, behält sich die Stadt Eschweiler vor ggf. bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff. BauGB einzuleiten.

8. Städtebauliche Daten

Nutzungsart	Flächengröße ca.	%
Allgemeine Wohngebiete	ca. 31.800 qm	14,9 %
Gewerbegebiete	ca. 105.000 qm	49,0 %
Sondergebiete	ca. 46.300 qm	21,6 %
Straßenverkehrsflächen	ca. 19.500 qm	9,1 %
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 12.000 qm	5,4 %
Gesamtsumme	ca. 214.600 qm	100,0 %

Eschweiler, den 4. 6. 2009



Anlage: Abstandsliste 2007 (Anlage 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007 „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)“, 8 Seiten

TEIL B Umweltbericht

1.	EINLEITUNG	16
1.1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES	16
1.2	DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND DIE ART DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ZIELE	16
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	18
2.1	AUSWIRKUNGEN AUF LANDSCHAFT, TIERE UND PFLANZEN, BIOLOGISCHE VIELFALT	18
2.2	AUSWIRKUNGEN AUF BODEN, WASSER / GRUNDWASSER, LUFT, KLIMA	19
2.3	AUSWIRKUNGEN AUF DEN MENSCHEN, SEINE GESUNDHEIT SOWIE DIE BEVÖLKERUNG INSGESAMT	22
2.4	AUSWIRKUNGEN AUF KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER	23
2.5	ERNEUERBARE ENERGIEN	24
2.6	WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN DARGESTELLTEN UMWELTMEDIEN	24
2.7	PLANUNGSAALTERNATIVEN	24
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG	24
3.1	VERWENDETE VERFAHREN UND PROBLEME BEI DER ERSTELLUNG DER ANGABEN	24
3.2	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	24
3.3	ZUSAMMENFASSUNG	25

1. Einleitung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 63 / 3. Änd. - Dürener Straße / Südstraße - wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen dieser Bauleitplanung beinhaltet. Die Umweltprüfung beschränkt sich dabei auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand, allgemein anerkannten Prüfmethode sowie Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Die Beschreibung und Bewertung der geprüften Umweltbelange erfolgt entsprechend dem Stand des Verfahrens in diesem Umweltbericht.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Ziel der Stadt Eschweiler für die 3. Änderung des Bebauungsplanes 63 - Dürener Straße / Südstraße - ist es, das Gebiet in seiner Grundstruktur als Gewerbegebiet zu sichern, räumlich sowie nutzungsbezogen zu strukturieren und zukünftig die ungesteuerte Entwicklung städtebaulich unerwünschter Nutzungen zu unterbinden. Das vorhandene, teilweise überlagernde Planungsrecht soll geordnet und die bisher zulässigen Nutzungen im uneingeschränkten Gewerbegebiet mit einer Feinsteuerung zu den Themen Vergnügungstätten und Einzelhandel begrenzt werden. Es erfolgt keine Erweiterung der überbaubaren Flächen.

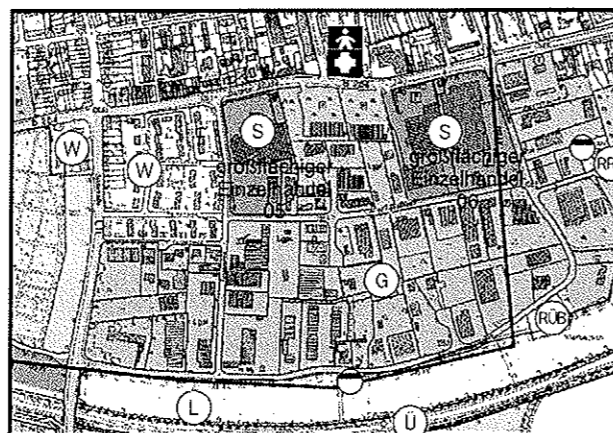
1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und die Art der Berücksichtigung der Ziele

- Regionalplan

Der von der Landesplanungsbehörde mit Erlass vom 28. Januar 2003 genehmigte Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt den Ortsteil Eschweiler als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Der westliche Teil des Plangebiets liegt innerhalb der ASB-Fläche, der östliche Teil innerhalb der Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB).

- Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler stellt für das Plangebiet im überwiegenden Teil „Gewerbliche Bauflächen“, im östlichen Teil eine „Wohnbaufläche“ und zwei Sonderbauflächen „Großflächiger Einzelhandel“ dar. Bei der Sonderbaufläche im Norden an der Dürener Straße ist die Zweckbestimmung angegeben mit: „Großflächiger Einzelhandel: VKF max. 3.500 qm nahversorgungsrelevante Sortimente“. Im Nord-Osten ist die Zweckbestimmung mit „Großflächiger Einzelhandel: VKF max. 12.000 qm; Baumarkt / Gartencenter max. 9.500 qm, Tiernahrung, Zooartikel max. 1.700 qm, nahversorgungsrelevante Sortimente max. 800 qm“ definiert. Weiterhin ist der Verlauf einer vorhandenen oberirdischen Hauptversorgungsleitung (Strom) nachrichtlich übernommen worden. Diese verläuft am östlichen Rand des Gewerbegebietes in Nord-Süd Richtung und weiter entlang der Straße An der Wasserwiese in Richtung Westen. Die Fläche südlich dieser Straße ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, überlagert mit einem nachrichtlich übernommenem Landschaftsschutzgebiet.



- Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes III - Eschweiler/Stolberg-. Die südlich der Straße „An der Wasserwiese“ gelegenen Grünlandflächen sind Bestandteil des im Landschaftsplan festgesetzten Landschaftsschutzgebietes 2.2-5 „Landschaftsschutzgebiet zwischen Eschweiler und Weisweiler, mit Halde Nierchen und Bovenberger Wald“. Die restlichen Flächen des Plangebietes liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes.

- Landschaftsgesetz

Außerhalb des Landschaftsplanes sind keine besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft gemäß §§ 20 bis 23 Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) festgesetzt. Die In-deaue zwischen Eschweiler und Weisweiler wird insgesamt im Biotopkataster der LÖBF unter der Nr. 5103-027 (Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten) geführt. Sie wird als Vorrangfläche und Lebensraum mit sehr hoher ökologischer Bedeutung gekennzeichnet. Schützenswerte Biotope gemäß § 62 LG NRW sind nicht vorhanden.

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 hier keine Kenntnisse bzw. Hinweise vor.

- Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler

Nach der Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler sind alle 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 über dem Erdboden, geschützt. Nicht geschützt sind Obstbäume mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie. Für die Entfernung geschützter Bäume ist eine Ausnahme nach der Baumschutzsatzung erforderlich.

- Eingriffsregelung

Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz 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.

- Bodenschutz

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". Durch die hier betrachtete Änderung des Bebauungsplans wird keine zusätzliche Versiegelung von Boden verursacht.

- Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz NRW wird für Grundstücke die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden gefordert, dass das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert, verrieselt oder einem ortsnahen Oberflächengewässer zugeführt wird.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Baugrundstücke, die schon vor diesem Termin seit Jahrzehnten (Anfang der 80er Jahre) bebaut waren. Die anfallenden Niederschlagswässer der Grundstücke werden in die Mischwasserkanalisation in den vorhandenen Straßen entwässert.

- Lärmschutz

Zu den klassischen 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). Eine sorgfältige Abwägung setzt voraus, dass die festgestellten Immissionskonflikte anhand der einschlägigen technischen Regelwerke erfasst und bewertet werden. Im Sinne eines vorsorgenden Umweltschutzes sollte das planerische Bemühen darauf abzielen, die jeweils einschlägigen Orientierungs-

oder Richtwerte einzuhalten. Hierzu gehört auch, eine planerische Möglichkeit zur Minderung der Immissionsbelastung zu prüfen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die vorhandenen Gegebenheiten untersucht, um mögliche Immissionskonflikte beurteilen und vermeiden zu können. Für den Bebauungsplan wurden dann entsprechende Schlussfolgerungen getroffen.

2. Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umwelt- auswirkungen

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt auf Grundlage der Auswertung der schutzbezogenen Daten aus vorliegenden Gutachten und Grundlagenkarten.

Bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes 63 bleiben Art und Umfang der baulichen Nutzung (GRZ = 0,8) gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert. Durch die Planung werden daher keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 18 Abs. 1 BNatSchG bzw. § 4 Abs. 1 LG NW ermöglicht.

2.1 Auswirkungen auf Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

2.1.1 Beschreibung der Bestandssituation

Das Plangebiet ist der Großlandschaft „Niederrheinische Bucht“ und hier der naturräumlichen Haupteinheit „Jülicher Börde“ (Aldenhovener Lößplatte) zuzuordnen. Das Landschaftsbild wird durch den Indelauf mit beidseitigem dichtem Gehölzbewuchs, das angrenzende Grünland, sowie die vorhandene Gewerbebauung und die oberirdisch verlaufende 110 kV-Leitung bestimmt. Ein weiteres, weithin sichtbares Bauobjekt stellt das südlich der Inde vorhandene Hochregallager dar.

Der Änderungsbereich liegt teilweise im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes III -Eschweiler/Stolberg-. Die südlich der Straße „An der Wasserviese“ gelegenen Grünlandflächen sowie die Inde einschließlich der Böschungsbereiche sind Bestandteil des im Landschaftsplan festgesetzten Landschaftsschutzgebietes 2.2-5 „Landschaftsschutzgebiet zwischen Eschweiler und Weisweiler, mit Halde Nierchen und Bovenberger Wald“. Das Grünland wird nur extensiv genutzt. Als Verbindungselement für die ruhige Naherholung wird ein neu errichteter Radweg zwischen Grünland und Gehölz geführt. Dieser wird durch Baumpflanzungen begleitet.

Die restlichen Flächen des Plangebietes liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes und sind bereits überwiegend versiegelt.

Der stadtoökologische Beitrag zum Stadtentwicklungskonzept der Stadt Eschweiler weist dem Grünlandbereich nebst der Inde eine höhere ökologische Bedeutung zu. Dieser Bereich ist zudem als Biotopverbundkorridor gekennzeichnet. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen werden innerhalb der bebauten Bereiche keine Flächen mit mittlerer, hoher oder sehr hoher ökologischer Bedeutung aufgeführt.

2.1.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen überbaubaren Flächen geschaffen. Die vorhandenen wertvollen Grünlandbereiche werden weiterhin als Freiflächen gesichert. Damit sind durch die Planung keine Auswirkungen auf Landschaft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan werden keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht.

2.1.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Da die Planung keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, besteht hinsichtlich der Auswirkungen auf Landschaft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt kein Unterschied in der Entwicklung des Plangebietes zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

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

Im Vergleich zu den bisher geltenden Festsetzungen sind durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der Auswirkungen sind daher nicht erforderlich.

2.2 Auswirkungen auf Boden, Wasser / Grundwasser, Luft, Klima

2.2.1 Beschreibung der Bestandssituation

Boden

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich zum Teil um anthropogen intensiv überprägte Böden. Das mittlere und nördliche Planungsgebiet ist nahezu vollständig versiegelt. Lediglich der südliche Bereich weist noch naturnahe Böden mit wenig eingeschränkter Bodenfunktion auf.

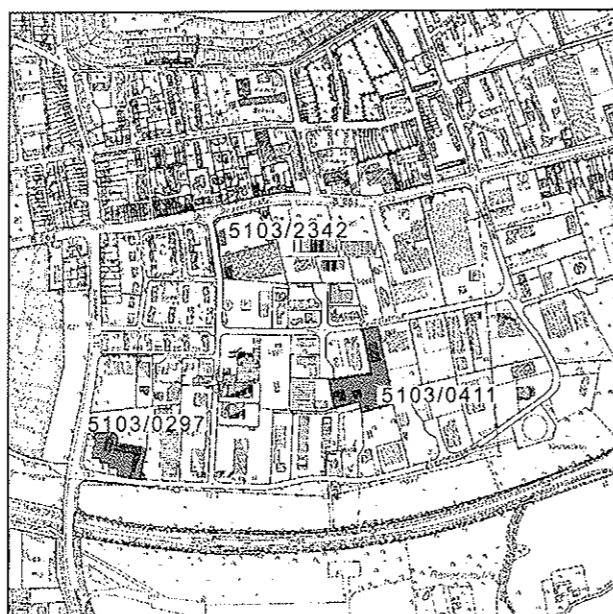
Nach den vorliegenden geologischen Karten wird das Plangebiet durch drei verschiedene Bodentypen charakterisiert. Der südliche Teil ist durch braune Aueböden aus sandig-schluffigen Ablagerungen der Inde geprägt, die im unversiegelten Bereich ein hohes Biotopentwicklungspotential aufweisen. Unmittelbar nördlich hiervon schließen sich Kolluvien aus umgelagertem Lösslehm und Parabraunerden an. Diese Flächen sind jedoch überwiegend versiegelt.

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler Reserve-Grube“ sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Zukunft“. Nach den vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Der Planbereich liegt unmittelbar im Grenzbereich der Rurscholle zum Festgesteinssockel der Eifel. Derzeit sind in diesem Bereich nach den vorliegenden Unterlagen keine bergbaubedingten Grundwasserabsenkungen bzgl. des „Oberen Grundwasserstockwerkes“ nachweisbar. Das Plangebiet liegt im Bereich tektonischer Störungszonen.

Das Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster führt im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes 63 - Dürener Straße / Südstraße - mehrere Altlastenverdachtsflächen auf. Geplante Baumaßnahmen und / oder Umnutzungen im Bereich dieser Altlastenverdachtsflächen sind der unteren Bodenschutzbehörde zur Stellungnahme vorzulegen.

- Kataster Nr. 5103/0297: Südstr. 39-41; Altablagerung

Hier wurde 1991 ca. 2.800 t inhomogenes Schlackenmaterial (Silicochrom- und Mischschlacken) des Elektrowerks Weisweiler zur Parkplatzbefestigung in Mächtigkeiten von 0,45 bis 0,85 m angeschüttet. Das Material wies zum Teil hohe Chromgehalte auf. Das Material soll 1994 wieder ausgebaut worden sein. Nachweise über den Ausbau liegen allerdings nicht vor. Das Grundstück wird wei-



ter als Altlastenverdachtsfläche im Kataster geführt.

- Kataster-Nr. 5103/0411: Königsbenden 18 und 26; Tanklager und Tankstelle
Die Sanierungsarbeiten auf dem ehemaligen Tanklager mit Tankstelle sind abgeschlossen. Die Bodenkontaminationen sind größtenteils entfernt worden. Aus bautechnischen Gründen sind jedoch an einigen Stellen Restbelastungen im Untergrund verblieben. Die Fläche bleibt weiterhin im Altlastenkataster des Kreises Aachen erfasst. Eine Kennzeichnung nach §9 (5) BauGB ist nicht erforderlich.
- Kataster-Nr. 5103/2342 Dürener Str. 200; Altstandort chemische Reinigung und Tankstelle
Hier befanden sich eine Tankstelle sowie eine chemische Reinigung (Globus-Supermarkt).

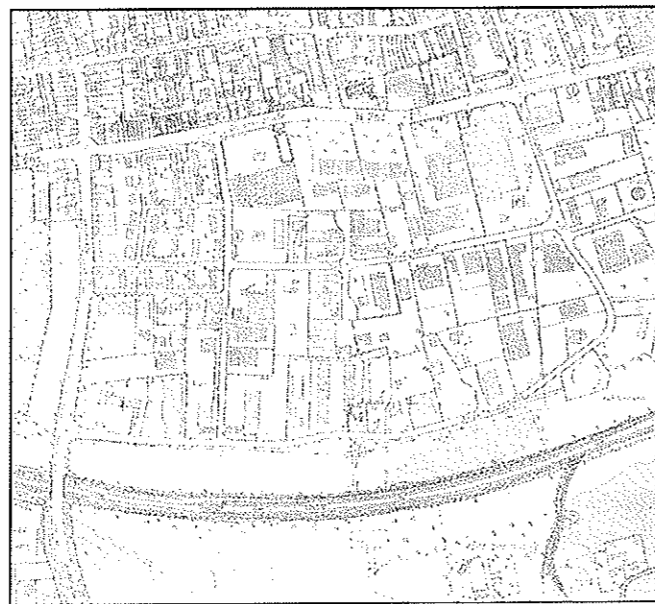
Geplante Baumaßnahmen und / oder Umnutzungen im Bereich dieser Altlastenverdachtsflächen sind der unteren Bodenschutzbehörde zur Stellungnahme vorzulegen.

Wasser / Grundwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 63 / 3. Änd. ist kein Oberflächengewässer vorhanden. Südlich des Landschaftsschutzgebietes an der Straße „An der Wasserwiese“ verläuft außerhalb des Plangebietes in West-Ost-Richtung die Inde.

Das Plangebiet liegt bereichsweise in einem Auegebiet. Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein.

Im Plangebiet selber sind keine Wasserschutzzonen, Überschwemmungsgebiete oder empfindliche Grundwasserbereiche vorhanden. Das festgesetzte¹ Überschwemmungsgebiet (gem. § 112 LWG) (in der Karte blau dargestellt) entlang der Inde verläuft südlich der Plangebietsgrenze. Im östlichen Teil des Plangebietes sind überschwemmungsgefährdete Bereiche (gem. § 114 LWG) (gelb dargestellt). Diese Flächen dienen der Darstellung des Gebietes, das beim Versagen von Hochwasserschutzanlagen überflutet wird.



Auszug aus dem Entwurf der Überschwemmungsgebietsverordnung „Inde“, April 2009

Luft / Klima

Zur Luftvorbelastung liegen keine aktuellen Messdaten vor. Eine Belastung ist zum einen durch die Verkehrsemissionen auf der nördlich angrenzenden Dürener Straße und der westlich verlaufenden Südstraße gegeben. Weitere Emissionsquellen liegen im angrenzenden Gewerbegebiet Königsbenden. Die dort vorhandenen Betriebe wurden bisher auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes 63 genehmigt. Dort waren nur Betriebe zulässig, deren Immissionen die in den angrenzenden Baugebieten zulässigen Richtwerte nicht überschreiten. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Luftschadstoffbelastungen aus den bestehenden Betrieben innerhalb der Richtwerte liegen.

¹ nach dem Entwurf der Überschwemmungsgebietsverordnung „Inde“, Bezirksregierung Köln, April 2009

Die Luftschadstoffbelastung wurde außerdem im Rahmen der Umweltprüfung mittels einer „Screening-Rechnung für Luftschadstoffe“² des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) untersucht. Mit Hilfe dieses gängigen Verfahrens zur Abschätzung der Schadstoffbelastungen in den Kommunen wurden die Werte in den relevanten Straßenzügen Dürener Straße und Südstraße

Tabelle 1: Luftschadstoffkonzentrationen im IST Zustand			
	Grenzwerte*	Dürener Straße	Südstraße
Feinstaub PM10 (JM) [μm^3]	40	23,3	20,4
Überschreitungstage Feinstaub [μm^3]	35	15	9
Benzol (JM) [μm^3]	5	1,3	1,0
Stickstoffdioxid (JM) [μm^3]	40	36,1	26,4
* Quelle: 22. BImSchV; JM = Jahresmittel			

untersucht. Stickstoffdioxid (NO_2) wird dabei im Zusammenhang mit Benzol und Feinstaub (PM 10) als wirkungsspezifischer Indikator für Luftbelastungen aus dem Verkehr angesehen. Die ermittelten Werte für die einzelnen Schadstoffe lagen dabei weit unterhalb der gesetzlich geregelten Grenzwerte. (vgl. Tabelle 1)

Im stadtökologischen Beitrag zum Stadtentwicklungskonzept Eschweiler 2002 wurden u. a. auch die potentiellen Klimafunktionen der Flächen innerhalb des Stadtgebiets aufgrund der vorhandenen Biotop-/Nutzungstypen in Verbindung mit Versiegelungsgrad und Relief ermittelt. Dem durch die vorhandene Bebauung geprägten Plangebiet wird ein Gewerbeklima zugeordnet.

Der Inde Verlauf ist insgesamt als Luftleitbahn mit hoher Bedeutung zu bewerten. Hier sind noch begleitende Grün- und Freiflächen vorhanden, die diese Wirkung unterstützen. Zu diesen Grün- und Freiflächen zählt auch die Fläche für die Landwirtschaft im südlichen Teil des Plangebietes.

2.2.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Der Bebauungsplan 63 / 3. Änd. bereitet keine zusätzliche Versiegelung von Boden vor. Die für den Luftaustausch wichtigen Grünlandflächen bleiben unverändert erhalten. Daher wird in Bezug auf die Bodenfunktionen und die Kleinklimatischen Verhältnisse keine Veränderung zu erwarten sein. Da neue emissionsträchtige Nutzungen im Gewerbegebiet nur innerhalb der entsprechenden Zonen gemäß Abstandserlass 2007³ genehmigungsfähig sind, bleibt der Schutzanspruch der benachbarten Wohngebiete gewährleistet.

2.2.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine Nutzung gemäß dem derzeitigen rechtskräftigen Bebauungsplan (Wohngebiet, Gewerbegebiete, Sondergebiete) möglich. Bezüglich der Schutzgüter Boden, Wasser/Grundwasser, Luft und Klima würde keine Veränderung zum jetzigen Zustand eintreten.

² <http://www.screening-lanuv.nrw.de>

Das vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz entwickelte Screeningmodell ist ein Computerprogramm, das in der Lage ist, die Konzentration von Stickstoffdioxid und Feinstaub mit relativ geringem Aufwand rechnerisch zu ermitteln. Die Städte und Kommunen werden so in die Lage versetzt, die Luftqualität an den verkehrlichen Belastungsschwerpunkten orientierend zu beurteilen sowie die Auswirkungen von Baumaßnahmen auf die Luftqualität abzuschätzen.

³ Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass), RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007; Die entsprechenden Auszüge aus dem Anhang 1 des Abstandserlasses sind dieser Begründung als Anlage beigefügt.

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

Der Bebauungsplan 63 / 3. Änd. bereitet keine zusätzliche Versiegelung von Boden vor; sie ist bisher auf das notwendige Maß beschränkt.

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet wird ein Teilbereich gem. §9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass diese Bebauungsplanänderung auf Boden, Wasser / Grundwasser, Luft, Klima keine Auswirkungen haben wird.

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

2.3.1 Beschreibung der Bestandssituation

Dem nördlichen Bereich des Plangebietes wird aufgrund der gewerblichen Prägung keine Erholungsfunktion beigemessen. Innerhalb der südlich gelegenen Freiflächen verläuft ein Rad-/Gehweg parallel zur Inde. Dieser wird rege zur Naherholung genutzt.

Schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind das vorhandene Wohngebiet im Nordwesten und außerhalb des Plangebietes die Wohn- und Mischgebiete, die sich in nördlicher Richtung anschließen. Die Vorbelastung dieser bestehenden Wohnnutzungen durch den Verkehrslärm auf der Dürener Straße und der Südstraße wird als hoch eingestuft. Eine Berechnung der Situation gemäß RLS 90⁴ führt zu den in Tabelle 2 dargestellten Beurteilungspegeln.

Tabelle 2: Verkehrslärmbelastung im IST-Zustand				
Beurteilungszeitraum	Dürener Straße (DTV 13594 Kfz/24h, LKW Anteil 5% Max 50 km / h)	Südstraße (DTV 13600 Kfz/24h, LKW Anteil 5% Max 50 km / h)	Orientierungswerte*	Grenzwerte**
Tag (6:00 bis 22:00 Uhr)	65,4 dB(A)	64,4 dB(A)	55 dB(A)	59 dB(A)
Nacht (22:00 bis 6:00 Uhr)	56,7 dB (A)	55,6 dB(A)	45 dB(A)	49 dB(A)

* Orientierungswerte nach DIN 18005-1 ** Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV

Diese errechneten Werte liegen oberhalb der Orientierungswerte für die städtebauliche Planung der DIN 18005-1 und der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Die Überschreitung dieser Grenzwerte bedeutet jedoch nicht eine Gesundheitsgefährdung sondern ihre Einhaltung soll bereits vor erheblichen Belästigungen schützen. Werden die Grenzwerte überschritten muss die Planung zumindest sicherstellen, dass keine städtebaulichen Missstände und keine Gesundheitsgefährdung auftreten. Dies wäre erst bei Außenpegeln in Bereichen von mehr als 70 dB (A) am Tag bzw. 60 dB (A) in der Nacht der Fall. Aktiver Schallschutz entlang der Strassen scheidet aufgrund der städtebaulichen Situation aus. Daher sind Maßnahmen zum passiven Lärmschutz anzustreben.

Die Belastung durch die vorhandenen Gewerbebetriebe im Plangebiet und östlich des Plangebietes wird teilweise als hoch eingeschätzt, allerdings wurden im Gewerbegebiet nur Betriebe genehmigt, die die Richtwerte des angrenzenden Wohngebietes berücksichtigen.

⁴ RLS 90 = RICHTLINIEN FÜR DEN LÄRMSCHUTZ AN STRASSEN Ausgabe 1990

2.3.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Änderungen der zulässigen Nutzungen entstehen keine neuen Lärmkonflikte. Die Erholungsfunktion des Gebietes wird sich nicht verändern.

2.3.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Nichtdurchführung der Planung führt zu keiner Veränderung der aktuellen Bestandssituation mit ihren Vorbelastungen durch Lärm.

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

Bezogen auf die Lärmproblematik handelt es sich beim Plangebiet um einen vorbelasteten Bereich. Durch die Planänderung werden die vorhandenen Immissionskonflikte nicht weiter verschärft. Um dies sicherzustellen wird das Gewerbegebiet im Bebauungsplan gegliedert in drei Zonen. In diesen Zonen sind Gewerbebetriebe bestimmter Abstandsklassen nach Abstandserlass 2007⁵ nicht zulässig. Diese Regelung folgt den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes 63, in dem auch bisher eine Gliederung der Gewerbegebiete vorgenommen wurde um den Schutz der vorhandenen Wohngebiete im Nordenwesten und Norden zu gewährleisten. Die jetzt bestehenden gewerblichen Nutzungen wurden auf dieser Grundlage genehmigt und liegen in den entsprechenden Zonen gemäß Abstandserlass. Damit ist gewährleistet, dass keine sich verschärfenden Immissionskonflikte entstehen können.

Für das Schutzgut „Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt“ ergeben sich durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes 63 - Dürener Straße / Südstraße - keine Auswirkungen.

2.4 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

2.4.1 Beschreibung der Bestandssituation

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 63 / 3. Änd. liegen weder denkmalgeschützte Objekte, noch Bodendenkmäler. Das gesamte Stadtgebiet ist als archäologische Verdachtsfläche einzustufen, da jedoch in der Region noch keine systematische Erfassung erfolgte, liegt keine genaue Abgrenzung der Verdachtsflächen vor.

2.4.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Ein Vorkommen archäologischer Artefakte ist wenig wahrscheinlich, da das Plangebiet seit Jahrzehnten anthropogen überformt wurde.

2.4.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich keine Veränderung zur aktuellen Situation ergeben.

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

Falls im Rahmen von Baumaßnahmen im Plangebiet archäologische Bodenfunde auftreten, sind diese nach den gesetzlichen Vorgaben der §§ 15 und 16 DSchGNW („Entdeckung von Bodendenkmälern“ und „Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern“) in ausreichendem Maße geschützt.

Auf Kultur- und Sachgüter bestehen nach heutigem Kenntnisstand keine Auswirkungen.

⁵ s. o. und vgl. Anlage.

2.5 Erneuerbare Energien

Die derzeitige Energie- und Wärmeversorgung des Plangebietes ist rein konventionell vorhanden. Es gibt keine Festlegungen zur Bevorzugung bestimmter Energie- oder Wärmeversorgungsarten. Der Bereich ist an das Stromnetz und das Gasversorgungsnetz der EWW Energie- und Wasser- Versorgungs GmbH angeschlossen.

2.6 Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei gehen wesentliche Wechselwirkungen von der derzeitigen Nutzungs- und Biotopstruktur aus. Die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter wurden bei deren Bewertung ausführlich 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

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes 63 - Dürener Straße / Südstraße - werden keine neuen Baugebiete ausgewiesen. Das Gebiet soll in seiner Grundstruktur als Gewerbegebiet gesichert, räumlich sowie nutzungsbezogen strukturiert und zukünftig die ungesteuerte Entwicklung städtebaulich unerwünschter Nutzungen unterbunden werden. Da die Planänderung ohne Auswirkungen auf die Umwelt bleibt, erübrigt sich eine Darstellung von Planungsalternativen.

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. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes 63 - Dürener Straße / Südstraße - werden keine relevanten Auswirkungen auf die Umwelt entstehen. Bei der Durchführung der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes wurden die nachstehenden Gutachten und Verfahren verwendet:

- Zur Beurteilung der Umweltbelange wurde auf den Stadtökologischen Beitrag zum Stadtentwicklungskonzept Eschweiler, BKR Aachen, Dez. 2002,
- im Hinblick auf die Bewertung der Eingriffe in Natur- und Landschaft und deren Kompensation wurde auf den „Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan 63 / 3. Änd. - Dürener Str. / Südstraße -“, Stadt Eschweiler, 12.02.2009,
- zur Beurteilung der Auswirkungen der Altlastenverdachtsflächen wurde auf die Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde zurückgegriffen.
- Zur Beurteilung der Luftschadstoffimmissionen wurde auf ein Berechnungsprogramm („Screening-Rechnung für Luftschadstoffe“⁶) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) zurückgegriffen.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Wie in diesem Umweltbericht dargelegt, sind keine Auswirkungen auf die einzelnen Umweltgüter durch die Umsetzung der Planung zu erwarten. Ein weitergehendes Monitoring ist da-

⁶ <http://www.screening-lanuv.nrw.de>

her nicht erforderlich. Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes zum aktiven Lärmschutz (Gliederung der GE-Gebiete gem. Abstandserlass, etc) wird durch die Stadt Eschweiler und die zuständigen Fachbehörden in den üblichen Baugenehmigungsverfahren und bauaufsichtlichen Kontrollen überwacht.

3.3 Zusammenfassung

Die Umweltprüfung dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die als Folge der Planrealisierung zu erwarten sind. Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung wird als mit dem derzeitigen Umweltzustand identisch angenommen. Wie in diesem Umweltbericht zu den untersuchten Schutzgütern beschrieben, sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen insgesamt als nicht relevant zu beurteilen.

Im Bereich des Schutzgutes „Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt“ sind keine nachteiligen Auswirkungen durch die Realisierung der Planung zu erwarten. Die Flächen sind bereits heute überwiegend versiegelt und daher anthropogen stark überprägt.

Die Schutzgüter „Boden, Wasser / Grundwasser“ werden durch die Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt.

In Bezug auf die Luftreinhaltung sind keine nennenswerten Auswirkungen durch die Planänderung zu erwarten, da stark emittierende Betriebe in den Gewerbegebieten und Sondergebieten nicht zulässig sind und kein zusätzlicher Kfz-Verkehr entstehen wird.


Nennenswerte klimatische Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Im Bereich des Schutzgutes „Mensch / Bevölkerung“ werden aufgrund der Vorbelastung die Auswirkungen der Planung als nicht erheblich bewertet.

Die Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf das Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“ werden als nicht relevant bewertet.

Wie in diesem Umweltbericht zu den untersuchten Schutzgütern beschrieben, sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes 63 - Dürener Straße / Südstraße - insgesamt als nicht relevant zu beurteilen.

Eschweiler, den 4.6.2009



Abstandsliste 2007

Abstandsliste 2007
(4. BImSchV; 1507:2006)

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung) ¹⁾
I	1.500	1	1.1 (1)	Kraftwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von Braunkohle, sowie die Feuerungsanlageleistung 900 MW übersteigt (F)
		2	1.11 (1)	Anlagen zur Trockendestillation z. B. Kokereien und Gaswerke
		3	3.2 (1) a)	Integrierte Hüttenwerke, Anlagen zur Gewinnung von Roheisen und zur unmittelbaren Weiterverarbeitung zu Rohstahl in Stahlwerken, einschli. Stranggießanlagen
		4	4.4 (1)	Mineralstrahlverfahren (F)

¹⁾ Die Anlagenbezeichnungen stimmen nicht immer mit denen der 4. BImSchV überein, denn sie enthält in manchen Fällen Oberbegriffe und/oder zusammenfassende Anlagenbezeichnungen, die hinsichtlich des Genehmigungsanforderungsniveaus zu unterschiedlichen Abstandsregeln führen. Die Anlagen sind aber als selbständige Anlagen zu jenen sind oder immissionsschutz- und planungsrechtlich ohne Bedeutung sind. Die Anlagen sind in der Abstandsliste nach der Einteilung nach Leistungskriterien nicht immer eingehalten werden. Abstands bestimmend ist aber - unabhängig von dem Genehmigungsfordernis - die Betriebsart, wie sie in der Abstandsliste beschrieben ist.

Abstandsliste 2007 - Anlage zur Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 63 - Dürener Straße / Südstraße -

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung)
II	1.000	5	1.14 (1)	Anlagen zur Vergasung oder Verflüssigung von Kohle oder brennlosem Schiefer
		6	2.14 (2)	Anlagen zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln durch Stampfen, Schocken, Pressen oder anderen Verfahren mit einer Produktionsleistung von 11 oder mehr je Stunde im Freis (F)
		7	3.1 (1)	Anlagen zum Rosten, Schmelzen oder Sinkern von Eisen
		8	3.2 (1) b)	Anlagen zur Herstellung oder zum Erschmelzen von Roheisen oder Stahl mit einer Schmelzleistung von 2,5 Tonnen oder mehr je Stunde im Freis (F)
		9	3.3 (1)	Anlagen zur Herstellung von Nichteisenmetallen aus Erzen, Konzentraten oder sekundären Rohstoffen einschli. Aluminiumhütten (F)
		10	3.15 (2)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall im Freis (z. B. Coclearier) (F)
		11	3.18 (1)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Schiffskörpern oder -sektionen aus Metall im Freis (F)
		12	4.1 (1) c), d)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von schwerfälligen Kohlenwasserstoffen oder hochschmelzenden, Metallionen oder sonstigen anorganischen Verbindungen (F)
		13	4.1 (1) g)	Anlagen zur Herstellung von metallorganischen Verbindungen durch chemische Umwandlung in industriellem Umfang (F)
		14	4.1 (1) h)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Chemiefasern (s. auch lfd. Nr. 30) (F)
		15	4.1 (1) i)	Anlagen zur Herstellung von Gasen wie Ammoniak, Chlor und Chlorwasserstoff, Fluor und Fluorwasserstoff, Kohlenstoffoxiden, Schwefelverbindungen, Stickstoffdioxid, Wasserstoff, Schwefeldioxid, Phosgen (F)
		16	4.1 (1) f)	Anlagen zur Herstellung von Ausgangsstoffen für Pharmazeutika und von Seiden (F)
		17	4.1 (1) s)	Anlagen zur Herstellung von Grundantriebsmitteln durch chemische Umwandlung (Wirkstoffe für Arzneimittel) (F)
		18	6.3 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Holzspanplatten, Holzfaserplatten, oder Hölzfasermatten
		19	7.12 (1)	Anlagen zur Besetzung, Verwertung, Sammlung oder Lagerung von verbleibendem oder flüssigen Abfällen, ausgehobenem Klärschlamm (s. auch lfd. Nr. 200)
		20	10.15 (1+2)	Offene Prüfstände für oder mit a) Verbrennungsmotoren mit einer Feuerleistungsminderung ab insgesamt 300 Kilowatt, b) Gasturbinen oder Triebwerken (s. auch lfd. Nr. 101)
		21	10.16 (2)	Offene Prüfstände für oder mit Luftschrauben (s. auch lfd. Nr. 101)
		22	-	Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbauteilen im Freis (F)

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung)
III	700	23	1.1 (1)	Kraftwerke und Feuerungsanlagen für den Einsatz von Brennstoffen, soweit die Feuerungsleistung mehr als 150 MW bis max. 500 MW beträgt, auch Biomassekraftwerke (F)
		24	1.12 (1)	Anlagen zur Destillation oder Weiterverarbeitung von Teer oder Teerzeugnissen (F)
		25	2.3 (1)	Anlagen zur Herstellung von Zementklinker oder Zementen
		26	2.4 (1+2)	Anlagen zum Brechen von Bauxit, Dolomit, Gips, Kalstein, Kieselgur, Wägrast, Quarz oder von Ton zu Schlammte
		27	3.2 (1)b)	Elektrostahlwerke, Anlagen zur Stahlverzierung mit Leichtmetallen unter 50 t Gesamtabschlusgewicht (1)
		28	3.24 (1)	Automobil- u. Motorenfabriken, Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren (1)
		29	4.1 (1) a), d), e)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Kohlenwasserstoffen einschl. stickstoff- oder phosphorhaltige Kohlenwasserstoffe (F)
		30	4.1 (1) f)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von halogenhaltigen Kohlenwasserstoffen (F)
		31	4.1 (1) m), n), o)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Säuren, Basen, Salzen (F)
		32	4.1 (1) q)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von phosphor-, stickstoff- oder fluorhaltigen Düngemitteln (F)
		33	4.6 (1)	Anlagen zur Herstellung von Ruß (F)
		34	8.6 (1) 8.10 (1)	Anlagen zur physikalisch und/oder chemischen Behandlung von Abfällen mit einer Durchsatzleistung von 50 Tonnen Einsatzstoffen oder mehr je Tag (s. auch lfd. Nr. 71)
		35	-	Aufbereitungsanlagen für schmelzflüssige Schlacke (z. B. Hochofenschlacke)
		36	-	Freizeitanlagen mit Nachtbetrieb (1)

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung)
IV	500	37	1.1 (1)	Kraftwerke, Heizeinrichtungen und Heizwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von Brennstoffen, soweit die Feuerungsleistung 50 MW bis 150 MW beträgt, auch Biomassekraftwerke (F)
			8.2 (1) a) und b)	Anlagen zur Erzeugung von Strom, Dampf, Wasserdampf, Prozesswärme oder erhitztem Abgas durch den Einsatz von Abfällen ohne Holzschutzmittel oder Beschichtungen von halogenorganischen Verbindungen mit einer Feuerungsleistung von 50 Megawatt oder mehr
		38	1.8 (2)	Elektronenröhrenanlagen mit einer Oberleistung von 220 kV oder mehr einschließlich der Schaltfelder, ausgenommen engereichtete Elektronenröhrenanlagen (1)
		39	1.9 (2)	Anlagen zum Mahlen oder Trocknen von Kohle
		40	1.10 (1)	Anlagen zum Erhitzen von Braun- oder Steinkohle
		41	2.8 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Glas oder Glasfasern auch soweit es aus Aglas hergestellt
		42	2.11 (1)	Anlagen zum Schmelzen mineralischer Stoffe einschließlich Anlagen zur Herstellung von Mineralfasern
		43	2.13 (2)	Anlagen zur Herstellung von Beton, Mörtel oder Straubaustritten unter Verwendung von Zement (1)
		44	2.15 (1)	Anlagen zur Herstellung oder zum Schmelzen von Mischungen aus Bläuen oder Teer mit Mineralstoffen einschließlich Aufbereitungsanlagen für bläuenartige Straubausstoffe und Teersplittanlagen mit einer Produktionsleistung von 200 t oder mehr je Stunde (s. auch lfd. Nr. 91)
		45	3.6 (1+2)	Anlagen zum Walzen von Stahl (Warmwalzen) und Metallen, ausgenommen Anlagen zum Walzen von Kaltband mit einer Bandbreite bis 650 mm (1)
		46	3.2 (1)b) 3.7 (1)	Anlagen zur Stahlverzierung mit Induktionsofen, Eisen-, Temper- oder Stahlgießereien mit einer Produktionsleistung von 20 t oder mehr Gussstille je Tag (s. auch lfd. Nr. 8 und 27)
		47	3.11 (1+2)	Schmelze-, Hammer- oder Fallwerke (1)
		48	3.16 (1)	Anlagen zur Herstellung von warmgefertigten nahtlosen oder geschweißten Röhren aus Stahl (1)
		49	4.1 (1) b)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von sauerstoffhaltigen Kohlenwasserstoffen (F)
		50	4.1 (1) b)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Benzolnitrilstoffen (Kunstharzen, Polymeren, Fasern auf Zellsulfolbasis) (s. auch lfd. Nr. 1-4) (F)
		51	4.1 (1) j)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von synthetischen Kautschuken (F)
		52	4.1 (1) j)	Anlagen zur Herstellung von Farbstoffen und Pigmenten sowie von Ausgangsstoffen für Farben und Anstrichmittel (F)
		53	4.5 (2)	Anlagen zur Herstellung von Schmierstoffen wie Schmieröle, Schmierfette, Metallbearbeitungsöle (F)
54	4.7 (1)	Anlagen zur Herstellung von Kohlenstoff (Herbrennkohle) oder Elektrographit durch Brechen oder Graphitieren (F)		

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung)
IV	500	55	4.5 (2)	Anlagen zum Destillieren von flüchtigen organischen Verbindungen in einer Betriebsleistung von 3 t oder mehr je Stunde (s) (s. auch lfd. Nr. 105)
		56	5.1 (1)	Anlagen zur Behandlung von Oberflächen von Stoffen, Gegenständen oder Erzeugnissen einschließlich der dazugehörigen Trocknungsanlagen unter Verwendung von organischen Lösungsmitteln mit einem Verbrauch an organischen Lösungsmitteln von 150 Kilogramm oder mehr je Stunde oder von 200 Tonnen oder mehr je Jahr
		57	5.2 (1)	Anlagen zum Beschichten, Imprägnieren, Kaschieren, Lackieren oder Tränken von Gegenständen, Glas- oder Mineralwolle oder brenn- oder lauffähigen Materialien einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen mit Kunstharzen, soweit die Menge dieser Harze 25 Kilogramm oder mehr je Stunde beträgt
		58	5.5 (2)	Anlagen zum Isolieren von Drähten unter Verwendung von phinod- oder kreosolhaltigen Dampfdichten
		59	5.6 (2)	Anlagen zur Herstellung von Gegenständen unter Verwendung von Amino- oder Phenoplasten mittels Wärmebehandlung, soweit die Menge der Ausgangsstoffe 10 kg oder mehr je Stunde beträgt
		60	7.3 (1+2) a) und b)	Anlagen zur Erzeugung von Spaltprodukten aus tierischen Rohstoffen oder zum Schmelzen von tierischen Fetten, ausgenommen Anlagen zur Gewinnung von Speisefettsäuren, tierischen Fettsäuren oder Speisefettsäuren in Flüssigkeit mit einer Leistung bis zu 200 Kilogramm Speisefett je Woche
		61	7.9 (1)	Anlagen zur Herstellung von Futtermitteln oder Düngemitteln aus technischen Fetten aus den Schlachtabfällen Knochen, Tierhaare, Federn, Hörner, Klauen oder Blut
		62	7.11 (1)	Anlagen zum Lagern unbehälterter Knochen, ausgenommen Anlagen für selbstgewaschene Knochen in - Fleischereien, in denen je Woche weniger als 4 000 kg Fleisch verarbeitet werden, und - Anlagen, die nicht durch lfd. Nr. 115 erfasst werden
		63	7.15 (1)	Kalttrocknungsanlagen
		64	7.19 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Sauerkraut mit einer Produktionsleistung von 10 Tonnen oder mehr Saurekraut je Tag als Vorteiljahresdurchschnittswert
		65	7.21 (1)	Möhlen für Nahrung- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 200 Tonnen Feinmehl je Tag oder mehr je Tag als Vorteiljahresdurchschnittswert
		66	7.23 (1+2)	Anlagen zur Erzeugung von Ölen oder Fetten aus pflanzlichen Rohstoffen mit einer Produktionsleistung von 1 Tonne Fertigerzeugnisse oder mehr je Tag als Vorteiljahresdurchschnittswert
		67	7.24 (1)	Anlagen zur Herstellung oder Refinanzierung von Zucker unter Verwendung von Zuckerrüben oder Rohrzucker
		68	8.1 (1) a)	Anlagen zur Beseitigung oder Verwertung fester, flüssiger oder gasförmiger Abfälle mit brennbaren Bestandteilen durch thermische Verfahren

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung)
IV	500	69	8.3 (1+2)	Anlagen zur thermischen Aufbereitung von Stahlwerkstoffen für die Gewinnung von Metallen oder Metallverbindungen im Drehrohr oder in einer Wirbelschicht
		70	8.5 (1+2)	Offene Anlagen zur Erzeugung von Kompost aus organischen Abfällen mit einer Durchsatzleistung von 3 000 Tonnen oder mehr Einsatzstoffen je Jahr (Kompostwerke) (s. auch lfd. Nr. 128)
		71	8.6 (2) 8.10 (2)	Anlagen zur physikalisch, und/oder chemischen Behandlung von Abfällen mit einer Durchsatzleistung von 10 Tonnen bis weniger als 50 Tonnen Einsatzstoffen je Tag, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig (s. auch lfd. Nr. 34)
		72	8.9 (1) a) + b) 8.9 (2) a)	a) Anlagen zum Zerkleinern von Schrott durch Rotarmühlen mit einer Nennleistung des Rotorniebes von 100 Kilowatt oder mehr b) Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Eisen- oder Nichteisenschrotten, einschließlich Autowracks, mit Gesamtoberfläche von 15 000 Quadratmeter oder mehr oder einer Gesamtlagerkapazität von 1 500 Tonnen Eisen- oder Nichteisenschrotten oder mehr
		73	8.12 (1+2) a) und b)	Offene Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Abfällen mit einer Aufnahmekapazität von 10 Tonnen oder mehr je Tag oder einer Gesamtlagerkapazität von 100 Tonnen oder mehr
		74	8.13 (1+2)	Offene Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Schlacken mit einer Aufnahmekapazität von 10 Tonnen oder mehr je Tag oder einer Gesamtlagerkapazität von 150 Tonnen oder mehr
		75	8.14 (1+2) a) und b)	Offene Anlagen zum Lagern von Abfällen sowie in diesen Anlagen Abfälle vor deren Beseitigung oder Verwertung jeweils über einen Zeitraum von mehr als einem Jahr gelagert werden
		76	8.15 (1+2) a) und b)	Offene Anlagen zum Umschlagen von Abfällen mit einer Leistung von 100 Tonnen oder mehr je Tag, ausgenommen Anlagen zum Umschlagen von Erdaushub oder von Gestein, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt
		77	9.11 (2)	Offene oder unvollständig geschlossene Anlagen zum Be- oder Entladen von Schüttgütern, die im trockenen Zustand stauben können, soweit 400 Tonnen Schüttgüter oder mehr je Tag bewegt werden, ausgenommen Anlagen zum Be- oder Entladen von Erdaushub oder von Gestein, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt, sind ausgenommen
		78	-	Abwasserbehandlungsanlagen für mehr als 100 000 EW (s. auch lfd. Nr. 143)
		79	-	Oberirdische Deponien (*)
		80	-	Aufdehnros (*)

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung)
V	300	81	1.2 (2), a) bis c)	Anlagen zur Erzeugung von Strom, Dampf, Warmwasser, Prozessdampf oder zur Erzeugung von Gas aus festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, die eine Feuerungsleistung von 20 MW bis weniger als 50 MW in einer Verbrennungseinrichtung einschließlich zugehöriger Dampfkessel, ausgenommen Notstromaggregate
		82	1.4 (1+2) a) und b)	Verbrennungsmotoren zum Antrieb von Arbeitsmaschinen oder zur Erzeugung von Strom, Dampf, Warmwasser, Prozesswärme oder zur Erzeugung von Gas aus festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen mit einer Feuerungsleistung von 20 MW oder mehr.
		83	1.5 (1 + 2) a) und b)	Gestirnanlagen zum Antrieb von Arbeitsmaschinen oder zur Erzeugung von Strom (*)
		84	1.13 (2)	Anlagen zur Erzeugung von Generator- oder Wasserdampf aus festen Brennstoffen
		85	2.1 (1+2)	Steinbrüche, in denen Sprengstoffe verwendet werden
		86	2.2 (2)	Anlagen zum Brechen, Mahlen oder Klassieren von natürlichem oder künstlichem Gestein, ausgenommen Klassieranlagen für Sand oder Kies
		87	2.5 (2)	Anlagen zum Mahlen von Gips, Kieselgur, Magnesit, Mineralölen, Müschelschalen, Talkum, Ton, Tuff (Trass) oder Zementklinker
		88	2.7 (2)	Anlagen zum Brennen keramischer Erzeugnisse, soweit der Rauminhalt der Brennanlage 4 m³ oder mehr und die Basislastdicke 200 kg oder mehr je m² Rauminhalt der Brennanlage beträgt
		89	2.10 (1)	Anlagen zur Herstellung von Zement oder anderen Bindemitteln durch Stampfen, Schacken, Rütteln oder Vibrieren mit einer Produktionsleistung von 1 t oder mehr je Stunde in geschlossenen Hallen (*) (s. auch lfd. Nr. 6)
		91	2.15 (2)	Anlagen zur Herstellung oder zum Schmelzen von Mischungen aus Bläuen oder Teer mit Mineralölen einschließlich Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaulafte und Teersplittanlagen mit einer Produktionsleistung bis weniger als 200 t je Stunde (s. auch lfd. Nr. 44)
		92	3.2 (2), 3.7 (2)	Anlagen zum Schmelzen von Stahlgieß mit einer Schmelzleistung von weniger als 2,5 t je Stunde sowie Eisen-, Temper- oder Stahlgieß mit einer Produktionsleistung von 2 t bis weniger als 20 t Gießfläche je Tag (s. auch lfd. Nr. 46)
		93	3.4 (1), 3.8 (1)	Gießereien für Nichtfermetalle oder Anlagen zum Schmelzen, zum Legieren oder zur Refraktion von Nichtfermetallen mit einer Schmelzleistung von 4 Tonnen oder mehr je Tag bei Blei und Cadmium oder von 20 Tonnen oder mehr je Tag bei sonstigen Nichtfermetallen (s. auch lfd. Nm. 163 und 203)
		94	3.5 (2)	Anlagen zum Abziehen der Oberflächen von Stahl durch Flämmen
		95	3.8 (1 + 2)	Anlagen zum Aufbringen von metallischen Schutzschichten auf Metall- oder Kunststoffoberflächen mit Hilfe von schmelzflüssigen Bädern, durch Flammen-, Plasma- oder Lichtbogenprozessen (*)
		96	3.15 (2)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall in geschlossenen Hallen (z. B. Dampfkessel, Container) (*) (siehe auch lfd. Nr. 10)

Abstandsliste 2007 - Anlage zur Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 63 - Dürener Straße / Südstraße -

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung)
V	300	97	3.18 (1)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Schiffskörpern oder -sektionen aus Metall in geschlossenen Hallen (*) (siehe auch lfd. Nr. 11)
		98	3.18 (1)	Anlagen zum Bau von Schienenfahrzeugen (*)
		99	3.21 (2)	Anlagen zur Herstellung von Bleiakumulatoren oder Industriebatteriezellen und sonstiger Akkumulatoren
		100	3.23 (2)	Anlagen zur Herstellung von Aluminium-, Eisen- oder Magnesiumpulver oder -pasten oder von blei- oder nickelhaltigen Pulvern oder Pasten sowie von sonstigen Metallpulvern oder -pasten (s. auch lfd. Nr. 12)
		101	3.25 (1), 10.15 (1+2), 10.16 (2)	Anlagen für den Bau und die Instandsetzung von Luftfahrzeugen (i.V.m. Prüfständen, s. lfd. Nm. 20 und 21) sowie geschlossene Motorenprüfstände und geschlossene Prüfstände für oder mit Luftschrauben
		102	4.1 (1), k)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Tensiden durch chemische Umwandlung (Sälen oder Waschnitte) (s. auch lfd. Nr. 13)
		103	4.2 (2)	Anlagen, in denen Pflanzenschutz- oder Schädlingsbekämpfungsmittel oder ihre Wirkstoffe gemahlen oder maschinell gemischt, abgepackt oder umgefüllt werden (s. auch lfd. Nr. 14)
		104	4.3 (1+2) a) und b)	Anlagen zur Herstellung von Grundarzneimitteln (Wirkstoffen für Arzneimittel) unter Verwendung eines biologischen Verfahrens oder von Arzneimitteln oder Arzneistoffeigenschaften im industriellen Maßstab, soweit Pflanzen behandelt oder Tierkörper eingesetzt werden (s. auch lfd. Nr. 15)
		105	4.8 (2)	Anlagen zum Desinfizieren von flüchtigen organischen Verbindungen mit einer Durchsatzleistung von 1 t bis zu 3 t je Stunde (s. auch lfd. Nr. 55)
		106	4.9 (2)	Anlagen zum Erschmelzen von Natur- oder Kunstharzen mit einer Leistung von 1 t oder mehr je Tag (s. auch lfd. Nr. 56)
		107	4.10 (1)	Anlagen zur Herstellung von Acrylnitril- oder Beschichtungsstoffen (Lasuren, Epoxi-Lacke, Dispersionsfarben) oder Druckfarben unter Einsatz von 25 t je Tag oder mehr an flüchtigen organischen Verbindungen (s. auch lfd. Nr. 57)
		108	5.1 (2), e)	Anlagen zur Behandlung von Oberflächen von Stoffen, Gegenständen oder Erzeugnissen einschließlich der zugehörigen Trochungenanlagen unter Verwendung von organischen Lösungsmitteln, die einen Gehalt an flüchtigen organischen Verbindungen von 25 Kilogramm bis weniger als 150 Kilogramm je Stunde oder 15 Tonnen bis weniger als 200 Tonnen je Jahr
		109	5.1 (2), b)	Anlagen zum Bedrucken von bühnen- oder tafelförmigen Metallen mit Rotationsdruckmaschinen einschließlich der zugehörigen Trochungenanlagen, soweit die Farben oder Lacke organische Lösungsmittel enthalten
		110	5.2 (2)	Anlagen zum Beschichten, Imprägnieren, Maschieren, Lebdieren oder Trochungen von bühnen- oder tafelförmigen Metallteilen, einschließlich der zugehörigen Trochungenanlagen mit Kunstharzen soweit die Menge dieser Harze 10 Kilogramm bis weniger als 25 Kilogramm je Stunde beträgt, ausgenommen Anlagen für den Einsatz von Pulverbeschichtungsstoffen

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) des 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung)
V	300	140	10.21(2)	Anlagen zur Innenreinigung von Eisenbahnkesselwagen, Straßenkehrerzeugen, Tankschiffen oder Tankcontainern sowie Anlagen zur automatischen Reinigung von Fässern einschließlich zugehöriger Aufbereitungsanlagen, soweit die Behälter von organischen Stoffen gereinigt werden
		141	10.23(2)	Anlagen zur Trennung durch Sengen, Thermofiltrieren, Thermofiltrieren, Besenchen, Impfagieren oder Appretieren, sowie zur nachfolgenden Trocknungsanlagen, auch soweit nicht gereinigungsbedürftig
		142	10.25(2)	Kälteanlagen mit einem Gasdruckverhältnis an Kältemitteln von 3:1 Ammoniak oder mehr (*) (d)
		143	-	Abwasserbehandlungsanlagen bis einschli. 100 000 EW, (s. auch lfd. Nr. 76)
		144	-	Oberflächliche Deponien für inert- und Mineralstoffe
		145	-	Säge-, Fumier- oder Schmelzwerke (*)
		146	-	Anlagen zur Gewinnung oder Aufbereitung von Sand, Bims, Kies, Ton oder Lehm
		147	-	Anlagen zur Herstellung von Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen oder Faservermörtelplatten unter Dampfdruck
		148	-	Anlagen zur Herstellung von Bauelementen oder in Serien gefertigten Holzbauteilen
		149	-	Ensalieranlagen
		150	-	Presswerke (*)
		151	-	Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen in geschlossenen Hallen (*)
		152	-	Stab- oder Drahtzereien (*)
		153	-	Schwermaschinenbau
		154	-	Anlagen zur Herstellung von Wellpappe (*)
		155	-	Auslefenungslager für Tiefkühlkost (*)
156	-	Margarine oder Kunstschmelzfabriken		
157	-	Betriebshöfe für Straßenbahnen (*)		
158	-	Betriebshöfe der Müllabfuhr oder der Straßenreinigung (*)		
159	-	Spezialoren aller Art sowie Betriebe zum Umschlag großer Gütemengen (*)		
160	-	Freizeitparks ohne Nachtbetrieb (*) (s. auch lfd. Nr. 36)		

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) des 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung)
VI	200	161	2.9 (2)	Anlagen zum Säurepolieren oder Metallätzen von Glas oder Glaswaren unter Verwendung von Flußsäure
		162	2.10 (2)	Anlagen zum Brennen keramischer Erzeugnisse, soweit der Brennvorgang in einem Ofen mit einer Kammergröße von mehr als 100 m ³ und weniger als 200 m ³ im Bauzustand oder Brennanlage betragt, ausgenommen elektrisch betriebene Brennofen, die diskontinuierlich und ohne Abführung betrieben werden
		163	3.4 (2)	Anlagen zum Schmelzen, zum Legieren oder zur Refiltration von Nichteisenmetallen mit einer Schmelzleistung von 0,5 Tonnen bis 2 Tonnen je Tag von Blei und Cadmium oder von 2 Tonnen bis 10 Tonnen je Tag von Zinn, Kupfer, Nickel, Kobalt, Nichteisenmetallen (auch soweit durch besondere Wahl emissionsarmer Schmelzaggregate nicht genehmigungsbedürftig) (s. auch lfd. Nr. 93 und 203)
		164	3.8 (2)	Gießereien für Nichteisenmetalle soweit 0,5 Tonnen bis weniger als 4 Tonnen je Tag bei Blei und Cadmium oder von 2 Tonnen bis weniger als 20 Tonnen je Tag bei sonstigen Nichteisenmetallen abgegossen werden
		165	3.10 (1+2)	Anlagen zur Oberflächenbehandlung von Metallen oder Kunststoffen durch ein elektrolytisches oder chemisches Verfahren zur Oberflächenbehandlung von Metallen durch Beizen oder Brennen unter Verwendung von Fluss- oder Salpetersäure (H)
		166	5.7 (2), 8) und b)	Anlagen zur Verarbeitung von flüssigen ungesättigten Polymeren mit Styrolzusatz oder flüssigen Epoxidharzen mit Aminen zu Formmassen, Formteilen oder Fertigerzeugnissen, soweit keine geschlossenen Werkzeuge (Formen) verwendet werden, für einen Harzverbrauch von 500 kg oder mehr je Woche, z. B. Bootbau, Fahrzeugbau oder Behälterbau
		167	5.10 (2)	Anlagen zur Herstellung von künstlichen Schleifschleifen, -körnern oder -geräten unter Verwendung organischer Bind- oder Lösungsmittel
		168	5.11 (2)	Anlagen zur Herstellung von Polyurethanformteilen, Bauteilen unter Verwendung von Polyurethan, Polyurethanblöcken in Kastenformen oder zum Ausstoßen von Hohlräumen mit Polyurethan, soweit die Menge der Ausgangsstoffe 200 kg oder mehr je Stunde beträgt
		169	7.5 (2)	Anlagen zum Räuchern von Fleisch- oder Fischwaren mit einer Produktionsleistung von weniger als 75 Tonnen geräucherter Waren je Tag, ausgenommen: - Anlagen in Gaststätten; - Räucherereien mit einer Räucherleistung von weniger als 1 Tonne Fleisch- oder Fischwaren je Woche und - Anlagen, bei denen mindestens 90 % der Abgase Konzentrationserdigni der Anlage wieder zugeführt werden
		170	7.20 (2)	Anlagen zum Trocknen von Braumbils (Malzdärren) mit einer Produktionsleistung von weniger als 300 Tonnen Darrmasse je Tag als Vorfahrdurchschnittswert
		171	7.27 (1+2)	Brauerien mit einem Ausstoß von 200 Hektoliter Bier oder mehr je Tag als Vorfahrdurchschnittswert und (Mehlfasse-) Brauereien
		172	7.28 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Speiseeiscremen aus tierischen oder pflanzlichen Stoffen unter Verwendung von Säuren

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung)
VI	200	173	7.32 (1+2)	Anlagen zur Behandlung oder Verarbeitung von Milch sowie Anlagen mit Schrittrollen zum Trocknen von Milch, Erzeugnissen aus Milch oder von Milchbestandteilen, soweit > 5 Tonnen Milch oder mehr je Tag als Jahresdurchschnittswert eingesetzt werden
		174	7.33 (2)	Anlagen zum Befuchten von Tabak unter Zuführung von Wärme, oder Aromatisieren oder Trocknen von fermentiertem Tabak
		175	8.1 (1) b)	Verbrennungsanlagen für den Einsatz von Alkoh. oder Mergewert oder mehr
		176	8.12 (1+2) a) und b)	Geschlossene Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Abfällen, mit einer Aufnahmekapazität von 10 Tonnen oder mehr je Tag oder einer Gesamtlagerkapazität von 100 Tonnen oder mehr
		177	8.13 (1+2)	Geschlossene Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Schlämmen mit einer Aufnahmekapazität von 10 Tonnen oder mehr je Tag oder einer Gesamtlagerkapazität von 150 Tonnen oder mehr
		178	8.14 (1+2) a) und b)	Geschlossene Anlagen zum Lagern von Abfällen, soweit in diesen Anlagen Abfälle vor deren Beseitigung oder Verwertung jeweils über einen Zeitraum von mehr als einem Jahr gelagert werden
		179	10.8 (2)	Anlagen zur Herstellung von Bauteilschutz-, Reinigungs- oder Beschleunigungsmitteln, die aus unterschiedlichen Kunststoffen bis Verdunstungsstadien hergestellt werden, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		180	10.10 (1) 10.10 (2) a) und b)	Anlagen zur Vorbehandlung > 10 t/d (Mischsch. Elasthan, Mercapto) oder zum Färben ab 2 t/d von Fasern oder Textilen, auch unter Verwendung von Chlor oder Chlorverbindungen oder von Farbbeschleunigern einschließlich der Spannzahnanlagen
		181	-	Anlagen zur Herstellung von Böden, Nägeln, Nieteln, Muttern, Schrauben, Kugeln, Nadeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Druckumformen auf Automaten sowie Automatenherstellen (*)
		182	-	Anlagen zur Herstellung von kaltgeformten nahtlosen oder geschweißten Röhren aus Stahl (*)
		183	-	Anlagen zum automatisierten Sortieren, Reinigen, Abfüllen oder Verpacken von Flaschen aus Glas mit einer Leistung von 2500 Flaschen oder mehr je Stunde (*)
		184	-	Maschinenfabriken oder Heftereien
		185	-	Pressereien oder Stanzereten (*)
		186	-	Schneidplätze bis weniger als 1 000 m² Gesamtflächenfläche
		187	-	Anlagen zur Herstellung von Kabeln
		188	-	Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kästen und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwerkstoffen
		189	-	Zimmereten (*)
190	-	Lackierereien mit einem Lösungsmitteldurchsatz bis weniger als 25 t/Tag (z.B. Lohmlackierereien)		

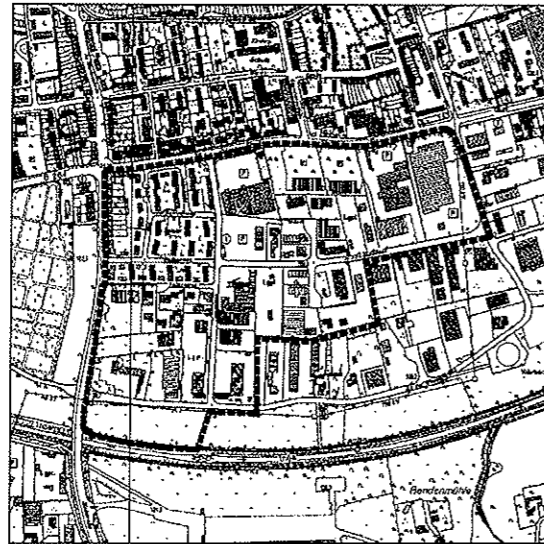
Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung)
VI	200	191	-	Fleischerzeugnisbetriebe ohne Verbeitelung
		192	-	Anlagen zum Trocknen von Getreide oder Tabak unter Einsatz von Gebäusen (*)
		193	-	Möhlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 100 Tonnen bis weniger als 300 Tonnen Fertigerzeugnissen je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert (s. auch lfd. Nr. 65)
		194	-	Brotfabriken oder Fabriken zur Herstellung von Dauerbackwaren
		195	-	Milchverwertungsanlagen ohne Trockenmilcherzeugung
		196	-	Ausbauunternehmen, auch des öffentlichen Personennahverkehrs (*)
		197	-	Anlagen zum Be- oder Entladen von Schüttgütern bei Gebietsannahmestellen, soweit weniger als 400 t Schüttgut je Tag bewegt werden können
		198	-	Anlagen zur Herstellung von Anstrich- oder Beschichtungsstoffen bis 10 t/d (z.B. Dispersionsfarben) oder Druckfarben unter Einsatz von bis zu 25 t/d Tag an flüchtigen organischen Verbindungen
		199	-	Kart-Anlagen sowie Modellsportanlagen in geschlossenen Hallen

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung)
VII	100	200	7.12 (1)	Kernkraftreaktoren (s. auch lfd. Nr. 19)
		201	8.1 (2) b)	Verbrennungsanlagen für den Einsatz von Altpapier oder Dipponiegas mit einer Feuerungsleistung bis weniger als 1 Megawatt
		202	8.2 (2) c)	Anlagen zur Behandlung von Alautos mit einer Durchsatzleistung von 5 Autos oder mehr je Woche
		203	-	Anlagen zum Schmelzen, zum Legieren oder zur Raffination von Nichtmetallen (s. auch lfd. Nr. 93 und 163)
		204	-	Betriebe zur Herstellung von Fertigschichten (Kantimendieste, Cutting-Beläge)
		205	-	Schleiereien, Drehereien, Schweißerein oder Schleifereien
		206	-	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Photolacken
		207	-	Ausblöckereien, einschl. Karosseriebau, insbesondere zur Besetzung von Unfallschäden
		208	-	Tischlereien oder Schreinerereien
		209	-	Holzlekleinlagen/werke in geschlossenen Hallen
		210	-	Steinsägeereien, -schleifereien oder -polierereien
		211	-	Taspenfabriken, die nicht durch lfd. Nr. 106 und 108 erfasst werden
		212	-	Fabriken zur Herstellung von Lederveren, Koffern oder Taschen sowie Handtaschenherstellereien oder Schuhfabriken
		213	-	Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industriewolle oder Putzwolle
		214	-	Spinnereien oder Webereien
		215	-	Wanderröhren oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
		216	-	Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
		217	-	Betriebe des Elektrogeräteaubs sowie der sonstigen elektronischen oder fernmechanischen Industrie
		218	-	Bauhöle
		219	-	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
		220	-	Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
221	-	Anlagen zur Rundreinigung von Reifen soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden (s. auch lfd. Nr. 138)		

STADT ESCHWEILER

3. Änderung des Bebauungsplans 63 - Dürener Straße / Südstraße -

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB



Lage des Plangebietes

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes 63 Dürener Straße / Südstraße - wird im Ortsteil Eschweiler-Ost der westliche Teil des Gewerbegebietes „Königsbenden“ im Bereich zwischen der Dürener Straße und dem Ufer der Inde überplant. Ziel der Stadt Eschweiler für diesen Änderungsplan ist es, das vorhandene Gewerbegebiet in seiner Grundstruktur zu sichern, räumlich sowie nutzungsbezogen zu strukturieren und zukünftig die ungesteuerte Entwicklung städtebaulich unerwünschter Nutzungen zu unterbinden. Dabei werden durch den Änderungsplan keine neuen Baugebiete ausgewiesen. Gleichzeitig wird eine Anpassung an die aktuelle Baunutzungsverordnung vorgenommen.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 63 / 3. Änd. - Dürener Straße / Südstraße - 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 insgesamt als nicht relevant zu beurteilen. Bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes 63 bleiben Art und Umfang der baulichen Nutzung (GRZ = 0,8) gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert. Durch die Planung werden daher keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ermöglicht.

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

Gemäß §3 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 20.04.2009 - 20.05.2009 der Bebauungsplanentwurf nebst Begründung öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist 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 Baugrundverhältnisse, Bodenschutz / Altlasten und Immissionsschutz.

Bei den Baugrundverhältnissen wurde eine Kennzeichnung im Bebauungsplan vorgenommen, dass in einem Teil des Plangebietes bei der Bebauung ggf. besondere Maßnahmen im Gründungsbereich erforderlich sind. Dieser Teil liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht. Der Grundwasserstand kann dabei vorübergehend durch natürliche oder künstliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen.


Aus der Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes wurden Bedenken geäußert, aufgrund der Nähe zwischen den Einzelhandelsnutzungen und der Wohnbebauung. Dabei handelt es sich um eine seit Jahrzehnten bestehende Situation. Die Bebauungsplanänderung sichert lediglich die vorhandenen Betriebe und lässt keine Erweiterungen zu. Die jetzt bestehenden Nutzungen wurden auf der Grundlage der Festsetzungen des Stamm-Bebauungsplanes 63 genehmigt. In diesem wurden bisher Regelungen getroffen, die die Schutzbedürftigkeit der vorhandenen Wohngebiete im Nordwesten und Norden gewährleisten. Im Rahmen der Baugenehmigungen wurden diese Regelungen umgesetzt. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes 63 werden die vorhandenen Immissionskonflikte nicht verschärft.

Zum Thema Altlasten und Bodenschutz wurden Bedenken aufgrund der vorhandenen Altstandorte geäußert. In den Bebauungsplan wurde ein Hinweis auf diese drei Altlastenverdachtsflächen aufgenommen. Baumaßnahmen im Bereich dieser Verdachtsflächen sind der unteren Bodenschutzbehörde zur Stellungnahme vorzulegen.

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

Das Gebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes 63 ist seit Jahren Teil des Gewerbegebietes „Königsbenden“. Um zukünftig eine ungesteuerte Entwicklung städtebaulich unerwünschter Nutzungen zu unterbinden, wurden mit diesem Bebauungsplan das vorhandene, teilweise überlagernde Planungsrecht neu geordnet und die bisher zulässigen Nutzungen im uneingeschränkten Gewerbegebiet mit einer Feinsteuerung zu den Themen Vergnügungsstätten und Einzelhandel begrenzt. Ein Planungserfordernis war darüber hinaus nicht gegeben, so dass sich vor dem Hintergrund der angestrebten städtebaulichen Zielsetzung keine weiteren Entwurfsalternativen boten.

Eschweiler, den 4. 6. 2009



**Stellungnahmen der Öffentlichkeit
zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 63
- Dürener Straße / Südstraße -**

ALDI Eschweiler

Unternehmensgruppe ALDI SÜD

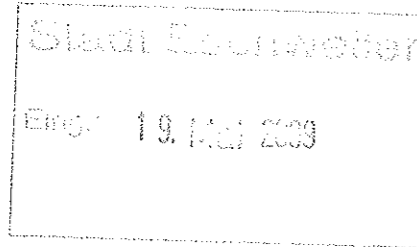
Mariadorfer Straße 1
52249 Eschweiler
Telefon +49 2403 5020-0
Telefax +49 2403 5020-300



61/Planungs- und Vermessungsamt
06/1. und 2. Ordnung
19. MAI 2009

ALDI GmbH & Co. KG · Postfach 11 65 · 52231 Eschweiler

Stadt Eschweiler
Planungsamt
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler



Eschweiler, 18. Mai 2009

Angela Matejka
Telefon +4924035020-121
Telefax +4924035020-300

bik.
M. FS 26/05

Offenlage: 3. Änderung des Bebauungsplanes 63

- Dürener Straße / Südstraße
- Bedenken, Anregungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Offenlage bitten wir die nachgenannten Bedenken und Anregungen zu berücksichtigen.

Die Firma ALDI GmbH & Co. KG Eschweiler ist Eigentümerin der Parzelle 247 (Gemarkung Eschweiler, Flur 57).

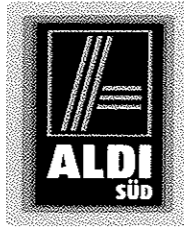
Auf dieser Fläche betreiben wir eine ALDI-Filiale mit ca. 800 qm VK-Fläche. Zusätzlich werden zwei weitere Flächen im Mietverhältnis (eine Teilfläche für die Firma OBI – teilweise Heimwerkermarkt – sowie eine Fläche für einen Tierbedarfsmarkt der Firma Fressnapf) betrieben.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans 63 weist nun unsere Parzelle sowie die des Eigentümers der großen OBI-Fläche als Gesamt-SO-Fläche aus. Dabei soll die Gesamtverkaufsfläche dieser SO-Fläche mit 12.000 qm festgeschrieben werden (davon 9.500 qm für den Heimwerkermarkt, maximal **1.700 qm!!!** für einen Fachmarkt für Tiernahrung / Zooartikel sowie maximal 800 qm für einen Lebensmittelmarkt).

Die VK-Fläche des Lebensmittelmarktes (also ALDI) wird zusätzlich dadurch bestimmt, dass das Kernsortiment aus den in Punkt 1.1. definierten nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmittel, Getränke, Kosmetik, Haushaltswaren, Apotheken) bestehen soll.

Zusätzlich wird bestimmt, dass die VK-Fläche für sogenannte zentrenrelevante Sortimente kleiner als 10 % der Gesamtverkaufsfläche betragen **und** dass der Antragsteller nachweisen muss, dass von der Nutzung keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) Bau NVO ausgehen.

1. Was bedeuten diese Festlegungen für den aktuellen Bestand der ALDI-Filiale?
2. Beziehen sich die 10 % Gesamtverkaufsfläche für sogenannte zentrenrelevante Sortimente auf jede Einzelnutzung (also theoretisch 950 qm für den Heimwerkermarkt; 170 qm für den Tierbedarfsmarkt und **80 qm** für die ALDI-Filiale)?
3. Auf unserer unmittelbaren Nachbarparzelle soll GE (2)-Nutzung ausgewiesen werden. Die aktuell dort betriebene Filiale der Firma LIDL wird von Ihnen mit 1.022 qm Verkaufsfläche angegeben. Dies sind ca. 28 % mehr zugestandene Verkaufsfläche (da Bestandszusicherung) für unseren Mitbewerber.



Wir halten diese Ungleichbehandlung für ungerecht und nicht nachvollziehbar. Eine eventuelle zukünftige Weiterentwicklung unserer Bestandfiliale, um den Anforderungen an moderne, zeitgemäße Einkaufsstätten entsprechen zu können, wird mit der vorliegenden BE-Plan-Änderung ausgeschlossen.

Die oben erwähnten Mietverhältnisse für den kleinen Heimwerkertrakt (der durch einen Übergang zur eigentlichen OBI-Fläche angebunden ist) sowie für die Tierbedarfsfiliale können zum 31.12.2012 von beiden Parteien (Mieter / Vermieter) beendet werden.

Sollte dies der Fall sein, kann mit den Festlegungen im BE-Plan 63 keine vernünftige Weitervermarktung der Flächen vorgenommen werden.

Es gibt bei uns im Haus Überlegungen für den Fall der Mietbeendigung der Fressnapf-Filiale die bestehenden Aufbauten (ehemaliges Gartencenter) abzurechen und eine moderne ALDI-Filiale darauf zu errichten. Eine solche Filiale hat aber heute deutlich mehr als 800 qm VK-Fläche (eher 1.100 – 1.200 qm). Eine Investition unter den oben genannten Prämissen (maximal 800 qm VK-Fläche **sowie** davon maximal 10 % für sogenannte zentrenrelevante Sortimente) macht für uns unter Wirtschaftlichkeitsaspekten keinen Sinn.

Wir bitten daher um Prüfung, ob folgende Alternative denkbar wäre und im BE-Plan festgeschrieben werden könnte.

Für den Fall der Aufgabe der maximalen 1.700 qm VK-Fläche für Tierbedarf und der maximalen 800 qm VK-Fläche des bestehenden Lebensmittelmarktes ist die Schaffung einer ALDI-Filiale (bzw. eines Lebensmittelmarktes) mit maximal 1.200 qm VK-Fläche (mindestens aber 1.022 qm siehe Mitbewerber LIDL) zulässig. Die anderen Festlegungen (zum Beispiel Sortimente / 10 %-Regelung etc.) könnten dann weiterhin gelten (Gesamt VK-Reduzierung ca. 500 qm – 1.300 qm zum aktuellen Stand).

Die Ausweisung des SO- Gebietes lässt ausdrücklich auch großflächigen Einzelhandel zu. Der Standort ist durch die vielen Ansiedlungen von Einzelhandelhandelsnutzungen (Lebensmittelmärkte / Plus, REWE, PENNY, LIDL, ALDI etc.) längst bei Verbrauchern angenommen worden, so dass „zusätzliche Auswirkungen“ nicht anzunehmen sind.

Den vorliegenden Entwurf halten wir für eine einseitige Benachteiligung unseres Unternehmens, da der Bestand der vorhandenen Mitbewerber (hier insbesondere LIDL mit 1.022 qm VK-Fläche und REWE mit über 2.500 qm VK-Fläche) nicht angetastet wird.

Die Entwicklung unserer Filiale wird aber für alle Zeit planerisch verhindert.

Wir bitten daher, diesen Umstand planerisch zu ändern. Wir möchten nicht bevorzugt werden, aber eine Benachteiligung gegenüber Mitbewerbern werden wir nicht hinnehmen.

Freundliche Grüße

ALDI GmbH & Co. KG

ppa. Gilbert Penser

ANLAGE 8

**Stellungnahmen der Behörden
zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 63
- Dürener Straße / Südstraße -**

61/Planungs- und Vermessungsamt
OG/Traffic- und Verkehrsamt
27. MAI 2009 Eing. 27. Mai 2009
Stadt Eschweiler
610

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

Aachener Verkehrsverbund GmbH • Neuköllner Straße 1 • 52068 Aachen

Stadt Eschweiler
Planung und Entwicklung
Herrn Schoop
Postfach 1328
52233 Eschweiler

U27-5
FS

Ihr Gesprächspartner: Juan Zaplana
Unser Zeichen:
Dokument: Dokument1

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

Datum: 26. Mai 2009

**3. Änderung des Bebauungsplanes 63 - Dürener Straße/Südstraße -
Beteiligung der Behörden und TÖB
Ihr Schreiben vom 08.04.2009**

Sehr geehrter Herr Schoop,

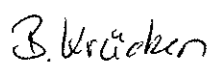
wir danken Ihnen für Ihr o. g. Schreiben. Seitens des Aachener Verkehrsverbundes wird die vorgesehene Neuordnung des Bebauungsgebietes Dürener Straße /Südstraße begrüßt. Im Zusammenhang mit der künftigen Andienung des Plangebietes durch öffentliche Nahverkehrsmittel möchten wir eine Anregung einbringen.

Die Flächenbeanspruchung in der vorgesehenen Art (Einzelhandel, Gewerbenutzung, Wohngebiet) induziert naturgemäß einen entsprechenden Erschließungsbedarf im ÖPNV. Wir bitten darum, dass die notwendigen Vorkehrungen getroffen werden, um die ehemaligen Haltestellenstandorte „Dahlienweg“ und möglicherweise auch „Königsbenden“ gegebenenfalls zu reaktivieren bzw. entsprechende Flächen (Aufstell- und Aufenthaltsflächen) an geeigneten alternativen Standorten vorzusehen. Zur Verdeutlichung fügen wir einen Lageplan als Anlage bei.

Wir würden uns freuen, wenn unsere Anregung Berücksichtigung findet. Bei Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Aachener Verkehrsverbund GmbH

i. A.

Krücken

i. A.

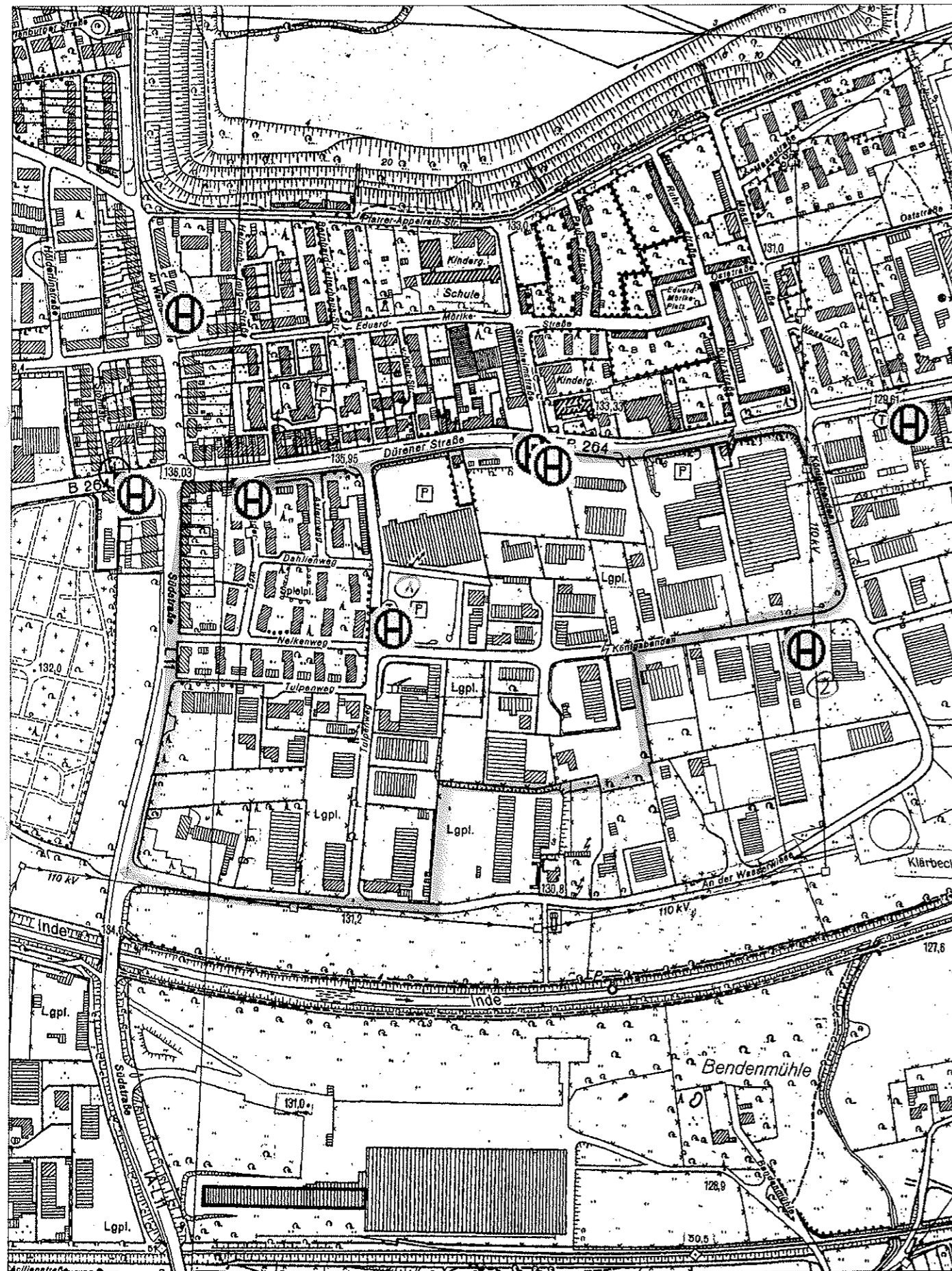
Zaplana

Anlage

Durchschrift: Kreis Aachen, S80, z.K.

Bebauungsplan 63/3.Änderung

- ① Dahlienweg
- ② Königsbenden



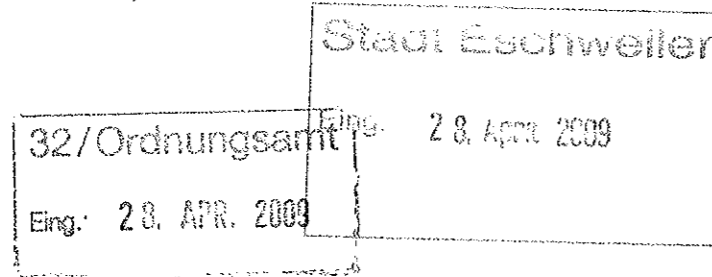
0 100 200 300 m

1:5000



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Eschweiler
Ordnungsamt
Rathausplatz 1
52233 Eschweiler



Datum 24.04.2009
Seite 1 von 1

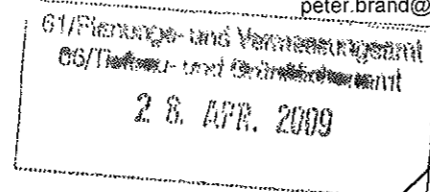
Aktenzeichen:
22.5-3-5354012-65/09/
bei Antwort bitte angeben

Herr Brand
Zimmer 114
Telefon:
0211 475-9713
Telefax:
0211 475-9040
peter.brand@brd.nrw.de

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung
Eschweiler, 3. Änderung des Bebauungsplanes 63 - Dürenerstraße /
Südstraße

Ihr Schreiben vom 08.04.2009, Az.: 610.22.10.-63/3

Die Auswertung des o.g. Bereiches war möglich.



Die beantragte Fläche liegt in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Zusätzlich liegen mir Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln (Bombenblindgänger und Geschützstellung) vor. **Ich empfehle eine geophysikalische Untersuchung.** Zur genauen Festlegung 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.

*4 29.4. FS
bik.*

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

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

Im Auftrag

Brand
(Brand)

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

Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Köln

Nicht in allen Fällen ist eine gezielte Luftbilddauswertung 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.

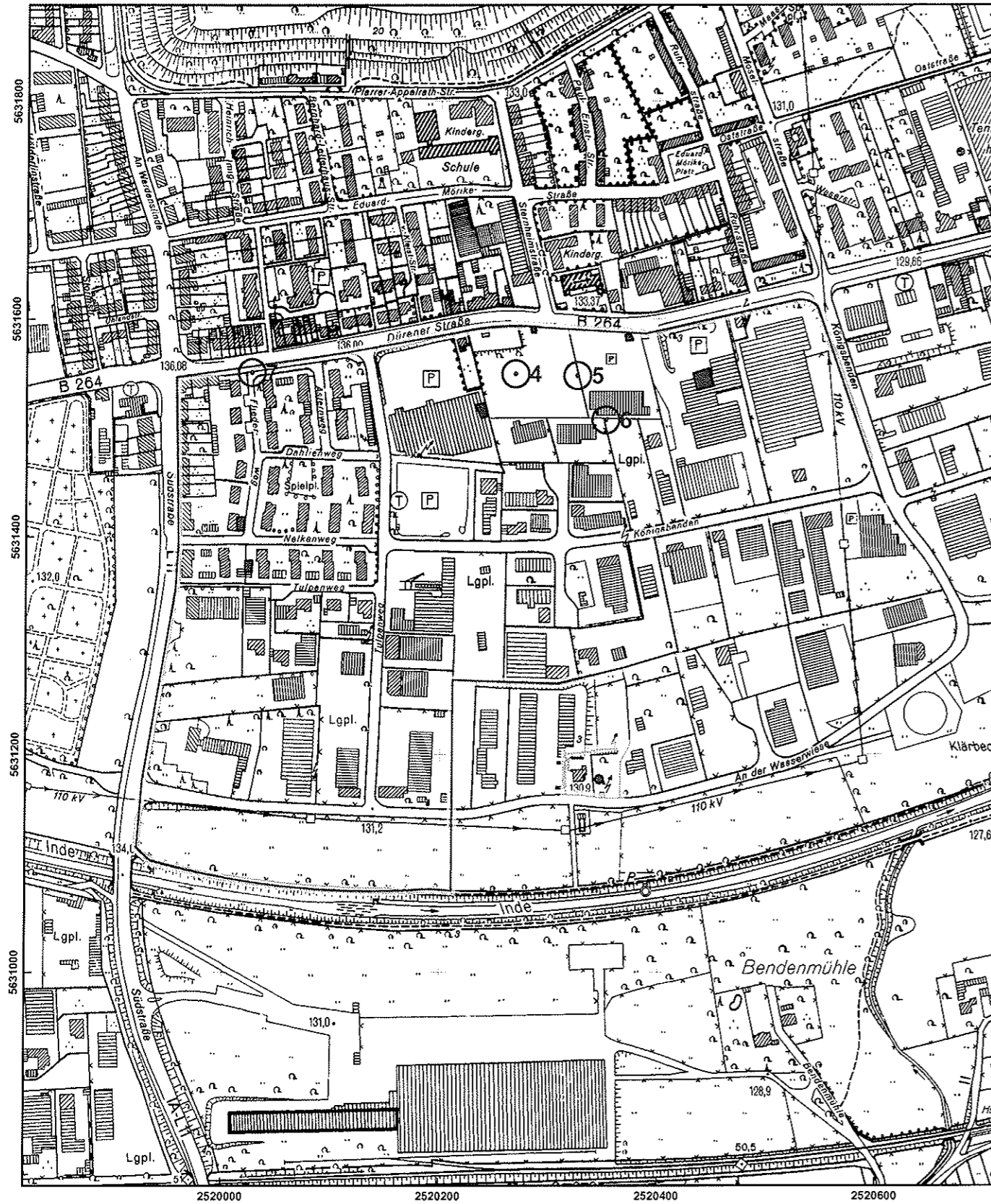
Die Bohrlochdetektion erfolgt durch den KBD oder eines von ihm beauftragten Vertragsunternehmens. Für die Dokumentation der überprüften Bohrungen ist dem KBD oder dem beauftragten Vertragsunternehmen ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.
















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.

Im Auftrag
gez. Daenecke

Ergebnis der Luftbildauswertung 22.5-3-5354012-65/09



	aktuelle Antragsfläche		Laufgraben		Gemeindegrenze
	alte Antragsfläche		Panzergraben		nicht auswertbare Fläche
	Verdacht auf Bombenblindgänger		Stellung		Bohrlochdetektion
	geräumte Bombenblindgänger		Militärisch genutzte Fläche		Oberflächendetektion
	Schützenloch		Fläche mit starkem Beschuss		geräumte Fläche

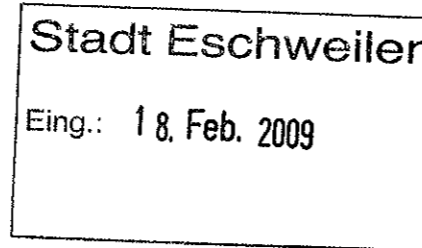
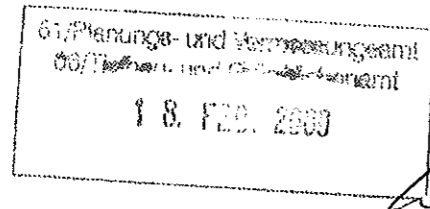


**EWV Energie- und
Wasser-Versorgung GmbH**
Willy-Brandt-Platz 2
52222 Stolberg
Telefon 02402 101-0
Telefax 02402 101-1015
www.ewv.de

EWV Energie- und Wasser-Versorgung GmbH # Postfach 1607 # 52204 Stolberg

Stadt Eschweiler
Herr Schoop
Postfach 1328

52233 Eschweiler



18.2. FS 24/02

13.02.2009

Frank Neyer
Planung
Telefon: 02402/101-1296
Telefax: 02402/101-52 1296
E-Mail: Frank.Neyer@ewv.de

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.63 – Eschweiler Dürenerstraße/ Südstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für Ihr o.g. Schreiben und teilen Ihnen hierzu mit, dass unserer-
seits gegen die Änderung des Bebauungsplanes und die Aufstellung des o.g.
Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken bestehen.

Bestehende Versorgungs- und Anschlussleitungen sind entsprechend der
Richtlinien zu sichern und die Mindestabstände sind einzuhalten.

Die ggf. durch erforderliche Schutzmaßnahmen und/oder durch Anpassung
der Straßenkappen entstehenden Kosten sind vom Veranlasser in vollem Um-
fang zu tragen.

Wir bitten Sie, uns auch weiterhin an den laufenden Verfahren zu beteiligen.

Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße
EWV Energie- und Wasser-Versorgung GmbH

[Handwritten Signature]
i.A. Frank Neyer



	EWW Energie- und Wasser-Versorgung GmbH 52222 Stolberg, Willy-Brandt-Platz 2, Tel.: (02402) 101-1	
Ort/Strasse		
Planwerk Strom Bestand		
Maßstab	1 : 2000	Erstellt am 12.02.2009

////// Gebü. Fabr- u. Leitungswert

auf Grundstücke Gemastung Beschwerde Flur 57 Nrn. 433 u. 288



EWW Energie- und Wasser-Versorgung GmbH
 52222 Stolberg, Willy-Brandt-Platz 2, Tel.: (02402) 101-1

Ort/Strasse

Planwerk Gas Bestand

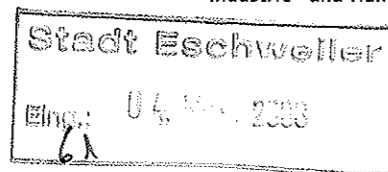
Maßstab 1 : 2000

Erstellt am 12.02.2009



EWW Energie- und Wasser-Versorgung GmbH
 52222 Stolberg, Willy-Brandt-Platz 2, Tel.: (02402) 101-1

Ort/Strasse	
Planwerk	Wasser Bestand
Maßstab	1 : 2000
Erstellt am	12.02.2009



IHK Aachen | Postfach 10 07 40 | D-52007 Aachen

Stadt Eschweiler
Postfach 13 28
52233 Eschweiler

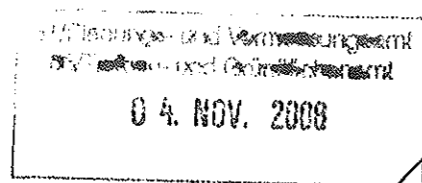
Theaterstraße 6-10
D-52062 Aachen
<http://www.aachen.ihk.de>

Auskunft erteilt
Nils Jagnow
Telefon: 0241 4460-234
Telefax: 0241 4460-148
E-Mail: dienst@aachen.ihk.de

Unser Zeichen
jg/schz, V, 3

**Ihre Zeichen/
Ihre Nachricht vom**
610-22.10.63-3/FS
30.09.2008

Aachen,
31. Oktober 2008



Bauleitplanung

hier: **3. Änderung des Bebauungsplanes 63 – Dürener Straße / Südstraße**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die beabsichtigte Planung bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer Aachen grundsätzlich keine Bedenken. Jedoch dürfen gem. § 24a Abs. 5 LEPro NRW vorhandene Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb zentraler Versorgungsbereiche nur dann als Sondergebiet ausgewiesen werden, wenn die zulässige Verkaufsfläche auf den vorhandenen Bestand festgeschrieben wird.

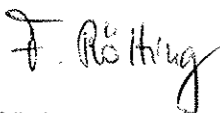
Insofern widersprechen die eingeräumten Erweiterungsmöglichkeiten im „SO1: Einzelhandel“ (Kapitel 5.1.3) den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Diese Regelung wird auch durch Ziffer 3.1.5 des Einzelhandelserlasses vom 22. September 2008 bestätigt. Hier heißt es:

*Bereits bestehende Einzelhandelsstandorte außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen wirken sich vor allem dann nachteilig auf das Zentrengefüge aus, wenn dort zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden. Um die Entwicklung dieser Standorte im Einklang mit den Zielen der Raumordnung zu steuern, kann eine Überplanung gemäß § 24a Abs. 5 LEPro erforderlich sein, die den **bereits vorhandenen Bestand an Sortimenten festschreibt und einen Zuwachs an Verkaufsflächen ausschließt.***

Wir regen daher an, im Sondergebiet „SO1: Einzelhandel“ die zulässige Verkaufsfläche auf den Bestand zu begrenzen.

Freundliche Grüße

Industrie- und Handelskammer
Aachen

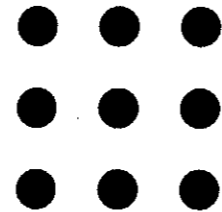
i. A. 

Fritz Rötting
Geschäftsführer



Kreis Aachen

Stadt Eschweiler
Eing.: 10. Nov. 2008



Postanschrift: Kreis Aachen Postfach 500451 52088 Aachen

Stadt Eschweiler
Planung und Entwicklung
Herrn Schoop
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

61/Planungs- und Vermessungsamt
61/Tierbau- und Grünflächenamt
10. NOV. 2008

U 12.11.
FS 17.11

Der Landrat

A 61 - Gebäudewirtschaft,
Planung und Verkehr -

Dienstgebäude
Zollernstraße 10
52070 Aachen

Telefon-Durchwahl
0241/5198-2622
Zentrale
0241/5198-0
Telefax
0241/5198-2268

E-Mail
Waltraud-Oldenburg@Kreis-Aachen.de

Auskunft erteilt
Frau Oldenburg

Zimmer
A 613

Mein Zeichen
(bitte angeben)
- ol -

Tag
3. November 2008



3. Änderung des Bebauungsplanes 63 – Dürener Straße/Südstraße –

Ihr Schreiben vom 30.09.2008 / 610.22.10.63-3/FS

Sehr geehrter Herr Schoop,
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das vorgelegte Bauleitplanverfahren bestehen seitens des Kreises Aachen keine grundsätzlichen Bedenken.

Im Einzelnen werden nachfolgende Hinweise und Anregungen gemacht.

A 70 – Umweltamt

Wasserwirtschaft:

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Der § 51 a LWG ist zu beachten.

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

Immissionsschutz:

Im Bereich des Plangebietes sollen nach der vorgelegten Planung u. a. Sondergebiete, die der Errichtung von großflächigem Einzelhandel dienen sollen, ausgewiesen werden. Der Abstand zwischen den nächstgelegenen Wohnhäusern des WA und den hauptsächlichen Lärmquellen, z.B. Anlieferbereich und Parkplätze, ist gering. Ich halte es deshalb für erforderlich, dass dieser mögliche Lärmkonflikt durch einen Sachverständigen untersucht wird. Falls Überschreitungen der zulässigen Immissionswerte prognostiziert werden, hat der Sachverständige auch geeignete Maßnahmen zur Begrenzung der Lärmimmissionen aufzuzeigen, damit Sie die entsprechenden

Telefax Zentrale
0241 / 53 31 90
Internet
<http://www.kreis-aachen.de>

Bankverbindung der
Kreiskasse Aachen
BLZ 390 500 00
Konto 304 204
Sparkasse Aachen

Postgirokonto der
Kreiskasse Aachen
BLZ 370 100 50
Konto 1029 86-508 Köln

Das Kreishaus ist mit
den Buslinien
1, 3, 7, 11, 13, 14, 21,
27, 33, 34, 37, 46, 56,
57, 77, 163 bis
Haltestelle Normaluhr
und in ca. 10 Minuten
Fußweg vom Haupt-
bahnhof zu erreichen.

Bürgertelefon
0800 / 5198000

Festsetzungen in Ihren Bebauungsplan aufnehmen können. Bei der Ermittlung der Lärmimmissionen nach TA Lärm hat der Sachverständige auch die bestehende Vorbelastung zu berücksichtigen.

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

Bodenschutz/Altlasten:

Gemäß Begründung Punkt 5.8 sollen nähere Angaben zu den Altlasten-Verdachtsflächen im Verfahren ergänzt werden. Da die Altlasten bislang nicht berücksichtigt sind, bestehen gegen den Bebauungsplan vorsorglich Bedenken. Die Bedenken können ausgeräumt werden, wenn die einzelnen Altlasten-Verdachtsflächen wie folgt berücksichtigt werden:

Zurzeit sind folgende Altlasten-Verdachtsflächen im Plangebiet bekannt:

1) Kataster-Nr. 5103/0297: Südstr. 39-41; Altablagerung

Hier wurde 1991 ca. 2800 t inhomogenes Schlackenmaterial (Silicochrom- und Mischschlacken) des Elektrowerks Weisweiler zur Parkplatzbefestigung in Mächtigkeiten von 0,45 bis 0,85 m angeschüttet. Das Material wies zum Teil hohe Chromgehalte auf. Das Material soll 1994 wieder ausgebaut worden sein. Nachweise über den Ausbau liegen allerdings nicht vor. Deshalb wird das Grundstück vorsichtshalber weiter als Altlasten-Verdachtsfläche im Kataster geführt.

Für diese Fläche reicht ein Hinweis in der Begründung zum Bebauungsplan. Bauanträge und Baumaßnahmen im Bereich der Altlasten-Verdachtsfläche sind der Unteren Bodenschutzbehörde zur Stellungnahme vorzulegen.

2) Kataster-Nr. 5103/0411: Königsbenden 18 und 26; Tanklager und Tankstelle

Zwischen etwa 1980 und 2007 betrieb die Fa. Shell Direct hier ein Tanklager. Bei orientierenden Bodenuntersuchungen wurden 2007 hohe Belastungen mit Kohlenwasserstoffen im Untergrund festgestellt. Diese Bodenkontaminationen werden zurzeit durch Bodenaustausch saniert. Eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 BauGB ist mit den Bodenkontaminationen erforderlich, nach erfolgreicher Sanierung aber nicht mehr.

Nach Vorlage des Abschlussgutachtens zur Sanierung könnte - bei entsprechenden Ergebnissen - auf die Kennzeichnung nach § 9 (5) verzichtet werden und die Fläche ggf. aus dem Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster gestrichen werden.

3) Kataster-Nr. 5103/2342 Dürener Str. 200: Altstandort chemische Reinigung und Tankstelle

Hier befanden sich eine Tankstelle sowie eine chemische Reinigung (Globus-Supermarkt).

Für diese Altlasten-Verdachtsfläche reicht ein Hinweis in der Begründung zum Bebauungsplan. Bauanträge und Baumaßnahmen im Bereich der Altlasten-Verdachtsfläche sind der Unteren Bodenschutzbehörde zur Stellungnahme vorzulegen.

4) Kataster-Nr. 5103/1351 Tulpenweg 2; Altstandort Güternahverkehr, An- und Verkauf von Nutzfahrzeugen (Fa. Meisen, Fa. Dickmeiß 1966 bis 1993)

Zu dieser Fläche liegen keine weiteren Informationen vor. In einem ersten Schritt ist daher die Auswertung der alten Bauakten erforderlich. Ich bitte die Stadt Eschweiler um Übersendung der Bauakten.

5) Kataster-Nr. 5103/0328 Dürener Str. 284: Altstandort Transporte Dickmeiß

Hier war bis Anfang der 90er Jahre eine Spedition angesiedelt, die auch eine Eigenverbrauchstankstelle betrieben haben soll. Weitere Informationen liegen nicht vor. In einem ersten Schritt ist daher die Auswertung der alten Bauakten erforderlich. Das Grundstück war früher größer. Ich bitte die Stadt Eschweiler daher um Übersendung der Bauakten für die Grundstücke Dürener Str. 284 und Königsbenden 39.

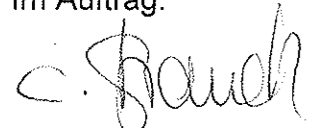
Eine abschließende Stellungnahme werde ich unaufgefordert nach Übersendung der Bauakten für die Adressen

- Tulpenweg 2.
- Dürener Str. 284
- Königsbenden 39
- Königsbenden 28

abgeben.

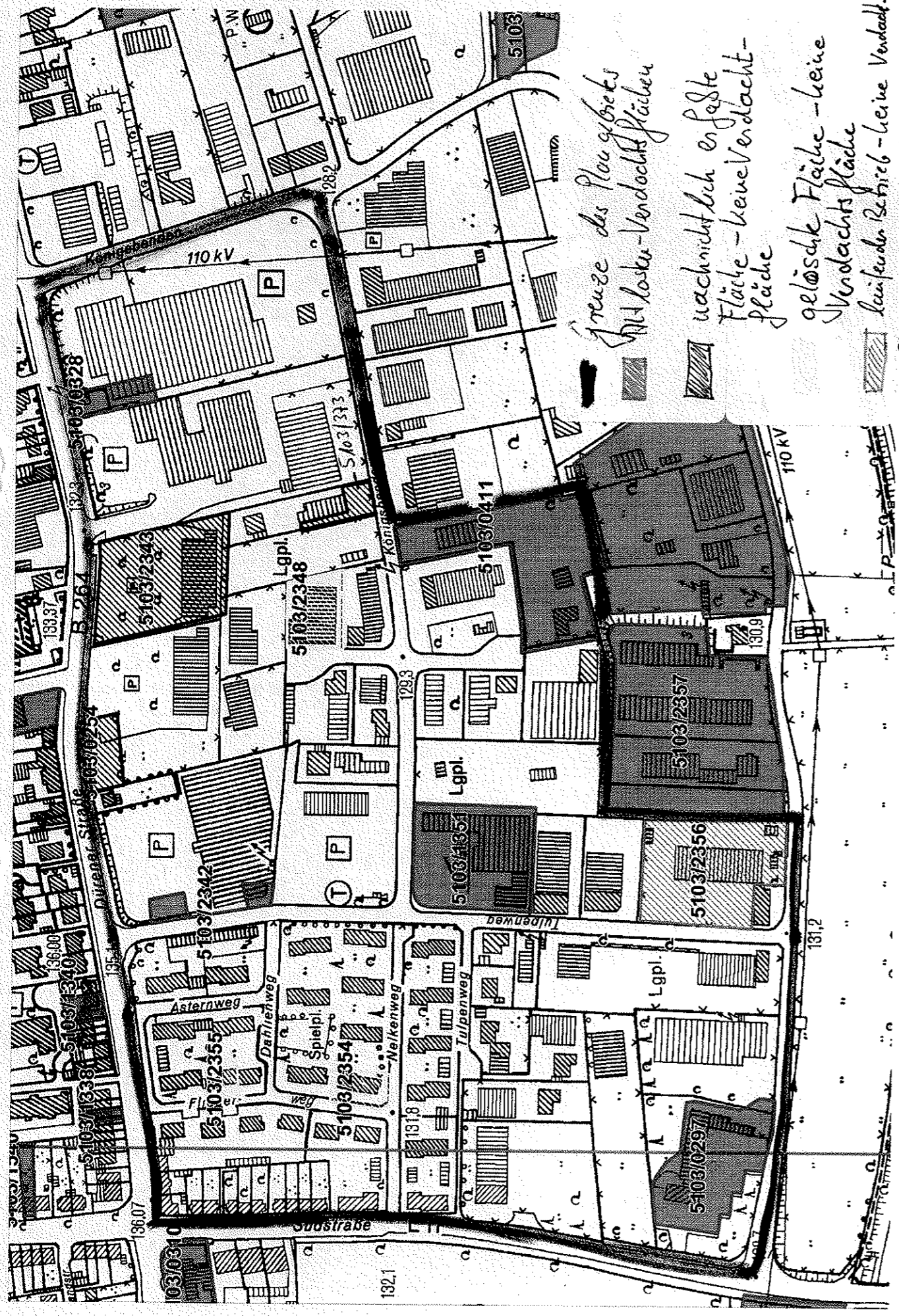
Für Rückfragen steht Ihnen Frau A. Schneider unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2159 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:



Claudia Strauch

Anlage



Grenze des Fluggebiets
 mit loser-Vordachflächen

wachrichtlich en feste
 Fläche - keine Vordach-
 fläche

gelöste Fläche - keine
 Vordachfläche

sanftener Betrieb - keine Vordach-

Stand 24/10/08

7 / 300



Kreis Aachen

61/Planungs- und Vermessungsamt
03/11/2008
16. MÄRZ 2009

Postanschrift: Kreis Aachen Postfach 500451 52088 Aachen

Stadt Eschweiler
Planung und Entwicklung
Herrn Schoop
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

Stadt Eschweiler
Eing.: 16. März 2009

→ 631 Hr. Zehn
ZK. FS

**3. Änderung des Bebauungsplanes 63 – Dürener Straße/Südstraße -,
Stadt Eschweiler**
Ihr Schreiben vom 30.09.2008 / 610.22.10.63-3/FS
Stellungnahme des Umweltamtes vom 03.11.2008
hier: Bodenschutz/Altlasten

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Schoop,

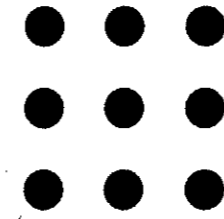
nach Auswertung der Bauakten habe ich die Stellungnahme des
Fachbereichs Bodenschutz/Altlasten überarbeitet. Für die beiden folgenden
Flächen konnte der Altlasten-Verdacht ausgeräumt werden:

- Kataster-Nr. 5103/1351 Tulpenweg 2; Altstandort Güternahverkehr,
An- und Verkauf von Nutzfahrzeugen
- Kataster-Nr. 5103/0328 Dürener Str. 284: Altstandort Transporte
Dickmeiß

Ich habe diese beiden Flächen aus dem Altlasten-Verdachtflächen-Kataster
gestrichen.

Im Folgenden teile Ihnen nun die abschließende Stellungnahme des
Fachbereichs Bodenschutz/Altlasten zur 3. Änderung des B-Plans 63 mit:

Im B-Plangebiet sind 3 Altlasten-Verdachtsflächen bekannt. Gemäß
Begründung Punkt 5.8 sollen nähere Angaben zu den Altlasten-
Verdachtsflächen im Verfahren ergänzt werden. Da die Altlasten bislang
nicht berücksichtigt sind, bestehen gegen den B-Plan vorsorglich Bedenken.
Die Bedenken können ausgeräumt werden, wenn die einzelnen Altlasten-
Verdachtflächen wie folgt berücksichtigt werden:



Der Landrat

A 70 Umweltamt
70.4 Bodenschutz, Altlasten
und Abfall

Dienstgebäude
Zollernstraße 10
52070 Aachen

Telefon-Durchwahl
0241 / 5198 - 2407
Zentrale
0241 / 5198 - 0
Telefax
0241 / 5198 - 2268
E-Mail
Raimunde-Jaeger@Kreis-
Aachen.de
Auskunft erteilt
Frau Jäger

Zimmer
705
Mein Zeichen
(bitte angeben)
70.4/2810- 5103/0411jg

Tag
11.03.09



Telefax Zentrale
0241 / 53 31 90
Internet
<http://www.kreis-aachen.de>

Bankverbindung der
Kreiskasse Aachen
BLZ 390 500 00
Konto 304 204
Sparkasse Aachen

Postgirokonto der
Kreiskasse Aachen
BLZ 370 100 50
Konto 1029 86-508 Köln

Das Kreishaus ist mit
den Buslinien
1, 3, 7, 11, 13, 14, 21,
27, 33, 34, 37, 46, 56,
57, 77, 163 bis
Haltestelle Normaluhr
und in ca. 10 Minuten
Fußweg vom Haupt-
bahnhof zu erreichen.

Bürgertelefon
0800 / 5198000

1) Kataster-Nr. 5103/0297: Südstr. 39-41; Altablagerung

Hier wurde 1991 ca. 2800 t inhomogenes Schlackenmaterial (Silicochrom- und Mischschlacken) des Elektrowerks Weisweiler zur Parkplatzbefestigung in Mächtigkeiten von 0,45 bis 0,85 m angeschüttet. Das Material wies zum Teil hohe Chromgehalte auf. Das Material soll 1994 wieder ausgebaut worden sein. Nachweise über den Ausbau liegen allerdings nicht vor. Deshalb wird das Grundstück vorsichtshalber weiter als Altlasten-Verdachtsfläche im Kataster geführt.

Für diese Fläche reicht ein Hinweis in der Begründung zum Bebauungsplan. Bauanträge und Baumaßnahmen im Bereich der Altlasten-Verdachtsfläche sind der unteren Bodenschutzbehörde zur Stellungnahme vorzulegen.

2) Kataster-Nr. 5103/0411: Königsbenden 18 und 26; Tanklager und Tankstelle

Die Sanierungsarbeiten auf dem ehemaligen Tanklager mit Tankstelle sind abgeschlossen. Die Bodenkontaminationen sind größtenteils entfernt worden. Aus bautechnischen Gründen sind jedoch an einigen Stellen Restbelastungen im Untergrund verblieben. Die Fläche bleibt weiterhin im Altlastenkataster des Kreises Aachen erfasst.

Gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes 63 – Dürener Straße/Südstraße – der Stadt Esweiler bestehen keine Bedenken, wenn geplante Baumaßnahmen und/oder Umnutzungsanträge zur Stellungnahme vorgelegt werden. Eine Kennzeichnung nach § 9 (5) BauGB ist nicht erforderlich.

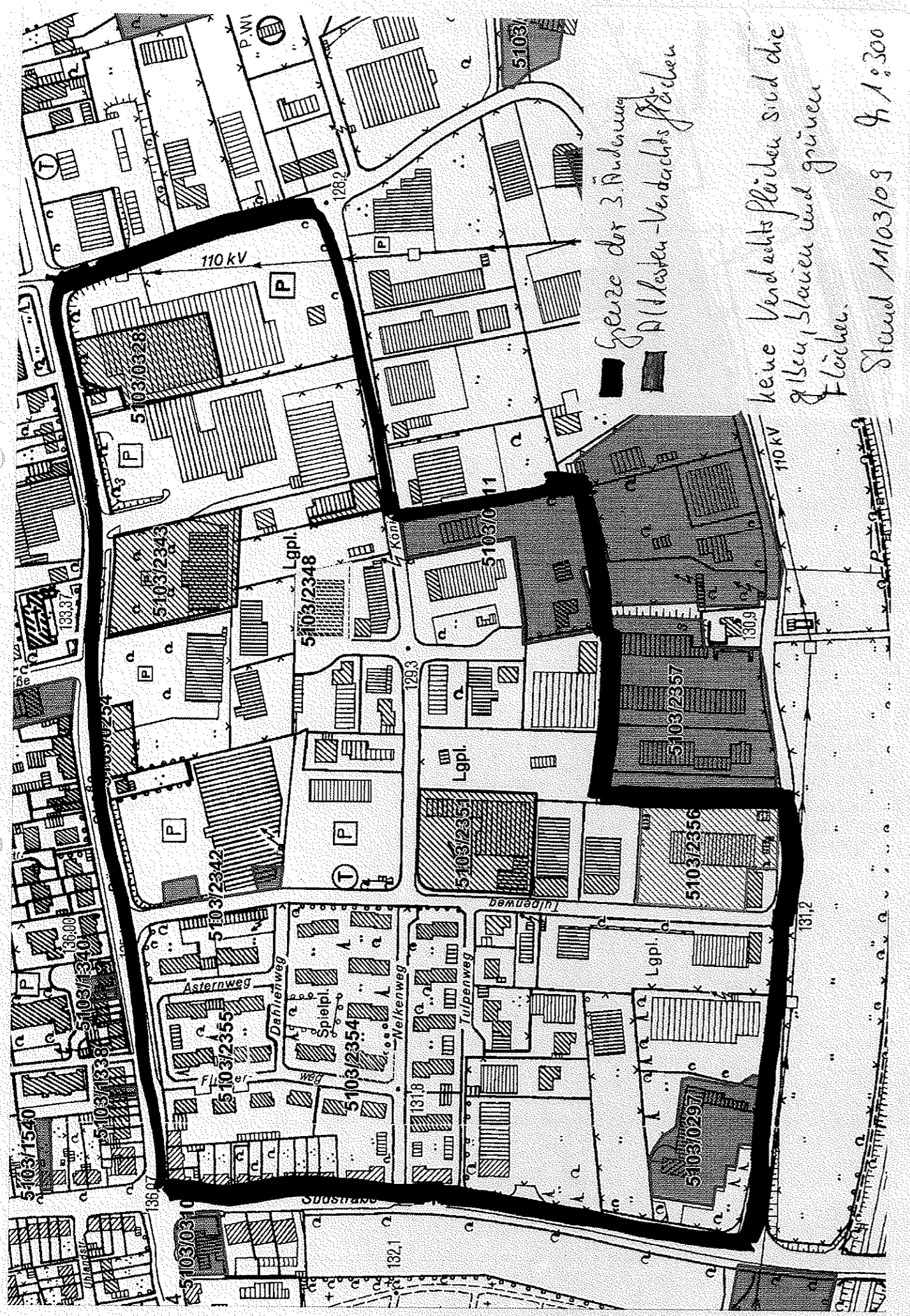
3) Kataster-Nr. 5103/2342 Dürener Str. 200: Altstandort chemische Reinigung und Tankstelle

Hier befanden sich eine Tankstelle sowie eine chemische Reinigung (Globus-Supermarkt).

Für diese Altlasten-Verdachtsfläche reicht ein Hinweis in der Begründung zum Bebauungsplan. Bauanträge und Baumaßnahmen im Bereich der Altlasten-Verdachtsfläche sind der unteren Bodenschutzbehörde zur Stellungnahme vorzulegen.

Im Auftrage:


(Jäger)



■ Grenze der 3. Änderung
 ■ Altkleber-Verdachtsflächen

keine Verdachtsflächen sind die
 gelben, blauen und grünen
 Flächen.

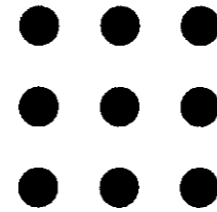
Stand 11/03/09 9:30



Stadt Eschweiler

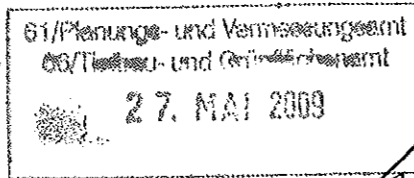
Eing.: 27. Mai 2009

Kreis Aachen



Postanschrift: Kreis Aachen, Postfach 500451, 52088 Aachen

Stadt Eschweiler
610/ Abt. für Planung und Entwicklung
Herr Schoop
Postfach 1328
52233 Eschweiler



M 27-5.
FS

3. Änderung des Bebauungsplanes 63 – Dürener Straße/ Südstraße -

Ihr Schreiben vom 08.04.2009

Sehr geehrter Herr Schoop,
Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das vorgelegte Verfahren bestehen seitens des Kreises Aachen Bedenken.

Im Einzelnen werden nachfolgende Hinweise und Anregungen gemacht.

A 70 Umweltamt

Wasserwirtschaft:

Es bestehen keine Bedenken. Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Der § 51a LWG ist einzuhalten.

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

Immissionsschutz:

Mit Schreiben vom 30.09.2008, Az.: 610.22.10.63-3/FS, wurde mir das Vorhaben bereits mit der bitte um Stellungnahme aus Sicht des Immissionsschutzes vorgelegt.

Im Rahmen dieses Verfahrens habe ich wie folgt Stellung genommen.

„Im Bereich des Plangebietes sollen nach der vorgelegten Planung u. a. Sondergebiete, die der Errichtung von großflächigem Einzelhandel dienen sollen, ausgewiesen werden. Der Abstand zwischen den nächstgelegenen Wohnhäusern des WA und den hauptsächlichen Lärmquellen, z. B. Anlieferbereich und

Der Landrat

A 61 – Gebäudewirtschaft,
Planung und Verkehr -

Dienstgebäude
Zollernstraße 10
52070 Aachen

Telefon-Durchwahl
0241/ 5198 2670
Zentrale

0241/ 5198 0
Telefax

0241/ 5198 2356

E-Mail
claudia-strauch@kreis-aachen

Auskunft erteilt
Frau Strauch

Zimmer
A 1013

Mein Zeichen

Tag
20.05.2009



Telefax Zentrale
0241 / 53 31 90
Internet
http://www.kreis-aachen.de

Bankverbindung der
Kreiskasse Aachen
BLZ 390 500 00
Konto 304 204
Sparkasse Aachen

Postgirokonto der
Kreiskasse Aachen
BLZ 370 100 50
Konto 1029 86-508 Köln

Das Kreishaus ist mit
den Buslinien
1, 3, 7, 11, 13, 14, 21,
27, 33, 34, 37, 46, 56,
57, 77, 163 bis
Haltestelle Normaluhr
und in ca. 10 Minuten
Fußweg vom Haupt-
bahnhof zu erreichen.

Bürgertelefon
0800 / 5198000

Parkplätze, ist gering. Ich halte es deshalb für erforderlich, dass dieser mögliche Lärmkonflikt durch einen Sachverständigen untersucht wird. Falls Überschreitungen der zulässigen Immissionswerte prognostiziert werden, hat der Sachverständige auch geeignete Maßnahmen zur Begrenzung der Lärmimmissionen aufzuzeigen, damit Sie die entsprechenden Festsetzungen in Ihren Bebauungsplan aufnehmen können. Bei der Ermittlung der Lärmimmissionen nach TA Lärm hat der Sachverständige auch die bestehende Vorbelastung zu berücksichtigen."

Diese vorgeschlagenen Untersuchungen durch einen Sachverständigen liegen den derzeit vorliegenden Unterlagen nicht bei.

Eine abschließende Stellungnahme aus Sicht des Immissionsschutzes ist nicht möglich.

Aus diesem Grund werden zurzeit Bedenken erhoben.

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

Bodenschutz/Altlasten:

Die in der Begründung zum Bebauungsplan Stand 23.03.2009 aufgenommenen Hinweise sind ausreichend. Bauanträge und Baumaßnahmen im Bereich der Altlastenverdachtsflächen sind der Unteren Bodenschutzbehörde zur Stellungnahme vorzulegen.

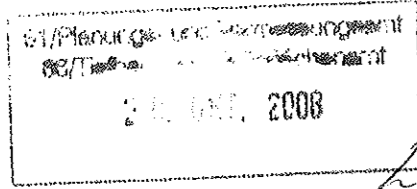
Für Rückfragen steht Ihnen Frau Bulić unter Tel.-Nr. 0241/5198-2603 zur Verfügung.

Anlagen

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

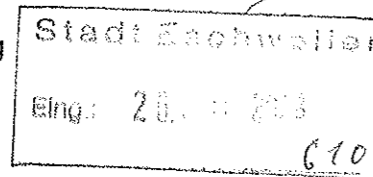


(Claudia Strauch)



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

Stadt Eschweiler
Planung und Entwicklung
Postfach 13 28
52233 Eschweiler



Regionalniederlassung Ville-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(367/08)
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: 16.10.2008

**Bebauungsplan 63, 3. Änderung „Dürener Str./ Südstraße“ in Eschweiler; Beteiligung gem § 4 (1) BauGB
hier: Ihr Schreiben vom 30.09.08; Az: 610-22.10.63-3/FS**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Sollte sich aufgrund der o. g. Bauleitplanung an den bestehenden Knotenpunkten die Leistungsfähigkeit auf der B 264 bzw. der L 11 verschlechtern, so gehen evtl. bauliche Maßnahmen zu Lasten der Stadt Eschweiler.

Im Bereich der Anbindungen an die B 264 bzw. L 11 ist durch entsprechende Regelungen sicherzustellen, dass die Sichtfelder entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Knotenpunkte, RAS-K1, Abschnitt 3.4 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen im Bereich der Einmündung dauerhaft von Bewuchs und Baukörpern freigehalten werden.

Ich weise darauf hin, dass die Straßenbauverwaltung nicht prüft, ob Schutzmaßnahmen gegen den Lärm durch Verkehr auf der B 264 bzw. L 11 erforderlich sind. Eventuell notwendige Maßnahmen gehen zu Lasten der Stadt Eschweiler.

Mit der o. g. Bauleitplanung verbundene Bautätigkeiten im Bebauungsplangebiet sind nicht von der B 264 bzw. L 11 aus direkt auszuführen und bedürfen einer gesonderten Abstimmung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Marlis Hess

Planungs- und Vermessungsamt
Stadt- und Ordnungsamt

20. APR. 2009

Straßen.NRW.

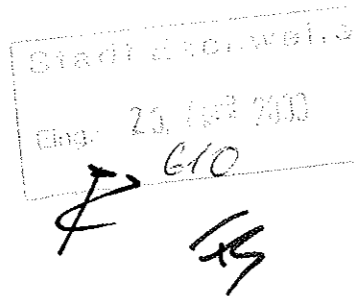
Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen



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(106/09)
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: 16.04.2009

**Bebauungsplan 63, 3. Änderung „Dürener Str./ Südstraße“ in Eschweiler; Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB
hier: Ihr Schreiben vom 08.04.09; Az: 610-22.10.63/3**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Sollte sich aufgrund der o. g. Bauleitplanung an den bestehenden Knotenpunkten die Leistungsfähigkeit auf der B 264 bzw. der L 11 verschlechtern, so gehen evtl. bauliche Maßnahmen zu Lasten der Stadt Eschweiler.

Im Bereich der Anbindungen an die B 264 bzw. L 11 ist durch entsprechende Regelungen sicherzustellen, dass die Sichtfelder entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Knotenpunkte, RAS-K1, Abschnitt 3.4 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen im Bereich der Einmündung dauerhaft von Bewuchs und Baukörpern freigehalten werden.

Ich weise darauf hin, dass die Straßenbauverwaltung nicht prüft, ob Schutzmaßnahmen gegen den Lärm durch Verkehr auf der B 264 bzw. L 11 erforderlich sind. Eventuell notwendige Maßnahmen gehen zu Lasten der Stadt Eschweiler.

Mit der o. g. Bauleitplanung verbundene Bautätigkeiten im Bebauungsplangebiet sind nicht von der B 264 bzw. L 11 aus direkt auszuführen und bedürfen einer gesonderten Abstimmung.

In Bezug auf die Errichtung von Werbeanlagen sind § 9 FStrG und § 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.

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

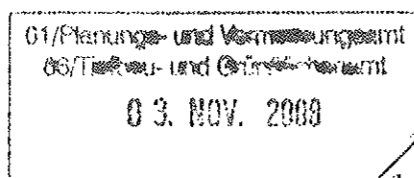
Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden.
Evtl. Beleuchtung ist zur Bundes-/ Landesstraße hin so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer
nicht geblendet werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



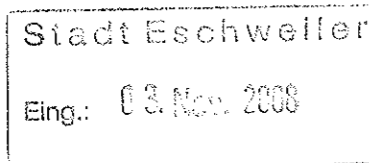
Marlis Hess



U 4.11.
FS

Liegenschaften und Umsiedlungen

Stadt Eschweiler
Postfach 13 28
52233 Eschweiler



Ihre Zeichen
Ihre Nachricht
Unsere Zeichen PBL-LL FU
Telefon +49-221-480 - 22018
Telefax +49-221-480 - 23566
E-Mail Gilbert.Fuss@rwe.com

Köln, 31.10.2008

**Bebauungsplan 63, 3. Änderung, "Dürener Straße/Südstraße", Eschweiler
Ihr Schreiben vom 30.09.2008**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir weisen darauf hin, dass ein Teil des Plangebietes, wie in der Anlage "blau" dargestellt, in einem Auegebiet liegt, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Dieser Teil des Plangebietes ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß §9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB durch eine Umgrenzung entsprechend der Nr. 15.11 der Anlage zur Planzeichenverordnung als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Wir bitten Sie, für die gekennzeichnete Fläche in die textlichen Festsetzungen folgende Hinweise aufzunehmen:

Das Plangebiet liegt bereichsweise in einem Auegebiet

- Baugrundverhältnisse: Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau", der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

**RWE Power
Aktiengesellschaft**

Stüttgenweg 2
50935 Köln

T: 0221-480 0
F: 0221-480 13 51
I: www.rwe.com

Vorsitzender des
Aufsichtsrats:
Dr. Ulrich Jobs

Vorstand:
Dr. Johannes Lambertz
(Vorsitzender)
Matthias Hartung
Dr. Gerd Jäger
Antonius Voß
Erwin Winkel

Sitz der Gesellschaft:
Essen und Köln
Eingetragen beim
Amtsgericht Essen
HRB 17420
Amtsgericht Köln
HRB 117

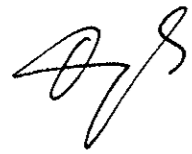
Bankverbindung:
WestLB AG
BLZ: 300 500 00
Kto.Nr.: 152561
IBAN: DE43 3005 0000
0000 1525 61
BIC (SWIFT-Code):
WELADED

USt-IdNr.: DE811223345
St-Nr.: 112/5717/1032

- Grundwasserverhältnisse: Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen


RWE Power Aktiengesellschaft
Abt. Liegenschaften und Umsiedlungen

i.A. 

Anlage



Eschweiler BPL 63; 3. Änd.

 Auebereich

Maßstab 1: —————

JLB

RWE Power Abt. PBL-M Bergschäden-Markscheiderei

Anlage zum Schreiben vom 27-10-08

61/Planungs- und Vermessungsamt
06/1112- und 06/1112-01
09. MRZ. 2009

Stadt Eschweiler

Eing.: 09. März 2009

RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Freistuhl 7, 44137 Dortmund

Ma.S.

Asset-Service
Hoch-/Höchstspannungsnetz

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

Ihre Zeichen 610-22.10.63-3/FS
Ihre Nachricht 03.02.2009
Unsere Zeichen ERNN-H-LH/1112/Hb/61.547/Lw
Name Herr Hasenburg
Telefon 0231 438-5772
Telefax 0231 438-5708
E-Mail volker.hasenburg@rwe.com

60.08
3 FS

Dortmund, 03. März 2009

Bauleitplanung in der Stadt Eschweiler

hier: **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes 63 - Dürener Straße / Südstraße -**

110-kV-Hochspannungsfreileitung Zukunft - Velau, Bl. 1112 (Maste 5 bis 11)

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Geltungsbereich des o. g. Bauleitplanes liegt teilweise im 2 x 16,00 m = 32,00 breiten Schutzstreifen der im Betreff genannten Hochspannungsfreileitung.

Den Leitungsverlauf mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen haben wir in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 2000 mit Datum vom 26.02.2009 eingetragen. Sie können diesen aber auch unserem beigefügten Lageplan im Maßstab 1 : 2000 entnehmen. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass sich die tatsächliche Lage der Leitung ausschließlich aus der Örtlichkeit ergibt.

Dem o. g. Bauleitplan stimmen wir unter folgenden Bedingungen zu:

- Die Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes bezüglich der möglichen Bauhöhen im Schutzstreifen der Freileitung werden weiterhin eingehalten.
- Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3 m erreichen. Als Anlage ist beispielhaft eine Gehölzliste mit entsprechenden Endwuchshöhen beigefügt.

Um die Maste herum muss jedoch eine Fläche mit einem Radius von 15,00 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Dieser Bereich kann teilweise als Parkplatz oder Stellplatzfläche genutzt werden. Bei solcher Nutzung kann in Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsbezirk ein kostenpflichtiger Anfahrtschutz für die Masten erforderlich werden.

RWE Westfalen-Weser-Ems
Netzservice GmbH

Freistuhl 7
44137 Dortmund

T +49(0)231/4 38-0 60
F +49(0)231/4 38-30 60
I www.rwe.com

Geschäftsführung:
Klaus Engelbertz
Winfried Meens

Sitz der Gesellschaft:
Dortmund
Eingetragen beim
Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-Nr.
HR B 16043

Bankverbindung:
Commerzbank Dortmund
BLZ 440 400 37
Kto.-Nr. 352 0830 00
BIC: COBADEFF440
IBAN:
DE81 4404 0037 0352 0830 00

USt.-IdNr. DE 8137 61 348

Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund bitten wir Sie zu veranlassen, dass in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.

Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die RWE Transportnetz Strom GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen.

Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

- Im Textteil des Bebauungsplanes wird folgender Hinweis aufgenommen:
„Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE.“

Wir bitten Sie, unsere v. g. Auflagen in den Bebauungsplan zu übernehmen und uns weiter am Verfahren zu beteiligen.

Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-, 220- und 380-kV-Netzes und ergeht im Auftrag und mit Wirkung für die RWE Rhein-Ruhr Aktiengesellschaft als Eigentümerin des 110-kV-Netzes sowie für die RWE Rhein-Ruhr Verteilnetz GmbH als Besitzerin und Betreiberin des Netzes.

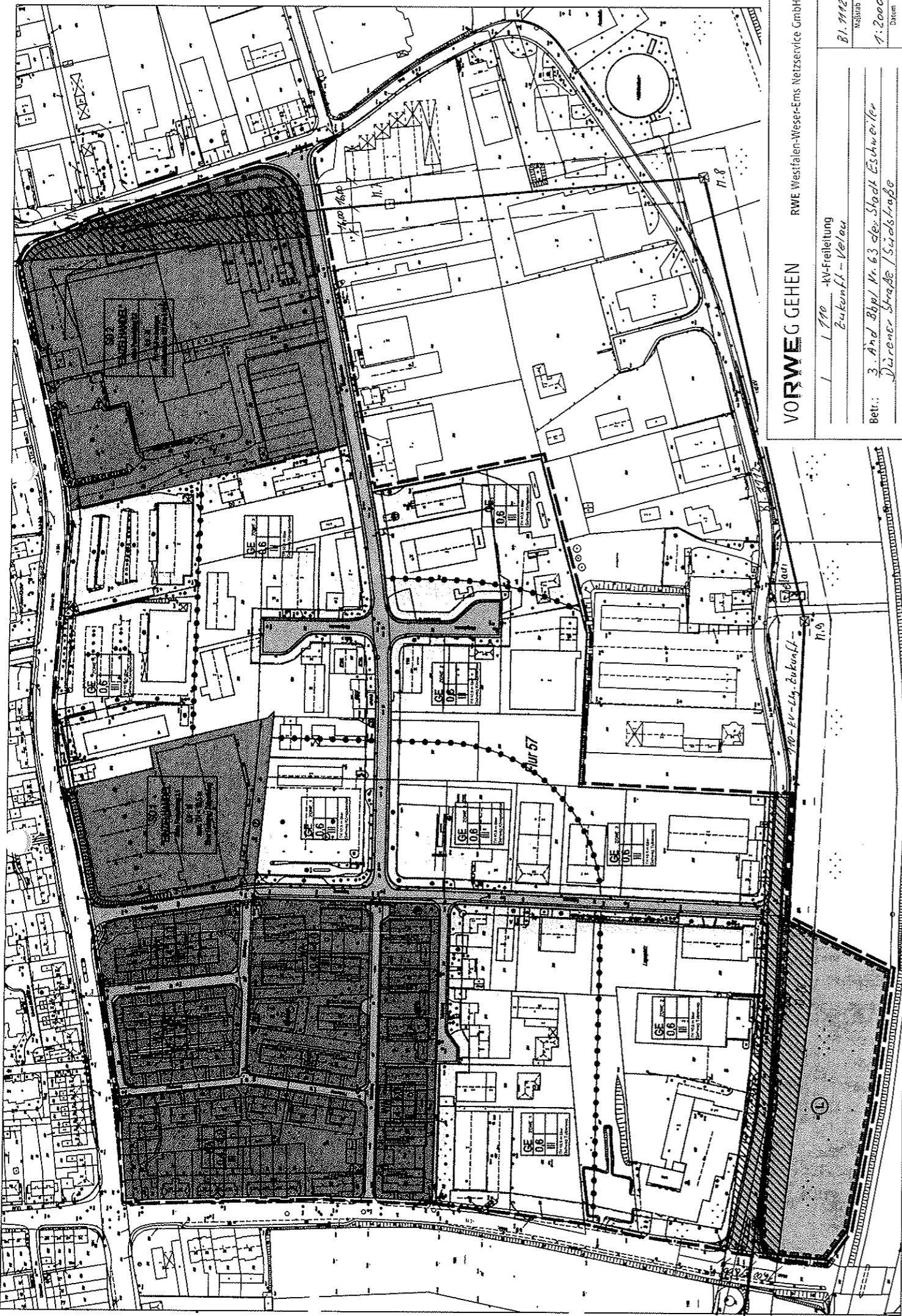
Freundliche Grüße

RWE Westfalen-Weser-Ems
Netzservice GmbH



Anlage

Verteiler
ERNN-T-PD
Bl. 1112



VORWEG GEHEN

RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH

1/110 KV-Freileitung
Zukunft - Velau

Bl. 1112

Maßstab

1:2000

Datum

26.02.09

Betr.: 3. And Bbpl Nr. 63 der Stadt Eschweiler
Dürener Straße / Südschloß

110 - KV - Lsg. Zukunft - Velau