



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

067/08

1

Sitzungsvorlage

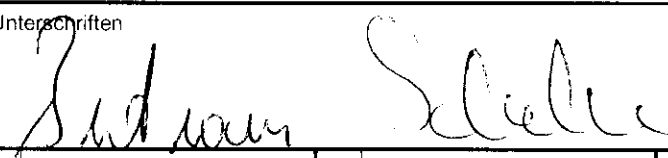
Datum: 13 03.2008

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	10.04.2008	
2.				
3.				
4.				

6. Änderung des Bebauungsplans 63 -Dürener Straße / Südstraße- hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussentwurf:

- I. Die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans 63 -Dürener Straße / Südstraße- gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im Sinne des § 30 (1) BauGB mit dem in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich wird beschlossen.
- II. Gleichzeitig wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB in Verbindung mit § 4 der Satzung über die Bürgerbeteiligung der Stadt Eschweiler beschlossen.

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

Sachverhalt:

Durch die 6. Änderung des BP 63 -Dürener Straße / Südstraße- sollen die im Stammpplan der 4. Änderung des BP 63 (rechtskräftig seit dem 30.10.1982) festgesetzten städtebaulichen Ziele den heute veränderten Zielvorstellungen angepasst werden.

Der Geltungsbereich der 6. Änderung umfasst ein ca. 0,3 ha großes Gebiet nördlich der Straße ‚An der Wasserwiese‘, östlich angrenzend an den bestehenden Bauhof der WBE- Wirtschaftsbetriebe Eschweiler GmbH. Die WBE plant seit längerem die Realisierung eines Recyclinghofes, in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Standort des Bauhofes, um Synergien und Arbeits- und Betriebsabläufe zu konzentrieren.

Im Stammpplan waren die damals bestehenden Bäume und darüber hinaus der Bereich, auf denen die Bäume standen, als eine Fläche zum Erhalt von Bäumen festgesetzt worden.

Die Bäume wurden bis auf zwei am 18.01.07 durch den Orkan „Kyrill“, der damals über NRW hinweg zog, entwurzelt. Die im Stammpplan für diesen Bereich beschlossene Flächenfestsetzung kann daher nicht mehr Ziel der städtebaulichen Entwicklung sein. Die 6. Änderung soll an die angrenzenden Gebietsfestsetzungen des BP 63 angepasst werden und eine Betriebserweiterung der WBE ermöglichen.

Entsprechend der im Umfeld festgesetzten Gebietsart wird der Geltungsbereich als „Gewerbegebiete (GE)“ festgesetzt und die überbaubaren Grundstücksflächen den veränderten Zielen angepasst. Die zwei vorhandenen Bäume werden als zu erhalten festgesetzt.

Die Verwaltung empfiehlt, die Einleitung der 6. Änderung des Bebauungsplanes 63 -Dürener Straße / Südstraße- zu beschließen und auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs (siehe Anlage 2) die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

Im Rahmen einer Voruntersuchung konnten keine umweltrelevanten Veränderungen durch die Bebauungsplanneufassung der 6. Änderung des BP 63 festgestellt werden. Da sich auch ansonsten keine tatsächlichen negativen Auswirkungen auf die betrachteten Belange ausmachen lassen, ist ein Planverfahren nach § 13a BauGB als zulässig anzusehen.

Das Änderungsverfahren wird daher auf Basis des §13a BauGB -Maßnahmen der Innenentwicklung- als beschleunigtes Verfahren, ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Von der Erarbeitung des Umweltberichtes wird entsprechend § 13a BauGB abgesehen.

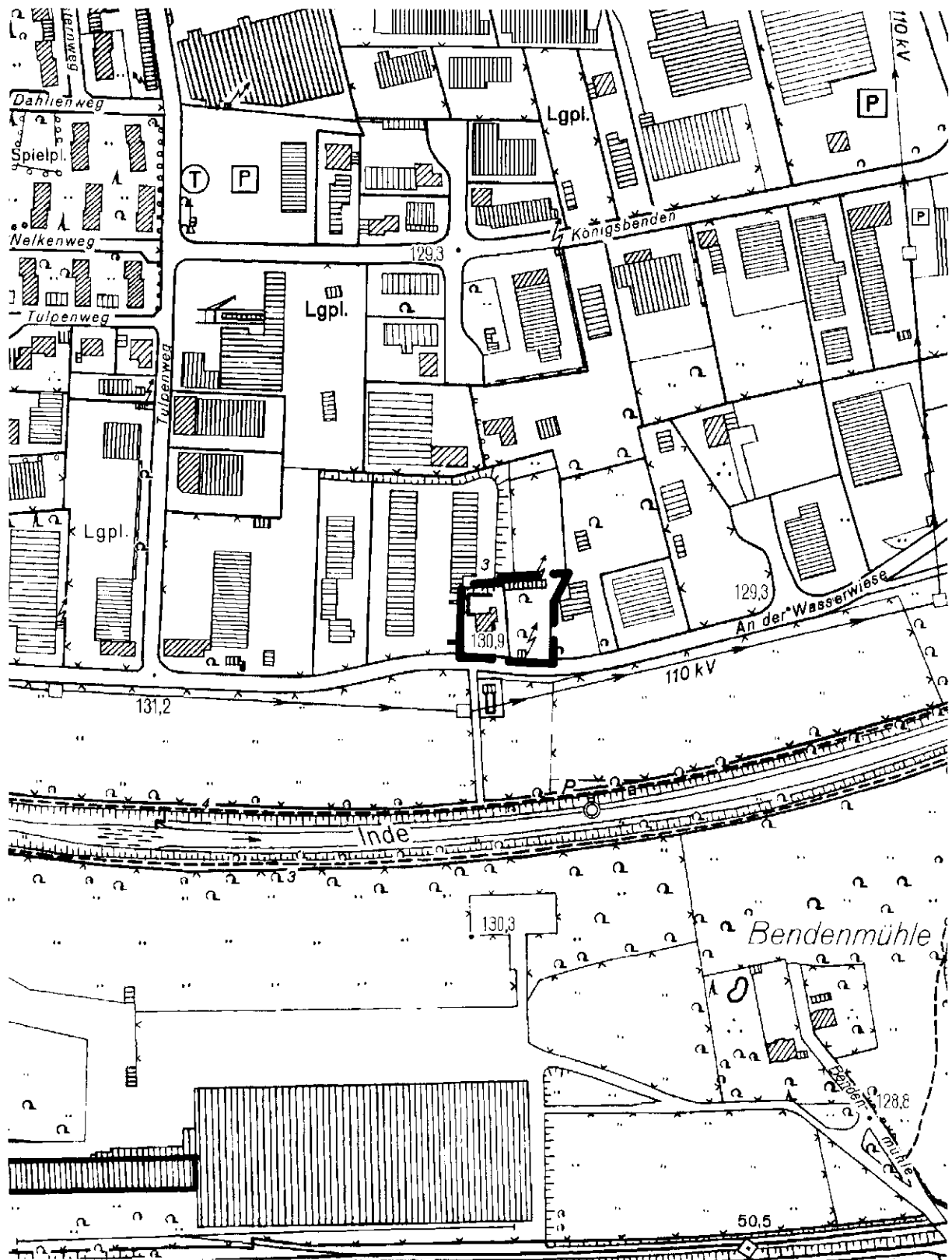
Haushaltsrechtliche Betrachtung:

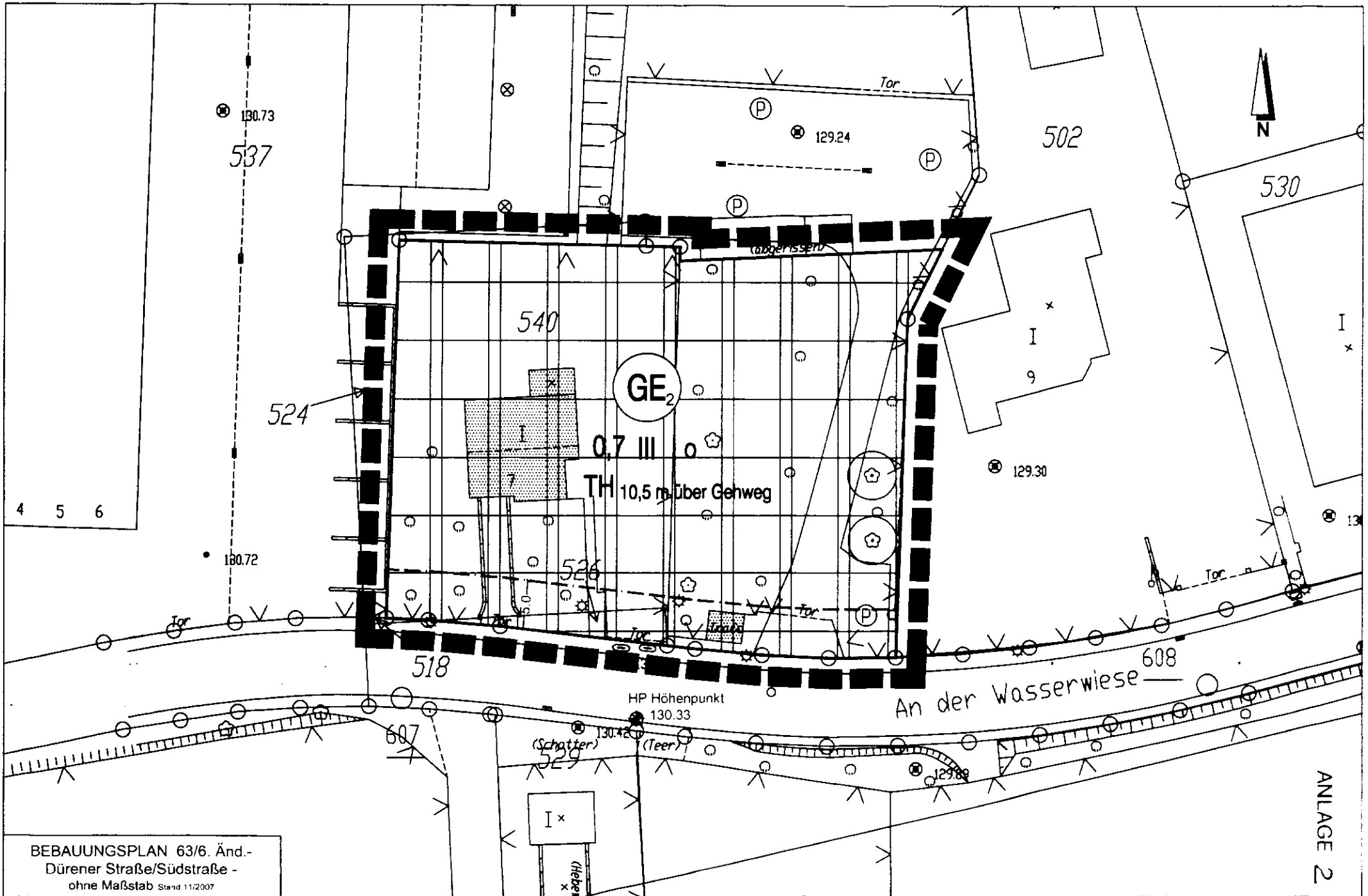
Durch das Verfahren zur Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes 63 -Dürener Straße / Südstraße- fallen für die Stadt Eschweiler keine Kosten an.

Anlagen

1. Geltungsbereich
2. Bebauungsplanentwurf (Planverkleinerung) mit textlichen Festsetzungen
3. Entwurf der Begründung zum Planentwurf

Geltungsbereich der
6. Planänderung des BP 63
-Dürener Straße / Südstraße-





BEBAUUNGSPLAN 63/6. Änd.-
Dürener Straße/Südstraße -
ohne Maßstab Stand 11/2007

ANLAGE 2

Textliche Festsetzungen

Gewerbegebiete (GE 2)

Im Gewerbegebiet GE 2 wird folgendes festgesetzt:

1. Im Teilbereich GE 2 sind Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I – V gemäß Abstandserlass 2007 nicht zulässig.
2. Die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.
3. Nicht zugelassen werden Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den nachfolgend aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten entspricht:

Als nahversorgungsrelevante Sortimente gelten:

- Lebensmittel, Getränke
Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 52.11); Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 52.2)
- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 52.33.1); Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel (aus WZ-Nr. 52.33.2); Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 52.49.9)
- Apotheken
Apotheken (WZ-Nr. 52.31.0)

Als zentrenrelevante Sortimente gelten:

- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren/Büroorganisation
Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (aus WZ-Nr. 52.47.1); Bücher und Fachzeitschriften (WZ-Nr. 52.47.2); Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (WZ-Nr. 52.47.3)
- Kunst, Antiquitäten
Kunstgegenstände, Bilder (WZ-Nr. 52.48.21); Antiquitäten und antike Teppiche (WZ-Nr. 52.50.1); Antiquariate (WZ-Nr. 52.50.2)
- Baby-, Kinderartikel
Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör (WZ-Nr. 52.42.4)
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe

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

- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren

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

- Foto, Optik

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

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

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

- Musikalienhandel

Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 52.45.3)

- Uhren, Schmuck

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

- Spielwaren, Sportartikel

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

- Teppiche

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

- Blumen

Schnittblumen (aus WZ-Nr. 52.49.1)

- Campingartikel

Campingartikel ohne Campingmöbel (aus WZ-Nr. 52.49.8)

- Fahrräder und Zubehör, Mofas

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

- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

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

- Gebrauchtwaren dieser Liste

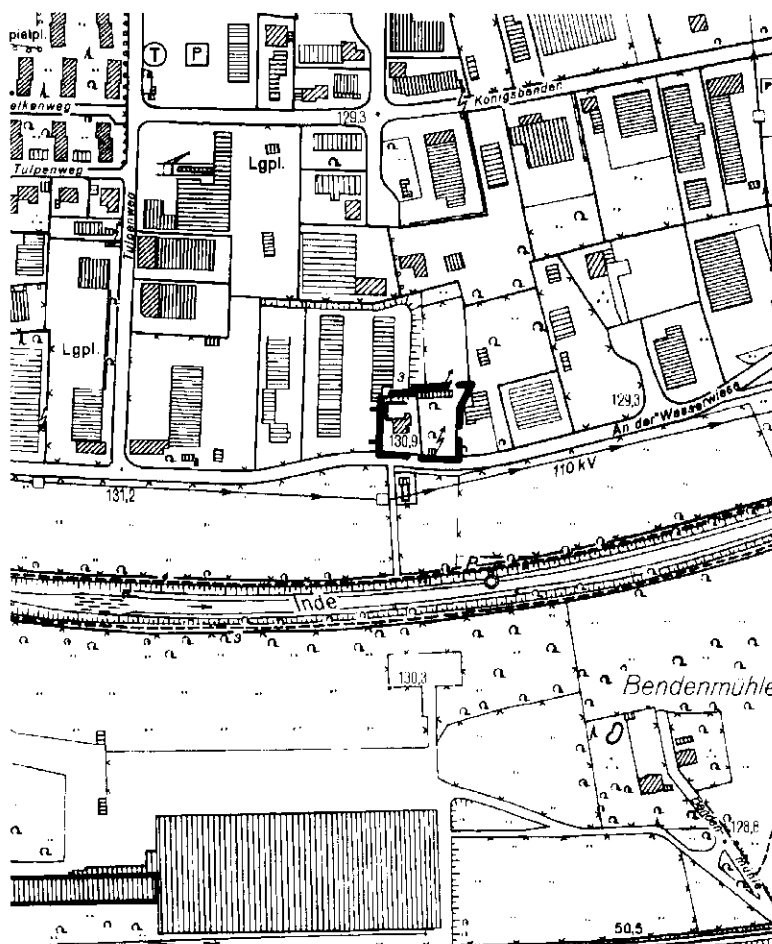
sonstige Gebrauchtwaren (aus WZ-Nr. 52.50.3)

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

4. Für die in dem gegliederten Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, dass beim Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen folgender Innenraumpegel eingehalten wird:
nachts 35 dB(A)

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB(A) übersteigen (z.B. beim Befahren von Nachbargrundstücken durch Kraftfahrzeuge mit Verbrennungsmotoren). Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr.

In Gewerbegebieten sind Wohnungen nur ausnahmsweise und für einen bestimmten, in der BauNVO bezeichneten Personenkreis 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 (Eigenvorsorge).



STADT ESCHWEILER

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

BEGRÜNDUNG
gemäß §§ 2a und 9 (8) BauGB

März 2008

1. PLANUNGSVORGABEN	3
1.1 Rechtsgrundlagen	3
1.2 Ziele der Landesplanung (Regionalplan)	3
1.3 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan	3
1.4 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.5 Bestand	3
2. ZIEL UND ZWECK DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	4
3. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	4
3.1 Art der baulichen Nutzung	4
3.2 Maß der baulichen Nutzung	7
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	7
3.4 Erhaltung von Bäumen	7
3.5 Ver- und Entsorgung	7
3.6 Niederschlagswasserbeseitigung	7
3.7 Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung	7
3.8 Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB	8
3.9 Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB	8
3.10 Altlasten	8
4. UMWELTPRÜFUNG	9
5. BODENORDNUNG UND SONSTIGE MAßNAHMEN	9

1. Planungsvorgaben

1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, 2004), in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung geltenden Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 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)

Das Änderungsverfahren wird auf Basis des §13a BauGB -Maßnahmen der Innenentwicklung- als beschleunigtes Verfahren, ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt.

Von der Erarbeitung des Umweltberichtes wird entsprechend § 13a BauGB abgesehen.

1.2 Ziele der Landesplanung (Regionalplan)

Die Ziele der Landesplanung sind im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Stadt Aachen, Kreis Aachen, Stand 2003 konkretisiert.

Der Bereich der Planänderung wird als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dargestellt.

1.3 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

1.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 0,3 ha große Änderungsbereich wird im Westen und Norden durch die Betriebsflächen des Bauhofes der WBE und im Süden durch die Straße „An der Wasserwiese“ begrenzt.

Die genaue Abgrenzung ist dem Bebauungsplankonzept im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

1.5 Bestand

Das Plangebiet ist z.T. bebaut und wird als Lager für den angrenzenden Bauhof genutzt.

1. Planungsvorgaben

1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, 2004), in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung geltenden Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 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)

Das Änderungsverfahren wird daher auf Basis des §13a BauGB -Maßnahmen der Innenentwicklung- als beschleunigtes Verfahren, ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt.

Von der Erarbeitung des Umweltberichtes wird entsprechend § 13a BauGB abgesehen.

1.2 Ziele der Landesplanung (Regionalplan)

Die Ziele der Landesplanung sind im für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Stadt Aachen, Kreis Aachen, Stand 2003 konkretisiert.

Der Bereich der Planänderung wird als Gewerbe- und Industrieansiedlungsgebiet (GIB) dargestellt.

1.3 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

1.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 0,3 ha große Änderungsbereich wird im Westen und Norden durch die Betriebsflächen des Bauhofes der WBE und im Süden durch die Straße „An der Wasserwiese“ begrenzt.

Die genaue Abgrenzung ist dem Bebauungsplankonzept im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

1.5 Bestand

Das Plangebiet ist z.T. bebaut und wird als Lager für den angrenzenden Bauhof genutzt.

2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Durch die 6. Änderung des BP 63 -Dürener Straße / Südstraße- sollen die im Stammpplan der 4. Änderung des BP 63 (rechtskräftig seit dem 30.10.1982) festgesetzten städtebaulichen Ziele den heute veränderten Zielvorstellungen angepasst werden.

Die WBE- Wirtschaftsbetriebe Eschweiler GmbH planen seit längerem die Realisierung eines Recyclinghofes, in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Standort des Bauhofes, um Synergien und Arbeits- und Betriebsabläufe zu konzentrieren.

Im Stammpplan waren die damals bestehenden Bäume und darüber hinaus der Bereich, auf denen die Bäume standen, als eine Fläche zum Erhalt von Bäumen festgesetzt worden.

Die Bäume wurden bis auf zwei am 18.01.07 durch den Orkan „Kyrill“, der damals über NRW hinweg zog, entwurzelt. Die im Stammpplan für diesen Bereich beschlossene Flächenfestsetzung kann daher nicht mehr Ziel der städtebaulichen Entwicklung sein. Die 6. Änderung soll an die angrenzenden Gebietsfestsetzungen des BP E63 angepasst werden und eine Betriebserweiterung der WBE ermöglichen.

3. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend den Festsetzungen des Stammpplanes der 4. Änderung des BP 63 als Gewerbegebiet festgesetzt.

Das Gewerbegebiet ist im Stammpplan in Teilbereiche eingeteilt worden (GE 1 bis GE 3), die in ihrer Nutzung eingeschränkt sind. Das im Geltungsbereich festgesetzte Gewerbegebiet ist als „Gewerbegebiet 2 (GE 2)“ festgesetzt. Grundlage hierzu ist die Abstandsliste 1990 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 – (V3- 8804.25.1), die die Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) bewertet.

Im Gewerbegebiet GE 2 wird folgendes festgesetzt:

- Im Teilbereich GE 2 sind Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I – V gemäß Abstandserlass 2007 nicht zulässig.
Hiermit wird ein städtebaulich der vorhandenen Wohnnutzung angepasster Übergang zwischen emittierendem Gewerbe und den immissionsempfindlichen Nutzungen ermöglicht.
- Die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügsstätten sind nicht zulässig. Begründet wird diese Festsetzung aus den städtebaulichen Zielvorstellungen. Vergnügsstätten würden die beabsichtigten Nutzungen und Entwicklungsabsichten dieses innenstadtnahen Gewerbegebietes negativ beeinflussen und stören.

- Nicht zugelassen werden Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den nachfolgend aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten entspricht. Ziel der Festsetzung ist es, eine Schädigung des zentralen Versorgungsbereiches zu verhindern.

Als nahversorgungsrelevante Sortimente gelten:

- Lebensmittel, Getränke
Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 52.11);
Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 52.2)
- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 52.33.1); Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel (aus WZ-Nr. 52.33.2); Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 52.49.9)
- Apotheken
Apotheken (WZ-Nr. 52.31.0)

Als zentrenrelevante Sortimente gelten:

- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren/Büroorganisation
Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (aus WZ-Nr. 52.47.1); Bücher und Fachzeitschriften (WZ-Nr. 52.47.2); Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (WZ-Nr. 52.47.3)
- Kunst, Antiquitäten
Kunstgegenstände, Bilder (WZ-Nr. 52.48.21); Antiquitäten und antike Teppiche (WZ-Nr. 52.50.1); Antiquariate (WZ-Nr. 52.50.2)
- Baby-, Kinderartikel
Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör (WZ-Nr. 52.42.4)
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren (WZ-Nr. 52.42); Schuhe, Leder- und Täschnerwaren (WZ-Nr. 52.43)
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (WZ-Nr. 52.45.2); Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 52.49.5); Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone (WZ-Nr. 52.49.6); Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.45.1); Wand- und Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten (aus WZ-Nr. 52.44.2)
- Foto, Optik
Augenoptiker (WZ-Nr. 52.49.3); Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.49.4)
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr. 52.41); nicht elekt-

- rische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke (aus WZ-Nr. 52.44.33); Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 52.44.4); Heimtextilien (WZ-Nr. 52.44.7); Bastelbedarf (WZ-Nr. 52.48.60); Kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.48.22)
- Musikalienhandel
Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 52.45.3)
- Uhren, Schmuck
Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 52.48.5)
- Spielwaren, Sportartikel
Spielwaren (WZ-Nr. 52.48.6); Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote, Yachten (aus WZ-Nr. 52.49.8)
- Teppiche
Teppiche, abgepasste Läufer und Kelims (aus WZ-Nr. 52.48.1)
- Blumen
Schnittblumen (aus WZ-Nr. 52.49.1)
- Campingartikel
Campingartikel ohne Campingmöbel (aus WZ-Nr. 52.49.8)
- Fahrräder und Zubehör, Mofas
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (aus WZ-Nr. 52.49.7), Mofas (aus WZ 50.40.3)
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
zoologischer Bedarf und lebende Tiere (WZ-Nr. 52.49.2)
- Gebrauchtwaren dieser Liste
sonstige Gebrauchtwaren (aus WZ-Nr. 52.50.3)

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

- Für die in dem gegliederten Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, dass beim Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen folgender Innenraumpegel eingehalten wird:
nachts 35 dB(A)
Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB(A) übersteigen (z.B. beim Befahren von Nachbargrundstücken durch Kraftfahrzeuge mit Verbrennungsmotoren).
Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr.
In Gewerbegebieten sind Wohnungen nur ausnahmsweise und für einen bestimmten, in der BauNVO bezeichneten Personenkreis 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 (Eigenvorsorge).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und eine maximale Traufhöhe bestimmt.

Es wird eine III- Geschossigkeit als Höchstgrenze und eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Eine Geschossflächenzahl (GFZ) wurde nicht festgesetzt, um eine möglichst große Flexibilität und Ausnutzung gewährleisten zu können.

Die Traufhöhe (TH) wird mit 10,5 m, bezogen auf einen Höhenpunkt (130,33 m ü. NN) in der Straße ‚An der Wasserwiese‘ festgesetzt.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Eine bestimmte Bauweise wurde nicht festgesetzt, um eine größtmögliche Flexibilität der Baugestaltung zu ermöglichen. Das städtebauliche Bild soll nicht durch strenge, planungs- und baurechtliche Festsetzungen erreicht werden, sondern durch eine fachliche Beratung und Information des potentiellen Bauherrn.

Die Umgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt.

3.4 Erhaltung von Bäumen

Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB sind die im Plangebiet vorhandenen und erhaltenswerten Bäume festgesetzt worden.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Änderungsgebietes mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation wird über die bestehenden Leitungstrassen der entsprechenden Versorgungsträger sichergestellt.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Schmutzwässer erfolgt über das bestehende Kanalsystem.

3.6 Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG NW) besteht für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden, die Verpflichtung, das im Geltungsbereich des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Für den Geltungsbereich erfolgt im weiteren Verfahren eine Prüfung der Möglichkeiten die unverschmutzten Niederschlagswässer abzuleiten.

3.7 Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung

Das Aufstellungsverfahren für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage von § 13 a BauGB. Es handelt sich um einen Bebau-

ungsplan der Innenentwicklung bzw. um einen Änderungsplan zur Nachverdichtung eines bestehenden Gewerbegebietes.

Hier gelten alle infolge der Planung zulässigen Eingriffe als bereits vor der Planung erfolgt oder zulässig. Da von der Planung keine ökologisch wertvollen Bereiche betroffen sind, ist die Wahl des Planverfahrens gemäß § 13 a BauGB auch im Hinblick auf diese rechtliche Konsequenz vertretbar.

3.8 Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Das Plangebiet umschließt ein Gebiet, das gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet ist. Die Kennzeichnung erfolgt:

- aufgrund der Lage im Grundwasserabsenkungsbereich des Braunkohlenbergbaus,
- aufgrund der Lage im Auegebiet und vorhandener humoser Böden,
- aufgrund der Lage im Nahbereich einer geologischen Verwerfungszone (Hörschberg-Sprung),

Das Grundwasser steht hier 2,5 m unter Geländeoberkante an. Bei der Errichtung von Kellern sind bautechnische Maßnahmen, wie Grundwasserhaltung und entsprechende Bauwerksabdichtung, vorzusehen.

Hinsichtlich der Bebaubarkeit müssen besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, getroffen werden. Unter anderem sind hier die Bauvorschriften der DIN 1054 und DIN 18195 sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

3.9 Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Ein Teilbereich des Plangebietes wurde ehemals als Kläranlage genutzt. Aufgrund der über die Gefährungsabschätzung nachgewiesenen Bodenbelastung erfolgt für diesen Bereich eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB, da die Böden der gekennzeichneten Flächen erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

3.10 Altlasten

Im östlichen Bereich des Plangebietes befand sich bis Anfang der 80er Jahre der Randbereich der ehemaligen Kläranlage der Stadt Eschweiler. Das Betriebsgelände der ehemaligen Kläranlage, welches im Altlastenkataster des Kreises Aachen unter der Nummer 5103/201 geführt wird, wurde im Jahr 1991 im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung untersucht, anschließend die Betriebseinrichtungen zurückgebaut und ein Gewerbegebiet entwickelt.

Da die ehemalige Kläranlage bereits im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung untersucht wurde und nur die Randbegründung der alten Kläranlage (keine umweltrelevanten Betriebseinrichtungen) in das jetzige Plangebiet hineinragte, sind im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahren keine weiteren Bodenuntersuchungen erforderlich.

Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im ehemaligen Überschwemmungsgebiet der Inde liegt und somit geogen bedingt erhöhte Schwermetallgehalte (Blei, Cadmium und Zink) im Boden zu erwarten sind. So-

fern im Rahmen von geplanten Baumaßnahmen Bodenaushub anfällt, so kann dieser innerhalb des Plangebietes wieder eingebaut werden. Sollte dies nicht möglich sein, so sind die Aushubmassen (auch der „gewachsene“ Boden) chemisch zu untersuchen und entsprechend zu verwerten.

Eine Kennzeichnung des Plangebietes nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist nicht erforderlich.

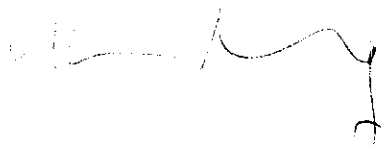
4. Umweltprüfung

Da das Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt wird, sind im Rahmen der Aufstellung der 6. Änderung des BP E63 keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich.

5. Bodenordnung 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.

Eschweiler, den 11.03.2008

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'H' or similar character, followed by a vertical line and a small hook.