



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 / Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

250/08

1

Sitzungsvorlage

Datum: 21.8.2008

Beratungsfolge		Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Stadtrat	öffentlich	27.08.2008
2.			
3.			
4.			

**Bebauungsplan 269 - Langwahn -
hier: Ergänzendes Verfahren nach §214 (4) BauGB sowie Beschluss der öffentlichen Auslegung**

Beschlussentwurf:

- I. Der Rat macht bezüglich der Beschlüsse zu II. und III. im hier zu behandelnden Einzelfall von seinem Rückholrecht gemäß § 41 GO NRW und §12 der Hauptsatzung in Verbindung mit §1 (3) Satz 2 Buchstabe d der Zuständigkeitsordnung Gebrauch.
- II. Für den Bebauungsplan 269 - Langwahn - wird das ergänzende Verfahren nach §214 (4) Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.
- III. Der Entwurf des Bebauungsplanes 269 - Langwahn - (Anlage 1: Planentwurf und Anlage 2: textliche Festsetzungen) mit Begründung (Anlage 3a + 3b) wird zum Zweck der öffentlichen Auslegung beschlossen.

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"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> einstimmig
<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> ja
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung

Sachverhalt:

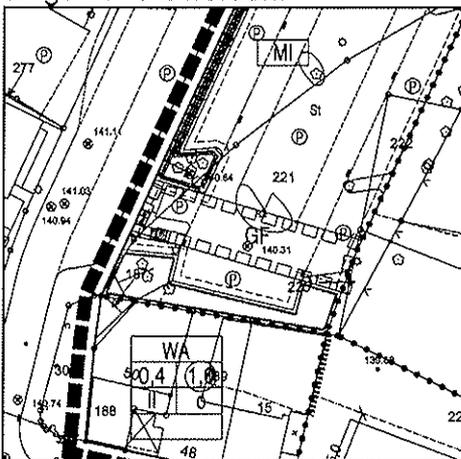
Das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan 269 - Langwahn - wurde im Zeitraum zwischen Mai 2005 und Januar 2007 durchgeführt. Der Bebauungsplan wurde am 18.01.2007 rechtskräftig. Im September 2007 wurden durch drei Antragsteller Normenkontrollanträge beim zuständigen Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen in Münster eingereicht. Zwei der Antragsteller haben nachfolgend ihre Normenkontrollanträge zurückgenommen. Im verbliebenen Verfahren hat das Oberverwaltungsgericht durch Beschluss nach §47 Abs. 6 VwGO vom 28.07.2008 den Vollzug des Bebauungsplanes 269 - Langwahn - vorläufig ausgesetzt. In diesem Beschluss sind Bedenken gegen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgezeigt:

- a) Die Lärmbelastungen im Bereich der August-Thyssen-Straße und des städtischen Parkplatzes seien nicht ausreichend untersucht worden. Der Bebauungsplan sehe ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit als den Parkplatz querende Verbindung vor, dies sei im Schallgutachten zum Bebauungsplan nicht berücksichtigt.
- b) Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung unter Nr. 1 sähen gebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzungen vor. Für diese Festsetzungen gebe es nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 03.04.2008 - 4 CN 3.07 - keine Rechtsgrundlage.
- c) Die textliche Festsetzung 4.2. - Verbot der Nutzung der Parkplätze im Sondergebiet im Nachtzeitraum von 22 bis 6 Uhr - beruhe nicht auf einer hinreichenden Rechtsgrundlage.

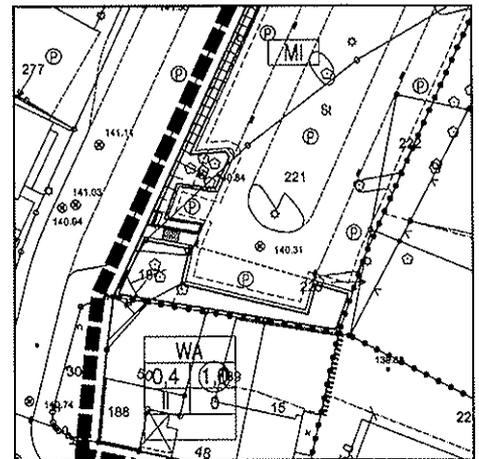
Es besteht die Möglichkeit den Bebauungsplan „nachzubessern“ und Mängel zu beheben. Nach §214 (4) BauGB kann jeder Fehler unabhängig von seiner Schwere durch ein ergänzendes Verfahren heilbar sein, solange dadurch nicht die Grundzüge der Planung in Frage gestellt werden. Für dieses ergänzende Verfahren ist das Bauleitplanverfahren ab dem fehlerhaften Verfahrensschritt vollständig zu wiederholen. Im Fall des Bebauungsplanes 269 - Langwahn - muss das ergänzende Verfahren mit einer erneuten Offenlage des überarbeiteten Planes beginnen.

Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan in den angesprochenen Punkten wie folgt überarbeitet:

- Zu a) Auf dem bestehenden städtischen Parkplatz an der Jahnstraße wird die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit belastete Fläche entfernt. Über diese Fläche bestand die Möglichkeit, die vorhandene Stellplatzanlage auch vom geplanten Parkplatz des Einkaufszentrums zu überfahren und zu nutzen. Um das südlich angrenzende allgemeine Wohngebiet nicht durch den Lärm dieser neuen Ein- und Ausfahrt zusätzlich zu belasten, wird diese Überfahrmöglichkeit aus dem Bebauungsplan entfernt. Das Schallgutachten zum Bebauungsplan hat diese Situation ohne das Überfahrtsrecht bereits untersucht und die entsprechenden Maßnahmen (Festsetzungen zum aktiven / passiven Schallschutz), die gewährleisten, dass die erforderlichen schalltechnischen Werte eingehalten bzw. unterschritten werden, wurden festgesetzt. So können in dem vorhandenen allgemeinen Wohngebiet die mit der Eigenart der betreffenden Baufläche verbundenen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen erfüllt werden.



Ausschnitt BP 269 - Langwahn -
Stand Jan 2006



Ausschnitt BP 269 - Langwahn -
Stand Aug. 2008

Zu b) Die Festsetzung im Bebauungsplan zur zulässigen Art der baulichen Nutzung unter Nr. 1.1 der textlichen Festsetzungen und die Zweckbestimmung des SO-Gebietes in der Planurkunde sah bisher eine Verkaufsflächenbegrenzung bezogen auf das gesamte Sondergebiet vor. Eine betriebsunabhängige Festsetzung der Verkaufsflächenobergrenze für alle im Sondergebiet zulässigen Einzelhandelsbetriebe hat das Bundesverwaltungsgericht jedoch kürzlich für unwirksam erklärt. Aus diesem Grund wird die Festsetzung Nr. 1.1 überarbeitet. Als Anlagentyp wird ein Einkaufszentrum mit max. 6000 qm Verkaufsfläche festgesetzt. Innerhalb dieses einen Betriebes wird die Zulässigkeit der einzelnen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente bestimmt. Dabei werden die Verkaufsflächenobergrenzen für die Sortimente nicht verändert.

BP 269 - Langwahn - Version Jan. 2006

„Art der baulichen Nutzung:

1. Sondergebiet SO

1.1 Gem. § 11 (3) BauNVO wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung

„Großflächiger Einzelhandel,

Verkaufsfläche VK max. 6.000 qm, nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente, davon:

- nahversorgungsrelevante Sortimente max. 3.500 qm

- zentrenrelevante Sortimente max. 3.000 qm,

davon Bekleidung max. 2.000 qm,

übrige zentrenrelevante Sortimente jeweils max. 1.500 qm Verkaufsfläche“ festgesetzt.

Zulässig sind:

1.1.1 nahversorgungsrelevante Sortimente:

Auf max. 3.500 qm Verkaufsfläche sind mehrere Fachmärkte aus dem Bereich Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB00-13), Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB15-18), Tafel, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte (WB 66) zulässig.

1.1.2 zentrenrelevante Sortimente:

Auf max. 3.000 qm Verkaufsfläche sind weitere Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig.

- ein Fachmarkt mit den Sortimenten Textilien, Bekleidung, Pelzwaren (WB 19-30) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 qm

- weitere Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von mindestens 500 qm und maximal 900 qm“

BP 269 - Langwahn - Version Aug. 2008

„Art der baulichen Nutzung:

1. Sondergebiet SO

1.1 Gem. § 11 (3) BauNVO wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung

„Großflächiger Einzelhandel: ein Einkaufszentrum,

Verkaufsfläche VK max. 6.000 qm, nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente, davon:

- nahversorgungsrelevante Sortimente max. 3.500 qm

- zentrenrelevante Sortimente max. 3.000 qm,

davon Bekleidung max. 2.000 qm,

übrige zentrenrelevante Sortimente jeweils max. 1.500 qm Verkaufsfläche“ festgesetzt.

Zulässig ist ein Einkaufszentrum mit einer maximalen Verkaufsfläche von 6.000 qm. Innerhalb dieses Einkaufszentrums sind zulässig:

1.1.1 nahversorgungsrelevante Sortimente:

Auf max. 3.500 qm Verkaufsfläche sind mehrere Fachmärkte aus dem Bereich Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB00-13), Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB15-18), Tafel, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte (WB 66) zulässig.

1.1.2 zentrenrelevante Sortimente:

Auf max. 3.000 qm Verkaufsfläche sind weitere Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig.

- ein Fachmarkt mit den Sortimenten Textilien, Bekleidung, Pelzwaren (WB 19-30) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 qm

- weitere Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von mindestens 500 qm und maximal 900 qm.“

Zu c) Die textliche Festsetzung 4.2. beruht nach der Bewertung des Oberverwaltungsgerichtes nicht auf einer hinreichenden Rechtsgrundlage. Da diese Festsetzung und auch die Nr. 4.3. auf einer Forderung des Schallgutachtens zum Bebauungsplan beruhen, ist es notwendig die Umsetzung dieser Maßnahmen sicher zu stellen. Diese zwei Festsetzungen werden gestrichen und es wird ein Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen, der gewährleistet, dass im Baugenehmigungsverfahren die einzelnen Forderungen des Schallgutachtens beachtet werden.

„HINWEIS:

Immissionsschutz:

Die nachfolgend aufgeführten Nebenbestimmungen für Vorhaben im SO-Gebiet sind in die Baugenehmigungen aufzunehmen:

- Eine Nutzung der Parkplätze im Sondergebiet (und ein darauf bezogener Fahrzeugverkehr) ist für die Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden.
- Der nördliche Parkplatz P1 entsprechend der Kennzeichnung in der Anlage B1 des o. g. Schallgutachtens ist als Personalstellplatz auszuweisen.
- Sämtliche Fahrwege der Parkplätze P1/P2 müssen eine Oberfläche aus Gussasphalt erhalten. Die Parkstände können mit einem ungefasten Pflaster befestigt werden.
- Ladezonen sind ausschließlich an der Nordfassade des Einkaufszentrums zulässig.
- Für den Lieferverkehr und Belegschaftsverkehr ist zwingend eine Einbahnregelung vorzusehen mit Anbindung im Osten an den Langwahn und im Nordwesten an die Jahnstraße.“

Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan sind im Verhältnis zur Satzungs begründung von Januar 2007 in Bezug auf die Themenbereiche Hochwasser, Altlasten und Einzelhandel geringfügig überarbeitet worden.

Die Verwaltung empfiehlt zur Behebung der aufgezeigten Mängel für den Bebauungsplan 269 - Langwahn - das ergänzende Verfahren im Sinne des §214 (4) BauGB durchzuführen (Beschluss zu II.) und den Entwurf des Bebauungsplanes 269 - Langwahn - mit Begründung einschließlich Umweltbericht zum Zweck der öffentlichen Auslegung zu beschließen (Beschluss III.). Für den Beschluss zu III. ist nach § 4 der Zuständigkeitsordnung grundsätzlich der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss zuständig. Im Hinblick auf den Beschluss zu II., der ohnehin vom Rat zu fassen ist, und zur Verkürzung von Fristen wird vorgeschlagen, dass der Rat gemäß Beschlussvorschlag zu I, von seinem Rückholrecht Gebrauch macht.

Gutachten:

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

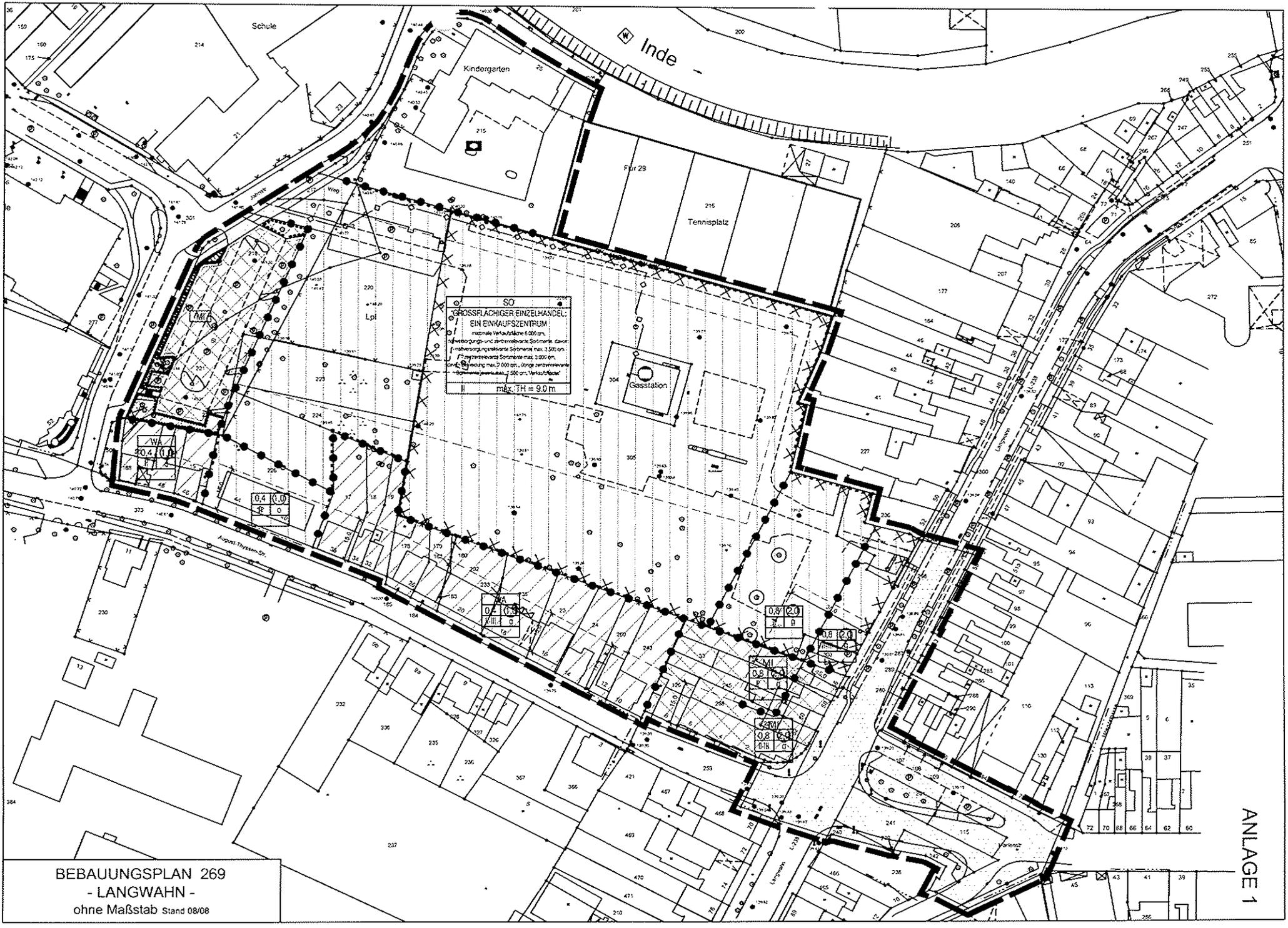
- Einzelhandelskonzept für die Stadt Eschweiler, CIMA, Bonn, März 2003
- Verkehrsuntersuchung / Machbarkeitsstudie, IGEPA Verkehrstechnik GmbH, Niederzier, Juli 2006
- Schalltechnisches Gutachten, SWA GmbH, Aachen, Januar 2006 mit Ergänzung August 2008
- „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag der Stadt Eschweiler zum Bebauungsplan 269 - Langwahn -“, Januar 2006

Haushaltsrechtliche Betrachtung:

Im Rahmen der Durchführung dieses ergänzenden Verfahrens zum Bebauungsplan 269 - Langwahn - werden keine zusätzlichen Kosten entstehen. Die Einnahmen und Ausgaben zum Hauptverfahren sind in der Verwaltungsvorlage 258/06 aufgeschlüsselt.

Anlagen:

1. Bebauungsplanentwurf (Planverkleinerung)
2. Textliche Festsetzungen
3. a) Begründung zum Planentwurf
b) Umweltbericht



SO
 GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL:
 EIN EINKAUFZENTRUM
 maximale Verkaufsfläche 1.000 qm
 aufwärtige- und abwärtsgerichtete Sondernutzungen
 für mehrstöckige Sondernutzungen max. 3.500 qm
 für mehrstöckige Sondernutzungen max. 5.000 qm
 für mehrstöckige Sondernutzungen max. 10.000 qm
 für mehrstöckige Sondernutzungen max. 20.000 qm
 max. TH = 9,0 m

0,4 (1,0)
 18 0

0,4 (1,0)
 18 0

0,4 (1,0)
 18 0

0,8 (2,0)
 18 0

0,8 (2,0)
 18 0

0,8 (2,0)
 18 0

BEBAUUNGSPLAN 269
 - LANGWAHN -
 ohne Maßstab Stand 08/08

ANLAGE 1

Textliche Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung:

1. Sondergebiet SO**1.1 Gem. § 11 (3) BauNVO wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung**

„Großflächiger Einzelhandel: ein Einkaufszentrum,
Verkaufsfläche VK max. 6.000 qm, nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente, davon:
- nahversorgungsrelevante Sortimente max. 3.500 qm
- zentrenrelevante Sortimente max. 3.000 qm,
davon Bekleidung max. 2.000 qm,
übrige zentrenrelevante Sortimente jeweils max. 1.500 qm Verkaufsfläche" festgesetzt.

Zulässig ist ein Einkaufszentrum mit einer maximalen Verkaufsfläche von 6.000 qm. Innerhalb dieses Einkaufszentrums sind zulässig:

1.1.1 nahversorgungsrelevante Sortimente:

Auf max. 3.500 qm Verkaufsfläche sind mehrere Fachmärkte aus dem Bereich Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB00-13), Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB15-18), Tafel, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte (WB 66) zulässig.

1.1.2 zentrenrelevante Sortimente:

Auf max. 3.000 qm Verkaufsfläche sind weitere Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig.

- ein Fachmarkt mit den Sortimenten Textilien, Bekleidung, Pelzwaren (WB 19-30) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 qm
- weitere Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von mindestens 500 qm und maximal 900 qm

Als zentrenrelevante Sortimente gelten die Sortimentsgruppen der nachstehenden Liste:

- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder und Galanteriewaren (WB 19-36), ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware (WB 212, 214, 218)
- Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391,392) einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)
- Antiquitäten (WB 50)
- Kinderwagen (WB 519)
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52- 57) sowie für den privaten Haushalt Datenverarbeitung (WB 588) und Telekommunikation
- Camping und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 652, 653, 655-659)
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
- Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803 7809)
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
- Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 96)
- Gebrauchtwaren der vorstehenden Liste

(Für die Sortimentsabgrenzung wird auf das Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB) Ausgabe 1978 (hrsg. V. Statistischen Bundesamt, Wiesbaden) verwiesen.)

Ergänzungen des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste sind unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, dass von der Nutzung keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des §11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.

1.2 Zusätzlich zu den unter 1.1 festgesetzten Nutzungen sind zulässig:

- gastronomische Betriebe
- sonstige Dienstleistungsbetriebe
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke
- sowie Büro- und Verwaltungsgebäude.

1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- b) Versorgungsanlagen für die Versorgung mit Gas und Elektrizität.

- 2. Mischgebiete MI
- 2.1 In den Mischgebieten sind:
 - a) Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nach §6 Abs. 2 Nr. 6.-8. BauNVO,
 - b) die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

- 3. Wohngebiete WA
- 3.1 In den Wohngebieten sind die gemäß §4 Abs. 3 Nr. 4 u. Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

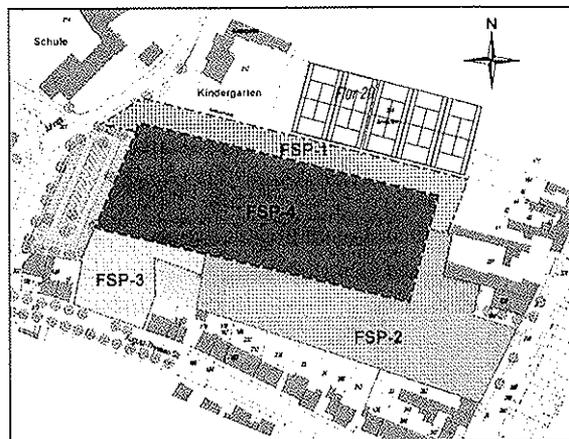
Immissionsschutz

- 4. Aktiver Lärmschutz
- 4.1. Im Sondergebiet SO müssen sämtliche technischen Einrichtungen - Heizungsanlagen / Lüftungsanlagen / Kälteanlagen - in ihrem Emissionsverhalten auf folgende immissionswirksame Schalleistungspegel L_{WA} begrenzt werden:

Beurteilungszeitraum	Tagzeit	Schalleistungspegel	zul. L _{WA} = 75 dB(A)
Beurteilungszeitraum	Nachtzeit	Schalleistungspegel	zul. L _{WA} = 65 dB(A)

- 4.2 Zur akustischen Abgrenzung der Stellplätze gegenüber der Nachbarbebauung einschließlich der dazugehörenden Gartenzonen als schutzwürdige Freiräume sind entlang der nördlichen, nordöstlichen und südlichen Grenze des Sondergebietes Einfriedungswände als Lärmschutzwände zu errichten. Vorhandene Einfriedungswände können hier in ihrem Bestand erhalten bleiben. Die örtliche Lage der Lärmschutzwände ist auf der Grundlage der Anlage B2 des „Schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan 269 - Langwahn -“ der S.W.A. GmbH, Aachen (06.01.06) im Bebauungsplan mit dem Planzeichengekennzeichnet. Gefordert wird mindestens ein bewertetes Schalldämmmaß erf. R_w = 15 dB und eine Höhe H = 2,0 m in Bezug zum anstehenden Geländeniveau.
- 4.3 Innerhalb des Sondergebietes SO dürfen nur Gewerbebetriebe angesiedelt werden, deren Emissionsverhalten auf folgende immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel L_{WA} begrenzt wird. Der Nachweis im Einzelnen ist nach TA Lärm in der jeweils gültigen Fassung zu führen. Die Abmessungen der Einzelflächen sind in der Anlage B2 des o.a. Gutachtens (zur Übersicht siehe nachfolgende Abbildung) gekennzeichnet.

- a) Plangebietsfläche FSP-1
 - Tagzeit: zul. L_{WA} = 60 dB(A)
 - Nachtzeit: zul. L_{WA} = 50 dB (A)
- b) Plangebietsfläche FSP-2
 - Tagzeit: zul. L_{WA} = 57 dB(A)
 - Nachtzeit: zul. L_{WA} = 40 dB(A)
- c) Plangebietsfläche FSP-3
 - Tagzeit: zul. L_{WA} = 54 dB(A)
 - Nachtzeit: zul. L_{WA} = 40 dB(A)
- d) Plangebietsfläche FSP-4
 - Tagzeit: zul. L_{WA} = 50 dB(A)
 - Nachtzeit: zul. L_{WA} = 40 dB(A)



Anlage B2 „Schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan 269 - Langwahn -“ der S.W.A. GmbH, Aachen (06.01.06)

- 5. Passiver Lärmschutz
- 5.1. Für die im Sondergebiet SO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, dass durch entsprechende bauliche Maßnahmen folgende Innenraumpegel nicht überschritten werden:
 - Wohnräume tag: zul. L_{A,r} = 35 dB(A) Schlafräume nachts: zul. L_{A,r} = 25 dB(A)
 - Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die genannten Werte um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten. Der Nachweis ist nach TA Lärm in der jeweils gültigen Fassung zu führen.

Grünordnerische Festsetzungen**6. Zuordnungsfestsetzung Eingriff-Ausgleich**

6.1 Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach §§ 9(1) Nr. 20 sowie 1a BauGB werden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 269 beschrieben und sind dazu bestimmt, Eingriffe auszugleichen, die aufgrund dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 269 -Langwahn-.

6.2 Die Ausgleichsmaßnahmen für das festgesetzte Sondergebiet SO sowie das festgesetzte Mischgebiet MI an der Jahnstraße wurden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 269 im Stadtgebiet der Stadt Eschweiler auf den Flurstücken Gemarkung Eschweiler, Flur 75, Nr. 25 und 26/1 tlw. bereits durchgeführt und werden hiermit den im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag bezeichneten Bauflächen (SO, MI an der Jahnstraße) des Bebauungsplanes zugeordnet.

Kennzeichnungen:**1. Baugrundverhältnisse:**

Das gesamte Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB aufgrund der Bodenverhältnisse im Auegebiet gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“ und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

2. Altlasten:

Teilbereiche des Sondergebietes sind entsprechend §9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Hinweis:**Grundwasserverhältnisse:**

Der natürliche Grundwasserstand 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.

Es ist zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - ohne Zustimmung der unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen darf und dass keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.

Immissionsschutz:

Die nachfolgend aufgeführten Nebenbestimmungen für Vorhaben im SO-Gebiet sind in die Baugenehmigungen aufzunehmen:

- Eine Nutzung der Parkplätze im Sondergebiet (und ein darauf bezogener Fahrzeugverkehr) ist für die Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden.
- Der nördliche Parkplatz P1 entsprechend der Kennzeichnung in der Anlage B1 des o. g. Schallgutachtens ist als Personalstellplatz auszuweisen.
- Sämtliche Fahrwege der Parkplätze P1/P2 müssen eine Oberfläche aus Gussasphalt erhalten. Die Parkstände können mit einem ungefasten Pflaster befestigt werden.
- Ladezonen sind ausschließlich an der Nordfassade des Einkaufszentrums zulässig.
- Für den Lieferverkehr und Belegschaftsverkehr ist zwingend eine Einbahnregelung vorzusehen mit Anbindung im Osten an den Langwahn und im Nordwesten an die Jahnstraße.

Legende

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete



Mischgebiete



Sonstiges Sondergebiet

0,4

Grundflächenzahl (GRZ)



Geschoßflächenzahl (GFZ)

III

max. Anzahl der Vollgeschosse

II-III

Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

max.
TH=9.0 m

Maximale Traufhöhe der Gebäude gemessen über fertiger Fahrbahndecke, mittig der straßenseitigen Grundstücksgrenzen

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

o, g

offene / geschlossene Bauweise

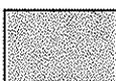


Baulinie



Baugrenze

3. Flächen für den Gemeinbedarf

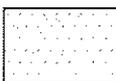


Flächen für den Gemeinbedarf



Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

4. Verkehrsflächen



Strassenverkehrsflächen



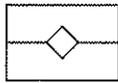
Strassenbegrenzungslinie

5. Versorgungsanlagen



Gasdruckerhöhungsstation

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



unterirdisch

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



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,



Erhaltung: Bäume

8. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

St

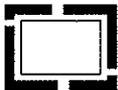
Stellplätze



Bauliche Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich (Siehe Textliche Festsetzung 4.2 Lärmschutzwand)



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

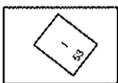


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



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

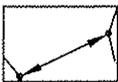
9. Sonstige Darstellungen



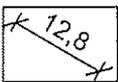
vorhandene Gebäude



Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern



Bezugslinie für Vermaßung

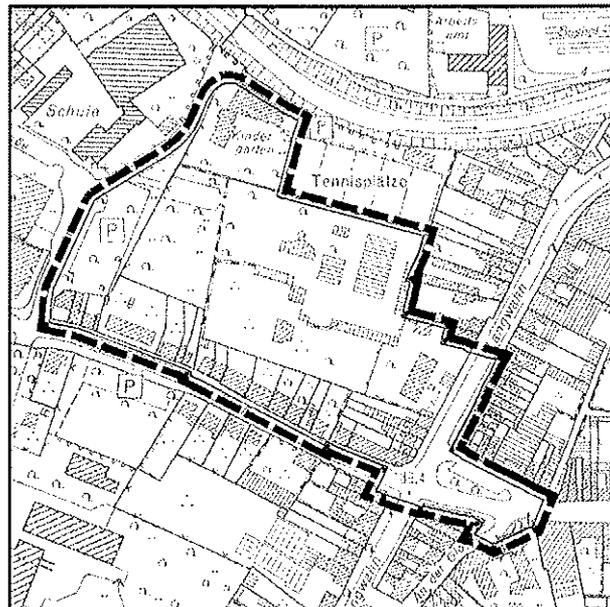


Vermaßung

Stadt Eschweiler

Bebauungsplan 269

- Langwahn -



Begründung
gemäß § 2 a BauGB

TEIL A

August 2008

1.	PLANUNGSANLASS	3
2.	PLANUNGSVORGABEN	3
2.1	RECHTSGRUNDLAGEN	3
2.2	GELTUNGSBEREICH	3
2.3	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	4
2.4	STÄDTEBAULICHE SITUATION	4
3.	ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES	5
4.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	6
5.	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	7
5.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	7
5.1.1	WA – Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)	7
5.1.2	MI – Mischgebiete (gem. § 6 BauNVO)	7
5.1.3	SO Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel: ein Einkaufszentrum“ (gem. § 11 BauNVO)	8
5.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	10
5.3	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	10
5.4	FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF	11
5.5	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	11
5.5.1	Äußere Erschließung	11
5.5.2	Innere Erschließung	11
5.5.3	ÖPNV	11
5.6	VER- UND ENTSORGUNG	11
5.7	EINGRIFF - AUSGLEICHSBILANZIERUNG	12
5.8	ALTLASTEN	12
5.9	IMMISSIONEN	13
5.9.1	Aktiver Lärmschutz	13
5.9.2	Passiver Lärmschutz	14
5.10	KENNZEICHNUNGEN	14
5.11	HINWEISE	14
6.	UMWELTBERICHT	15
7.	BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN	15
8.	STÄDTEBAULICHE DATEN	15

1. Planungsanlass

Zentral im Siedlungsgeflecht der Stadt Eschweiler, am Rande der Innenstadt, steht seit mehreren Jahren das Gelände zwischen der Straße Langwahn (L238) im Osten und der Jahnstraße im Westen leer. Dieser ehemalige Kokereistandort wurde lange Jahre durch die EWW (Energie- und Wasserversorgung) genutzt, wurde jedoch Ende der Neunziger Jahre aufgegeben, als der Betriebssitz der EWW vom Standort Langwahn nach Stolberg und der Bauhof nach Weisweiler verlagert wurde. Die ehemaligen Verwaltungsgebäude und Hallen wurden abgerissen, so dass sich das Gelände aktuell als Brachfläche mit einzelnen Mauerresten, Ruinenteilern und altem Baumbestand präsentiert. Da es sich um einen relativ großen, zentralen Standort an einem der „Stadteingangsbereiche“ zur Innenstadt von Eschweiler handelt, ist durch die aktuelle Situation eine negative Ausstrahlung auf das Umfeld und die angrenzende Innenstadt zu beobachten. Zur Behebung dieser städtebaulichen Missstände wurden daher in den letzten Jahren in mehreren Verfahren nachhaltige Entwicklungsmöglichkeiten für dieses Areal gesucht. Eine Entwicklung hin zu einem Einkaufs- und Freizeitzentrum hat sich als zukunftsfähige Lösung herauskristallisiert, von der Impulse auf die gesamte Innenstadt ausgehen werden. Durch diese Ansiedlung eines Einkaufs- und Freizeitzentrums direkt am Kern der Innenstadt kann die Stadt Eschweiler ihre Funktion als „Einkaufsstadt“ mit einem breiten und tiefen Angebot über den stationären Einzelhandel hinaus stärken. Dabei bietet dieses großflächige Einkaufszentrum mit seiner Magnetwirkung eine Ergänzung zum vorwiegend durch kleinteilige Angebotsstrukturen gekennzeichneten Einzelhandelsbesatz der zentralen Innenstadt und kann damit Kaufkraftabflüsse binden. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem innenstadtnahen Baugebiet ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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. 133) 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, BGBl. III 213-1-6) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

2.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in Eschweiler innerhalb des Siedlungsschwerpunktes am westlichen Rand der südlichen Innenstadt. Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch den Wendehammer der Jahnstraße und die Tennisanlage
- im Osten durch die Straße Langwahn (L238)
- im Süden durch die August-Thyssen-Straße mit einem Teilbereich der Marienstraße
- im Westen durch die Jahnstraße.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem zeichnerischen Teil des Planentwurfes im Maßstab 1:1000 zu entnehmen.

2.3 Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler wurde im Parallelverfahren durch die 83. Änderung des Flächennutzungsplanes - Langwahn - geändert. Er stellt nunmehr für die Flächen des Bebauungsplanes 269 – Langwahn – im östlichen und südlichen Teil gemischte Bauflächen, im zentralen Teil eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ und im nördlichen Teil einen Kindergarten dar. Außerdem ist eine Ferngasleitung bis in die Mitte der Sonderbaufläche dargestellt.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 269 – Langwahn – umfasst einen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 12 – Jahnstraße – (rechtsverbindlich seit 02.07.1968) und überplant so auch die 1. (rechtsverbindlich seit 16.11.1972), die 2. (rechtsverbindlich seit 16.02.1974), die 4. (rechtsverbindlich seit 16.02.1979) und die 9. Änderung (rechtsverbindlich seit 16.04.1985) zum Bebauungsplan 12 - Jahnstraße -.

Im zentralen Teil des Plangebietes im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 12 bis zur Straße Langwahn sind Flächen für Versorgungsanlagen mit einer Zweckbestimmung „Gaswerk“ ohne ein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Im westlich anschließenden Teil ist die Ausnutzung des Grundstückes „Gaswerk“ mit den Ausnutzungsziffern „max. III-Geschossig, GRZ=0,4; GFZ=1,0“ definiert. Nördlich des „Gaswerkes“ sind Sportplatzflächen festgesetzt.

Im südlichen Teil entlang der August-Thyssen-Strasse sind allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt in offener Bauweise, max. dreigeschossig, mit einer GRZ=0,4 und GFZ=1,0 und einer überbaubare Grundstücksfläche aus Baugrenzen. Im mittleren Teilbereich der August-Thyssen-Strasse ist das Allgemeine Wohngebiet mit einem Baufenster aus einer straßenbegleitenden Baulinie und rückwärtigen Baugrenzen definiert. Hier betragen die Ausnutzungsziffern max. III-Geschossig mit einer GRZ von 0,3 und ohne Festsetzung einer GFZ.

An der Ecke Langwahn / August-Thyssen-Strasse ist ein Mischgebiet festgesetzt mit Ausnutzungsziffern von GRZ=0,8 und GFZ=2,0 und einer überbaubaren Grundstücksfläche aus Baugrenzen. Die Geschossigkeit ist zur Kreuzung hin zwingend als III-Geschossig und zum Innenbereich als max. II-Geschossig festgesetzt.

Am Wendehammer der Jahnstraße ist ein Allgemeines Wohngebiet mit den Ausnutzungsziffern „II-Geschossig; GRZ=0,4; GFZ=0,8“ festgesetzt. Zusätzlich definiert ein Symbol für „Kindergarten“ die Nutzung.

Im westlichen Teil des Plangebietes im Teilbereich der 9. Änderung zum Bebauungsplan 12 - Jahnstraße - ist eine Mischgebietsfläche festgesetzt, ohne eine überbaubare Grundstücksfläche. Festgesetzt sind Stellplatzflächen, sowie Flächen mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung der Bäume. Eingebettet in einen Schutzstreifen von insgesamt 8,0 m verläuft eine unterirdische Hauptversorgungsleitung (Gas) quer unter den Stellplatzflächen.

2.4 Städtebauliche Situation

Durch den Bebauungsplan 269 werden im Bereich der Straße Langwahn die Brachflächen des ehemaligen EWW-Geländes überplant. Das Gelände liegt zwischen der in nord-südlicher Richtung verlaufenden Hupterschließungsstraße Langwahn (L238) im Osten und der Jahnstraße im Westen. Dieser ehemalige Kokereistandort wurde lange Jahre durch die EWW (Energie- und Wasserversorgung), die früheren „Licht- und Kraftwerke“, mit einem Gaswerk mit Gasometern und weiteren Gebäuden und Hallen genutzt. Ende der Neunziger Jahre, durch die Verlagerung des Betriebssitzes Langwahn nach Stolberg bzw. Weisweiler, wurde das Areal aufgegeben. Im Herbst 2002 schließlich wurden die ehemaligen Verwaltungsgebäude und weitere Hallen der EWW abgerissen. Aktuell existiert noch eine Gasdruckregelanlage mit den entsprechenden Leitungen auf dem Gelände. Das übrige Gelände präsentiert sich als Brachfläche mit einzelnen Mauerresten, Ruinentteilen und altem

Baumbestand. Zwischenzeitlich wurde mit der Sanierung der Altlastenflächen und der Baureifmachung des Geländes begonnen.

Entlang der Straße Langwahn ist die Bebauung geprägt durch eine zumeist homogene, dem Straßenverlauf folgende gründerzeitliche Baustruktur in zwei- bis dreigeschossiger, geschlossener Bauweise. Die Nutzung entspricht einem Mischgebiet mit überwiegendem Wohnanteil und kleineren gewerblichen Nutzungen (Fliesenfachbetrieb, Dienstleistungen, Ärzte, Läden). Als besondere Nutzung tritt das Natursteinwerk und der Steinmetzbetrieb (Langwahn 50/52) heraus. Die Kreuzung an der August-Thyssen-Straße / Langwahn wird durch eine viergeschossige Eckbebauung betont. Entlang der August-Thyssen-Straße nimmt die durch Wohnnutzung geprägte Blockrandbebauung in Richtung Jahnstraße von der Viergeschossigkeit ab bis zu einem kleinen eingeschossigen Gebäude an der Kreuzung Jahnstraße, das als Moschee genutzt wird. Bei der Bebauung an der August-Thyssen-Straße handelt es sich um einen innerstädtischen Wohnstandort, der durch die Nachbarschaft zur gewerblichen Nutzung im rückwärtigen Bereich und die vorbeiführende Hauptverkehrsstraße geprägt und vorbelastet ist.

Entlang der Jahnstrasse existieren ein öffentlicher Parkplatz und die städtische „Integrative Kindertagesstätte Jahnstrasse“. Nördlich des EWV-Geländes zur Inde hin liegen fünf Tennisplätze mit einem zweigeschossigen Vereinsheim und den entsprechenden Parkplätzen.

In Richtung Osten liegen in fußläufiger Entfernung (ca. 250m) die Haupteinkaufszonen des Eschweiler Stadtkerns entlang der Marienstraße und der Fußgängerzone Grabenstraße / Neustraße. Das Plangebiet ist über die Marienstraße (Verlängerung der August-Thyssen-Straße am südlichen Blockrand) mit dieser Fußgängerzone verbunden. Im Rahmen des Entwicklungskonzeptes „Südliche Innenstadt“ ist zukünftig eine weitere fußläufige Verbindung als Verlängerung der Hospitalgasse angedacht, um das Areal am Langwahn direkt mit der Fußgängerzone zu verbinden.

Südlich und westlich des Plangebietes existiert zwischen der Eisenbahnstrecke und der Inde ein Band von großflächigen Schul- und Freizeiteinrichtungen mit der Berufsschule, der Eissporthalle, dem Schwimmbad, der Sporthalle und dem Schulzentrum Stadtmitte.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Stadt Eschweiler hat entsprechend ihrer Stadtstruktur ein Zentrenkonzept in der Entwicklung und geht gezielt mit der Steuerung ihrer Einzelhandelsentwicklung um.

Voraussetzung für eine weitere Einzelhandelsentwicklung und eine planungsrechtliche Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen in Eschweiler ist eine räumliche Abgrenzung von zentralen Bereichen und möglichen Entwicklungsflächen.

Die Einzelhandelsentwicklung in Eschweiler muss dabei aus der strukturellen und ortsspezifischen Situation heraus gefördert werden und sich auf eine Verbesserung der Versorgungssituation konzentrieren. In den Leitlinien der Stadtentwicklung firmiert die Stadt sowohl aus ihrer Tradition heraus, als auch in zukünftiger Perspektive als die Einkaufsstadt sowohl zur Versorgung der eigenen Bevölkerung, wie als bedeutsamer Standort in der räumlichen Struktur. Dazu gehört nicht nur der stationäre Einzelhandel in den zentralen Geschäftslagen, sondern auch der komplettierende großflächige Einzelhandel. Großflächiger Einzelhandel auf integrierten Standorten und Ergänzungsstandorten kann insofern auch als Frequenzbringer für den vorhandenen Einzelhandel dienen und die regionale Bedeutsamkeit des Stadt Eschweiler steigern.

Der Stadt und den großflächigen Einzelhandelsbetrieben muss eine Perspektive für Ansiedlungsvorhaben gegeben werden. Mit der Festsetzung von Sondergebieten erhalten auch die „großen Handelsbetriebe“ Planungs- und Investitionssicherheit.

Zusätzlich betreibt die Stadt Eschweiler eine Strategie der planungsrechtlichen Anpassung, um die städtebauliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zu unterstützen. In Gewerbe- und Industriegebieten werden zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandels-

sortimente sowie zentrenrelevante Dienstleistungen ausgeschlossen, um städtebaulich ungewollten Entwicklungen vorzubeugen.

Diese planungsrechtlichen Maßnahmen führt die Stadt auch damit zum Erfolg, da sie gleichzeitig in den zentralen Standort investiert. Dazu werden handelswirtschaftliche und städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen (Aufwertung des öffentlichen Raumes) in der zentralen Handlungslage vorangetrieben. Nur diese zusammenhängende und vernetzte Vorgehensweise kann der Stadt auch in Zukunft eine Perspektive als Einzelhandelsstandort geben.

In diesem Zusammenhang werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes folgende städtebauliche Ziele für diesen zentralen Standort verfolgt:

- Neuordnung der Brachflächen des ehemaligen EWW-Betriebsgeländes und Einbindung einer zukunftsfähigen Nutzung in die bestehende Stadtstruktur
- Abrundung und Aufwertung der Innenstadt
- Perspektiven für großflächige Einzelhandelsanbieter zur Ergänzung des stationären Einzelhandels
- Komplettierung des Geschäftsangebotes der Innenstadt und Stärkung der „Einkaufsstadt Eschweiler“
- Fortführung des Plätze-, Wegekonzeptes zur Attraktivitätssteigerung der Geschäftslagen
- Verbesserung der Verbindung zwischen dem Infrastrukturgürtel im Westen (Schulen, Schwimmhalle, Eishalle) und der Innenstadt

Geplant ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel: ein Einkaufszentrum“ zur Vorbereitung einer Ansiedlung eines Einkaufs- und Freizeitzentrums mit Schwerpunkt in den Segmenten des qualifizierten Lebensmittelbereiches sowie Bekleidung mit ergänzenden Nutzungen aus dem Bereich Fitness / Wellness / Beauty.

Zur Optimierung der Einzelhandelsstruktur und als Voraussetzung zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel hat die Stadt Eschweiler im Jahr 2003 eine Einzelhandelsuntersuchung erstellen lassen (CIMA-Stadtmarketing, Bonn). Ziel des Gutachtens war es u. a. vor dem Hintergrund der Standort- sowie der Angebots- und Wettbewerbssituation, die Tragfähigkeit und die Auswirkungen entsprechender Ansiedlungen aufzuzeigen. Dabei kommt dieses Gutachten zum Schluss, dass der Standortbereich „Langwahn“ absatzwirtschaftlich gute Bedingungen zur Etablierung von Fachmärkten mit komplementären innerstädtischen Kernsortimenten bietet. Durch eine Projektentwicklung am Langwahn könne langfristig ein nachhaltiger innerstädtischer Einzelhandelsstandort geschaffen werden. Zur Sicherung des Einkaufsstandortes Eschweiler Innenstadt gehören neben dem Ausbaukonzept der innerstädtischen Straßen- und Platzfolgen und neben dem stationären kleinteiligen Einzelhandel auch die Angebotssegmente, die sich auf der großen Fläche präsentieren. Hierzu müssen Standorte ausgewiesen werden. Das Bemühen der Stadt diese in zentralen Einkaufslagen in Graben- und Englerthstrasse zu sichern, konnte durch privaten Grundbesitz nicht realisiert werden.

Die geplante Nutzungsänderung des ehemaligen EWW-Betriebsgeländes macht die Aufstellung des Bebauungsplanes und eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die für den Bebauungsplan 269 – Langwahn – erforderliche 83. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

4. Städtebauliches Konzept

Im Zentrum des Plangebietes ist ein Einkaufszentrum mit einem Branchenmix und einer Verkaufsfläche von ca. 5.000-6.000 qm in einem durch einen Investor einheitlich geplanten und gebauten Gebäudekomplex mit ca. 350 Stellplätzen vorgesehen. Das Nutzungsangebot sieht mehrere Fachmärkte, vornehmlich aus dem qualifizierten Lebensmittelbereich sowie Bekleidung vor, mit ergänzenden Nutzungen aus dem Bereich Fitness / Wellness / Beauty. Dazu soll das Areal auf dem ehemaligen EWW-Gelände zwischen den Straßen Langwahn

und Jahnstraße neu geordnet und arrondiert werden. Ausgehend von der Straße Langwahn soll eine geschwungene und leicht überhöhte „Arkade“ als überdachter Fußweg dem Ort eine neue Identität geben und die dahinter liegenden Nutzungseinheiten zusammenfassen. Eine multifunktionale, witterungsgeschützte „Markthalle“ bildet das Zentrum der Anlage. Nutzung und städtebauliche Gestaltung sollen dabei zu einer erheblichen Aufwertung des Umfeldes beitragen und Impulse auch für die Innenstadt geben. Über die großzügigen Vorflächen und die „Arkade“ ist eine fußläufige Verbindung zwischen den Sport- und Schulanlagen an der August-Thyssen-Straße und der Innenstadt möglich.

Die PKW-Erschließung des Areals erfolgt in erster Linie von der Ostseite über die Straße Langwahn. Die ca. 350 Stellplätze liegen südlich des geschwungenen Arkadenbaus. Für eine Entlastung und Verteilung des Verkehrsaufkommens sorgt ein zweiter Zugang im Süd-Westen an der August-Thyssen-Straße. Die Anbindung der Mitarbeiterstellplätze sowie die Anlieferung der Fachmärkte und Nutzungseinheiten erfolgt über eine eigene private Erschließungstrasse südlich des Kindergartens und der Tennisplätze. Dabei soll die Abführung dieses Anlieferverkehrs in Einbahnrichtung in Richtung Jahnstraße erfolgen. Der städtische Parkplatz an der Jahnstraße für die angrenzenden Sporteinrichtungen (Eissporthalle, Schwimmhalle) bleibt bestehen. Südlich des geplanten Einkaufszentrums wird die vorhandene Bebauung mit ihren Nutzungen und im Norden des Plangebietes der vorhandene Kindergarten festgesetzt.

5. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

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

Die vorhandene Bebauung entlang der August-Thyssen-Straße ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Diese Nutzung entspricht den Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplanes und der zukünftigen Zielvorstellung für diese Blockrandbebauung. Daher wird dieses Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zur Sicherung der Attraktivität dieser innenstädtischen Wohngebiete werden die in den allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach §4 Abs. 3 Nr. 4 u. Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen.

5.1.2 MI – Mischgebiete (gem. § 6 BauNVO)

Bei der Festsetzung des Mischgebietes an der Kreuzung August-Thyssen-Straße / Langwahn handelt es sich um eine Bestandsfestsetzung eines Teilbereiches, der von einer Mischung aus Wohnnutzung und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben geprägt ist. Diese Festsetzung entspricht der bestehenden Planfestsetzung des vorhandenen Bebauungsplanes und wird durch die aktuelle Zielsetzung der Stadt Eschweiler nicht geändert. Allerdings wird in diesem Mischgebiet die Art der baulichen Nutzung eingeschränkt. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nach §6 Abs. 2 Nr. 6-8 und §6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Diese Nutzungen widersprechen funktional dem innerstädtischen Standort (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) und nach der Art (Vergnügungsstätten) der städtebaulichen Zielsetzung, die für diesen wichtigen Stadteingang zur Innenstadt Eschweilers angestrebt wird. Die Ansiedlung bzw. Häufung der ausgeschlossenen Betriebe würde, in Verbindung mit einem zu befürchtenden Verdrängungswettbewerb, zu einem Absinken des Niveaus und einem Verlust an Attraktivität führen, mit der Folge, dass der Standort der ihm zugeordneten städtebaulichen Funktion auf Dauer nicht mehr gerecht würde. Dies würde das zurzeit bestehende weit gefächerte Versorgungsangebot ebenso beeinträchtigen wie die vorhandene gute Wohnqualität. Der Eingriff in private Belange ist unter Abwägung mit diesen öffentlichen und privaten Belangen zumutbar.

Weiterhin sind einzelne Anlagen, die von der Regelung betroffen sind, in der Nähe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes allgemein oder ausnahmsweise zulässig (City-Center, zum Teil übrige festgesetzte Kerngebiete an der „Indestraße“). Damit ist gewährleistet, dass die Ansiedlung der hier ausgeschlossenen Betriebe im Eschweiler Stadtgebiet grundsätzlich möglich ist und daher weder die Gewerbefreiheit, noch ein Versorgungsbedürfnis der Bevölkerung unzulässig eingeschränkt wird.

An der Jahnstraße wird der vorhandene Parkplatz für die angrenzenden Sporteinrichtungen (Eissporthalle, Schwimmhalle) als Mischgebiet festgesetzt. Überlagert wird das Mischgebiet durch eine Festsetzung mit einer Fläche für Stellplätze sowie Teilflächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Diese Festsetzungen schränken die Nutzungsmöglichkeiten im MI-Gebiet auf die bisher ausgeübte Nutzung als Stellplatz ein und erfolgen analog zur 9. Änderung des Bebauungsplanes 12 - Jahnstraße -. Eine nutzungsmäßige Zusammenfassung der bestehenden Stellplatzanlage mit den geplanten Stellplätzen des SO-Gebietes ist nicht vorgesehen.

5.1.3 SO Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel: ein Einkaufszentrum“ (gem. § 11 BauNVO)

Ausgehend von der städtebaulichen Konzeption wird in den zentralen Flächen des Plangebietes zwischen Langwahn und Jahnstraße ein Sondergebiet SO mit der folgenden Zweckbestimmung festgesetzt:

„Großflächiger Einzelhandel: ein Einkaufszentrum, Verkaufsfläche VK max. 6.000 qm, nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente, davon:

- *nahversorgungsrelevante Sortimente max. 3.500 qm*
- *zentrenrelevante Sortimente max. 3.000 qm,
davon Bekleidung max. 2.000 qm,
übrige zentrenrelevante Sortimente jeweils max. 1.500 qm Verkaufsfläche.“*

Der Entwurf sieht ein Einkaufszentrum vor, das mit einer maximalen Verkaufsfläche von 6.000 qm als Obergrenze beschränkt ist. Intendiert ist ein Schwerpunkt im Bereich Lebensmittel / Feinkost, Textil mit ergänzenden Nutzungen aus dem Bereich Sport (Fitness, Wellness, Beauty) und Gastronomie.

Im Einkaufszentrum werden die nahversorgungsrelevanten Sortimente auf eine maximale Verkaufsfläche von 3.500 qm beschränkt. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente werden dazu dezidiert aufgelistet. (Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB00-13), Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18), Tafel, Küchen- u. ä. Haushaltsgeräte (WB 66))

Da es sich beim Standort Langwahn um einen integrierten Standort in unmittelbarer Nähe zu den Fußgängerzonen Eschweilers handelt, wird von diesem eine Ankerfunktion für den innerstädtischen Einzelhandel erwartet, der die Versorgungsfunktion der Innenstadt weiter stärken wird. Gleichwohl wird die Obergrenze der Verkaufsfläche für die nahversorgungsrelevanten Sortimente auf maximal 3.500 qm begrenzt, damit die Tragfähigkeit dieses Standortes nicht überschritten wird.

Bei den zentrenrelevanten Sortimenten wird die Verkaufsfläche im Einkaufszentrum auf maximal 3.000 qm beschränkt, wovon maximal 2.000 qm auf die Sortimentsgruppe Bekleidung entfallen können. Im CIMA Einzelhandelsgutachten wurde in Eschweiler in der Warengruppe Bekleidung / Wäsche / Heimtextilien ein Kaufkraftpotenzial von 29,6 Mio. € ermittelt. Bei einem angenommenen Umsatz (im Bundesdurchschnitt) von 3475 € / qm VK ergibt sich eine rechnerische Tragfähigkeit von 8.520 qm. Hier, am Standort Langwahn, wird allerdings die Begrenzung auf maximal 2.000 qm festgeschrieben. Gleichzeitig wird für einen einzelnen größeren Fachmarkt für den Einzelhandel mit den Sortimenten Textilien, Bekleidung, Pelzwaren (WB 19-30) die Verkaufsfläche auf maximal 1.500 qm begrenzt.

Für die restlichen 1.500 qm zentrenrelevanten Sortimente sind mit der Festsetzung der Mindest- und Maximalgrößen (500 - 900 qm) der Fachmärkte am Standort Langwahn maximal drei Fachmärkte mit 500 qm Verkaufsfläche möglich. Mit dieser Festsetzungen der

Mindest- bzw. Maximalgröße der Verkaufsflächen soll eine Überdimensionierung aber auch eine Ansammlung von kleineren Läden („Mall“) an diesem Standort ausgeschlossen werden. Ziel ist, dass das vorhandene Angebot in der gewachsenen Innenstadt von Eschweiler komplettiert wird und die „Einkaufsstadt Eschweiler“ gestärkt wird. In dieser Größenordnung ist eine landesplanerische Relevanz für die einzelnen Sortimente nicht festzustellen.

Als zentrenrelevante Sortimente gelten die Sortimentsgruppen der nachstehenden Liste:

- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder und Galanteriewaren (WB 19-36), ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware (WB 212, 214, 218)
- Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391,392) einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)
- Antiquitäten (WB 50)
- Kinderwagen (WB 519)
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52- 57) sowie für den privaten Haushalt Datenverarbeitung (WB 588) und Telekommunikation
- Camping und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 652, 653, 655-659)
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
- Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803 7809)
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
- Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 96)
- Gebrauchsgüter der vorstehenden Liste

(Für die Sortimentsabgrenzung wird auf das Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB) Ausgabe 1978 (hrsg. v. Statistischen Bundesamt, Wiesbaden) verwiesen.)

Dabei handelt es sich um zentrenrelevante Sortimente, die im Stadtkern als zentralem Eschweiler Einkaufsbereich konzentriert werden sollen. Ergänzungen des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste sind unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, dass von der Nutzung keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des §11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.

Darüber hinaus sind im Sondergebiet SO gastronomische Betriebe und sonstige Dienstleistungen zulässig, um an diesem Innenstadtstandort ein Angebot in diesem Bereich zu ermöglichen.

Zusätzlich zu den Einzelhandelsnutzungen sind im Sondergebiet durch Festsetzungen Nutzungen aus dem Themenbereich „Fitness, Wellness, Beauty“, also Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Hier ist die Intention der Stadt an diesem Standort zwischen der Innenstadt und den Einrichtungen an der Jahnstraße (Eishalle, Schwimmhalle, Tennisplätze) diesen Sport- und Freizeitsektor in Eschweiler zu stärken und ggf. zusätzliche Büronutzungen zu ermöglichen.

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und Versorgungsanlagen für die Versorgung mit Gas und Elektrizität. Damit ist es möglich ggf. notwendige Wohnungen von Betriebspersonal im Bereich des Sondergebietes zuzulassen. (Es wird auf die Festsetzungen zum Immissionsschutz unter 5.8 zu diesem Thema hingewiesen). Gleichzeitig wird mit dieser Festsetzung die vorhandene Gasdruckerhöhungsstation bzw. die Trafostation gesichert. Aufgrund der Überplanung des Sondergebietes durch die Projektentwickler des Einkaufszentrums ist eine Verlegung der Gasdruckerhöhungsstation und ggf. der Hauptleitung vorgesehen. Die genaue Lage ist noch nicht definiert, so dass aufgrund dieser Festsetzung eine Zulässigkeit innerhalb des Sondergebietes möglich ist.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung unterschiedlich bestimmt durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen, Geschosflächenzahlen, die Zahl der Vollgeschosse oder durch die Festlegung der maximalen Traufhöhe. Dabei orientiert sich das Maß in den Bereichen, wo Bestandsgebiete überplant werden an den Bestandsgebäuden, bzw. an den Festsetzungen der vorhandenen aktuell gültigen Bebauungspläne. Im Mischgebiet an der Jahnstraße wird analog zum bestehenden Bebauungsplan kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, da das Baugebiet mit einer Festsetzung als Fläche für Stellplätze überlagert ist. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) an der August-Thyssen-Straße werden die Geschosflächenzahl mit 1,0 und die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit max. II bzw. II-III Geschosse festgesetzt. Diese orientieren sich am Bestand und den vorhandenen Bebauungsplänen. Im Mischgebiet an der Kreuzung Langwahn / August-Thyssen-Straße werden auch die vorhandenen Festsetzungen übernommen mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschosflächenzahl von 2,0. Hier ist der hintere Bereich mit einer maximalen Zahl der Vollgeschosse von II beschränkt, entlang der Straßenfront werden die Mindest- und Höchstmaße mit II-III festgesetzt. Im Teilbereich des Sondergebietes am Langwahn das sich nördlich anschließt, wird das Maß der baulichen Nutzung analog dazu bestimmt. Hier soll städtebaulich die vorhandene Blockrandbebauung im Volumen weitergeführt werden.

Genauso werden im südwestlichen Teilbereich des Sondergebietes an der August-Thyssen-Straße eine Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschosflächenzahl von 1,0 bei einer maximal zweigeschossigen Bauweise festgesetzt. Diese Werte orientieren sich an der angrenzenden Bebauung der Wohngebiete.

Für das Sondergebiet werden im zentralen Bereich die Zahl der Vollgeschosse mit II als Höchstmaß und die max. Traufhöhe mit 9,0 m festgesetzt. Diese Werte entstehen aufgrund der städtebaulichen Konzeption und orientieren sich an den umliegenden Volumina der Großbauten (Eishalle, Schule), jedoch soll sich das neue Gebäude im Sondergebiet städtebaulich eher unterordnen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzte Bauweise orientiert sich in den bestandsüberplanenden Bereichen an der bestehenden Bauweise, d.h. im südlichen Teil des Plangebietes wird im allgemeinen Wohngebiet eine offene Bauweise festgesetzt und im weiteren Verlauf in Richtung Osten im Mischgebiet eine geschlossene Bauweise. Im zentralen Bereich des Bebauungsplanes, im Sondergebiet, wird keine Bauweise festgesetzt. Hier wird die Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, d.h. durch Baugrenzen beeinflusst, so dass sich eine weitere Festsetzung der Bauweise erübrigt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch Baugrenzen in unterschiedlicher Tiefe definiert, um Spielräume bei der Bebauung zuzulassen. Bei der Bestandsüberplanung in den Wohngebieten entlang der August-Thyssen-Straße und dem Mischgebiet am Langwahn werden die Baufenster am Bestand orientiert, differenziert mit Baugrenzen festgesetzt. Hier entstehen unterschiedliche Bautiefen für die straßenbegleitenden Hauptgebäude und die Hintergebäude mit geringerer Geschoszahl. Die überbaubaren Grundstücksflächen im Teilbereich des Sondergebietes an der August-Thyssen-Straße orientieren sich in ihrer Tiefe an der Umgebung.

An der Straße Langwahn wird die Straßenfront mit einer Baulinie definiert, um den Straßenraum zu fassen. Hier gibt es im Bereich des Sondergebietes allerdings eine Unterbrechung für die Einfahrt zum Sondergebiet. Nördlich von dieser Einfahrt liegt, außerhalb des Plangebietes, das denkmalwerte Gebäude Langwahn 52.

Die vom Rheinischen Amt für Denkmalpflege beantragte Eintragung dieses Gebäudes in die Denkmalliste befindet sich im Verfahren. Bei diesem Haus handelt es sich um ein Eckgebäude, dass eine wertvolle Fassadenfront nicht nur zur Straße Langwahn, sondern auch nach Süden in Richtung Sondergebiet hat. Aus diesem Grund wird im Sondergebiet vor

diesem Gebäude keine überbaubare Fläche ausgewiesen, um das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht zu beeinträchtigen.

5.4 Flächen für Gemeinbedarf

Das Gelände des bestehenden Kindergartens am nördlichen Ende der Jahnstraße wird gem. §9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“. Damit wird der Standort des vorhandenen Kindergartens gesichert. Auf zusätzliche Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird verzichtet. Im Rahmen der Zweckbestimmung „Kindergarten“ ist so ein gewisser Spielraum für zukünftige Umplanungen oder Ergänzungen gegeben.

5.5 Verkehrliche Erschließung

5.5.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße Langwahn (L238) an die Indestraße (B264) und damit an das überregionale Straßennetz in Ost-Westrichtung angebunden. Die Straße Langwahn (L238) bindet das Stadtzentrum an die südwestlichen Ortsteile von Eschweiler (Stich, Pumpe, Siedlung Waldschule) an. Die Marienstraße im südlichen Teil des Plangebietes bildet die Verbindung in Richtung Osten zum historischen Stadtkern und zu der Fußgängerzone an der Grabenstraße / Neustraße. Die August-Thyssen-Straße und die Jahnstraße, die das Plangebiet am Rande tangieren, sind Hauptverkehrs- bzw. Hauptsammelstraßen des sich östlich anschließenden Viertels.

Festgesetzt werden die im Plangebiet vorhandenen Straßen in ihrer ausgebauten Breite als Straßenverkehrsflächen. Zur Anbindung des Einzelhandelsstandortes im Sondergebiet wurde im Verkehrsgutachten ein Kreisverkehr an der Kreuzung Langwahn / Marienstraße / August-Thyssen-Straße für notwendig erachtet. Der Bebauungsplan berücksichtigt den erforderlichen Flächenbedarf. Der Kreisverkehr wurde im Februar 2008 fertig gestellt.

5.5.2 Innere Erschließung

Da es sich beim Plangebiet um einen Blockinnenbereich handelt, werden die Nutzungen von den angrenzenden Straßen erschlossen. Das Sondergebiet ist im Osten an die Straße Langwahn und im Westen an die Jahnstraße angebunden. Eine zusätzliche Erschließung an die August-Thyssen-Straße ist projektiert über die Grundstücke August-Thyssen-Straße Nummer 40-44.

5.5.3 ÖPNV

Das Plangebiet ist über die Haltestelle „Langwahn“ der Linie 48 an das Busnetz angeschlossen. Dort verkehren im 30-Minuten-Takt Busse zum Eschweiler Bushof bzw. nach Stolberg. Der Eschweiler Bushof liegt in ca. 250 m Entfernung in Richtung Norden. Die Entfernung zum Talbahnhof bzw. zum Haltepunkt Eschweiler West der Euregiobahn beträgt jeweils 500 m.

5.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Strom kann nach Aussage der Versorgungsträgers gewährleistet werden. Sie erfolgt genau wie die Entsorgung zum größten Teil über das vorhandene Straßennetz. Die Bebauung an der August-Thyssen-Straße und am Langwahn ist an das vorhandene Mischsystem angeschlossen. Das Sondergebiet kann auch über das vorhandene Kanalsystem am Langwahn angeschlossen werden.

Flächen für Versorgungsanlagen werden im Plangebiet nicht explizit festgesetzt. Im Sondergebiet wird durch eine textliche Festsetzung ausnahmsweise ermöglicht, dass Versorgungsanlagen mit Gas und Elektrizität zulässig sind. Somit kann die vorhandene Gasdruckerhöhungsstation im zentralen Planbereich des Sondergebietes bzw. die

Elektrostation am Langwahn nach den Anforderungen des Projektes im Sondergebiet verlegt und neu errichtet werden. Für die ungefähre Lage der Anlage der Gasdruckerhöhungsstation wird am heutigen Standort ein taktisches Zeichen dargestellt. Nachrichtlich übernommen worden ist die zukünftige Trasse der vorhandenen Gasleitung von der Gasstation bis zur Jahnstraße.

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 ein ortsnahes Gewässer gefordert. Da es sich im Plangebiet nicht um neu entwickelte Grundstücke handelt, sondern um eine Reaktivierung eines vorhandenen Altstandortes erübrigt sich diese Forderung. Eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer im Bereich des Plangebietes ist nicht möglich, da der Boden größtenteils angefüllt und mit Altlasten durchsetzt ist und zudem durch die Nähe zur Inde ein hoher Grundwasserstand gegeben ist. Im Bereich der Jahnstraße bleibt der vorhandene Parkplatz unverändert. Er ist derzeit über einen bestehenden Regenwasserkanal an die Inde angeschlossen. Die neu entstehenden Parkplatzflächen des Sondergebietes werden aufgrund der Höhenentwicklung des Grundstücks in Richtung Osten in den Mischwasserkanal Langwahn entwässert. Eine Einleitung der unverschmutzten Niederschlagswässer der Dachflächen im Sondergebiet könnte grundsätzlich über einen separaten Regenwasserkanal über die Tennisplatzanlage (im städt. Eigentum) in die ca. 70 m entfernte Inde erfolgen, als Alternative ist der Anschluss an den Mischwasserkanal Langwahn vorgesehen.

5.7 Eingriff - Ausgleichsbilanzierung

In einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurden der Eingriff in Natur und Landschaft, den das Vorhaben auslöst und der hierfür erforderliche Ausgleich ermittelt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sowie die Eingriffs-Ausgleichs-Zuordnungen basieren auf den Ergebnissen dieses Fachbeitrags.

Die Stadt Eschweiler verfügt über eine Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen. Im Bebauungsplan sind diese Zuordnungen festgesetzt, so dass die Ausgleichsmaßnahmen über Kostenerstattungsbeiträge finanziert werden können. Demnach sind den Eingriffen in Natur und Landschaft durch das festgesetzte Sondergebiet SO sowie das festgesetzte Mischgebiet MI an der Jahnstraße Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auf den Grundstücken Gemarkung Eschweiler Flur 75, Nr. 25 und 26/1 tlw. zugeordnet.

5.8 Altlasten

Da es sich bei der Fläche des ehemaligen EWW-Geländes um einen Altstandort handelt, auf dem über viele Jahrzehnte hinweg eine Kokerei betrieben wurde, wird sie unter Nr. 5103/140 im Altlastenkataster geführt. Im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung wurden im zentralen Bereich des Plangebietes im Wesentlichen drei Belastungsschwerpunkte festgestellt, die eine Sanierung des Grundstückes erforderlich machen. Durch den zwischen dem Investor und der Stadt Eschweiler abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag ist sichergestellt, dass vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung die Bodenbelastung saniert wird. Diese Fläche wird entsprechend §9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Bebauungsplan gekennzeichnet. Da die Sanierung dieser Altlastenfläche „außerhalb des Bebauungsplanverfahrens“ geregelt ist, kann der Bebauungsplan nach Maßgabe des Punktes 2.1.4 des gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport u. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (MBl. NRW. S. 582) über die „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass)“ vom 14.03.2005 weitergeführt werden, auch wenn zum heutigen Zeitpunkt die Sanierung des Grundstückes noch nicht abschließend durchgeführt wurde.

Weiterhin befindet sich in Teilen des Plangebietes die Altlasten(-verdachts)fläche mit der Katasternummer 5103/0203 (ehemalige Drahtfabrik). Dieser Altstandort befindet sich im Westen des Plangebietes und wird heute als Parkplatz bzw. Kindergarten genutzt.

Über den Bereich der ehemaligen Drahtfabrik, der heute als Parkplatz genutzt wird, liegen noch keine Untersuchungen vor. Aufgrund der heute vorhanden und auch zukünftig geplanten unsensiblen Nutzung als Parkplatzfläche und den Umstand, dass dieser Bereich fast vollständig versiegelt ist und auch zukünftig versiegelt bleibt, kann von dieser Fläche keine Gefährdung (insbesondere für die Nutzer) ausgehen. Eingriffe in den Untergrund in diesem Bereich sind vor Beginn der Erdarbeiten mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Aachen abzustimmen.

Der Kindergarten liegt ebenfalls im Bereich des Altstandortes „ehemalige Drahtfabrik“. Aufgrund der sensiblen Nutzung wurden auf dem Kindergartengrundstück bereits im Jahr 1991 Bodenuntersuchungen durchgeführt. Diese Untersuchungen belegen, dass insbesondere die für die Nutzung als Kinderspielplatz relevanten obersten Bodenschichten (direkter Kontakt oder orale Aufnahme von Boden durch spielende Kleinkinder) nicht belastet sind, sodass sich hier kein weiterer Handlungsbedarf ergibt.

Weiterhin befindet sich im südlichen Teil des Plangebietes die Altlasten(-verdachts)fläche mit der Katasternummer 5103/2409 (vormals 5103/1409, chemische Reinigung). Bei dieser Fläche handelt es sich zunächst um eine Verdachtsfläche (eine Bodenbelastung ist noch nicht nachgewiesen), die aufgrund von Recherchen (alte Adressbücher pp.) ins Altlastenkataster vorsorglich aufgenommen wurde. Weitere Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich. Im Falle von Umnutzungen bzw. Baumaßnahmen im Bereich dieser Fläche ist eine Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Aachen durchzuführen.

5.9 Immissionen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Schallimmissionsuntersuchung erarbeitet, um mögliche Immissionskonflikte beurteilen und vermeiden zu können („Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan 269 - Langwahn -“ des SWA Aachen GmbH (01/2006)). Dabei wurden u. a. die vorhandenen Belastungen durch Lärmemissionen (Verkehr / Gewerbe) auf das Plangebiet und der Prognosezustand mit den Nutzungen des Sondergebietes untersucht. Die Aussagen dieser Untersuchung sind in die Erarbeitung des Umweltberichtes eingeflossen, die aus dieser Studie resultierenden Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt bzw. als Hinweise aufgenommen.

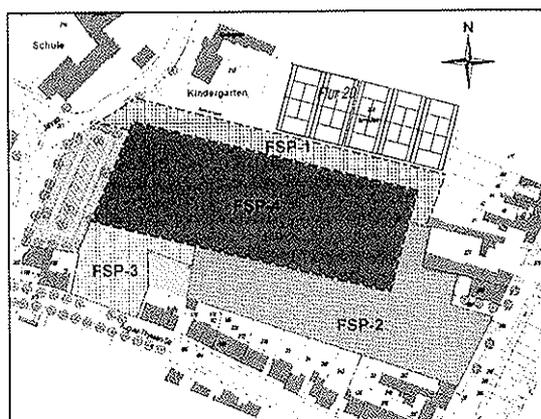
5.9.1 Aktiver Lärmschutz

Im Sondergebiet SO müssen sämtliche technischen Einrichtungen - Heizungsanlagen / Lüftungsanlagen / Kälteanlagen - in ihrem Emissionsverhalten auf folgende immissionswirksame Schalleistungspegel LWA begrenzt werden:

Beurteilungszeitraum Tagzeit: Schalleistungspegel: zul. LWA = 75 dB(A)

Beurteilungszeitraum Nachtzeit: Schalleistungspegel: zul. LWA = 65 dB(A)

Zur akustischen Abgrenzung der Stellplätze gegenüber der Nachbarbebauung einschließlich der dazugehörigen Gartenzonen als schutzwürdige Freiräume sind entlang der nördlichen, nordöstlichen und südlichen Grenze des Sondergebietes Einfriedungswände als Lärmschutzwände zu errichten. Vorhandene Einfriedungswände können hier in ihrem Bestand erhalten bleiben. Die örtliche Lage der Lärmschutzwände ist auf der Grundlage der Anlage B2 des „Schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan 269 - Langwahn -“ der



S.W.A. GmbH, Aachen (06.01.06) im Bebauungsplan mit einem Planzeichen gekennzeichnet. Gefordert wird mindestens ein bewertetes Schalldämmmaß erf. $R_w = 15$ dB und eine Höhe $H = 2,0$ m in Bezug zum anstehenden Geländeniveau.

Innerhalb des Sondergebietes SO dürfen nur Gewerbebetriebe angesiedelt werden, deren Emissionsverhalten auf folgende immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel LWA" begrenzt wird. Der Nachweis im Einzelnen ist nach TA Lärm in der jeweils gültigen Fassung zu führen. Die Abmessungen der Einzelflächen sind in der Anlage B2 des o. a. Gutachtens (zur Übersicht siehe nachfolgende Abbildung) gekennzeichnet.

a) Plangebietsfläche FSP-1	Tagzeit: zul. LWA" = 60 dB(A)	Nachtzeit: zul. LWA" = 50 dB (A)
b) Plangebietsfläche FSP-2	Tagzeit: zul. LWA" = 57 dB(A)	Nachtzeit: zul. LWA" = 40 dB(A)
c) Plangebietsfläche FSP-3	Tagzeit: zul. LWA" = 54 dB(A)	Nachtzeit: zul. LWA" = 40 dB(A)
d) Plangebietsfläche FSP-4	Tagzeit: zul. LWA" = 50 dB(A)	Nachtzeit: zul. LWA" = 40 dB(A)

5.9.2 Passiver Lärmschutz

Im Sondergebiet sind Wohnungen nur ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Hieraus ergibt sich die Verpflichtung, bei der Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung passive Maßnahmen gegen Lärmimmissionen durchzuführen, damit der Charakter des Gebietes gewahrt und die zulässigen Nutzungen nicht über Gebühr eingeschränkt werden. Daher ist für die im Sondergebiet SO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen der Nachweis zu führen, dass durch entsprechende bauliche Maßnahmen folgende Innenraumpegel nicht überschritten werden:

Wohnräume tag: zul. $LA,r = 35$ dB(A) Schlafräume nachts: zul. $LA,r = 25$ dB(A)

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

5.10 Kennzeichnungen

1. Baugrundverhältnisse: Das gesamte Plangebiet 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 kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB ist das gesamte Plangebiet aufgrund der Bodenverhältnisse im Auegebiet gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes" und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

2. Altlasten: Wie oben dargelegt sind Teilbereiche des Sondergebietes entsprechend §9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Hierbei handelt es sich um den Altstandort der Kokerei, die unter Nr. 5103/140 im Altlastenkataster geführt wird.

5.11 Hinweise

Grundwasserverhältnisse:

Der natürliche Grundwasserstand 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.

Es ist zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - ohne Zustimmung der unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen darf und dass keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.

Immissionsschutz:

Die nachfolgend aufgeführten Nebenbestimmungen für Vorhaben im SO-Gebiet sind in die Baugenehmigungen aufzunehmen:

- Eine Nutzung der Parkplätze im Sondergebiet (und ein darauf bezogener Fahrzeugverkehr) ist für die Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden.
- Der nördliche Parkplatz P1 entsprechend der Kennzeichnung in der Anlage B1 des o. g. Schallgutachtens ist als Personalstellplatz auszuweisen.
- Sämtliche Fahrwege der Parkplätze P1/P2 müssen eine Oberfläche aus Gussasphalt erhalten. Die Parkstände können mit einem ungefasten Pflaster befestigt werden.
- Ladezonen sind ausschließlich an der Nordfassade des Einkaufszentrums zulässig.
- Für den Lieferverkehr und Belegschaftsverkehr ist zwingend eine Einbahnregelung vorzusehen mit Anbindung im Osten an den Langwahn und im Nordwesten an die Jahnstraße.

6. Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 269 - Langwahn - und der damit parallel erarbeiteten 83. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen dieser Bauleitplanungen 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 bzw. gering 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.	%
Sondergebiet SO „Großflächiger Einzelhandel: ein Einkaufszentrum“ (davon ca. 8.600 qm Fläche für Stellplätze)	ca. 23.330 qm	56,3 %
Mischgebiet (davon 2230 qm Stellplatzanlage)	ca. 4.260 qm	10,3 %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 4.820 qm	11,6 %
Straßenverkehrsfläche	ca. 5.180 qm	12,5 %
Flächen für den Gemeinbedarf (Kindergarten)	ca. 3.870 qm	9,3 %
Gesamt	ca. 41.460 qm	100 %

Eschweiler, den 21.08.2008



Stadt Eschweiler

Bebauungsplan 269 - Langwahn -

Begründung gemäß § 2 a BauGB

TEIL B Umweltbericht

August 2008

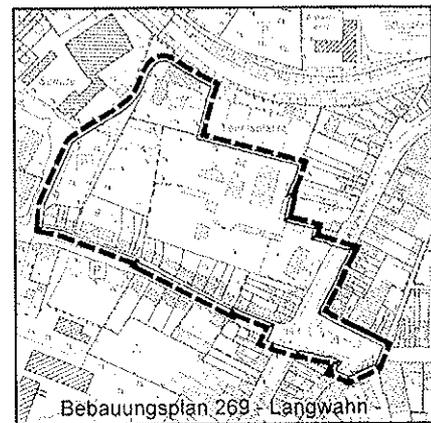
1.	EINLEITUNG	2
1.1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES.....	2
1.2	DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND DIE ART DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ZIELE	2
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	4
2.1	AUSWIRKUNGEN AUF LANDSCHAFT, TIERE UND PFLANZEN, BIOLOGISCHE VIELFALT	4
2.2	AUSWIRKUNGEN AUF BODEN, WASSER / GRUNDWASSER, LUFT, KLIMA.....	6
2.3	AUSWIRKUNGEN AUF DEN MENSCHEN, SEINE GESUNDHEIT SOWIE DIE BEVÖLKERUNG INSGESAMT	7
2.4	AUSWIRKUNGEN AUF KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER	8
2.5	ERNEUERBARE ENERGIEN.....	9
2.6	WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN DARGESTELLTEN UMWELTMEDIEN.....	9
2.7	PLANUNGSALTERNATIVEN	9
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG	10
3.1	VERWENDETE VERFAHREN UND PROBLEME BEI DER ERSTELLUNG DER ANGABEN	10
3.2	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	10
3.3	ZUSAMMENFASSUNG.....	10

1. Einleitung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 83. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes 269 - Langwahn - 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 Ergebnisse der zwischenzeitlich für die Bearbeitung des Bebauungsplans erforderlichen Gutachten wurden hierbei teilweise berücksichtigt. Die Beschreibung und Bewertung der geprüften Umweltbelange auf Bebauungsplanebene erfolgt in diesem Umweltbericht.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Zentral im Siedlungsgeflecht der Stadt Eschweiler, am Rande der Innenstadt, steht seit mehreren Jahren das ehemalige EWW-Gelände zwischen der Straße Langwahn (L238) im Osten und der Jahnstraße im Westen leer. An diesem großen, zentralen Standort, am westlichen „Stadteingang“ zur Innenstadt von Eschweiler, ist durch die aktuelle Situation eine negative Ausstrahlung auf das Umfeld und die angrenzende Innenstadt zu beobachten. Zur Behebung dieser städtebaulichen Missstände wurden daher in den letzten Jahren in mehreren Verfahren nachhaltige Entwicklungsmöglichkeiten für dieses Areal gesucht. Eine Entwicklung hin zu einem Einkaufs- und Freizeitzentrum hat sich als zukunftsfähige Lösung herauskristallisiert, von der Impulse auf die gesamte Innenstadt ausgehen werden. Durch diese Ansiedlung eines Einkaufs- und Freizeitzentrums direkt am Kern der Innenstadt kann die Stadt Eschweiler ihre Funktion als „Einkaufsstadt“ mit einem breiten und tiefen Angebot über den stationären Einzelhandel hinaus stärken. Dabei bietet dieses großflächige Einkaufszentrum mit seiner Magnetwirkung eine Ergänzung zum vorwiegend durch kleinteilige Angebotsstrukturen gekennzeichneten Einzelhandelsbesatz der zentralen Innenstadt und kann damit Kaufkraftabflüsse binden. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem innenstadtnahen Baugebiet sind, aufgrund der geänderten Zielsetzung für die Nutzungen, die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Geplant ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel: ein Einkaufszentrum“ zur Vorbereitung einer Ansiedlung eines Einkaufs- und Freizeitzentrums. Dabei sieht die Konzeption an dem vorgenannten Standort eine Realisierung von ca. 6.000 qm Verkaufsfläche untergliedert in mehrere Fachmärkte vor.



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

- Gebietsentwicklungsplan

Der von der Landesplanungsbehörde mit Erlass vom 28. Januar 2003 genehmigte Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt den Ortsteil Eschweiler als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Das Änderungsgebiet liegt innerhalb der ASB-Fläche.

- Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler wurde im Parallelverfahren durch die 83. Änderung des Flächennutzungsplanes - Langwahn - geändert. Er stellt nunmehr für die Flächen des Bebauungsplanes 269 – Langwahn – im östlichen und südlichen Teil gemischte Bauflächen, im zentralen Teil eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ und im nördlichen Teil einen Kindergarten dar. Außerdem ist eine Ferngasleitung bis in die Mitte der Sonderbaufläche dargestellt.

- Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Landschaftsplanes. Für die Flächen des Plangebietes werden auch keine besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft gemäß §§ 20 bis 23 Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) außerhalb eines Landschaftsplanes festgesetzt.

- Landschaftsgesetz

Innerhalb des Plangebietes sind weder schützenswerte Biotope gemäß § 62 LG NRW vorhanden noch werden Flächen im Biotopkataster der LÖBF (Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten) geführt.

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.

- 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". Sie wird mit der Entscheidung für den Standort „Langwahn“ insofern berücksichtigt, da es sich um die Reaktivierung einer innerstädtischen Industriebrachfläche handelt.

- 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 zu versickern, zu verrieseln oder einem ortsnahen Oberflächengewässer zuzuführen ist.

Eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer im Bereich des Plangebietes ist nicht möglich, da der Boden größtenteils angefüllt und mit Altlasten durchsetzt ist und zudem durch die Nähe zur Inde ein hoher Wasserstand gegeben ist. Im Bereich der Jahnstraße bleibt der vorhandene Parkplatz unverändert. Er ist derzeit über einen bestehenden Regenwasserkanal an die Inde angeschlossen. Die neu entstehenden Parkplatzflächen des Sondergebietes werden aufgrund der Höhenentwicklung des Grundstücks in Richtung Osten in den Mischwasserkanal Langwahn entwässert. Eine Einleitung der unverschmutzten Niederschlagswässer der Dachflächen im Sondergebiet kann grundsätzlich über einen separaten Regenwasserkanal über die Tennisplatzanlage (im städt. Eigentum) in die ca. 70 m entfernte Inde erfolgen. Allerdings besteht nach der Entwässerungssatzung der Stadt Eschweiler ein Anschluss- und Benutzungszwang auch für das Niederschlagswasser, da das Grundstück schon vor dem 01.01.1996 bebaut war und im vorhandenen Mischsystem in der Strasse Langwahn Kapazitäten vorgesehen sind.

- 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 schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, um mögliche Immissionskonflikte beurteilen und vermeiden zu können. Entsprechende Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

2. Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umwelt- auswirkungen

2.1 Auswirkungen auf Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

2.1.1 Beschreibung der Bestandssituation

Das Plangebiet liegt im Bereich der Stolberger Talung, einem Teil des Aachener Hügellandes. Die Stolberger Talung ist geprägt durch die Einschnitte der Fließgewässer Inde und Vicht. Erzeichtum, Wasserkraft und große Waldbestände waren schon früh eine günstige Voraussetzung für die Ansammlung von Industrien und Siedlungen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches, so dass ursprünglich vorhandene Boden-/Landschaftsstrukturen hier nicht mehr vorhanden sind.

Das Landschaftsbild selbst wird durch die umgebende Wohn- und Mischgebietsbebauung bzw. durch die sich westlich anschließenden Solitärbauten (Schule / Eishalle) charakterisiert. Landschaftsbildprägende Grünelemente oder Grünverbindungen sind innerhalb des Plangebietes lediglich in Form prägender Einzelbäume vorhanden.

Die Flächen der Bebauungsplan 269 können verschiedenen Nutzungstypen zugeordnet werden. Neben bereits versiegelten Flächen befinden sich hier ausgedehnte Brachflächen, Reste aufgegebenen früherer Gartenbereiche mit altem Baumbestand sowie derzeit noch genutzte Gartenbereiche ohne oder mit geringem Gehölzbestand.

Ca. 50 % des Plangebietes sind in den rechtskräftigen Bebauungsplänen als Flächen für Versorgungsanlagen mit der Signatur „Gaswerk“ festgesetzt. Diese Flächen sind derzeit zum Teil noch versiegelt. Die restlichen ungenutzten Flächen haben sich zu typischen Brachflächen von Gewerbestandorten (ehemaliges EWW-Gelände) entwickelt. Innerhalb dieser Flächen befindet sich sowohl im südlichen Bereich als auch im nordwestlichen Bereich älterer Baumbestand.

Ca. 12 % des Plangebietes machen derzeit vorhandene Verkehrsflächen incl. Begleitgrün aus, die im Planentwurf weiter als Verkehrsflächen bestehen bleiben.

Im nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes liegen die Flächen des städt. Kindergartens. Die Flächennutzung wird durch die Planung nicht verändert; der hier vorhandene ältere Baumbestand wird erhalten.

Der derzeit vorhandene Parkplatz an der Jahnstraße ist durch Grünflächen mit Einzelbäumen mittleren Baumholzes eingegrünt.

Im Süd-Westen liegen die Gartengrundstücke der geschlossenen Wohnbebauung entlang der August-Thyssen-Straße. Die Gartengrundstücke weisen hier lediglich einen geringen Gehölzbestand auf.

Aufgrund des vorhandenen alten Baumbestandes wird den Flächen im südlichen und nordwestlichen Teilbereich der Planänderung im stadtökologischen Beitrag zum Stadtentwicklungskonzept der Stadt Eschweiler eine mittlere ökologische Bedeutung beigemessen. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen werden jedoch keine Flächen

mit hoher oder sehr hoher ökologischer Bedeutung innerhalb des Plangebietes bzw. im direkten Umfeld ausgewiesen.

2.1.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Durch die Ausweisung neuer überbaubarer Flächen sowie Verkehrsflächen wird die Grundlage für die Versiegelung von Boden geschaffen. Der Boden verliert hier seine Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Für die verbleibenden Freiflächen wird eine Nutzungsänderung ermöglicht, die eine Veränderung der vorhandenen bzw. gemäß rechtskräftigen Bebauungspläne mögliche Nutzungsstrukturen und Lebensräume bewirkt.

Die Flächenversiegelungen sowie die Änderung der vorhandenen Nutzungen, die gleichzeitig eine Veränderung der vorhandenen Nutzungen bewirken, stellen Eingriffe in Natur und Landschaft gem. Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen dar. Aufgrund der überwiegend vorhandenen geringwertigen oder anthropogen stark überprägten Lebensräume wird der Verlust als geringfügig und ausgleichbar eingestuft.

2.1.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die aktuelle Situation der Brachfläche mit den teilweise noch unsanierten Altlasten bestehen bleiben. Der vorhandene alte Baumbestand (Platanen, Esche, Ahorn, Eiben u. a.) würde dann erhalten bleiben. Die Flächen des ehemaligen EWW-Geländes könnten jedoch auch durch Nutzungen, die nach den rechtskräftigen Bebauungsplänen zulässig wären bis zu 100 % versiegelt werden, ohne dass ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß Bundesnaturschutzgesetz vorliegt.

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

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. In diesem landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurden die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes gegenüber den vorhandenen Rechtsplänen ermöglichten Veränderungen der Biotop-/Nutzungstypen bewertet (Eingriffsbewertung) sowie erforderliche Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Gemäß § 21 (2) BNatSchG ist auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuches die Eingriffsregelung nach §§ 18 bis 20 des BNatSchG/NeuregG nicht anzuwenden. Für die Ermittlung des Ist-Zustandes wurden daher die getroffenen Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne und die daraus zu erwartenden Biotop-/Nutzungstypen als Bestand zu Grunde gelegt. Diese Festsetzung, also auch Bebauung und Versiegelung sind nach dem Rechtsplan ohne Eingriffstatbestand umsetzbar.

Als einzelne Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der Planaufstellung sind die Festsetzung von älteren prägenden Einzelbäumen (Platanen) zur Straße „Langwahn“ hin sowie

die Festsetzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen im Bereich des vorhandenen Parkplatzes „Jahnstraße“

zu nennen. Auf die Festsetzung von Einzelbäumen im Bereich des Parkplatzes wurde verzichtet, da dies ein doppelter Schutz bedeuten würde.

Bei den Flächen des Kindergartens sowie den WA-Gebieten und MI-Gebieten entlang der August-Thyssen-Straße werden keine Veränderungen vorgenommen, die einen Eingriff in Natur und Landschaft verursachen.

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

2.2.1 Beschreibung der Bestandssituation

Bei den neu überplanten Flächen handelt es sich ehemals um Kolluvien mit sehr hoher Ertragsfähigkeit. Der natürliche Boden ist hier jedoch stark verändert, anthropogen durch Versiegelung und Bebauung überprägt.

Da es sich bei der betrachteten Fläche um einen Altstandort handelt, auf dem über viele Jahrzehnte hinweg eine Kokerei betrieben wurde, wird sie unter Nr. 5103/140 im Altlastenkataster geführt. Im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung wurden im zentralen Bereich des Plangebietes im Wesentlichen drei Belastungsschwerpunkte festgestellt, die eine Sanierung des Grundstückes erforderlich machen. Durch den zwischen dem Investor und der Stadt Eschweiler abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag wird sichergestellt, dass vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung die Bodenbelastung saniert wird. Da die Sanierung dieser Altlastenfläche „außerhalb des Bebauungsplanverfahrens“ geregelt ist, kann der Bebauungsplan nach Maßgabe des Punktes 2.1.4 des gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport u. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (MBl. NRW. S. 582) über die „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass)“ vom 14.03.2005 weitergeführt werden, auch wenn zum heutigen Zeitpunkt die Sanierung des Grundstückes noch nicht abschließend durchgeführt wurde.

Weiterhin befindet sich in Teilen des Plangebietes die Altlasten(-verdachts)fläche mit der Katasternummer 5103/0203 (ehemalige Drahtfabrik). Dieser Altstandort befindet sich im Westen des Plangebietes und wird heute als Parkplatz bzw. Kindergarten genutzt.

Über den Bereich der ehemaligen Drahtfabrik, der heute als Parkplatz genutzt wird, liegen noch keine Untersuchungen vor. Aufgrund der heute vorhanden und auch zukünftig geplanten unsensiblen Nutzung als Parkplatzfläche und den Umstand, dass dieser Bereich fast vollständig versiegelt ist und auch zukünftig versiegelt bleibt, kann von dieser Fläche keine Gefährdung (insbesondere für die Nutzer) ausgehen. Eingriffe in den Untergrund in diesem Bereich sind vor Beginn der Erdarbeiten mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Aachen abzustimmen.

Der Kindergarten liegt ebenfalls im Bereich des Altstandortes „ehemalige Drahtfabrik“. Aufgrund der sensiblen Nutzung wurden auf dem Kindergartengrundstück bereits im Jahr 1991 Bodenuntersuchungen durchgeführt. Diese Untersuchungen belegen, dass insbesondere die für die Nutzung als Kinderspielplatz relevanten obersten Bodenschichten (direkter Kontakt oder orale Aufnahme von Boden durch spielende Kleinkinder) nicht belastet sind, sodass sich hier kein weiterer Handlungsbedarf ergibt.

Weiterhin befindet sich im südlichen Teil des Plangebietes die Altlasten(-verdachts)fläche mit der Katasternummer 5103/2409 (vormals 5103/1409, chemische Reinigung). Bei dieser Fläche handelt es sich zunächst um eine Verdachtsfläche (eine Bodenbelastung ist noch nicht nachgewiesen), die aufgrund von Recherchen (alte Adressbücher pp.) ins Altlastenkataster vorsorglich aufgenommen wurde. Weitere Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich. Im Falle von Umnutzungen bzw. Baumaßnahmen im Bereich dieser Fläche ist eine Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Aachen durchzuführen.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplan 269 sind keine Oberflächengewässer, und Wasserschutzzonen vorhanden. Das Plangebiet reicht in den (ursprünglichen) natürlichen Überschwemmungsbereich der Inde hinein. Das gesetzliche Überschwemmungsgebiet umfasst den ausgebauten Abschnitt der Inde, die nördlich des Plangebietes und der Tennisplätze verläuft. Es wurde durch Verordnung der Bezirksregierung Köln 1998 auf Basis des hundertjährigen Hochwasserereignisses festgesetzt und ist im gültigen Flächennutzungsplan dargestellt.

Im Plangebiet steht durch den geringen Grundwasserabstand von ca. 1,3 - 2,0 m unter Flur das Grundwasser in Kontakt mit dem Oberflächenwasser. Aufgrund der Altlasten(-verdachts)flächen ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich.

Zur Luftvorbelastung liegen keine Daten vor, eine Belastung wird durch die Nähe der B264, der L238 gegeben sein.

Im Stadtökologischen Beitrag zum Stadtentwicklungskonzept Eschweiler 2002 wurden u. a. auch die potentiellen Klimafunktionen der Flächen innerhalb des Stadtgebiet aufgrund der vorhandenen Biotop-/Nutzungstypen in Verbindung mit Versiegelungsgrad und Relief ermittelt. Für das Planungsgebiet ergeben sich dabei unterschiedliche Klimafunktionen.

Dem Bereich, in dem das Planungsgebiet des Bebauungsplans 269 liegt, wird die Klimafunktion „Klima mäßig verdichteter Siedlungsbereiche“ zugeordnet. Dabei handelt es sich um ein typisches Stadtklima, welches über zusammenhängenden Flächen mit mittlerem und hohem Versiegelungsgrad und geringem Grünflächenanteil entsteht. Die Bereiche heizen sich tagsüber auf und kühlen nachts nur wenig ab. Die nördlich des Plangebietes befindliche Indeaeue hat als potenzielle Luftleitbahn hohe Bedeutung. Der Indeaeue bis hin zu den offenen Flächen der Tennisanlage ist die Funktion eines Kaltluftdurchzugsraumes beizumessen. Eine gewisse Abkühlung bei Nacht und eine Frischluftversorgung des Plangebietes kann über diese Räume erfolgen, gleichzeitig kann auch die Kaltluft im Talgrund der Indeaeue zu erhöhter Nebelhäufigkeit führen.

2.2.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Der Bebauungsplan 269 bereitet keine zusätzliche Versiegelung von Boden vor, da es sich bei der Fläche des ehemaligen EWW-Geländes um einen alten Industriestandort handelt. Durch die Umsetzung der Planung ist insgesamt eine Verbesserung der Umweltsituation für die Schutzgüter Boden und Grundwasser zu erwarten.

2.2.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die vorhanden Brachfläche mit all ihren Problemen (Altlasten, etc.) bestehen bleiben. Die klimatischen Funktionen des Plangebietes blieben unbeeinträchtigt.

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

Die Versiegelung wurde im Zusammenhang mit der Altlastenproblematik in einem Sanierungsgutachten untersucht. In einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Eschweiler ist sichergestellt worden, dass vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung die Bodenbelastung saniert wird.

Der erforderliche Ausgleich für die ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft wurde im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages festgelegt.

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

2.3.1 Beschreibung der Bestandssituation

Dem gesamten Plangebiet kann nur eine geringe Eignung für die Erholung zugeschrieben werden. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich einige Hausgärten, die Brachfläche besitzt sicher einen informellen Erholungsgehalt für Jugendliche, birgt aber gleichzeitig Gefahren wegen der Altlastensituation. Zudem handelt es sich hier nicht um eine öffentlich zugängliche Fläche. Die nördlich des Plangebietes liegenden Tennisplätze haben einen hohen Erholungswert; des Weiteren kann dem näheren Umfeld eine hohe Eignung für die intensive Erholung zugeschrieben werden (Sport- und Schwimmhalle, Eissporthalle).

Im Geltungsbereich der Bebauungsplan 269 liegen zum Teil immissionsempfindliche Nutzungen, im Norden der Kindergarten und im Süden und Osten die vorhandenen Wohnnutzungen. In der näheren Umgebung liegen außerdem westlich und südlich des Plangebietes die beiden Schulen.

Zur Lärmsituation wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Schallimmissionsuntersuchung erarbeitet. Dabei wurden u. a. die vorhandenen Belastungen durch Lärmemissionen (Verkehr / Gewerbe) auf das Plangebiet untersucht. Die Vorbelastung durch Verkehrslärm wird als sehr hoch eingeschätzt, da die B264 in 170m Entfernung und die L238 in 60 m Entfernung liegen. Zusätzlich liegt eine Vorbelastung durch Gewerbelärm (z.B. Steinmetzbetrieb) bzw. durch Sportlärm (Tennisanlage) vor.

2.3.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Auswirkungen der Ansiedlung des Einkaufszentrums, sowie die im Prognosezeitraum zu erwartenden Verkehrslärmbelastungen an den vorhandenen und zukünftig baurechtlich zulässigen Baukörpern untersucht. Lärmkonflikte entstehen in geringem Ausmaß durch die Nähe des geplanten Einkaufszentrums in der Sonderbaufläche zu der vorhandenen Wohnnutzung und durch die Verkehrslärmbelastung des Gebietes.

2.3.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Nichtdurchführung der Planung führt nicht zu einer Verbesserung der aktuellen Bestandssituation mit ihren Vorbelastungen durch Lärm.

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

Die Auswirkungen dieser Planung (Lärmemissionen des Einkaufszentrums) auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt werden als nicht erheblich bewertet, da die Vorbelastung in der Umgebung schon sehr hoch ist. Durch die Umsetzung der Planung ist insgesamt eine Verbesserung der Umweltsituation für die Schutzgüter Boden, Grundwasser und auch Stadtbild zu erwarten, dies wirkt sich auch positiv auf den Menschen und seine Gesundheit aus.

Im Rahmen des Bebauungsplans werden geeignete Maßnahmen getroffen (Festsetzungen zum aktiven / passiven Schallschutz), um die erforderlichen schalltechnischen Werte einzuhalten bzw. zu unterschreiten, damit in den vorhandenen Baugebieten die mit der Eigenart der betreffenden Bauflächen verbundenen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen erfüllt werden können.

2.4 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

2.4.1 Beschreibung der Bestandssituation

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 269 liegen weder denkmalgeschützte Objekte, noch Bodendenkmäler. Allerdings beantragte das Rheinische Amt für Denkmalpflege die Eintragung in die Denkmalliste für das Gebäude Langwahn 52, das am nördlichen Rand des Plangebietes liegt. Das gesamte Stadtgebiet ist als archäologische Verdachtsfläche einzustufen, da jedoch in der Region noch keine systematische Erfassung erfolgte, liegt keine genaue Abgrenzung der Verdachtsfläche vor.

2.4.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Ein Vorkommen archäologischer Artefakte ist wenig wahrscheinlich, da der Altstandort der Kokerei seit Jahrzehnten anthropogen überformt wurde. Falls im Bauverlauf archäologische Bodenfunde auftreten, sind diese nach den gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes NW geschützt.

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

Eventuell vorhandene Bodendenkmäler sind über die §§ 15 und 16 DSchGNW („Entdeckung von Bodendenkmälern“ und „Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern“) in ausreichendem Maße geschützt.

Die Auswirkungen dieser Planung auf Kultur- und sonstige Sachgüter werden als nicht relevant bewertet.

2.5 Erneuerbare Energien

Die derzeitige Energie- und Wärmeversorgung des Plangebietes ist rein konventionell vorgesehen. Es gibt keine verbindlichen 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. Wechselwirkungen im Sinne von Folgewirkungen zwischen mehreren Schutzgütern konnten nicht festgestellt werden. Weitere Wechselwirkungen sind denkbar, jedoch auf der Ebene der Bebauungsplanung nicht relevant oder nicht verlässlich prognostizierbar.

2.7 Planungsalternativen

Das Plangebiet des Bebauungsplans 269 - Langwahn - ist seit Jahrzehnten im überwiegenden Teil als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Signatur Gaswerk dargestellt. Seit der Aufgabe des Standortes durch die EWW Energie- und Wasser-Versorgungs- GmbH ist durch die aktuelle Situation eine negative Ausstrahlung auf das Umfeld und die angrenzende Innenstadt zu beobachten. Zur Behebung dieser städtebaulichen Missstände wurden daher in den letzten Jahren in mehreren Verfahren Entwicklungsmöglichkeiten für dieses Areal gesucht.

Bei den Voruntersuchungen zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in Eschweiler wurden mehrerer Standortalternativen untersucht. Als städtebaulich sinnvolle und zweckmäßige Lösung kristallisierte sich dieser Standort Langwahn heraus, so dass hier durch die Ansiedlung eines Einkaufszentrums die Aufwertung einer innerstädtischen Brache zu einem positiven Abschluss gebracht werden kann.

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen dieser Planung konnte auf die inzwischen vorliegenden Ergebnisse des Umweltberichtes zum neuen Flächennutzungsplan für das gesamte Gebiet der Stadt Eschweiler zurückgegriffen werden. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden die Auswirkungen aller neuen Bauflächen auf die Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 a) bis d) und i) BauGB in einer Umweltprüfung untersucht und der Umweltzustand und die Umweltauswirkungen in sog. Standortdossiers für jede Baufläche einheitlich zusammengefasst und bewertet. Demnach sind die Umweltauswirkungen der Sonderbaufläche „Stadtzentrum - EWW Fläche“ in ihrer Gesamtheit als „gering“ zu beurteilen.

3. Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung

3.1 Verwendete Verfahren und Probleme bei der Erstellung der Angaben

- Zur Beurteilung der Umweltbelange wurde auf den Stadtökologischen Beitrag zum Stadtentwicklungskonzept Eschweiler, Dez. 2002, zurückgegriffen.
- Zur Beurteilung der Auswirkungen der Schallemissionen wurden die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen („Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan 269 - Langwahn -“ der SWA Aachen GmbH (01/2006 mit Ergänzung 08/2008)), berücksichtigt.
- Zur Beurteilung der Auswirkungen der Altlastenverdachtsflächen wurde auf den Schriftverkehr des zuständigen Fachamts mit dem Umweltamt des Kreises Aachen, Fachbereich Altlasten und Bodenschutz zurückgegriffen, sowie auf den „Sanierungsplan für das Gelände Langwahn 54“ (HYDR.O.Geologen u. Ingenieure, Aachen November 2002)
- Im Hinblick auf die Bewertung der Eingriffe in Natur- und Landschaft und deren Kompensation wurde auf den „Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan 269 - Langwahn -“ (Stand Januar 2006) zurückgegriffen.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans könnten ggf. zu überwachende Auswirkungen auf die Umwelt entstehen. Die durch die vorhandene Altlastenproblematik erforderlichen Sanierungsmaßnahmen wurden in einem Gutachten festgelegt und im weiteren Verfahren diesbezügliche Regelungen getroffen. Eine Überwachung der erforderlichen Maßnahmen wird durch die zuständigen Behörden erfolgen. Wie in diesem Umweltbericht dargelegt, sind darüber hinaus keine weiteren erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Umweltgüter durch die Umsetzung der Planung zu erwarten. Ein weitergehendes Monitoring ist daher nicht erforderlich.

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 bzw. gering zu beurteilen.

Eschweiler, den 21.08.2008

