



Sitzungsvorlage

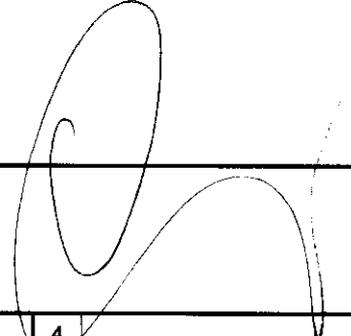
Datum: 4.10.2007

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Vorberatung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	17.10.2007	
2. Beschlussfassung	Stadtrat	öffentlich	30.10.2007	
3.				
4.				

Bebauungsplan 215 -Ehemalige Ziegelei- hier: Ergebnis der öffentlichen Auslegung sowie Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf:

- I. Die Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 1).
- II. Die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 2).
- III. Die sonstigen öffentlichen und privaten Belange werden entsprechend der Verwaltungsvorlage und der Planbegründung gewürdigt.
- IV. Der Bebauungsplan 215 –Ehemalige Ziegelei- (Anlage 3) wird gemäß § 10(1) BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung einschließlich Umweltbericht (Anlage 4) als Abschlussbegründung hierzu.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> gesehen <input type="checkbox"/> vorgeprüft		Unterschriften <i>I.V.</i> 	
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:

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss des Rates der Stadt Eschweiler hat in seiner Sitzung am 24.02.2005 die Aufhebung des vorherigen Aufstellungsbeschlusses vom 11.07.1991 sowie die erneute Aufstellung des Bebauungsplanes 215 -Ehemalige Ziegelei- gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Planentwurf wurde in der Zeit vom 04.04. - 15.04.2005 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgehängt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Aufgrund der Abstimmungs- und Gesprächsergebnisse mit den am Verfahren Beteiligten wurde der Geltungsbereich im Süden des Plangebietes zum bestehenden geschützten Landschaftsbestandteil (GLB) reduziert, so dass der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 07.09.2006 einen erneuten Aufstellungsbeschluss fasste und die öffentliche Auslegung beschloss. Der Planentwurf wurde in der Zeit vom 20.09. - 20.10.2006 ausgehängt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Die im Verfahren vorgebrachten fachspezifischen Stellungnahmen zu den vor Ort festgestellten bergbaulich-geotechnischen Verhältnissen, insbesondere in Bezug auf den tagesnahen Altbergbau, führten zu einer generellen Neubewertung der städtebaulichen Zielvorstellungen des BP 215. Das Verfahren, das dann weitergeführt wurde, beinhaltete daher nur noch den westlichen Teilbereich des BP 215, der für den geplanten SB-Markt vorgesehen war.

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss des Rates der Stadt Eschweiler hat daraufhin in seiner Sitzung am 05.06.2007 die Aufhebung des letzten Aufstellungsbeschlusses vom 07.09.2006 sowie die erneute Aufstellung und öffentliche Auslegung beschlossen. In der Zeit vom 23.07.2007 bis 24.08.2007 fand die öffentliche Auslegung des Entwurfs statt.

Die gesamten Anregungen aus den Verfahrensschritten der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind, soweit sie Anregungen oder Hinweise beinhalten, als Anlagen 6 und 7 beigefügt.

Zur Differenzierung und Klarstellung der unterschiedlichen Flächenbereiche in Bezug auf die Bewertung des tagesnahen Altbergbaus, erfolgte nach der öffentlichen Auslegung eine ergänzende Fassung der Kennzeichnung. Die Ergänzung wurde in rot kenntlich gemacht.

Die Verwaltung empfiehlt, nach erfolgter Abwägung den Entwurf des Bebauungsplanes 215 - Ehemalige Ziegelei- (Anlage 3) gemäß § 10 BauGB als Satzung zu beschließen und die Begründung einschließlich Umweltbericht (Anlage 4) als Abschlussbegründung hierzu.

Gutachten:

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

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan 215 – Ehem. Ziegelei -, D. Liebert – Büro für Freiraumplanung, Aachen, Mai 2007
- Schallimmissionsprognose für die Bauleitplanung Bebauungsplan 215 – Ehemalige Ziegelei, Dr.-Ing. Szymanski & Partner, Aachen, Juni 2006)
- Altlastenuntersuchung für das Gelände der ehemaligen Ziegelei Weisweiler (Klinkerwerk Wolf), Langerweher Straße in Weisweiler (Altlastenkataster-Nr. 5103/124) im Hinblick auf die Nutzungsabsichten "Einzelhandel" und "Wohnbebauung"- B-Plan 215, HYDR.O. Geologen und Ingenieure, Aachen 20.09.2005
- "Stellungnahme zu den bergbaulich-geotechnischen Verhältnissen in Bezug auf tagesnahen Altbergbau im Bereich des Bebauungsplangebietes 215 (ehemalige Ziegelei) in Weisweiler, Langerweher Straße 10-12", Ingenieurbüro Heitfeld-Schetelig GmbH, Aachen, April 2006,

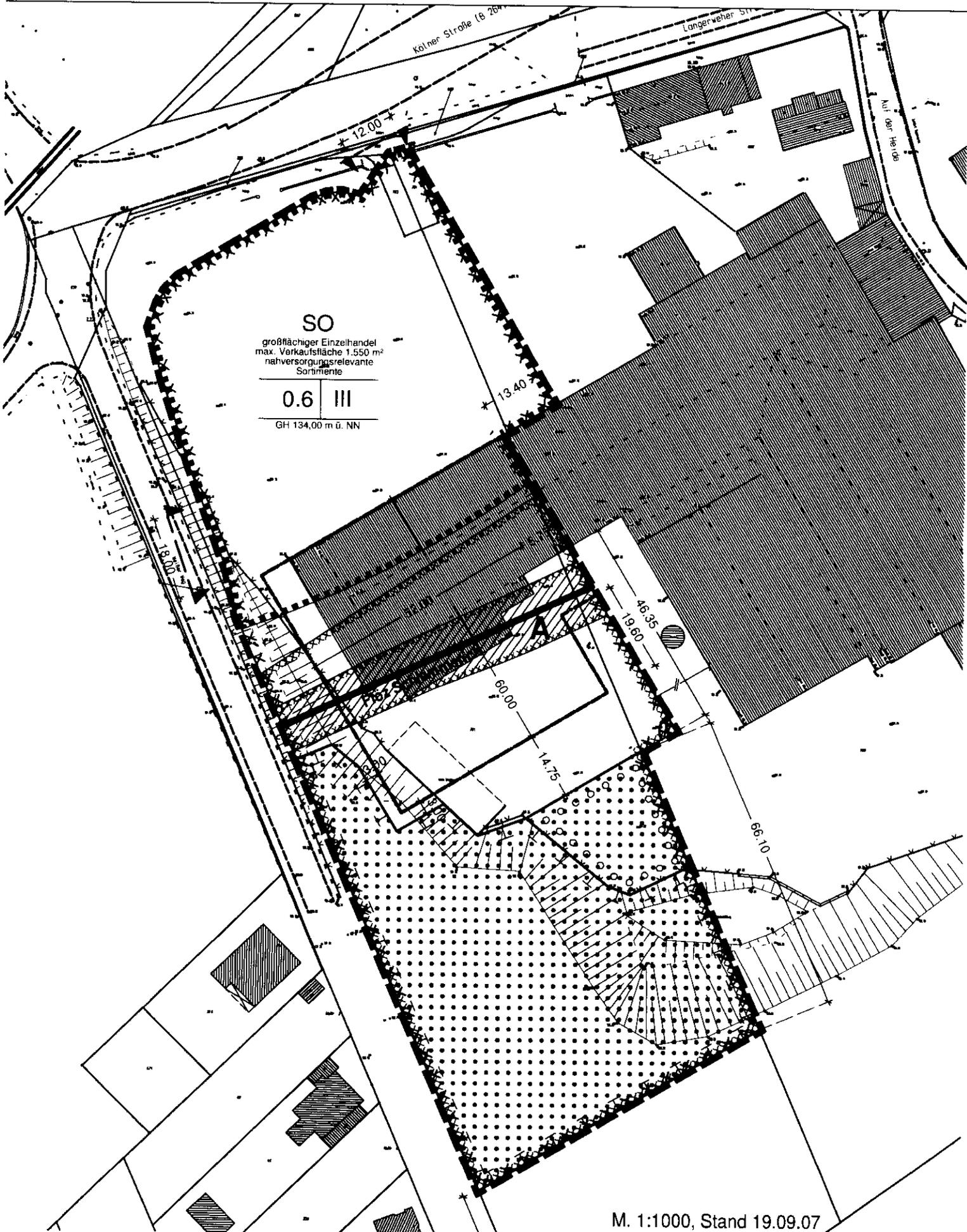
- „Bericht über die Ergebnisse der Untersuchungen zu den bergbaulichen Verhältnissen in Bezug auf tagesnahen Altbergbau im Bereich der ehemaligen Ziegelei in Weisweiler, Langerweher Straße 10-12“, Ingenieurbüro Heitfeld-Schetelig GmbH, Aachen, 29.06.2007,
- „Tragfähigkeitsprüfung für einen Nahversorger im Einmündungsbereich der K18 in die B 264 in Eschweiler-Weisweiler“, Büro für Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH, Köln, Juni 2006
- Städtökologischer Beitrag zum Stadtentwicklungskonzept Eschweiler, Stadt Eschweiler, Dez. 2002.

Haushaltsrechtliche Betrachtung:

Das Bebauungsplanverfahren des Bebauungsplanes 215 -Ehemalige Ziegelei- hat keine haushaltsrechtlichen Auswirkungen.

Anlagen

1. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit
2. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
3. Bebauungsplanentwurf (Planverkleinerung) mit textlichen Festsetzungen
4. Begründung zum Planentwurf einschließlich Umweltbericht
5. Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB
6. Stellungnahmen der Öffentlichkeit
7. Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange



BEBAUUNGSPLAN NR. 215 - EHEMALIGE ZIEGELEI -

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Sonstiges Sondergebiet -großflächiger Einzelhandel- Zweckbestimmung Nahversorgung (§ 11 Abs. 3 BauNVO):

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes -großflächiger Einzelhandel- Zweckbestimmung Nahversorgung sind Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von insgesamt **1.550 m²** zulässig. Zulässig sind auch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie andere für die Nutzung notwendigen Nebenanlagen.

Mindestens 80% der Verkaufsfläche müssen auf die folgenden Warengruppen entfallen:

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WBH 00-13)
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18)
- Tafel-, Küchen- und ähnliche Haushaltsgeräte (WB 66).

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage baulicher Anlagen

2.1. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des sonstigen Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten nicht mitzurechnen sind.

2.2. Festgesetzt wird gemäß § 18 BauNVO die maximale Höhe baulicher Anlagen über Normalhöhen-Null (NHN). Ausgenommen von den Höhenbeschränkungen sind untergeordnete technische Anlagen, wie Antennen, andere Empfangs- oder Sendeanlagen, Klima-, Abluftgeräte, Schornsteine oder ähnliches.

3. Bereich für Einfahrten

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB wird festgesetzt, dass Grundstücks-Ein- und Ausfahrten ausschließlich in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen zulässig sind.

4. Grünordnerische Festsetzungen

- 4.1. Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen Pflanzenbestände zu schützen und dauerhaft der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Mit Ausnahme von Maßnahmen zur Wahrung der Verkehrssicherheit auf benachbarten Flächen sind keine Pflegemaßnahmen zulässig.
- 4.2. Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Laubgehölzen gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt maximal 1,5 m mal 1,5 m. Nach Ablauf der Fertigstellungs- bzw. Unterhaltungspflege ist ein Pflegeschnitt so durchzuführen, dass eine zu starke Beschattung und Überwachsung der Nachbargrundstücke vermieden wird.
- 4.3. Innerhalb der Baugebiete sind pro angefangene 500 qm Fläche des zu bebauenden Baugrundstückes ein Laubbaum oder ein Obstbaum gem. Pflanzenliste 2 oder 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 4.4. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen (4.2.-4.3.) sind spätestens in der auf die Bauabnahme der jeweiligen Hochbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
- 4.5. Die Aufwuchs- und Entwicklungspflege wird für die ersten drei Jahre festgesetzt. Flächige Anpflanzungen sind in den ersten drei Jahren 1 – 2 mal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut kann als Mulch unter den Sträuchern verwendet werden.

PFLANZENLISTE 1

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Pflanzqualität:

- Sträucher, 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mind. 100 – 125

PFLANZENLISTE 2

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzqualität:

- Hochstamm 14 - 16, 3x verpflanzt, m. Ballen

PFLANZENLISTE 3A) Apfel

Aachener Hausapfel
Danziger Kantapfel
Rheinischer Bohnapfel
Jakob Fischer
Jakob Lebel
Klarapfel
Printenapfel

B) Birne

Clapps Liebling
Frühe aus Trevaux
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Münsterbirne

C) Pflaume

Grosse grüne Reneclaude
Hauszwetsche
Nancymirabelle

D) Süßkirsche

Büttners Rote Knorpelkirsche
Frühe Rote Meckenheimer
Gelsepitter
Große Schwarze Knorpelkirsche

E) Sauerkirsche

Ludwigs Frühe
Morellenfeuer

Anmerkung:

Alternativ können auch weitere Sorten aus der Liste empfohlener Obstbaumsorten der Biologischen Station Kreis Aachen Verwendung finden.

Kennzeichnungen

1. **Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind lokale nutzungsbedingte Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen. Bei Flächenentsiegelungen und Eingriffen in den Boden sind Bodenuntersuchungen in Bezug auf schadhafte Bodenverunreinigungen in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde durchzuführen. Bei Flächenentsiegelungen sind die Bodengehalte an Cadmium flächenhaft zu überprüfen.

2. **Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)**

Aufgrund des Braunkohlentagebaus und der mit ihm verbundenen Grundwasserregulierung unterliegen viele Gebiete in der Region besonderen bzw. künftig wechselnden Grundwasserverhältnissen. Im nördlichen Drittel des Plangebietes ist mit einem Auenbereich zu rechnen, in dem besondere Maßnahmen, vor allem im Gründungsbereich, zu beachten sind:

- Baugrundverhältnisse: Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen erforderlich. Es sind die Bauvorschriften der DIN 1054 („zulässige Belastung des Baugrundes“), der DIN 18196 („Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“) sowie die Bestimmungen der Bauordnung NRW zu beachten.
- Grundwasserverhältnisse: Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Es sind die Vorschriften der DIN 18195 („Bauwerksabdichtungen“) zu beachten.

3. **Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)**

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist mit Hinterlassenschaften des oberflächennahen Altbergbaus zu rechnen (Hohlräume, Pingen):

- Vor Bebauung innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind weitere Untersuchungen durch Bohrungen vor Ort durchzuführen. Diese haben

unter Hinzuziehung eines Sachverständigen gemäß § 36 der Gewerbeordnung des Landes NRW, der für die Thematik altbergbaubedingter Fragestellungen bestellt ist, stattzufinden.

- ~~In dem potenziellen Ausbissbereich des Hauptflözes „Großkohl“ (Einwirkungsklasse 1) sind vor einer Bebauung weitergehende Vor-Ort-Untersuchungen zur Klärung der Flözlage, zur Erkundung möglicher Resthohlräume des tagesnahen Altbergbaus auf diesem Flöz sowie zur Klärung des Einwirkungspotenzials der auf diesem Flöz dokumentierten Pingen (Schächten) erforderlich.~~
- ~~In den übrigen gekennzeichneten Bereichen (Einwirkungsklasse 3) sind zur Klärung der bergbaulichen Verhältnisse und des tatsächlichen Zustandes der Flöze vor einer Bebauung Vor-Ort-Untersuchungen (Bohrungen) erforderlich.~~
- Aufgrund von dokumentierten jedoch nicht näher zu lokalisierenden Pingen (Schächte) sind bei Ausschachtungsarbeiten durch einen Sachverständigen, der für die Thematik „Altbergbau“ bestellt ist, zu begleiten. Die Baugrubensohle ist vor Einbringen von Baumaterialien durch den Sachverständigen freizugeben. Sofern Auffälligkeiten festgestellt werden, sind die Arbeiten zu unterbrechen.
- Im Einwirkungsbereich des Flözes Schlemmerich (A) wurden Hohlräume im Untergrund festgestellt. Hier sind in Abhängigkeit von der konkreten Lage der Gründungsflächen bautechnische Zusatzmaßnahmen zur Überbrückung von Freilagen oder Sicherungsmaßnahmen zur dauerhaften Stabilisierung des Untergrundes erforderlich.*

Bei Feststellung von Hohlräumen, Pingen oder anderen Hinterlassenschaften des Altbergbaus sind in Absprache mit einem Sachverständigen, der für die Thematik „Altbergbau“ bestellt ist, entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Gliederung

Teil A Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen
des Bebauungsplanes 215 -Ehemalige Ziegelei-

Teil B Umweltbericht zum Bebauungsplan 215 -
Ehemalige Ziegelei-

Teil A

Ziele, Zwecke und Wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans zum

Bebauungsplan 215 -Ehemalige Ziegelei-

BEGRÜNDUNG TEIL A

1. PLANUNGSVORGABEN

- 1.1. RECHTSGRUNDLAGEN
- 1.2. REGIONALPLAN
- 1.3. DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
- 1.4. GELTUNGSBEREICH

2. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANS

3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

4. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

- 4.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 4.1.1 SONDERGEBIET -GROßFLÄCHIGER EINZELHANDEL-
MAXIMALE VERKAUFSFLÄCHE 1.550 M² NAHVERSORGUNGSRELEVANTE
SORTIMENTE
- 4.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
- 4.3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
- 4.4. FLÄCHEN FÜR WALD / FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR
ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
- 4.5. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN
BEPFLANZUNGEN

5. VER- UND ENTSORGUNG

6. NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

7. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG / EINFAHRTBEREICHE

8. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

- 8.1. UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT
UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BAUGB)
- 8.2. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE
VORKEHRUNGEN GEGEN ÄUßERE EINWIRKUNGEN ODER BESONDERE
BAULICHE SICHERUNGSMABNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH
SIND (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BAUGB)
- 8.3. UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, UNTER DENEN DER BERGBAU UMGEHT (§ 9
Abs. 5 Nr. 2 BAUGB)

9. UMWELTBELANGE

10. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN

11. STÄDTEBAULICHE DATEN

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. 132), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58);

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256/SGV. NRW. 232), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

1.2. Regionalplan

Der von der Landesplanungsbehörde mit Erlass vom 28. Januar 2003 genehmigte Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt den Planbereich als "Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche" dar.

1.3. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Eschweiler stellt für die Flächen des Bebauungsplanes 215 – Ehemalige Ziegelei – "Gewerbliche Baufläche" dar. Die Darstellung umfasst das gesamte Gelände der ehemaligen Ziegelei einschließlich des Ton-Abbaugebietes südlich des Planbereiches, das inzwischen als "geschützter Landschaftsbestandteil" festgesetzt ist.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren 215 erfolgt das Verfahren zur 81. Änderung des FNP. Dabei orientiert sich die geplante Darstellung am Entwurf der sich ebenfalls zurzeit im Verfahren befindlichen Gesamtüberarbeitung des FNP der Stadt Eschweiler. Die neuen Darstellungen lauten "Sonderbaufläche -großflächiger Einzelhandel- maximale Verkaufsfläche 1.550 m² nahversorgungsrelevante Sortimente" im westlichen Teil des Änderungsbereiches sowie "Gemischte Baufläche" im östlichen.

Die im geschützten Landschaftsbestandteil liegenden Teile des ehemaligen Ziegeleibetriebes liegen nicht innerhalb des FNP- Änderungsbereiches. Die geschützten Bereiche werden im Rahmen der FNP-Neuaufstellung entsprechend dargestellt, die Festsetzungen des Landschaftsplanes (Geschützter Landschaftsbestandteil) werden nachrichtlich übernommen.

1.4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans war bis zur ersten 1. Offenlage deckungsgleich mit dem der 81. Flächennutzungsplanänderung. Voruntersuchungen bzgl. bergbaulicher Hinterlassenschaften ergaben, dass aufgrund der daraus resultierenden wirtschaftlichen Mehrkosten bei der Weiterentwicklung der Gemischten Bauflächen, auf diese zunächst verzichtet wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 215 umfasst nun etwa das westliche Drittel der befestigten Fläche der ehemaligen Ziegelei und entspricht damit dem in der 81. Änderung des Flächennutzungsplans als Sonderbaufläche dargestellten Bereich.

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Ortsteils Weisweiler, südlich der Inde und der Talbahnstrecke (Eisenbahnlinie) und unmittelbar südlich angrenzend an die B 264. Angrenzend an den Planbereich befindet sich die Kreuzung B 264 / Lindenallee (Haupt-Ortsdurchfahrt Weisweilers). Der Knotenpunkt wurde im Rahmen des Aus- und Neubaus der B 264 ausgebaut. Hier befindet sich zudem der Bahnübergang Lindenallee, daran westlich anschließend entsteht der derzeit provisorisch eingerichtete Haltepunkt "Weisweiler" der "Euregio-Bahn", die den Ortsteil Weisweiler wieder an das Schienennetz anbindet.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch die B 264 (Kölner Straße),
- im Westen durch die Straße Weißer Weg und
- im Süden durch bestehende Böschungen und Waldbereiche (zugleich Grenze des "geschützten Landschaftsbestandteils LB 2.4.30 des Landschaftsplans III Eschweiler – Stolberg des Kreises Aachen).
- im Osten verläuft die Grenze von Nord nach Süd überwiegend durch die befestigten und teilweise baulich genutzten Flächen. Im Norden ausgehend von dem geplanten Zufahrtsbereich, in der Mitte entlang der bestehenden Gebäudetrennwand und im Süden entlang der vorhandenen Grundstücksgrenze.

Das Plangebiet umfasst etwa ein Drittel der derzeit baulich genutzten Teile des ehemaligen Ziegeleigeländes. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes 215 zu entnehmen.

Das Plangebiet ist ca. 1,5 ha groß.

2. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANS

Das Plangebiet ist durch die Betriebsflächen der ehemaligen Ziegelei geprägt. Der Produktionsbereich mit den vorhandenen Werkshallen, die teilweise zurzeit als Lagerflächen genutzt werden, und die angrenzenden ehemaligen Lehmabbauflächen bilden eine Zäsur innerhalb der umgebenden Nutzungen. Westlich und östlich dieses Keils haben sich Wohnsiedlungsbereiche (Wilhelmshöhe, Hücheln) gebildet, die bis unmittelbar an die ehemaligen Betriebsflächen heranreichen.

Für den Gebäudebestand aus den 50er Jahren gibt es keine geeignete Nachfolgenutzung, da eine mehr als nicht wesentlich störende gewerbliche Folgenutzung aufgrund der geringen Abstände zu schutzwürdiger Wohnnutzung in der Nachbarschaft ausscheidet.

Ziel der Bauleitplanung im Bereich der ehemaligen Ziegelei ist die Steuerung der Nachfolgenutzung ("Flächenrecycling"). Der Bebauungsplan 215 ist der erste Schritt zu einer städtebaulich sinnvollen und verträglichen Gesamtlösung.

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 215 ist in erster Linie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Nahversorgungsbetrieb und den zugehörigen Parkplatz.

Die Nutzung zum Zwecke des Einzelhandels stellt an diesem Standort nicht nur aufgrund ihrer verkehrstechnisch günstigen Lage städtebaulich eine sinnvolle Folgenutzung dar, sie deckt gleichzeitig den Bedarf des Ortsteils Weisweiler, der in der Tragfähigkeitsuntersuchung des Gutachterbüros Dr. Paul G. Jansen, Köln, vom Juni 2005 bestätigt wird.

Somit wird auch den allgemeinen Zielen der Landesplanung entsprochen, zu denen die Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben in räumlichem Zusammenhang mit Wohn- und Mischgebieten sowie das Flächenrecycling gehört.

Die südlich angrenzenden Teile (ehem. Lehmabbauflächen) weisen eine üppige Vegetation auf und sind ökologisch wertvoll. Für diese Flächen, die auch im Landschaftsplan als "geschützter Landschaftsbestandteil" festgesetzt sind, ergibt sich kein Veränderungsbedarf. Sie sollen dauerhaft erhalten werden und liegen nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Im Plangebiet ist eine konkrete Nutzung geplant: Auf einer Fläche von ca. 10.000 m² soll ein SB-Markt (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² entstehen. Der Standort bietet aufgrund seiner zentralen sowie verkehrsgünstigen Lage an der B 264 hervorragende Qualitäten innerhalb von Weisweiler in Randlage zum Ortskern. Die Nahversorgungsqualität von Weisweiler und anderer umliegender Ortschaften, die bislang unterdurchschnittlich ist, wird durch die Ansiedlung eines Vollsortimenters wesentlich gesteigert.

Der Standort wird als "Sondergebiet -großflächiger Einzelhandel- maximale Verkaufsfläche 1.550 m² nahversorgungsrelevante Sortimente" gem. § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zur Aufnahme des Vollsortimenters festgesetzt.

Durch diese Planung erhält das ehemalige Ziegeleigelände eine sinnvolle Folgenutzung.

4. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Sondergebiet -großflächiger Einzelhandel- maximale Verkaufsfläche 1.550 m² nahversorgungsrelevante Sortimente

Im Plangebiet soll ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt mit ca. 1.500 m² Verkaufsfläche) entstehen. Gemäß der in § 11 Abs. 3 BauNVO niedergelegten "Vermutungsregel" sind Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche "großflächige Einzelhandelsbetriebe". Diese Betriebe können sich negativ auf den Einzelhandel der Stadt- und Stadtteilzentren auswirken oder andere negative Auswirkungen mit sich bringen. Der für die Nahversorgung relevante Einzelhandel, d.h. in der Regel Sortimente für den täglichen Bedarf, vor allem Lebensmittel, haben diese negativen Auswirkungen nicht oder nur bedingt. Dabei spielen die Bevölkerungszahl im Umfeld, die nahversorgungsrelevante Kaufkraft, die Flächenproduktivität des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs-Typs sowie die Siedlungsstruktur eine Rolle. Der Nachweis war in einer "Tragfähigkeitsberechnung" zu führen. Es war zu ermitteln, ob, in welcher Größenordnung und ggf. mit welchen Einschränkungen ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelbranche den Zielen der Raumordnung und Landesplanung noch entspricht.

Aufgrund der Bestimmungen der Baunutzungsverordnung und des Einzelhandelserlasses NRW kommt zur planungsrechtlichen Sicherung des geplanten Lebensmittelmarktes nur die Festsetzung eines "Sonstigen Sondergebietes -großflächiger Einzelhandel-" in Betracht. Das Einzelhandelsgutachten "Tragfähigkeitsprüfung für einen Nahversorger im Einmündungsbereich der K 18 in die B 264 in Eschweiler-Weisweiler", kommt zu dem

Ergebnis, dass eine rechnerische Tragfähigkeit bei maximal 1.575 m² Verkaufsfläche gegeben ist. Der Gutachter empfiehlt zudem, eine Begrenzung des innenstadtrelevanten "Non-Food-Anteils" auf maximal 20% der Verkaufsfläche festzusetzen, um sicher zu stellen, dass tatsächlich nur Lebensmittelmärkte zulässig sind. Entsprechend setzt der Bebauungsplan textlich fest, dass innerhalb des Sondergebiets nur Lebensmittelmärkte mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt (gerundet) 1550 m² zulässig sind und mindestens 80% der Verkaufsfläche auf die folgenden Warengruppen entfallen müssen:

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13)
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18)
- Tafel-, Küchen- und ähnliche Haushaltsgeräte (WB 66).

(WB = Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik. Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden)

Diese Warengruppen sind die "nahversorgungsrelevanten Sortimente", d.h. Waren des täglichen Bedarfs.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die Ortsrandlage und die Umgebungsbebauung soll ein angemessen dimensionierter Baukörper entstehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO, der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß § 20 BauNVO sowie der Höhe baulicher Anlagen (über NN. als Höchstmaß) gemäß § 18 BauNVO begrenzt.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zusätzlich festgesetzt, dass – abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO - Stellplätze mit ihren Zufahrten bei der Berechnung der GRZ nicht mitgerechnet werden müssen. Diese abweichende Bestimmung ist nutzungsbedingt erforderlich, da das Grundstück der künftigen Einzelhandelsnutzung weitgehend mit Gebäuden sowie mit Stellplätzen und ihren Zufahrten bebaut sein wird. Die Einhaltung der GRZ bzw. der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einem Maß von 0,8 würde eine zweckentsprechende Nutzung wesentlich erschweren. Die Pflanzung von Einzelbäumen (textlich festgesetzt) sowie kleinere Ziergrünflächen oder ggf. Versickerungsflächen o.ä. werden dennoch entstehen. In der Gesamtbetrachtung lässt sich insgesamt eine positive Entwicklung des Plangebietes in Bezug auf Grünflächen erwarten, und die vorhandenen Vegetationsbestände werden weitestgehend zur Erhaltung festgesetzt, so dass das partiell höhere Maß der baulichen Nutzung im Bereich des SB-Marktes ausgeglichen wird und vertretbar ist.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit "III" als Höchstmaß festgesetzt. Bei gewerblichen Bauvorhaben ist durch die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse eine Begrenzung der Höhenentwicklung nur bedingt möglich, da die Geschosshöhen, z.B. bei Gewerbehallen, sehr hoch sein können. Aus diesem Grund wird zusätzlich auch die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Das Gelände ist relativ eben in einer Höhe von ca. 120 m über NN im nördlichen Teil bis 122 m über NN im südlichen. Aufgrund von besonderen Gründungsmaßnahmen ist eine Anhebung von Teilen des Geländes um ca. 1 m wahrscheinlich.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 134 m über NN. festgesetzt, so dass ca. 12 m hohe Gebäude entstehen können, was in etwa den Gebäudehöhen des Altbestandes entspricht. Im südlichen Plangebiet liegt das Gelände bis zu 10 m tiefer als die

Umgebungsbebauung und ist durch Gehölzflächen abgeschirmt, so dass selbst höhere Gebäude in dem benachbarten Bereich Weißer Weg kaum in Erscheinung treten werden.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO mit Baugrenzen festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche für den geplanten SB-Markt bildet die ungefähre Lage der geplanten Einzelhandelsnutzung ab.

4.4 Fläche für Wald / Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Süden des Plangebietes, u.a. auf den hohen Böschungen, existieren bewachsene Grünflächen, teilweise mit dichtem Baumbestand, die erhaltenswert sind, jedoch nicht innerhalb des im Landschaftsplan festgesetzten "geschützten Landschaftsbestandteils" liegen.

Zum dauerhaften Schutz dieser Grünstrukturen setzt der Bebauungsplan aufgrund des dortigen Vegetationsbestandes sowie im Zusammenhang mit dem südlich angrenzenden Wald, der im Gesamt- FNP- Entwurf der Stadt bereits als Waldfläche dargestellt ist, Fläche für Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB fest, überlagert mit der Festsetzung "Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Es wird festgesetzt, dass diese Bereiche der natürlichen Sukzession zu überlassen sind und Pflegemaßnahmen nur zur Wahrung der Verkehrssicherheit benachbarter Flächen zulässig sind.

Die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 18b bzw. 20 BauGB umfassen weitestgehend den existierenden erhaltenswerten Gehölzbestand innerhalb des Plangebietes.

4.5 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Neben der Erhaltung der bestehenden Bepflanzung innerhalb des Plangebietes werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB verschiedene Anpflanzungen im Bebauungsplan festgesetzt:

- Im süd- westlichen Bereich des Plangebietes wird eine ca. 590 m² große Fläche, die bislang versiegelt war, ebenfalls als Anpflanzfläche festgesetzt. Der Bereich ist flächig mit vorgegebenen Laubgehölzen zu bepflanzen; diese Aufforstung soll zu einem arttypischen Waldsaum der bereits bestehenden Waldfläche entwickelt werden.
- Aus landschaftspflegerischen, ökologischen, aber auch stadtgestalterischen Gründen werden Baumpflanzungen innerhalb des Baugebietes festgesetzt. Es wird festgesetzt, dass je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum der vorgegebenen Artenliste zu pflanzen ist. Demnach werden ca. 20 Laubbäume innerhalb der Bauflächen gepflanzt.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie Telekommunikations-Infrastruktur ist gesichert. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Das Sondergebiet kann an den vorhandenen Kanal in der B 264 angeschlossen werden. Dazu wurde bereits im

Rahmen des Kreuzungsausbaus im Frühjahr 2006 eine ausreichend dimensionierte Anschlussleitung zwischen Kanal und Grundstück verlegt.

Im Rahmen des Kreuzungsausbaus wurde auch der Weiße Weg im unteren Abschnitt ausgebaut. Im Zuge dessen wurden auch Gas- und Wasseranschlüsse für das Plangebiet hergestellt.

Ebenfalls neu errichtet wird eine Trafostation am nördlichen Rand des Sondergebietes. Von hier aus wird die Stromversorgung sichergestellt. Eine Festsetzung der relativ kleinen Fläche für die Trafostation ist im Bebauungsplan nicht erforderlich, da gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO solche Versorgungsanlagen überall in den Baugebieten zugelassen werden können und zwischen dem Versorgungsunternehmen und dem Grundstückseigentümer bereits Einvernehmen über die Errichtung erzielt wurde.

6. NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NW (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Da das Plangebiet schon lange vor 1996 bebaut und versiegelt war und seit je her bis heute an die öffentliche Kanalisation angeschlossen ist, finden die Vorschriften des § 51a LWG keine Anwendung bei der Niederschlagswasserbeseitigung. Insofern werden auch keine diesbezüglichen Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen.

Das komplette ehemalige Ziegeleigelände, sogar über die Grenzen des Plangebietes hinaus, westlich in Richtung der Straße "Auf der Heide" und südlich in Richtung "Geschützter Landschaftsbestandteil", ist im Generalentwässerungsplan der Stadt Eschweiler als Baugebiet berücksichtigt. Entsprechend leistungsfähig ist auch die vorhandene Mischwasser-Kanalisation, an die das Gelände heute angeschlossen ist. D.h. auch das Niederschlagswasser kann technisch problemlos über die vorhandene Kanalisation abgeleitet werden, so dass auch diesbezüglich im Rahmen des Bauleitplanverfahrens keine besonderen Regelungen getroffen werden müssen und eine Bebauung in der geplanten Weise in Bezug auf die Entwässerung unproblematisch ist.

Gleichwohl ist der Eigentümer des Geländes daran interessiert, das anfallende Niederschlagswasser nicht der städtischen Kanalisation zuzuführen, sondern auf dem Gelände zu versickern. Eine mögliche Versickerung von Niederschlagswasser der geplanten Gebäude und befestigten Flächen kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft und wasserrechtlich genehmigt werden.

7. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG / EINFAHRTBEREICHE

Die äußere Erschließung des Sonstigen Sondergebietes soll über die neue Trasse der B 264 n erfolgen. Um die Leichtigkeit und Sicherheit der klassifizierten Straße nicht zu gefährden, wurden folgende Punkte durch eine Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Eschweiler und dem Landesbetrieb Straßenbau vereinbart:

Die bestehenden drei Zufahrten zur B 264 (Kölner Straße) werden zugunsten einer Zufahrt aufgegeben. Die bestehende Zufahrt zwischen den Flurstücken Nr. 701 und 706 wird zu einer "Rechts- rein/rechts-raus- Anbindung" umgestaltet. Insbesondere ein Linksabbiegen vom geplanten Einzelhandelsbetrieb in Richtung Weisweiler ist baulich zu unterbinden. Um diesen Verkehrsströmen, d.h. dem Zufahrtsverkehr aus Richtung Langerwehe sowie dem

abfließenden Verkehr in Richtung Eschweiler und Weisweiler Rechnung zu tragen, wird eine Zufahrt vom SB-Markt zum Weißen Weg geplant. Bei der Planung des Anschlusses wurde berücksichtigt, dass ein ausreichender Aufstellbereich zum Knotenpunkt verbleibt. Eine Linksabbiegerspur zum Verbrauchermarkt ist im Weißen Weg nicht erforderlich.

Die Leistungsfähigkeit der B 264 sowie der beiden Knoten B 264/Lindenallee/Weißer Weg (sowie B264/Kölner Straße/Auf der Heide) wurde gutachterlich nachgewiesen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der o.g. Vorgaben werden die einzig zulässigen Zu- und Ausfahrten zum Plangebiet als "Einfahrtbereiche" festgesetzt. Umgekehrt sind keine weiteren Grundstückszufahrten möglich.

Im Rahmen des Neubaus der B 264 (Ortsumgehung Weisweiler) wurde der Knotenpunkt B 264/Lindenallee/Weißer Weg unter Berücksichtigung der oben genannten Vorgaben ausgebaut. Eine Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Einzelhandelsnutzung ist nicht erforderlich. Hier ist eine größer strukturierte Grundstücks- und Bebauungsstruktur vorgesehen.

Westlich des Plangebietes befindet sich ein Haltepunkt der revitalisierten Bahntrasse (Euregiobahn) Aachen – Eschweiler – Weisweiler - Langerwehe. Der Haltepunkt soll zu einem wichtigen Knotenpunkt zwischen Schienen- und Busverkehr ausgebaut werden. Der Anschluss an den Schienenverkehr bzw. der wichtige ÖPNV-Knoten stellt für das benachbarte Plangebiet sowie für den Ortsteil Weisweiler insgesamt eine Entwicklungschance dar.

8. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

8.1 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Das Gelände ist aufgrund der gewerblichen Vornutzung im Altlastenkataster des Kreises Aachen eingetragen (Nr. 5103/124). Daher wurde eine Altlastenuntersuchung für den gesamten ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplans, der sich östlich bis zur Straße "Auf der Heide" erstreckte und dort gemischte Bauflächen festsetzte, beauftragt ("Altlastenuntersuchung für das Gelände der ehemaligen Ziegelei Weisweiler (Klinkerwerk Wolf), Langerweher Straße in Weisweiler (Altlastenkataster-Nr. 5103/124) im Hinblick auf die Nutzungsabsichten "Einzelhandel" und "Wohnbebauung"- B-Plan 215").

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine Vorbehalte gegen die geplanten Folgenutzungen bestehen, da die durchgeführten Untersuchungen nur vereinzelte Hinweise auf nutzungsbedingte Bodenaltlasten ergeben haben, die bei Abbruch, Entsiegelung und Nachnutzung des Geländes entsprechend zu behandeln sind. Bei der Flächenentsiegelung sind z.B. die Bodengehalte an Cadmium flächenhaft zu überprüfen, um ggf.

Handlungsempfehlungen geben zu können. Im Worst-Case könnte einer wenig wahrscheinlichen Cadmium- Problematik durch eine Mutterbodenabdeckung in einer Mächtigkeit von ca. 35-50 cm ausreichend begegnet werden.

Weiterhin sind in Altakten nicht zu lokalisierende Lagertanks (z.B. Dieseltankstelle) dokumentiert. Auch die Untergrundsituation am ehemaligen Schmieröllagerraum sowie am ehemaligen Trafohaus muss bei Abriss und Entsiegelung dieser Anlagen untersucht werden. Aufgrund dieser und anderer Hinweise auf lokale Bodenverunreinigungen sind Flächenentsiegelungen und Bodeneingriffe mit weiteren Begutachtungen und entsprechenden Freimessungen zu verknüpfen. Entsprechend dieser Empfehlungen des Gutachters wird das gesamte Plangebiet gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet

(Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) und textlich auf die zu tätigen Untersuchungen verwiesen. Das Gutachten und diese Vorgehensweise sind mit dem Kreis Aachen als Untere Bodenschutzbehörde abgestimmt.

8.2. Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Aufgrund des Braunkohlentagebaus und der mit ihm verbundenen Grundwasserregulierung unterliegen viele Gebiete in der Region besonderen bzw. künftig wechselnden Grundwasserverhältnissen. Die RWE Power AG als Bergbautreibende Gesellschaft weist daher auf bestimmte Verhältnisse im Plangebiet hin, die eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB nach sich ziehen. Im nördlichen Drittel des Plangebietes ist gemäß Stellungnahme der RWE Power Aktiengesellschaft mit einem Auenbereich zu rechnen, in dem besondere Maßnahmen, vor allem im Gründungsbereich, zu beachten sind:

- Baugrundverhältnisse: Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen erforderlich. Es sind die Bauvorschriften der DIN 1054 ("zulässige Belastung des Baugrundes"), der DIN 18196 ("Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke") sowie die Bestimmungen der Bauordnung NRW zu beachten.
- Grundwasserverhältnisse: Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Es sind die Vorschriften der DIN 18195 ("Bauwerksabdichtungen") zu beachten.

Die betroffenen Teile des Plangebietes werden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet ("Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind").

8.3. Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Zur Beurteilung der bergbaulichen Situation im Hinblick auf die Bauleitplanung wurde ein Fachgutachten in Auftrag gegeben. Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Das Plangebiet liegt im "Inde-Revier". Mehrere Steinkohlenflöze queren das Plangebiet oberflächennah in Süd-West / Nord-Ost-Richtung, von denen einige abbauwürdig waren. Im Bereich Weisweiler wurde nachweislich bereits im 15. Jahrhundert zunächst in Nähe der Tagesoberfläche über eine Vielzahl von flachen Schächten Steinkohle gewonnen. Aufgrund der geologischen Verhältnisse und vorliegender Unterlagen ist davon auszugehen, dass auch im Plangebiet oberflächennaher Grundeigentümerbergbau betrieben wurde. Zwischen 1833 und dem Ende des 19. Jahrhunderts wurde im Umfeld Tiefbergbau durch den Eschweiler Bergwerksverein betrieben. Die Nachwirkungen aus dem Tiefbergbau auf die Geländeoberfläche sind lange abgeschlossen. Die von diesem Bergbau herrührenden Schächte liegen nördlich der B 264 sowie westlich der Straße "Weißer Weg". Auch unter Berücksichtigung der Lageungenauigkeit liegen die Schächte und Schachtschutzbereiche weit außerhalb des Plangebietes. Innerhalb des Plangebietes sind allerdings sog. "Pingen"

aus vorindustrieller Zeit dokumentiert, kleinere Schächte von etwas 10-20 m Tiefe, von denen aus die Flöze erkundet und abgebaut wurden.

Hinweise auf Erzbergbau liegen für das Untersuchungsgebiet nicht vor.

Der tagesnahe Abbau in der Frühphase der Bergbaugeschichte hat zum Teil größere flächenhafte Hohlräume im Untergrund hinterlassen, so dass in diesen Bereichen ohne zeitliche Begrenzung mit Tagesbrüchen gerechnet werden muss. Dies betrifft etwa 2/3 des Plangebietes (südlicher Teil). Die betroffenen Flächen werden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als "Flächen, unter denen der Bergbau umgeht" gekennzeichnet.

Unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Gutachters ist die Bebauung des Plangebietes mit technischen Routinemaßnahmen grundsätzlich möglich. Die Untersuchungen und ggf. die Sicherungsmaßnahmen können zwar einen wirtschaftlichen Aufwand bedeuten, dieser ist jedoch nicht so hoch, dass die Realisierung der Bauleitplanung bzw. der Bebauungsplan selbst in Frage zu stellen ist.

Zur näheren Bestimmung der Lage der Flöze incl. eventueller Hohlräume und zur Abschätzung des Risikos, das von den bergbaulichen Hinterlassenschaften ausgeht wurden während des Verfahrens weitergehende Untersuchungen durch Bohrungen vor Ort beauftragt.

Diese Bohrungen haben unter Hinzuziehung eines Sachverständigen gemäß § 36 der Gewerbeordnung des Landes NRW, der für die Thematik altbergbaubedingter Fragestellungen bestellt ist, stattgefunden.

Der „*Bericht über die Untersuchungen zu den bergbaulichen Verhältnissen in Bezug auf tagesnahen Altbergbau im Bereich der ehemaligen Ziegelei Weisweiler, Langerweher Straße 10-12*“ wurde mit Datum vom 29.06.2007 vom Ingenieurbüro Heitfeld- Schetelig GmbH erstellt.

Auf Grundlage der Bohrergebnisse wurden Art und Lage des Hauptflözes Schlemmerich näher definiert.

Im Ausbissbereich von Flöz Schlemmerich muss insbesondere aufgrund der steilen Lagerung dauerhaft mit einer großen Wahrscheinlichkeit für das Auftreten von Tagesbrüchen, Senkungen oder Setzungen gerechnet werden. Im Rahmen der Bebauung dieses in der Summe zwischen rund 12 m im Westen und rund 14 m im Osten breiten Einwirkungsbereiches sind in Abhängigkeit von der konkreten Lage der Gründungsflächen bautechnische Zusatzmaßnahmen zur Überbrückung von Freilagen erforderlich.

Der Flöz Schlemmerich incl. Einwirkungsbereich wird gesondert und zusätzlich zu der bereits bestehenden Kennzeichnung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB) im Bebauungsplan als Fläche **A**, unter der der Bergbau umgeht, gekennzeichnet mit dem Hinweis, dass dort im Untergrund Hohlräume festgestellt wurden und in Abhängigkeit der konkreten Lage der Gründungsflächen bautechnische Zusatzmaßnahmen zur Überbrückung von Freilagen oder Sicherungsmaßnahmen zur dauerhaften Stabilisierung des Untergrundes erforderlich sind.

Über ggf. weitere erforderliche Sicherungsarbeiten muss im Einzelfall entschieden werden (z.B. Verfüllung der Pinge oder bautechnische Anpassungsmaßnahmen im Gründungsbereich).

Bei Antreffen von einwirkungsrelevanten Resthohlräumen kommen in Abhängigkeit von der Lage der betroffenen Flöze zu den geplanten Baumaßnahmen folgende Maßnahmen in Frage:

- Ausführung bautechnischer Anpassungsmaßnahmen zur Überspannung der potenziell Tagesbruch-gefährdeten Bereiche (z.B. Ausführung entsprechend bewehrter Bodenplatten),

- Sicherung der betroffenen Flözbereiche (Herstellen eines Bohrrasters mit einem Abstand von ca. 10 m entlang der zu sichernden Flözpartien durch Bohrungen, Verfüllung der ausgebauten Bohrungen mit hydraulisch abbindendem Füllmaterial, z.B. Dämmer, durch Injektionen);

9. UMWELTBELANGE

9.1 Umweltprüfung (UP)

Eine Umweltprüfung wurde durchgeführt und ein Umweltbericht erarbeitet (vgl. Begründung Teil B).

9.2 Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden ermittelt und in entsprechende Festsetzungen umgesetzt. Aufgrund der fast vollständigen Überbauung, Versiegelung bzw. Befestigung des Plangebietes sind die Eingriffe in Natur und Landschaft sehr gering. Vorhandene Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes werden weitestgehend erhalten. Die grünordnerischen Maßnahmen schaffen rechnerisch einen mehr als ausreichenden Ausgleich innerhalb des Plangebietes. Nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen gilt der Eingriff in den Naturhaushalt somit im Sinne des Landschaftsgesetzes NRW als kompensiert.

9.3 Altlasten

Aufgrund der gewerblichen Vorgeschichte des Plangebietes liegen Hinweise auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenverunreinigungen vor. Das im September 2005 erstellte Altlastengutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die festgestellten oder vermuteten Bodenverunreinigungen nur lokal auftreten und technisch und wirtschaftlich wenig aufwändige Maßnahmen erfordern. Die Altlastensituation steht der geplanten Nutzung nicht entgegen.

Im Rahmen von Abbruch und Entsiegelungsmaßnahmen sind weitere begleitende Untersuchungen erforderlich, um ggf. konkrete Maßnahmen einzuleiten. Im Bebauungsplan wird das Plangebiet entsprechend gekennzeichnet (vgl. Kap. 8.1).

9.4 Schallschutz

Der Bebauungsplan umfasste ursprünglich die gesamte versiegelte Fläche des ehemaligen Ziegeleigeländes und somit auch die (nun östlich angrenzende) in der 81. Flächennutzungsplanänderung dargestellte Gemischte Baufläche.

Aufgrund der potentiellen Konflikte des Bebauungsplans in Bezug auf den Schallschutz wurde eine Schallimmissionsprognose beauftragt. Der Gutachter hatte die Aufgabe, mögliche Schall-Einwirkungen auf die Umgebung *durch* die geplante Nutzung zu prüfen sowie Einwirkungen *auf* das Plangebiet von außen und Konflikte zwischen den verschiedenen (geplanten) Nutzungen. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht (Begründung Teil B, Kap. 2.5) dargestellt.

Die größte Schallquelle im Bereich des Plangebietes ist die B 264.

In deren Nahbereich kommt es zu Überschreitungen von Orientierungswerte, so dass in dem Bereich eine Wohnnutzung auszuschließen wäre.

Da in der festgesetzten Sondergebietsfläche Wohnen ohnehin ausgeschlossen ist, entsteht kein Konflikt.

Die Beurteilung der potentiellen Konflikte zwischen der im Plangebiet vorgesehenen SB-Nutzung und der unmittelbar östlich angrenzenden, als Mischnutzung entwickelbaren Fläche insbesondere unter Betrachtung der Anlieferzone und möglicher Wohnnutzung, hat ergeben, dass auch hier die Immissionswerte eingehalten werden bzw. Spitzenpegelbelastungen durch geeignete und übliche Maßnahmen im Bereich der Anlieferung entsprechend reduziert werden können.

Potentielle Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf bestehende Wohngebäude (insbesondere Auswirkungen des SB-Marktes auf die Wohnbebauung "Weißer Weg") wurden ebenfalls überprüft. Es wurde festgestellt, dass diese nicht erheblich sind.

9.5 Bodendenkmalpflege

Durch den seit Ende des 19. Jahrhunderts betriebenen Ziegeltonabbau wurde das natürliche Gelände in einer Gesamtmächtigkeit von bis zu ca. 10 m abgetragen. Insofern ist mit vorgeschichtlichen, römischen oder mittelalterlichen Relikten voraussichtlich nicht zu rechnen.

10. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die notwendigen Grundstücksregelungen werden durch die Eigentümer/Investoren freiwillig veranlasst.

11. STÄDTEBAULICHE DATEN

Nutzungsart	Flächengröße ca.	Anteil
Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel	9.738 m ²	64,92 %
Fläche für Wald	5.262 m ²	35,08 %
Gesamt	15.000 m²	100 %

Teil B

Umweltbericht

**gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4
und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB**

zum

**Bebauungsplan 215
-Ehemalige Ziegelei-**

INHALTSVERZEICHNIS

1 EINLEITUNG

- 1.1 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES
- 1.2 DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

- 2.1. AUSWIRKUNGEN AUF LANDSCHAFT, TIERE UND PFLANZEN, BIOLOGISCHE VIELFALT
- 2.2. AUSWIRKUNGEN AUF BODEN, WASSER / GRUNDWASSER, LUFT, KLIMA
- 2.3. AUSWIRKUNGEN AUF DEN MENSCHEN, SEINE GESUNDHEIT SOWIE DIE BEVÖLKERUNG INSGESAMT
- 2.4. AUSWIRKUNGEN AUF KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER
- 2.5. ERNEUERBARE ENERGIEN
- 2.6. WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN DARGESTELLTEN UMWELTMEDIEN
- 2.7. PLANUNGSAUTERNATIVEN

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG

- 3.1. VERWENDETE VERFAHREN UND PROBLEME BEI DER ERSTELLUNG DER ANGABEN
- 3.2. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG (MONITORING)
- 3.3. ZUSAMMENFASSUNG

1 EINLEITUNG

1.1 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

Die Stadt Eschweiler beabsichtigt, die Folgenutzung des ehemaligen Ziegelei-Geländes im Süden des Ortsteils Weisweiler planungsrechtlich zu sichern und städtebaulich zu ordnen. Zu diesem Zweck stellt die Stadt Eschweiler im ersten Schritt den Bebauungsplan 215 – "Ehemalige Ziegelei" auf. Auslöser für diese Planung ist der Eigentümer der Fläche, der in zeitlich gestuften Bauabschnitten das derzeit teilweise brach liegende Gelände einer Folgenutzung zuführen möchte.

Geplant ist zunächst ein Sondergebiet mit einem Einzelhandelsbetrieb an der B 264 (SB-Markt, Vollsortimenter, ca. 1.500 m² Verkaufsfläche). Das Gelände bzw. Teile der großflächigen Altbauung werden derzeit als Lager genutzt. Nicht zuletzt aufgrund der unbefriedigenden städtebaulichen Situation an dieser exponierten Stelle sowie im Hinblick auf die sich bietende Nutzungschance beabsichtigt die Stadt, die Planungen des Eigentümers planungsrechtlich umzusetzen. Die Errichtung eines Nahversorgungsbetriebs im räumlichen Zusammenhang mit Wohn- und Mischgebieten deckt gleichzeitig den Bedarf des Ortsteils Weisweiler, der in der Tragfähigkeitsuntersuchung des Gutachterbüros Dr. Paul G. Jansen, Köln, vom Juni 2005 bestätigt wird.

Das Plangebiet umfasst etwa ein Drittel der derzeit baulich genutzten Teile des ehemaligen Ziegeleigeländes im Bereich der Straßen "Weißer Weg" und B 264 (Kölner Straße) und hat eine Gesamtgröße von etwa 15.000 m².

Der Bebauungsplan 215 beinhaltet folgende Festsetzungen:

- "Sondergebiet -großflächiger Einzelhandel- maximale Verkaufsfläche 1.550 m² nahversorgungsrelevante Sortimente" mit Maß der baulichen Nutzung und Regelungen zu den Verkaufs-Sortimenten,
- Überbaubare Grundstücksflächen
- Flächen für Wald/ Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Einfahrtbereiche.

1.2 DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

Gesetzliche Grundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in seiner bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Nachfolgend werden die in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt:

- Regionalplan

Der von der Landesplanungsbehörde mit Erlass vom 28. Januar 2003 genehmigte Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt den Planbereich als "Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche" dar. Die Bezirksregierung Köln hat bestätigt, dass die Darstellungen der im Parallelverfahren bearbeiteten 81. FNP-Änderung, den allgemeinen Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechen.

- Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler stellt für die Flächen des Bebauungsplanes 215 – Ehemalige Ziegelei – "Gewerbliche Baufläche" dar. Parallel zum Bebauungsplanverfahren 215 erfolgt das Verfahren zur 81. Änderung des FNP, dessen Geltungsbereich die gesamte befestigte Fläche der ehemaligen Ziegelei umfasst. Dabei orientiert sich die geplante Darstellung am Entwurf der sich ebenfalls zurzeit im Verfahren befindlichen Gesamtüberarbeitung des FNP der Stadt Eschweiler. Geplant sind die Darstellungen "Sonderbaufläche -großflächiger Einzelhandel- maximale Verkaufsfläche 1.550 m² nahversorgungsrelevante Sortimente" im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 215 sowie westlich daran angrenzend "Gemischte Baufläche".

- Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt zu einem kleinen Teil (süd-westlicher Bereich) im Geltungsbereich des Landschaftsplanes III Eschweiler – Stolberg des Kreises Aachen, der aber für diesen Bereich keine Festsetzungen trifft. Ansonsten bildet die südliche Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 215 zugleich die Grenze des Landschaftsplans. Es handelt sich dabei um die ehemaligen Tonabbaugebiete der Ziegelei, wo sich eine wertvolle Vegetation entwickelt hat. Der Landschaftsplan trägt dieser Entwicklung Rechnung und definiert den Abbaubereich als "geschützten Landschaftsbestandteil" (LB 2.4.30) mit dem Entwicklungsziel zum Erhalt eines naturnahen Lebensraumes oder sonstiger natürlicher Landschaftselemente.

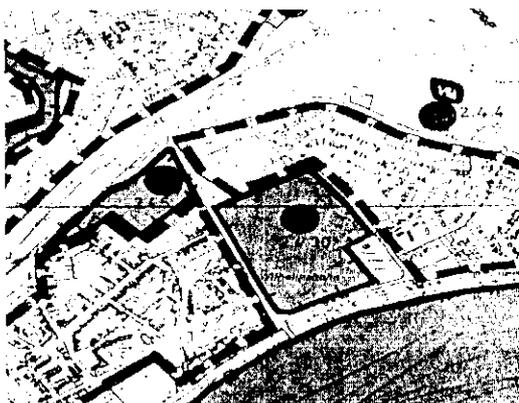


Abb. 2 Festsetzungskarte Landschaftsplan III (Eschweiler – Stolberg)

- Eingriffsregelung

Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 21 Abs. 1 BNatSchG 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.

- Landschaftsgesetz (LG NRW) / Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Neben Bestimmungen zur Eingriffsregelung und zu den Landschaftsplänen (s.o.) definieren das LG NRW bzw. das BNatSchG schützenswerte Biotop (§ 62 LG NRW), deren Erhaltung zwingend ist. Entsprechende Flächen werden auch im Biotopkataster der LÖBF (Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten) geführt. Weiterhin sind

Regelungen zu den FFH- (Flora-, Fauna-Habitat-) und Vogelschutzgebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung im BNatSchG geregelt.

- Bodenschutz (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Die sog. "Bodenschutzklausel" besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dass zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Entwicklungen die Möglichkeiten der Innenentwicklung, der Nachverdichtung und der Wiedernutzbarmachung von Flächen ("Flächenrecycling") zu nutzen sind. Die sog. "Umwidmungssperrklausel" besagt, dass landwirtschaftliche Flächen, Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen.

- Niederschlagswasserbeseitigung (§ 51a Landeswassergesetz NW - LWG)

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NW (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Da das Plangebiet schon lange vor 1996 bebaut und versiegelt war und seit je her bis heute an die öffentliche Kanalisation angeschlossen ist, finden die Vorschriften des § 51a LWG keine Anwendung.

- Lärmschutz (Bundesimmissionsschutzgesetz, TA Lärm, 16. BlmschV, DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau)

Zu den klassischen Aufgaben der Bauleitplanung gehört die am Grundgedanken des vorbeugenden Immissionsschutzes (§ 1 BauGB) orientierte Ordnung der baulichen Nutzungen.

- Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler

Nach der Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler sind alle Bäume mit einem Stammumfang von 70 cm und mehr (gemessen 1,00 m über dem Erdboden) geschützt. Nicht geschützt sind Obstbäume mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie. Für die Entfernung geschützter Bäume ist eine Ausnahme nach der Baumschutzsatzung erforderlich.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Nachfolgend werden die verschiedenen Schutzgüter sowie die im Plangebiet getroffenen und durch Festsetzungen gesicherten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen in Bezug zum jeweils betroffenen Schutzgut zusammengefasst und beschrieben. Weiterhin erfolgt eine Prognose über die Auswirkungen bei Nicht-Durchführung der Bauleitplanung.

2.2. AUSWIRKUNGEN AUF LANDSCHAFT, TIERE UND PFLANZEN, BIOLOGISCHE VIelfALT

2.2.1. Beschreibung der Bestandssituation

Landschaft:

Die Landschaft im Umfeld des Plangebietes ist heterogen geprägt.

Westlich angrenzend befindet sich ein Wohngebiet, östlich grenzt direkt die verbleibende, noch zu entwickelnde Fläche der ehemaligen Ziegelei an, die im FNP- Entwurf der Stadt Eschweiler sowie in der 81. Flächennutzungsplanänderung als Gemischte Baufläche dargestellt ist. Weiter östlich, somit östlich der Straße "Auf der Heide", befindet sich ebenfalls ein Wohngebiet.

Nördlich des Plangebietes befindet sich der Ortsteil Weisweiler, vom Plangebiet durch die Inde, eine Eisenbahnstrecke und die B 264 getrennt.

Die weiter westlich und östlich anschließenden Indeaunen mit landwirtschaftlichen und anderen Freiflächen sind im Plangebiet kaum wahrnehmbar. Südlich grenzt ein Freiraum mit üppiger Vegetation an (ehemalige Tongruben, geschützter Landschaftsbestandteil), der im weiteren Verlauf in die "Halde Nierchen" übergeht. Im Gegensatz zu den ausgehend von der Inde stark in südlicher Richtung ansteigenden Bereichen ist das Plangebiet selbst eben. Dies ist auf den Lehmbau zurückzuführen. Der südliche Teil des Plangebietes befindet sich somit im Geländeeinschnitt. Der geschützte Landschaftsbestandteil sowie die westlich (und weiter östlich) anschließenden Wohngebiete sind vom Plangebiet durch steile und bewachsene Böschungen getrennt. Das Plangebiet tritt somit aus diesen Richtungen kaum in Erscheinung.

Im weiteren Umfeld prägt das weithin sichtbare Kraftwerk Weisweiler das Landschaftsbild. Das Plangebiet selbst ist derzeit ein unattraktiver Gewerbestandort, der mit seinen ca. 50 Jahre alten Gewerbehallen und versiegelten Freiflächen das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt.

Tiere und Pflanzen

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 (Flora-, Fauna-Habitat-) und Vogelschutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne des BNatSchG vor. Im Rahmen der Beteiligungen der Bürger und der Behörden wurden keine Hinweise auf das mögliche Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten im Sinne des § 42 Bundesnaturschutzgesetz innerhalb des Plangebietes gegeben. Dies ist aufgrund der derzeitigen überwiegenden Bebauung, Versiegelung bzw. Befestigung des Geländes, der bestehenden gewerblichen Nutzung und der benachbarten Verkehrsstraßen nahe liegend.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt an einen im Landschaftsplan III Eschweiler- Stolberg festgesetzten "geschützten Landschaftsbestandteil", berührt diesen jedoch nicht.

Der zu diesem Bebauungsplan erstellte landschaftspflegerische Fachbeitrag beinhaltet auch eine Aufnahme des Bestandes innerhalb des Plangebietes zum Zeitpunkt des Bauleitplanverfahrens. Das Plangebiet ist zu einem hohen Anteil bebaut, versiegelt bzw. befestigt. Lediglich im südlichen Bereich sind Bäume und andere Gehölze und Pflanzen vorhanden, jedoch ausschließlich auf einem höheren Geländeniveau und auf den entsprechenden Böschungen.

2.1.2. Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Landschaft:

Bei Realisierung der Planung ist nicht unbedingt die Entstehung einer städtebaulich überdurchschnittlich attraktiven Bebauung zu unterstellen, dennoch wird die Neuordnung und die Bebauung mit einem neuen Einzelhandelsbau sowie Grünelemente die Gesamtsituation deutlich aufwerten. Eine Fernwirkung der geplanten Bebauung bzw. Auswirkungen auf das weiträumige Landschaftsbild sind nicht gegeben. Auf das engere Umfeld bezogen wird das Orts- und Landschaftsbild durch die Neubebauung des Geländes nicht beeinträchtigt oder aufgrund des neuen Gebäudes und zusätzlicher Grünelemente sogar positiv beeinflusst.

Tiere und Pflanzen:

Da das Plangebiet vor Aufstellung des Bebauungsplanes nahezu vollständig bebaut bzw. befestigt war, werden bei Umsetzung der Planung insgesamt positive Auswirkungen

erwartet. Die vorwiegend im Süden des Plangebietes vorhandenen Grünstrukturen werden weitestgehend erhalten. Der Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzungen. Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Neuanlage ca. 590 m² großen Pflanzfläche und zu Baumpflanzungen. Geschützte Tierarten im Plangebiet sind nicht bekannt, so dass Beeinträchtigungen der Fauna nicht erwartet werden, ggf. sogar (begrenzt) positive Auswirkungen im Zusammenhang mit den zusätzlichen Pflanzflächen möglich sind.

Der benachbarte "geschützte Landschaftsbestandteil" wird nicht berührt. Es kann davon ausgegangen werden, dass eine bauliche Folgenutzung der jetzigen Nutzung keine erheblichen Auswirkungen auf den Bereich hat.

2.1.3. Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre entweder eine dauerhafte gewerbliche Nutzung im Altbestand oder die Entstehung einer Gewerbebrache mit ggf. verfallener Bausubstanz denkbar. Diese Entwicklungen wären im Sinne des Ort- und Landschaftsbildes negativ zu beurteilen. Im Falle einer Brache wäre sehr langfristig mit der "Rückeroberung" des Bereiches durch die natürliche Sukzession zu rechnen, sofern der Eigentümer zur Verhinderung dessen keine entsprechenden Pflegemaßnahmen durchführt.

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

Grundsätzlich ist festzustellen, dass nachteilige Auswirkungen bei Realisierung der Planung aufgrund der derzeitigen Umweltsituation im Plangebiet kaum erwartet werden können. Dennoch trifft der Bebauungsplan eine Reihe von Festsetzungen, um potentielle nachteilige Auswirkungen zu unterbinden sowie positive Auswirkungen zu forcieren.

Landschaft

Die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen sowie die teilweise Lage des Plangebietes im Geländeeinschnitt und die starke Eingrünung des Bereiches führen dazu, dass es keine Fernwirkung der Neubebauung geben wird bzw. Auswirkungen auf das weiträumige Landschaftsbild ausbleiben werden.

Tiere und Pflanzen

Der Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen, die den weitestgehenden Erhalt der im Plangebiet vorhandenen Grünstrukturen sichern. Weiterhin werden zusätzliche Anpflanzungen für eine Fläche festgesetzt, die bislang versiegelt war (siehe hierzu Kap. 4.4. – 4.5. der Begründung Teil A).

Die überbaubaren Flächen sind in ca. 80 m Abstand zum "Geschützten Landschaftsbestandteil". Zwischen beiden liegt der als Fläche für Wald festgesetzte Bereich.

Darüber hinaus werden aufgrund der nach Bebauungsplan bzw. Baunutzungsverordnung begrenzten bebaubaren Grundfläche über die oben genannten Flächen hinaus Teile des Plangebietes entsiegelt und bepflanzt werden (zumindest als Ziergrünflächen). Die geplante Nutzung hat zwar immer noch einen nutzungsbedingt hohen Versiegelungsgrad zur Folge, ist gegenüber der jetzigen Situation jedoch eine Verbesserung. Dies spiegelt sich auch in der Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft wider. Die Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung nach der Methode "Sporbeck" hat ergeben, dass die ökologische Wertigkeit zur Zeit der Planaufstellung geringer ist, als nach Realisierung der Planung (vgl.

"Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 215 – "Ehemalige Ziegelei", Stand Mai 2007).

2.2. AUSWIRKUNGEN AUF BODEN, WASSER / GRUNDWASSER, LUFT, KLIMA

2.2.1. Beschreibung der Bestandssituation

Boden / Altlasten

Aufgrund der langjährigen gewerblichen Vorgeschichte des Plangebietes ist das Gelände im Altlastenkataster des Kreises Aachen eingetragen (Nr. 5103/124). Daher wurde eine Altlastenuntersuchung beauftragt ("Altlastenuntersuchung für das Gelände der ehemaligen Ziegelei Weisweiler (Klinkerwerk Wolf), Langerweher Straße in Weisweiler (Altlastenkataster-Nr. 5103/124) im Hinblick auf die Nutzungsabsichten "Einzelhandel" und "Wohnbebauung" BP 215"). Im Zuge dessen wurde auch die vorliegende Bodensituation ermittelt.

[Die Untersuchung im Hinblick auf die Nutzungsabsicht „Wohnbebauung“ erfolgte aufgrund des ursprünglichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, der östlich eine Mischgebietsfläche mit einbezog, in der Wohnen zulässig ist.]

Die ehemalige Ziegeleigrube, die vor der baulichen Nutzung des Geländes hier betrieben wurde, wurde in den nach Südwesten ansteigenden Hang des Steinkohlengebirges (Wilhelmshöhe) angelegt, an dem eine quartäre Lösslehmüberdeckung und die Verwitterungslehme des Steinkohlengebirges in einer Gesamtmächtigkeit von ca. 10 m ausgetont werden konnten. Der gesamte Bereich der Tongrube wurde bis auf die Auflockerungszone des Steinkohlengebirges abgetragen. Daher rührt der großflächige und tiefe Geländeeinschnitt, der bedingt, dass das Plangebiet auf dem Höhengniveau der Bundesstraße verbleibt, während die Umgebung in südlicher Richtung stark ansteigt. Vermutlich wurden die heutigen Produktionshallen in einem ausgetonten älteren Bereich der Tongrube auf der verlehmtten Auflockerungszone des Grundgebirges errichtet.

Bei den Rammkernsondierungen, die der Gutachter durchgeführt hat, wurden auch anthropogene Anfüllungen aus RCL-Material, Ziegelbruch oder ähnlichen Resten aus er Ziegel- und Klinkerproduktion erbohrt, die offenbar zur Planierung des Geländes verwendet wurden.

Das Plangebiet ist teilweise bebaut und befahrbar befestigt. Die natürlichen Bodenfunktionen finden nicht bzw. nur sehr eingeschränkt statt.

Der Altlastenverdacht begründet sich vor allem aus dem Vorhandensein diverser Tanks, die zu unterschiedlichen Zeiten im Laufe der Betriebsgeschichte genutzt wurden und dokumentiert sind. So gab es mehrere Tanks nebst Verbindungsleitungen für Heizöl, das zur Produktion benötigt wurde, bevor der Betrieb mit Gas versorgt wurde. Weitere Öltanks für Altöl und Diesel, die z.T. in den 80er Jahren durch andere Tanks ersetzt wurden, sowie andere Tanks und ein stillgelegter Trafo, die ggf. wassergefährdende Stoffe beinhaltet haben. Nach Schließung der Firma Wolf Baukeramik 1989 wurden die Tanks entfernt und ölverunreinigte Bodenbereiche gereinigt. Eine lückenlose Dokumentation über alle Anlagen und Aktivitäten auf dem Gelände liegt nicht vor. Auch einige der erwähnten Tanks sowie in der Vergangenheit gemachte Untersuchungen lassen sich nicht vollständig lokalisieren. Daher wurde das oben erwähnte Gutachten beauftragt, das zum einen eine Aktenrecherche und Bewertung der vorliegenden Unterlagen beinhaltet und zum anderen Bodenuntersuchungen auf dem Gelände. Es wurden sieben Rammkernsondierungen durchgeführt, insbesondere in den Bereichen der ehemaligen Tankstandorte (soweit bekannt). Die Bodenproben wurden chemisch analysiert.

Wasser / Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich zwischen 60 und 300 m südlich der in West-Ost-Richtung fließenden Inde. Es wird durch die B 264 und die Eisenbahnstrecke ("Talbahnstrecke") vom Fluss getrennt.

Die Altlastenuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Untergrund von der wenig wasserdurchlässigen Auflockerungszone oder anstehenden, wasserstauend wirkenden Gesteinen des Grundgebirges aufgebaut wird. Der Grundwasser-Flurabstand dürfte bei ca. 5 m liegen. Der Grundwasserabstrom wird von der Inde als Vorfluter in nördliche bis nordöstliche Richtung gelenkt. Allerdings haben die Braunkohlen-Tagebaue zu einer Absenkung der Grundwasseroberfläche geführt, so dass die hydraulische Verbindung zur Inde gestört ist und nordwestliche Grundwasserfließrichtungen zu den Sumpfburgen auftreten. Aufgrund der Grundwasserregulierung durch den Braunkohlentagebau unterliegen viele Gebiete in der Region besonderen bzw. künftig wechselnden Grundwasserverhältnissen. Die RWE Power AG als bergbautreibende Gesellschaft weist daher auf bestimmte Verhältnisse im Plangebiet hin. So kann der Grundwasserstand vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen (von Gebäuden) ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen.

Eine Verunreinigung des Grundwassers durch schädliche Bodenverunreinigungen konnte nicht festgestellt werden.

Das Plangebiet ist derzeit teilweise bebaut, versiegelt oder bedingt wasserdurchlässig befestigt, so dass die natürlichen Bodenfunktionen in Bezug auf die Grundwasserneubildung, Wasserspeicherung oder Verdunstung nur stark eingeschränkt stattfinden.

Luft / Klima

Vom Untersuchungsgebiet selbst liegen keine exakten Daten zur Luftbelastung vor. Die in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet liegenden größeren Emittenten sind die B 264 und die umliegenden Ortsteile Weisweilers in ihrer Gesamtheit.

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. Dem Planungsgebiet wird dabei Gewerbeklima, geprägt durch einen sehr hohen Anteil an versiegelten Flächen, zugeordnet. Den südlich gelegenen Flächen ist aufgrund der vorhandenen Vegetation ein ausgeglichenes Waldklima mit geringen Temperaturschwankungen beizumessen.

2.2.2. Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Boden / Altlasten

Bei Realisierung der Planung werden Teile der jetzt bebauten oder versiegelten Flächen zu Freiflächen. Insofern sind trotz der geplanten baulichen Nutzung – verglichen mit der Ist-Situation – insgesamt positive Auswirkungen auf die Bodenfunktionen im Plangebiet zu erwarten.

Die Realisierung der Planung hat keine Inanspruchnahme wertvoller Böden zur Folge. Die Realisierung der Planung hätte im Gegenteil die Entsiegelung von mindestens ca. 600 m² der jetzt befestigten Flächen zur Folge.

Durch die Wiedernutzbarmachung der Fläche wird dem Gebot der "Bodenschutzklausel" (§ 1a Abs. 2 BauGB) entsprochen, wo nach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist und durch Wiedernutzbarmachung von Flächen oder Nachverdichtung die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen ist.

Bezüglich der Altlastensituation kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass keine Vorbehalte gegen die geplanten Folgenutzungen bestehen, da die durchgeführten Untersuchungen nur vereinzelte Hinweise auf nutzungsbedingte Bodenaltlasten ergeben

haben, die bei Abbruch, Entsiegelung und Nachnutzung des Geländes entsprechend zu behandeln sind (vgl. 2.2.4.).

Wasser / Grundwasser

Durch die im Zuge der Realisierung der Planung durchzuführende Entsiegelung von Teilen des Plangebietes sind positive Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung zu erwarten. Weiterhin wird im Falle einer Neubebauung die Versickerung des Niederschlagswassers angestrebt, auch wenn die gesetzlichen Verpflichtungen zur Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a Landeswassergesetz NW (LWG) für das Plangebiet keine Anwendung finden, da das Grundstück bereits vor 1996 bebaut war. Die vorhandene städtische Kanalisation ist leistungsfähig genug, das gesamte Schmutz- und Niederschlagswasser des Geländes aufzunehmen, gleichwohl ist der Eigentümer des Geländes daran interessiert, das anfallende Niederschlagswasser auf dem Gelände zu versickern. Eine mögliche Versickerung von Niederschlagswasser des geplanten Gebäudes und befestigten Flächen kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft und wasserrechtlich genehmigt werden.

Luft / Klima

Stark emittierende Betriebe sind durch die Festsetzung (Sondergebiet für Einzelhandel nicht zulässig. Luft-Belastungen durch zusätzliche Verkehre werden in Relation zur vorhandenen Gesamtsituation als nicht erheblich eingeschätzt.

Bei Durchführung der Planung kann es einerseits zu Verbesserungen des Klimas innerhalb des Plangebietes kommen, da mit der Folgenutzung eine teilweise Entsiegelung und Begrünung des Plangebietes einhergeht, andererseits wird mit einer nutzungsbedingten Zunahme des Kfz-Verkehrs zu rechnen sein, die jedoch insgesamt keine erheblichen Auswirkungen erwarten lässt.

2.2.3. Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist damit zu rechnen, dass der derzeitige Zustand, d.h. eine fast vollständige Versiegelung, dauerhaft erhalten bleibt und die Bodenfunktionen einschließlich Grundwasserneubildung stark eingeschränkt bleiben. Die negative kleinklimatische Situation wird sich ebenfalls nicht verbessern, es sei denn, die Nutzung wird gänzlich aufgegeben und eine natürliche Sukzession zugelassen.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht von einer Veränderung des Schutzgutes "Luft" auszugehen.

Die in Folge der geplanten Nachnutzungen des Geländes erforderlichen Untersuchungen und Maßnahmen im Bereich der Altlastensanierung würden auf absehbare Zeit nicht durchgeführt.

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

Durch entsprechende Festsetzungen werden die vorhandenen Grünstrukturen im Plangebiet weitestgehend erhalten sowie neue Pflanzflächen vorgesehen (vgl. 2.1.4.). Dies führt zur Verbesserung der Bodenfunktionen und der Grundwasserneubildung.

Bezüglich der Altlastensituation sind bestimmte Maßnahmen im Rahmen der Flächenaufbereitung (Abbruch, Entsiegelung) erforderlich, die als Kennzeichnung in den

Bebauungsplan aufgenommen sind. Auf diese Weise können negative Auswirkungen, insbesondere auf Menschen und das Grundwasser ausgeschlossen werden.

Bei der Flächenentsiegelung sollten z.B. die Bodengehalte an Cadmium flächenhaft überprüft werden, um ggf. Handlungsempfehlungen geben zu können. Im Worst-Case könnte einer wenig wahrscheinlichen Cadmium-Problematik durch die Mutterbodenabdeckung in einer Mächtigkeit von ca. 35-50 cm ausreichend begegnet werden.

Bezüglich der nicht zu lokalisierenden Lagertanks (z.B. Dieseltankstelle) und der Untergrundsituation am ehemaligen Schmieröllageraum sowie am ehemaligen Trafobaus bestehen Untersuchungsdefizite. Aufgrund dieser und anderer Hinweise auf lokale Bodenverunreinigungen sollten Flächenentsiegelungen und Bodeneingriffe mit weiteren Begutachtungen und entsprechenden Freimessungen verknüpft werden, um die Hinweise zu überprüfen, das Untersuchungsrastraster ausreichend zu verdichten. Entsprechend dieser Empfehlungen des Gutachters wird das gesamte Plangebiet gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet (Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) und textlich auf die zu tätigen Untersuchungen verwiesen. Das Gutachten und diese Vorgehensweise sind mit dem Kreis Aachen als Untere Bodenschutzbehörde abgestimmt, die auch die Maßnahmen kontrollieren wird.

Aufgrund der Grundwasserregulierung durch den Braunkohlentagebau kann der Grundwasserstand vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen (von Gebäuden) ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Diese und andere Besonderheiten erfordern im nördlichen Drittel des Plangebietes bautechnische Maßnahmen. Eine entsprechende Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB wurde im Bebauungsplan vorgenommen (vgl. Begründung Teil A, Kap. 8.2).

2.3. AUSWIRKUNGEN AUF DEN MENSCHEN, SEINE GESUNDHEIT SOWIE DIE BEVÖLKERUNG INSGESAMT

2.3.1 Beschreibung der Bestandssituation

Erholungsfunktion

Das Gelände der ehemaligen Ziegelei ist seit je her eingezäunt und nicht zu betreten, hat keinerlei Erholungsfunktion und ist städtebaulich, insbesondere im Hinblick auf die exponierte Lage am südlichen Ortseingang, stark verbesserungswürdig. Auch die südlich angrenzenden Grünbereiche innerhalb des Plangebietes sowie der "geschützte Landschaftsbestandteil" sind eingezäunt und öffentlich nicht zugänglich. Dennoch wird der Bereich insbesondere von Kindern und Jugendlichen unerlaubterweise betreten, da er aufgrund der Topografie und des Bewuchses einen gewissen Erholungswert für diese Nutzergruppe besitzt.

Lärm

Die größte Schallquelle, die auf das Plangebiet einwirkt, ist die B 264. Alle anderen Schallquellen (sonstige Straßen, gewerbliche Nutzungen im Umfeld und auf dem Gelände) sind nicht relevant.

Da innerhalb des festgesetzten Sondergebietes ohnehin keine schützenswürdige Wohnnutzung zulässig ist, sind Maßnahmen bzw. Festsetzungen aufgrund der Lärmimmissionen durch die B 264 nicht erforderlich.

Emissionen aus dem Plangebiet hinaus, die aus der jetzigen gewerblichen Nutzung resultieren und auf die benachbarten Wohngebiete einwirken, sind unwesentlich.

Altlasten

Die vorhandenen Altlasten, die aus der langjährigen gewerblichen Nutzung herrühren, sind nur punktuell und stellen keine Gefahr für die menschliche Gesundheit dar (vgl. Kap. 2.2.).

2.3.2. Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Erholungsfunktion

Die Erholungsfunktion wird durch die Folgenutzung nicht verbessert Die "informelle" Erholungsfunktion des "geschützten Landschaftsbestandteiles" wird durch die Planung nicht verändert. Die Zugänglichkeit wird aufgrund der Planung nicht verbessert (was aufgrund der ökologischen Bedeutung des GLB auch nicht wünschenswert wäre).

Lärm

Der Bebauungsplan weist verschiedene potentielle Konflikte in Bezug auf den Schallschutz auf. Daher wurde eine Schallimmissionsprognose beauftragt. Die Untersuchung bezog sich auf den ursprünglichen Geltungsbereich, der die gesamte versiegelte Fläche der ehemaligen Ziegelei und somit auch den östlichen, in der 81. Flächennutzungsplanänderung als Gemischte Baufläche dargestellten Bereich umfasste. Der Gutachter hatte die Aufgabe, mögliche Schall-Einwirkungen auf die Umgebung *durch* die geplanten Nutzungen zu prüfen sowie Einwirkungen *auf* das Plangebiet von außen (vor allem Bundesstraße 264) und Konflikte *zwischen* der Einzelhandelsnutzung im Plangebiet sowie der östlich angrenzenden entwickelbaren Mischnutzung.

Lediglich im Nahbereich der Bundesstraße (bis ca. 55 m ab Straßenmitte) kommt es nach den Rechenmodellen, die der Gutachter untersucht hat, zu Überschreitungen der für Mischgebiete zulässigen Richt- und Orientierungswerte.

Innerhalb des im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten Sondergebietes ist ohnehin keine Wohnnutzung zulässig, so dass dies Untersuchungsergebnis hier nicht relevant ist.

Neben der Verkehrslärmproblematik, die für die Einzelhandelsnutzung im Plangebiet ohne Bedeutung ist, bewertet das Gutachten weitere potentielle Konflikte:

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft des geplanten SB-Marktes zu der östlich angrenzenden, in der 81. FNP- Änderung als Gemischten Baufläche dargestellte Fläche, in der auch Wohnnutzung entstehen kann, ergibt sich eine potentielle Konfliktsituation in Bezug auf Lärmemissionen des Einzelhandelsbetriebes.

Das Gutachten belegt, dass die Nachbarschaft grundsätzlich zu keinen Überschreitungen des Immissionsrichtwertes nach TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) bzw. der Orientierungswerte der DIN 18005 (ebenfalls 60 dB (A)) führt. Besondere Beachtung findet dabei die lärmtechnisch oft problematische Anlieferung. Die städtebauliche Konzeption und die davon abgeleiteten überbaubaren Grundstücksflächen legen zugrunde, dass Kundenparkplätze im nördlichen Bereich, d.h. an der B 264 angelegt werden, wo entsprechend auch der Kundeneingang sein wird, während die Anliefer-Zone im südlichen Teil des Sondergebietes liegen wird. Der Emissionskonflikt mit einer möglichen östlich angrenzenden Wohnnutzung ist jedoch mit technischen Maßnahmen im üblichen Rahmen lösbar (z.B. Einhausung der Lieferzone oder durch sog. "Flexi-Docks" im Anlieferungsbereich). Diese Fragestellung ist im Rahmen der üblichen Schallemissionsprognose für gewerbliche Bauvorhaben im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu klären.

Lärmemissionen, die aus dem Plangebiet hinaus auf die bestehende umliegende Wohnbebauung einwirken können, sind nicht erheblich.

Für den geplanten SB-Markt wurden die Einwirkungen auf die am nächsten gelegenen Wohnhäuser am Weißen Weg untersucht. Bei ausschließlichem Betrieb des geplanten

Einkaufsmarktes im Tageszeitraum wird dort der Immissionsrichtwert nach TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) sowie der entsprechende Orientierungswert der DIN 18005 (ebenfalls 55 dB(A)) eingehalten.

Altlasten

Bezüglich möglicher Altlasten wurde festgestellt, dass keine Vorbehalte gegen die geplanten Folgenutzungen bestehen (vgl. Kap. 2.2.). Bei Realisierung der Planung werden die vorhandenen Altlasten (z.B. Standorte ehemaliger Öltanks) sowie weitere potentielle Bodenverunreinigungen untersucht und durch geeignete Maßnahmen saniert. Die Untersuchungen und konkrete Maßnahmen werden in nachgelagerten Verfahren bestimmt und überwacht. Insofern stellen im Falle der Realisierung der Planung Altlasten keine Gefahr für die menschliche Gesundheit dar.

Andere potentiell negative Auswirkungen auf den Menschen sind nicht bekannt.

2.3.3. Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Erholungsfunktion

Die Erholungsfunktion des Plangebietes bzw. des angrenzenden GLB würde sich nicht ändern.

Lärm

Bezüglich der Lärmimmissionen würde sich an der derzeitigen Situation nichts ändern. Bei Nichtdurchführung der Planung werden die prognostizierten Lärmemissionen, insbesondere durch den Kfz-Verkehr (vor allem SB-Markt), nicht entstehen. Dies wäre sicherlich für die unmittelbar im und am Plangebiet wohnende Bevölkerung vorteilhafter, jedoch ist die prognostizierte Erhöhung der Schallimmissionen bei Realisierung der Planung nicht erheblich und liegt unterhalb des maßgeblichen Orientierungswertes.

Altlasten

Die Altlastenproblematik würde bei Nichtdurchführung der Planung weder weiter untersucht noch durch geeignete Maßnahmen behoben (so lange die Bausubstanz erhalten bliebe). Dies wäre zwar nicht wünschenswert, konkrete gesundheitliche Gefährdungen liegen in diesem Fall jedoch auch nicht vor.

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

Erholungsfunktion

Bezüglich der Erholungs- und sonstigen Funktionen für die Bevölkerung sind keine nachteiligen Auswirkungen durch die Planung erkennbar.

Lärm

Da innerhalb des Sondergebietes eine Wohnnutzung sowieso nicht zulässig ist, haben die Empfehlungen der Schallimmissionsprognose bzgl. Wohnnutzung an der Bundesstraße in diesem Fall keine Relevanz.

Das Gutachten hat zudem ergeben, dass die durch die Einzelhandelsnutzung (incl. Stellplätze und Anlieferzone) keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die östlich angrenzende, in der 81. FNP-Änderung als Gemischte Baufläche dargestellte Fläche haben wird, da Richt- und Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten werden.

Lärmemissionen, die aus dem Plangebiet hinaus auf die bestehende umliegende Wohnbebauung einwirken können, sind nicht erheblich.

Altlasten

Entsprechend der Empfehlungen des Gutachters wird das gesamte Plangebiet gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet (Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) und textlich auf die zu tätigen Untersuchungen verwiesen. Die Untersuchungen und konkrete Maßnahmen werden in nachgelagerten Verfahren bestimmt und überwacht.

2.4. AUSWIRKUNGEN AUF KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER

2.4.1. Beschreibung der Bestandssituation

Bergbau

Durch den vormals im Plangebiet betriebenen Bergbau kann es zu Schäden an Gebäuden kommen. Zur Beurteilung der bergbaulichen Situation im Hinblick auf die Bauleitplanung wurde ein Fachgutachten in Auftrag gegeben ("Stellungnahme zu den bergbaulich-geotechnischen Verhältnissen in Bezug auf tagesnahen Altbergbau im Bereich des Bebauungsplangebietes 215 (ehemalige Ziegelei) in Weisweiler, Langerweher Straße 10-12"). (Untersuchungsbereich war der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplans, der sich über die gesamte versiegelte Fläche der ehemaligen Ziegelei erstreckte und deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der 81. Flächennutzungsplanänderung war.)

Das Plangebiet liegt im "Inde-Revier". Mehrere Steinkohlenflöze queren das Plangebiet oberflächennah in Süd-West / Nord-Ost-Richtung, von denen einige abbauwürdig waren. Im Bereich Weisweiler wurde nachweislich bereits im 15. Jahrhundert zunächst in Nähe der Tagesoberfläche über eine Vielzahl von flachen Schächten Steinkohle gewonnen. Aufgrund der geologischen Verhältnisse und vorliegender Unterlagen ist davon auszugehen, dass auch im Plangebiet oberflächennaher Grundeigentümerbergbau betrieben wurde.

Weitergehende Untersuchungen wurden für den jetzigen Geltungsbereich des Bebauungsplans 215 durchgeführt („Bericht über die Ergebnisse der Untersuchungen zu den bergbaulichen Verhältnissen in Bezug auf tagesnahen Altbergbau im Bereich der ehemaligen Ziegelei Weisweiler, Langerweher Straße 10-12“). Im Plangebiet liegt der Hauptflöz „Schlemmerich“, in dessen Ausbissbereich dauerhaft mit einer großen Wahrscheinlichkeit für das Auftreten von Tagesbrüchen, Senkungen oder Setzungen gerechnet werden muss (vgl. Begründung Teil A, Kap. 8.3).

Denkmäler, sonstige Kultur- und Sachgüter

Durch den seit Ende des 19. Jahrhunderts betriebenen Ziegeltonabbau wurde das natürliche Gelände in einer Gesamtmächtigkeit von bis zu ca. 10 m abgetragen. Insofern ist mit vorgeschichtlichen, römischen oder mittelalterlichen Relikten voraussichtlich nicht zu rechnen.

Sonstige Kultur- und Sachgüter, wie z.B. Baudenkmäler, wertvolle Gebäudebestände, technische Anlagen o.ä., befinden sich nicht im Plangebiet, noch werden solche außerhalb des Plangebietes durch die Planung beeinflusst.

2.4.2. Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Der tagesnahe Steinkohlenabbau in vorindustrieller Zeit hat zum Teil größere flächenhafte Hohlräume im Untergrund hinterlassen, so dass in diesen Bereichen ohne zeitliche

Begrenzung mit Tagesbrüchen gerechnet werden muss, die Schäden an Gebäuden oder sonstigen Sachgütern verursachen können. Dies betrifft etwa 2/3 des Plangebietes (südlicher Teil).

Für den Bereich der festgesetzten Sondergebietsfläche wurden seitens des Gutachters weitergehende Untersuchungen durchgeführt und bautechnische Maßnahmen empfohlen. Unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Gutachters ist die Bebauung des Plangebietes mit technischen Routinemaßnahmen möglich (s. 2.4.4.).

2.4.3. Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das Risiko von Bergschäden bezogen auf den jetzigen Gebäudebestand bestehen. Maßnahmen sind nur möglich, wenn das Gelände von Gebäuden frei geräumt ist.

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

Bergbau

Die vom Altbergbau betroffenen Flächen werden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als "Flächen, unter denen der Bergbau umgeht" gekennzeichnet. Zusätzlich wird der Flöz Schlemmerich incl. Ausbissbereich als Fläche A, unter der der Bergbau umgeht, gekennzeichnet. Hinweise auf dem Bebauungsplan geben Auskunft über die daraus resultierenden Maßnahmen bei Realisierung der Bauleitplanung.

Bei Antreffen von Resthohlräumen oder Pingen sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, z.B. Verfüllung der Hohlräume oder Überspannung durch entsprechende Anpassungsmaßnahmen im Gründungsbereich der Gebäude (vgl. Begründung Teil A, Kap. 8.3.).

2.5. ERNEUERBARE ENERGIEN

Die derzeitige Energie- und Wärmeversorgung des Plangebietes ist rein konventionell vorgesehen (Erdgas). Entsprechende Anschlüsse an die vorhandenen Strom- und Erdgasnetze wurden bereits im Rahmen der im Frühjahr 2006 durchgeführten Straßenbauarbeiten im Bereich Bundesstraße / Weißer Weg berücksichtigt. Die Möglichkeit der Nutzung von (dezentral erzeugter) erneuerbaren Energien durch spätere Bauherren bleibt davon unberührt.

2.6. WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN DARGESTELLTEN UMWELTMEDIEN

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Wechselwirkungen im Sinne von Folgewirkungen zwischen mehreren Schutzgütern, die für mehrere oder einzelne Schutzgüter erheblich negative Auswirkungen hätten, konnten nicht festgestellt werden bzw. sind auf der Ebene der Bauleitplanung nicht relevant oder nicht verlässlich prognostizierbar.

2.7. PLANUNGALTERNATIVEN

Die Standortentscheidung für die Nutzung des ehemaligen Ziegeleigeländes in der geplanten Weise wurde auf Flächennutzungsplanebene getroffen. Dabei war die Lagegunst des

Geländes für die geplanten Nutzungen ausschlaggebend, die im Umfeld der Ortslage Weisweiler als besonders geeignet bezeichnet werden kann, sowie die Tatsache, dass es sich um die Wiedernutzbarmachung einer gewerblichen Baufläche handelt ("Flächenrecycling"), was den Vorgaben der Bodenschutzklausel und der Umwidmungssperrklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) entspricht (vgl. 1.2). Es werden städtebauliche und funktionale Defizite bei Umsetzung der Planung behoben, ohne den ökologisch wertvolleren Außenbereich in Anspruch zu nehmen. Im Übrigen gibt es in Weisweiler keine verfügbaren Alternativstandorte mit ähnlich guter Lagegunst für die geplante Nutzung, und die Umweltprüfung hat ergeben, dass für den Standort "ehemalige Ziegelei" keine wesentlichen negativen Umweltauswirkungen erkennbar sind.

Planungsalternativen *innerhalb* des Plangebietes, d.h. ein anderes städtebauliches Konzept oder andere Festsetzungen, sind zwar denkbar, würden jedoch die Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gegenüber der vorliegenden Planung nicht wesentlich beeinflussen und nicht zu grundsätzlich anderen, d.h. günstigeren, Auswirkungen auf die Umwelt führen. Die Anordnung der für die Einzelhandelsnutzung notwendigen Stellplätze nördlich des geplanten Baukörpers ist städtebaulich sinnvoll, da nördlich keine schutzwürdige Nachbarschaft besteht. Unter der Prämisse, dass die geplante Nutzung in der festgesetzten Quantität städtebaulich und funktional sinnvoll ist, bleiben Planungsalternativen in Bezug auf die Umwelt ohne wesentliche Auswirkungen, zumal die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen zur Folge haben, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind – im Gegenteil teilweise eine Verbesserung der Umweltqualität erreicht werden kann.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG

3.1. VERWENDETE VERFAHREN UND PROBLEME BEI DER ERSTELLUNG DER ANGABEN

Anhand einer Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes wurde eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung erstellt. Hieraus werden die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen abgeleitet.

Bei der Durchführung der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes wurden die nachstehenden, vorwiegend projektbezogenen Grundlagen verwendet:

- Entwurf zum Bebauungsplan 215 – Ehemalige Ziegelei –
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan 215 – Ehem. Ziegelei -, D. Liebert – Büro für Freiraumplanung, Aachen, Mai 2007
- Schallimmissionsprognose für die Bauleitplanung Bebauungsplan 215 – Ehemalige Ziegelei, Dr.-Ing. Szymanski & Partner, Aachen, Juni 2006)
- Altlastenuntersuchung für das Gelände der ehemaligen Ziegelei Weisweiler (Klinkerwerk Wolf), Langerweher Straße in Weisweiler (Altlastenkataster-Nr. 5103/124) im Hinblick auf die Nutzungsabsichten "Einzelhandel" und "Wohnbebauung"- B-Plan 215, HYDR.O. Geologen und Ingenieure, Aachen 20.09.2005
- "Stellungnahme zu den bergbaulich-geotechnischen Verhältnissen in Bezug auf tagesnahen Altbergbau im Bereich des Bebauungsplangebietes 215 (ehemalige Ziegelei) in Weisweiler, Langerweher Straße 10-12", Ingenieurbüro Heitfeld-Schetelig GmbH, Aachen, April 2006,
- „Bericht über die Ergebnisse der Untersuchungen zu den bergbaulichen Verhältnissen in Bezug auf tagesnahen Altbergbau im Bereich der ehemaligen

- Ziegelei in Weisweiler, Langerweher Straße 10-12", Ingenieurbüro Heitfeld-Schetelig GmbH, Aachen, 29.06.2007,
- „Tragfähigkeitsprüfung für einen Nahversorger im Einmündungsbereich der K18 in die B 264 in Eschweiler- Weisweiler“, Büro für Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH, Köln, Juni 2006
 - Städtökologischer Beitrag zum Stadtentwicklungskonzept Eschweiler, Stadt Eschweiler, Dez. 2002.

3.2. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG (MONITORING)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Aus den Ausführungen unter Kap. 2 "Umwelt" geht hervor, dass durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Die Einhaltung der Festsetzungen wird durch die Stadt Eschweiler und ggf. anderen Fachbehörden in den üblichen Baugenehmigungsverfahren und bauaufsichtlichen Kontrollen überwacht. Daher besteht nach heutigem Kenntnisstand keine Notwendigkeit, Angaben zu gesonderten Überwachungsmaßnahmen festzulegen, die sich auf unmittelbare und ohne Prognoseunsicherheit festgestellte erheblichen Auswirkungen (z.B. Bodenversiegelung) beziehen.

Neben diesen unmittelbaren und ohne Prognoseunsicherheiten festgestellten Auswirkungen, könnte es *unvorhergesehene* Umweltauswirkungen geben, die nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung sein könnten.

Umweltbeobachtungsinstrumente sind in vielen europäischen Richtlinien, Umweltgesetzen und Verordnungen von Bund und Land festgeschrieben. So sind Monitoringmaßnahmen, z.B. zur Messung von Luftschadstoffen im BImSchG, bereits feste Bestandteile eines Umweltmedien abhängigen Überwachungssystems.

Gemäß § 4c BauGB nutzt die Gemeinde die Informationen der für die Durchführung der Überwachung zuständigen Behörden. Die Stadt Eschweiler wird nach Realisierung der Planung unter Zuhilfenahme dieser Daten prüfen, ob die getroffenen Prognosen, z.B. zum Verkehrsaufkommen und damit auch zur Lärmentwicklung, eingetroffen sind. Weiterhin wird die Stadt beim Auftreten von akuten Umweltproblemen aufgrund von Hinweisen der zuständigen Fachbehörden und aus der Bevölkerung angemessene zusätzliche Überwachungskontrollen durchführen.

3.3. ZUSAMMENFASSUNG

Es ist davon auszugehen, dass im Bereich des Schutzgutes "Landschaft" keine bzw. keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch die Realisierung der Planung zu erwarten sind, da das Orts- und Landschaftsbild angesichts der jetzigen Situation bei Umsetzung der Planung voraussichtlich verbessert wird und aufgrund der vorliegenden Topografie und der festgesetzten Begrenzungen der Gebäudehöhen eine Fern- und Außenwirkung des Gebietes sehr schwach sein wird. Im Bereich des Schutzgutes "Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt" sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen bei Realisierung der

Planung zu erwarten, da die vorhandenen Grünstrukturen weitestgehend erhalten werden und darüber hinaus zusätzliche Pflanzflächen und Baumpflanzungen festgesetzt sind, so dass sogar von einer Verbesserung auszugehen ist. Der südlich angrenzende Geschützte Landschaftsbestandteil wird nicht tangiert.

Die Schutzgüter Boden, Wasser/Grundwasser werden durch Realisierung der Planung nicht negativ beeinträchtigt. Die Wiedernutzbarmachung des Bereiches ("Flächenrecycling") trägt der Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) und dem Schutz des Außenbereiches Rechnung und ist grundsätzlich zu begrüßen. Die Bodenfunktionen werden durch die Schaffung zusätzlicher Grünflächen gegenüber der jetzigen Situation verbessert. Bezüglich des vorliegenden Altlastenverdachts ergeben sich keine Vorbehalte gegen die geplanten Nutzungen. Bei Abriss und Entsiegelung des Geländes werden durch zusätzliche Untersuchungen geeignete und übliche Maßnahmen unter Aufsicht der Bodenschutzbehörde durchgeführt.

Es kann davon ausgegangen werden, dass in Bezug auf die Luftreinhaltung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen bei Realisierung der Planung zu erwarten sind, zumal der durch die Einzelhandelsnutzung zu erwartende zusätzliche Kfz-Verkehr in Relation zum allgemeinen Verkehrsaufkommen im unmittelbaren Umfeld zu vernachlässigen ist.

Für das Schutzgut "Klima" sind keine negativen Auswirkungen bei Realisierung der Planung zu erwarten. Da das Gelände derzeit weitestgehend bebaut bzw. befestigt ist, führen die geplanten zusätzlichen Grünflächen ggf. zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Situation.

Es ist davon auszugehen, dass im Bereich des Schutzgutes "Mensch / Bevölkerung" bei Realisierung der Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Die Fläche wird nach wie vor für die Bevölkerung keine Erholungsfunktion haben.

Potentielle Lärm-Konflikte (Auswirkungen der Umgebung *auf* das Plangebiet, Auswirkungen auf die Umgebung *durch* das Plangebiet) wurden untersucht. Es wurde festgestellt, dass die Planung unter Einhaltung der einschlägigen Richt-, Grenz- und Orientierungswerte umsetzbar ist.

Die hohe Wahrscheinlichkeit für das Vorhandensein von Hinterlassenschaften des oberflächennahen Altbergbaus, die zu Schäden an Gebäuden und anderen Sachgütern führen können, steht einer Bebauung grundsätzlich nicht entgegen. Weitergehende Untersuchungen wurden durchgeführt.

Bodendenkmäler werden aufgrund des massiven Geländeabtrages in der Vergangenheit nicht erwartet. Die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes finden im Übrigen unmittelbar Anwendung. Andere Denkmäler, Kultur- und Sachgüter sind weder im Plangebiet noch in der Umgebung betroffen.

Insgesamt lässt die Realisierung der Planung unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan 215 – "Ehemalige Ziegelei" festgesetzten Vermeidungs-, Verminderungs- und v Ausgleichsmaßnahmen **keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt** erwarten.

Eschweiler, den 10.10.2007



ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG (GEM § 10 ABS. 4 BAUGB)

Inhaltsübersicht:

1. **Planungsanlass, Ziel des Bebauungsplans**
2. **Berücksichtigung der Umweltbelange**
3. **Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

1. **Planungsanlass, Ziel des Bebauungsplans**

Das Plangebiet ist durch die Betriebsflächen der ehemaligen Ziegelei geprägt, die zurzeit innerhalb der umgebenen Wohnnutzung eine Zäsur darstellen.

Für den Gebäudebestand gibt es keine geeignete Folgenutzung, da eine nicht mehr als nicht wesentlich störende gewerbliche Folgenutzung aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Wohnnutzung ausscheidet.

Ziel der Bauleitplanung ist die Steuerung der Nachfolgenutzung, das Flächenrecycling. Der Bebauungsplans 215 ist der erste Schritt zu einer städtebaulich sinnvollen und verträglichen Lösung.

Das Planungsziel des Bebauungsplans 215 ist in erster Linie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Nahversorgungsbetrieb und den zugehörigen Parkplatz. Die Nutzung zum Zwecke des Einzelhandels stellt an diesem Standort nicht nur aufgrund ihrer verkehrstechnisch günstigen Lage städtebaulich eine sinnvolle Folgenutzung dar, sie deckt gleichzeitig den Bedarf des Ortsteils Weisweiler.

Somit wird auch den Zielen der Landesplanung entsprochen, zu denen die Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben in räumlichem Zusammenhang mit Wohn- und Mischgebieten sowie das Flächenrecycling gehört.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des geplanten Lebensmittelmarktes wird unter Berücksichtigung der Ergebnisse der „Tragfähigkeitsprüfung für einen Nahversorger“ ein „Sonstiges Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel- maximale Verkaufsfläche von 1.550 m² nahversorgungsrelevante Sortimente“ festgesetzt.

Im Süden des Plangebietes existieren bewachsene Grünflächen mit teilweise dichtem Baumbestand, die erhaltenswert sind. Ziel ist der dauerhafte Schutz dieser Grünstrukturen, so dass, auch im Zusammenhang mit dem südlich angrenzenden Wald, „Fläche für Wald“ festgesetzt wird, überlagert mit der Festsetzung, dass diese Bereiche der natürlichen Sukzession zu überlassen sind.

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Eschweiler stellt für die Fläche des Bebauungsplans „Gewerbliche Baufläche“ dar. Parallel zum Bebauungsplan-Verfahren erfolgte das Verfahren der 81. Änderung des FNP, gem. dem Entwurf der sich ebenfalls zurzeit im Verfahren befindlichen Gesamtüberarbeitung des FNP der Stadt Eschweiler, lautet die neue Darstellung „Sonderbaufläche – großflächiger Einzelhandel- maximale Verkaufsfläche 1.550 m² nahversorgungsrelevante Sortimente“. In der Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses am 05.06.2007 wurde die FNP-Änderung beschlossen und am 21.09.2007 durch die Bezirksregierung genehmigt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei Aufstellung des Bebauungsplans sind neben anderen insbesondere die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Zu diesem Zweck wurde nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht bewertet und beschrieben werden.

Anhand einer Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes wurde eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung erstellt.

Dabei wurde im Wesentlichen auf die Ergebnisse der erforderlichen und während des Verfahrens erstellten Gutachten zurückgegriffen.

Aufgrund der zurzeit fast vollständigen Überbauung/ Versiegelung der Fläche ist davon auszugehen, dass durch die Realisierung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter zu erwarten sind. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden im Einzelnen und insgesamt als nicht erheblich beurteilt.

Die Wiedernutzbarmachung von ehemaligen Gewerbeflächen entspricht der Forderung nach dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, um die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen zu vermeiden.

3. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gingen in erster Linie Bedenken bezüglich der Größenordnung der zulässigen Verkaufsfläche und deren mögliche negative städtebauliche Auswirkung hinsichtlich der Versorgungssituation (Kaufkraftabfluss) sowie bezüglich potenzieller Beeinträchtigungen aufgrund der Erschließungssituation und dadurch entstehende Lärmimmissionen ein.

Mit der Prüfung der Tragfähigkeit für den geplanten SB- Markt wurde das Büro für Stadt- und Regionalplanung, Dr. Paul G. Jansen GmbH, Köln, beauftragt. Das vorliegende Gutachten weist eine rechnerische Tragfähigkeit von 1.575 m² Verkaufsfläche nach. Die Bezirksregierung hat der geplanten Größenordnung von 1.550 m² zugestimmt.

Weiterhin wurde bezüglich der Erschließungssituation eine Lösung gefunden, die zum einen verkehrstechnisch funktioniert und zum anderen potenzielle Lärmbelastigungen für Anwohner am Weißen Weg minimiert. Zusätzlich wurde durch das Büro Dr. Szymanski und Partner, Aachen, ein Lärmgutachten (Gutachten zu den Auswirkungen von Emissionen durch Straßenverkehrslärm) erstellt, das bestätigt, dass Immissionsrichtwert nach TA Lärm und Orientierungsrichtwert nach DIN 18005 eingehalten werden.

Die genannten Konflikte wurden im Verfahren untersucht, bewertet und in der Planung berücksichtigt soweit erforderlich.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt nicht erheblich sind. Aufgrund der Lage des Plangebietes, erhält der Bebauungsplan besondere Bedeutung für die Stadtentwicklung und ist einer möglichen Entwicklung im Außenbereich bzw. am Stadtrand vorzuziehen.

Eschweiler, den 17.10.2007



Äußerungen der Öffentlichkeit

①

VERWEYEN LENZ-VOB BOISSERÉE

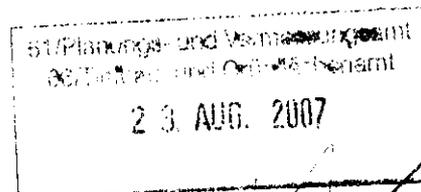
RECHTSANWÄLTE

RAE. VERWEYEN LENZ-VOB BOISSERÉE RÖMERSTR. 85 50996 KÖLN

**Bürgermeister der Stadt Eschweiler
Abteilung für Planung und Entwicklung
Herrn Fey
Rathausplatz 1**

52249 Eschweiler

Per Telefax: 02403/71-532



- 1. Änderung des Flächennutzungsplanes – Ehemalige Ziegelei –**
- 2. Aufstellung des Bebauungsplanes 215 – Ehemalige Ziegelei –**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Fey,

unter Bezugnahme auf meine Einsicht in die Unterlagen bei Ihnen im Hause am 21.08.2007 möchte ich namens und in Auftrag unserer Mandantin, Frau Renate Jumpertz, Weißer Weg 2 a, 52249 Eschweiler, folgende Anregungen **vortragen**:

Sie teilten mir mit, dass der Flächennutzungsplan derzeit bei der Bezirksregierung liege und von dort aus etwa in eineinhalb Monaten mit einer Entscheidung erfahrungsgemäß zu rechnen sei.

WULF VERWEYEN

RECHTSANWALT

DR. PETRA LENZ-VOB

RECHTSANWÄLTIN

DR. ALEXANDER BOISSERÉE

RECHTSANWALT, FACHANWALT FÜR
BAU- UND ARCHITEKTENRECHT

KLAUS MODIGELL

RECHTSANWALT, FACHANWALT FÜR
MIET- UND WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT

DOMINIK BOISSERÉE

RECHTSANWALT, FACHANWALT FÜR
HAU- UND ARCHITEKTENRECHT

IN KOOPERATION MIT

NORBERT SCHREINER

STEUERBERATER KÖLN

RECHTSANWÄLTE BUNDESWEIT

VERTRETUNGSBERECHTIGT BEI

ALLEN AMTS-, LAND- UND

OBERLANDESGERICHTEN

GUT SCHILLINGSROTT

RÖMERSTRASSE 85

50996 KÖLN (RODENKIRCHEN)

TELEFON: 0221 / 93 55 97-0

TELEFAX: 0221 / 93 55 97-9

GERICHTSEACHT: K 1458

www.verweyen-anwaelte.de

mail@verweyen-anwaelte.de

Köln, den 23.08.2007 -sw

Aktenzeichen: 1-7006/0205

dr.lenz-voss@verweyen-anwaelte.de

- 2 -

Wir nehmen ausdrücklich Bezug auf unser Schreiben vom 15.04.2005, welches ich seinerzeit hinsichtlich der Anregungen sowohl auf die Änderungsflächen Nutzungsplan als auch auf die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes – Ehemalige Ziegelei – bezog.

Bei der ersten Offenlage war der Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch deckungsgleich mit dem der 81. Flächennutzungsplanänderung. Auf Grund bergbaulicher Hinterlassenschaften erfasst der Bebauungsplan nur noch einen Teilbereich. Er wird im Norden begrenzt durch die B 264, im Westen durch die Straße Weißer Weg und im Süden durch bestehende Böschungen. Im Osten verläuft die Grenze von Nord nach Süd durch bauliche innen genutzte Flächen.

In der jetzt aktuellen Planung wurde ein Gutachten des Gutachters Dr. Jansen aus dem Juni 2005 mit verwertet. Dieses Gutachten wurde in Auftrag gegeben, um den Standort zum Zwecke des Einzelhandels, großflächigen Einzelhandels, bewerten zu lassen. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass nicht nur die verkehrstechnische Lage günstig sei, sondern auch der Bedarf des Ortsteil Weisweiler die Ansiedlung eines solchen Marktes hier erfordert.

Aus der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 2 „Ziel und Zweck des Bebauungsplanes“ wird Bezug genommen auf dieses Gutachten. Bei dem Punkt 3. „Städtebauliches Konzept“ wird darauf hingewiesen, dass die Nahversorgungsqualität des Ortsteils Weisweiler und anderer umliegender Ortschaften bis dato unterdurchschnittlich sei. Die Ansiedlung eines Vollsortimentes sei daher notwendig.

Die Stadt hat sich an keiner Stelle damit auseinandergesetzt, dass das Nebeneinander eines Sondergebietes mit der Festsetzung großflächiger Einzelhandel neben reinem Wohnen Spannungen verursacht werden, die dass unmittelbare Nebeneinander dieser beiden Nutzungen unwillkürlich nach sich ziehen.

- 3 -

Zu **befürchtende Konflikte** liegen:

- in den Lärmimmissionen,
- in den Verkehrsproblemen über die Erschließung.

Die Erschließung ist markiert sowohl als Zu- und Abfahrt über den Weißer Weg als auch über die B 664. Die Ein- und Ausfahrtmöglichkeit Weißer Weg beeinträchtigt die dort angesiedelte reine Wohnnutzung in erheblichem Umfang.

Zu einer Möglichkeit der Reduzierung dieser Beeinträchtigung durch diese vorgesehene Erschließung ist keine Abwägung vorgenommen worden. Eine ausschließliche Zufahrt über die B 264 wäre sicherlich möglich.

Die grundsätzliche Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandel ist geregelt in § 34 Abs. 3 und 3 a BauGB als auch § 11 Abs. 3 BauNVO. Großflächige Einzelhandel ist außer in Kerngebieten nur in festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Diese Vorgaben zeigen deutlich, dass grundsätzlich großflächige Einzelhandel eben nicht an jeder Position zulässig, gewünscht und auch rechtmäßig ist. Eine detaillierte Abwägung betreffend des gewünschten Standards ist notwendig.

Eine Abwägung darüber, ob schädliche Auswirkungen im Sinne des § 34 Abs. 2 BauGB für den zentralen Versorgungsbereich innerhalb der Gemeinde oder Nachbargemeinde zu befürchten sind, ist nicht mit in die Abwägung der Aufstellung des Bebauungsplanes eingeflossen. Nicht ausreichend in dem Zusammenhang ist der Verweis auf das Gutachten des Dr. Jansen, der empfohlen hat, eine Begrenzung des innenstadtrelevanten „Non-food-Anteils“ auf maximal 20 % der Verkaufsflächen festzusetzen. Eine Bewertung der vorhandenen Märkte im näheren und weiteren Bereich deren Schicksal und Auswirkung auf deren Existenz ist unterblieben und in keinem Fall mit eingeflossen.

- 4 -

Unabhängig von der Frage der Vereinbarkeit mit der Vorschrift des § 34 Abs. 3 BauGB ist hier das Nebeneinander des großflächigen Einzelhandels neben der einen Wohnnutzung nicht zulässig. Eine entsprechende **Abwägung fehlt völlig**.

Wie bereits vorgetragen, drängt sich sehr stark die Vermutung auf, dass die Festsetzung dieses Sondergebietes zu Gunsten eines Investors durchgeführt wird. Dies wird aber nicht offen deklariert. Ein weiterer Indiz dafür ist die Fortführung eines Teilbereiches des Plangebietes ab dem Zeitpunkt, als klar war, dass das gesamte Plangebiet auf Grund bergbaulicher Hinterlassenschaften derzeit nicht überplant werden kann.

Die Stadt kann sich auch nicht darauf berufen, dass auf diesem Gebiet der alten Ziegelei früher gewerbliche Nutzung oder gar industrielle Nutzung als Produktionsstätte vorhanden gewesen ist. Die ursprüngliche Nutzung ist bereits seit etwa **15 bis 20 Jahren** vollständig aufgegeben. Seit diesem Zeitpunkt findet keine Produktion mehr dort statt. Planungsrechtlich ist also dieses Gebiet so zu behandeln, als ob hier keine industrielle Nutzung vorhanden gewesen ist, einmal die Altlastenproblematik ausgenommen.

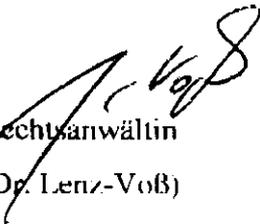
Die fehlende Vorwirkung bezieht sich im Übrigen auch auf die Erschließung und Zuwegung. Zu keinem Zeitpunkt ist damals, also vor etwa 15 bis 20 Jahren, eine Zufahrt über den Weißer Weg zu der Produktionsstätte zu der ehemaligen Ziegelei erfolgt.

Auch hierzu fehlt jeglicher Abwägung. Es wird nur darauf hingewiesen, dass eine sinnvolle Folgenutzung mit der Festsetzung dieses Teilbereiches als Sondergebiet städteplanerisch gewünscht ist.

- 5 -

Nach alledem ist dieser Bebauungsplan ist recht fehlerhaft. Wir bitten diese Anregungen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und bitten weiterhin um Mitteilung über den Verlauf des Verfahrens.

Mit freundlichen Grüßen



Rechtsanwältin
(Dr. Lenz-Voß)

VERWEYEN LENZ-VOß BOISSERÉE

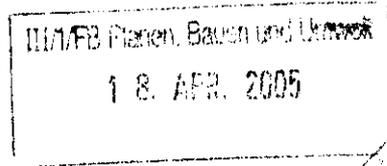
Rechtsanwälte

2

**Bürgermeister der
Stadt Eschweiler
Rathausplatz 1**

52249 Eschweiler

Per Telefax: 02403/ 71 384



WOLF VERWEYEN
DR. PETRA LENZ VOB
DR. ALEXANDRE BOISSERÉE
KLAUS MÖDIGELL
DOMINIK BOISSERÉE

- 1. Änderung des Flächennutzungsplans – ehemalige Ziegelei -**
- 2. Aufstellung des Bebauungsplans 215 - ehemalige Ziegelei -**

Kolonnen:
Haben:
Betrag:
Hauptort:

Köln, den 15.04.2005-rt
Aktenzeichen: L-7006/0205
dr.lenz-voss@verweyen-anwaelt.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit bestellen wir uns für Frau Renate Jumpertz, Weißer Weg 2 a, 52249 Eschweiler, um deren rechtlichen Interessen in der obigen Angelegenheit wahrzunehmen. Das Grundstück unserer Mandantin grenzt unmittelbar an das Plangebiet.

Namens und im Auftrag unserer Mandantin möchten wir Anregungen im Rahmen der Offenlagefrist vortragen.

1. Änderung des Flächennutzungsplans – ehemalige Ziegelei -

Durch Beschluß vom 24.02.2005 wurde die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) beschlossen. Da der noch rechtsverbindliche FNP die gesamte Fläche der ehemaligen Ziegelei als gewerbliche Baufläche (G) darstellt und im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens geplant ist, hier eine Darstellung als Sonderbaufläche festzusetzen, hat die Stadt Eschweiler die Änderung des FNP beschlossen.

In der Begründung zur FNP-Änderung wird im wesentlichen darauf abgestellt, daß diese Änderung notwendig ist, um die gewünschten Festsetzungen im Bebauungsplan durchzusetzen.

Planungsziel ist die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes (Vollsortimenter mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment) mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.400 m².

Die geplante Sonderbaufläche, die unmittelbar angrenzt an den Weißer Weg, soll auch über diesen erschlossen werden. Allerdings wird darauf hingewiesen, daß eine direkte Anbindung an die B 264 n aufgrund des Verkehrsflusses nicht möglich ist.

Da die Flächennutzungsplanänderung im wesentlichen nur das „notwendige Übel“ für die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens ist, beziehen wir uns hinsichtlich der vorzutragenden Anregungen ausdrücklich auf die im folgenden gemachten Ausführungen zum Aufstellungsbeschluß Bebauungsplan.

2. Aufstellung des Bebauungsplans 215 - ehemalige Ziegelei -

Durch Beschluß vom 24.02.2005 wurde der Aufstellungsbeschluß vom 11.07.1992 aufgehoben und ein Aufstellungsbeschluß gefaßt, der die Aufstellung des Bebauungsplans 215 – ehemalige Ziegelei - umfaßt. Das Plangebiet umfaßt die sogenannte ehemalige Ziegelei. Das Plangebiet grenzt südlich an ehemalige Abbaufelder für Lehm an, westlich und östlich wird das Plangebiet eingeschlossen von Wohngebieten. Diese grenzen in westlicher Richtung an den Weißer Weg an und in östlicher Richtung an die Straße Auf der Heide. In nördlicher Richtung wird das Plangebiet begrenzt durch die K 18/ B264.

Als **Planungsziel** wird angegeben, daß hier ein **großflächiger Einzelhandel**, nämlich für den westlichen Teil des Plangebietes angesiedelt werden soll. Zu diesem Zweck soll diese Teilfläche als Sondergebiet ausgewiesen werden.

Der östliche Bereich des Plangebietes soll zu einem Mischgebiet werden.

Die **verkehrliche Erschließung** des geplanten Verbrauchermarktes soll über den **Weißer Weg** erfolgen. Der Weißer Weg dient derzeit ausschließlich als Erschließung zu der westlich der Straße liegenden Wohnbebauung.

a)

Eine Abwägung des direkten Nebeneinander eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs und eines reinen Wohnens ist nicht erfolgt. Hier würden zwei Nutzungen direkt aneinander grenzen, die in Ihrer Ausgestaltung vorprogrammiert zu Problemen führen würden.

Das Nebeneinander des großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit maximal 2.400 m² VK und dem reinen Wohnen ist eine sensible Situation, die auch sensible Lösungen erfordert. In der Darstellung von Ziel und Zweck der Planung ist im wesentlichen darauf hingewiesen worden, daß die Versorgungsqualität von Weisweiler und Hüheln durch die Ansiedlung des geplanten Vollsortimenters wesentlich gesteigert würde und dadurch auch einhergehend die Wohnqualität. Mit dem Nebeneinander von Wohnen und großflächigem Einzelhandel hat sich die Begründung nicht auseinandergesetzt. Ziel und Zweck der Planung ist es also offensichtlich, hier einen bestimmten großflächigen Einzelhandel anzusiedeln und ihm durch die Festsetzung dieses Teilbereichs des Plangebietes mit Sondergebiet die rechtlichen Voraussetzungen zu ebneten.

Zwar hat die Stadt in der Darstellung von Ziel und Zweck der Planung darauf hingewiesen, daß eine industrielle Nutzung des Geländes Ehemalige Ziegelei ausscheide wegen der geringen Abstände zur schutzwürdigen Wohnnutzung. Es wären Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe infolge Lärmimmissionen zu erwarten und zu befürchten.

Lärmimmissionen sind auch durch die geplante Nutzung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes hier zu erwarten. Die Erschließung, so wie selbst von der Stadt vorgetragen, soll über den Weißer Weg erfolgen, d.h. über diese nicht ausgebaute reine Erschließungsstraße zu den angrenzenden Wohnhäusern würde der vollständige Verkehr abgewickelt, der verbunden ist mit der geplanten Ansiedlung des Einzelhandelsbetriebs. Bedingt durch die Örtlichkeit besteht nur die Möglichkeit, den Verkehr vollständig um das Wohnkarree herumzuleiten. Durch eine solche nicht zu vermeidende Verkehrsführung würde für die vorhandene Wohnbevölkerung eine unzumutbare Verkehrs- und Lärmbelästigung entstehen.

Auch bedingt durch die geplante Festsetzung der maximalen Verkaufsfläche mit 2.400 m² ist dringend einhergehend die immens große Anzahl der dafür notwendigen Stellplätze.

Die Stadt hat **überhaupt keine Abwägungen** vorgenommen, um das Nebeneinander zwischen den Interessen der dort vorhandenen Wohnbevölkerung und des geplanten Sondergebietes zu wahren und insbesondere die Interessen der Wohnbevölkerung zu schützen.

Entscheidend ist in diesem Zusammenhang auch darauf hinzuweisen, daß sich die Stadt keinesfalls auf die früher einmal bestehende Nutzung der alten Ziegelei berufen kann. Die Ziegelei steht seit etwa 15 bis 20 Jahren vollständig leer. Es findet seit diesem Zeitpunkt keine Produktion mehr statt. Die ursprüngliche industrielle Nutzung als Produktionsstätte ist vollständig aufgegeben. Damit hat diese ehemalige Nutzung auch keinerlei Vorwirkung oder Einfluß auf die Möglichkeiten der Planung jetzt. Es ist sicherlich ausschließlich von dem jetzigen Nutzungszustand auszugehen, der im wesentlichen in einer Lagernutzung besteht. Diese Lagernutzung ist bekanntermaßen immissionsfrei.

Aus diesem Grund weisen wir rein vorsorglich schon jetzt darauf hin, daß sich die Stadt auch nicht hinsichtlich der Frage der Abwägung des Nebeneinander beider Gebiete, nämlich der Wohnnutzung und des Sondergebietes großflächiger Einzelhandel auf die frühere Ausweisung im Flächennutzungsplan oder gar tatsächliche Nutzung mehr berufen kann, da die **Nutzung aufgegeben** wurde. Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß selbst zum Zeitpunkt der Nutzung der Ziegelei vor etwa 15 bis 20 Jahren **keine Zufahrt über den Weißer Weg** erfolgt ist.

Hier hat die Stadt **keine Abwägung** vorgenommen, es liegt damit eindeutig ein **Abwägungsfehler** vor, da die Abwägung vollständig fehlt.

b)

Als **Ziel und Zweck der Planung** wird darauf abgestellt, daß eine **Versorgungslücke** in Weisweiler bestehe. Die Stadt hat diese angebliche Versorgungslücke aber weder weiter dargestellt noch präzisiert oder nachgewiesen. Diese **Versorgungslücke besteht nicht**, da beispielsweise ein Comet-Markt angesiedelt ist östlich angrenzend an das Plangebiet.

Der Zweckverband Städteregion Aachen hat im Jahr 2004 die Stadt darauf hingewiesen, daß es notwendig ist, die Auswirkungen, die ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb auf das Zentrum beziehungsweise die Nachbarregionen hat, zu erarbeiten. Es ist also ganz klar erkennbar, daß nicht gewollt ist, auf schnellem Wege die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes zu unterstützen und sich erst nach Ansiedlung mit den eventuellen Konsequenzen auseinanderzusetzen.

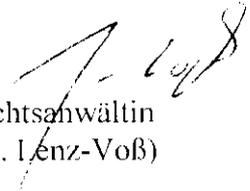
Auch hierzu **fehlt jegliche Abwägung**.

c)

Im Ergebnis ist also festzuhalten, daß die geplante Festsetzung des Teiles des Plangebietes im Rahmen des Bebauungsplans 205 als **Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel rechtsfehlerhaft wäre**, da das Nebeneinander des Wohnens und des großflächigen Einzelhandels zu unzumutbaren Belastungen für die angrenzende Wohnbevölkerung führt und die Problematik weder zum Verkehr noch zum Lärm und auch zur Aufgabe der früheren Nutzung sowie zur Notwendigkeit, dort eine angebliche Versorgungslücke zu schließen, nicht in der Planungskonzeption oder gar Abwägung mit enthalten war.

Offensichtlich ist für den östlichen Teil des Plangebietes, geplante Festsetzung im Mischgebiet, noch keine weitere genaue Konzeption vorhanden, so daß wir uns hierzu auch ausdrücklich vorbehalten, weitere Anregungen vorzutragen.

Mit freundlichen Grüßen



Rechtsanwältin
(Dr. Lenz-Voß)

③

VERWEYEN LENZ-VOß BOISSERÉE

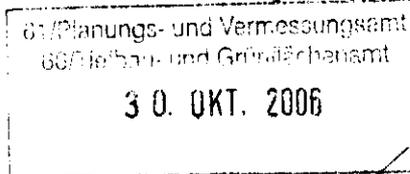
RECHTSANWÄLTE

RAE VERWEYEN LENZ-VOß BOISSERÉE RÖMERSTR. 85 50996 KÖLN

Bürgermeister der Stadt Eschweiler
Abteilung für Planung und Entwicklung
Herrn Fey
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

Per Telefax: 0 24 03 / 71 -532



WULF VERWEYEN
 RECHTSANWALT

DR. PETRA LENZ-VOß
 RECHTSANWÄLTIN

DR. ALEXANDER BOISSERÉE
 RECHTSANWALT, FACHANWALT FÜR
 BAU- UND ARCHITEKTENRECHT

KLAUS MODIGELL
 RECHTSANWALT, FACHANWALT FÜR
 MIET- UND WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT

DOMINIK BOISSERÉE
 RECHTSANWALT, FACHANWALT FÜR
 BAU- UND ARCHITEKTENRECHT

IN KOOPERATION MIT
NORBERT SCHREINER
 STEUERBERATER, KÖLN

RECHTSANWÄLTE BUNDESWEIT
 VERTRETUNGSBERECHTIGT BEI
 ALLEN AMTS-, LAND- UND
 OBERLANDESGERICHTEN

GUT SCHILLINGSROTT
 RÖMERSTRASSE 85
 50996 KÖLN (RODENKIRCHEN)

TELEFON: 0221 / 93 55 97-0
 TELEFAX: 0221 / 93 55 97-9

GERICHTSFACH: K 1458

www.verweyen-anwaelte.de
 mail@verweyen-anwaelte.de

Köln, den 30.10.2006 -kc
 Aktenzeichen: L-7006/0205
 dr.lenz-voss@verweyen-anwaelte.de

Sehr geehrter Herr Fey,

wir bedanken uns zunächst für die gewährte Fristverlängerung für die vorzutragenden Anregungen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens.

Namens und im Auftrag unserer Mandantschaft tragen wir folgende **Anregungen** im Rahmen der zugesagten Frist vor.

- 2 -

1.

Zunächst einmal nehmen wir vollumfänglich Bezug auf die im vorherigen Aufstellungsverfahren vorgetragene Anregungen. Wir nehmen hier ausdrücklich Bezug auf den Beschluß zur Änderung des Flächennutzungsplanes vom 24.02.2005 sowie den Beschluß vom selben Tage über die Aufstellung des Bebauungsplanes.

2.

Das Planungsziel, nämlich die Ansiedlung eines SB-Marktes (Vollsortimenter) auf einer Fläche von etwa 10.000 m², ist im wesentlichen identisch mit dem Planungsziel, daß dem vorherigen Aufstellungsbeschluß zugrundelag. Lediglich die Verkaufsfläche von seinerzeit geplanten etwa 2.400 m² Verkaufsfläche hat sich reduziert auf eine Verkaufsfläche von etwa 1.500 m².

Insgesamt ist das Plangebiet im Vergleich zu dem ursprünglichen Plangebiet des Bebauungsplanes kleiner geworden. Das Gebiet der ehemaligen Ziegelei ist aber noch vollumfänglich von dem hier dem Aufstellungsbeschluß zugrundeliegenden Bereichen mitumfaßt. Betreffend der chronologischen Darstellung der Nutzung des Gebietes nehmen wir ausdrücklich Bezug auf unser Schreiben vom 15.04.2005. Insbesondere wird darauf hingewiesen, daß die ehemals dort vorhandene gewerbliche Nutzung schon vor 15 bis 20 Jahren vollständig aufgegeben wurde. Ab diesem Zeitpunkt fand auch keine Zufahrt mehr über den Weißer Weg statt.

3.

Zwar ist in dem nun erneuerten Aufstellungsbeschluß genauer und detaillierter dargestellt, um welche Nutzung es dort geht und insbesondere ist festgeschrieben, daß 80 % der Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandels innerhalb des Sondergebiets bestimmte Warengruppen, die dort unter Ziffer 1.1 aufgeführt sind, aufweisen müssen. Die Aufteilung der Sortimente ist nicht ausreichend. Auch hier müßte im Rahmen eines Gutachtens ein entsprechender Nachweis vorgelegt werden. Ein Nachweis darüber, daß schädliche Auswirkungen nicht gegeben

- 3 -

sind, hat die Stadt nicht vorgelegt. In der Begründung zum Bebauungsplan beziehen Sie sich auf die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Nr. 1 der BauNVO. Die Vermutungsregel bezieht sich auf 1.200 m² Geschoßfläche. Es entzieht sich der Kenntnis der Unterzeichnerin, in welchem Ausmaß die Geschoßfläche gegeben sein wird. Es ist aber davon auszugehen, daß bereits in der Begründung zum Bebauungsplan diese so angegeben ist und eine wesentlich höhere Geschoßfläche als 1.200 m² zu erwarten ist. Da die Bauaufsichtsbehörde im konkreten Fall die Beweislast dafür trägt, nachzuweisen, daß keine schädlichen Auswirkungen bei einem großflächigen Handelsbetrieb zu erwarten sind, ist es also Aufgabe der Gemeinde, hier einen Nachweis zu erbringen. Dieser Nachweis ist bis jetzt nicht geführt. Lediglich der vorgelegte Umweltbericht reicht nicht aus, um darzustellen, daß angeblich keine Auswirkungen zu erwarten sind. Insbesondere ergibt sich auch aus der vorgelegten Begründung und aus den beiliegenden Anlagen in keinster Form ein Nachweis, ob ein Kaufkraftabfluß zu befürchten ist und wenn ja in welcher Größenordnung - über, oder unter 10 %. Gerade zum jetzigen Zeitpunkt, also in dem Zeitpunkt wo eine obergerichtliche Entscheidung zu der Frage wann ist ein großflächiger Einzelhandel zu genehmigen oder nicht, zu erwarten ist, muß auch im Rahmen dieses Baurecht ermöglichenden Bebauungsplanes diese Problematik mit in die Abwägung einbezogen werden.

Hier ist also nach wie vor ein **Abwägungsmangel** gegeben.

4.

Insbesondere fehlt auch eine nachvollziehbare und sachgerechte Abwägung betreffend der Problematik der Erschließung über den Weißen Weg. Der Zu- und Abgangsverkehr zum großflächigen Einzelhandel stellt eine ganz erhebliche Verkehrsbeeinträchtigung dar. Diese wird auch im vorliegenden Fall nicht durch eine große Vorbelastung kompensiert. Auch bei der Erschließungsfrage fehlt eine gutachterliche Stellungnahme, insbesondere zu der Ansiedlung der Stellplätze und der durch die Stellplätze ausgelösten Verkehrsbeeinträchtigung etc.

- 4 -

5.

Sowohl die zu befürchtenden Lärmimmissionen, als auch Geruchsbelästigungen durch den Zu- und Abfahrtsverkehr sind in den Abwägungsvorgang nicht ausreichend mit einbezogen worden und berücksichtigt.

6.

Ebenso hat es die Stadt versäumt, einen Nachweis zu erbringen über die Zulässigkeit der Festsetzung des Sondergebietes mit der Maßgabe, daß hier ein großflächiger Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von 1.500 m² zulässig ist. Ebenso hat es die Stadt versäumt, sich mit der bestehenden Nahversorgung auseinanderzusetzen und eine Aufstellung darüber zu machen, welche Lebensmittelmärkte in der Nähe vorhanden sind bzw. wie sich die dort wohnende Bevölkerung derzeit versorgt. Nach alledem sind **Abwägungsfehler** gegeben.

7.

Auch der Flächennutzungsplan, der notwendigerweise geändert werden muß, um den hier geplanten Bebauungsplan zu realisieren, hinsichtlich der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes wird vollumfänglich Bezug genommen auf die bereits geäußerten Anregungen vom 15.04.2005.

Nach alledem wird die Stadt nicht umhin können, sich der Hilfe eines unabhängigen Gutachters zu bedienen. Der vorgelegte Umweltbericht reicht hier nicht aus. Zwar wird auf Seite 34 unter Ziffer 3.1. Bezug genommen auf einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag, eine Schallimmissionsprognose u.a., es wird allerdings nicht auf die Gebietsentwicklung insgesamt und beispielsweise den zu befürchtenden Kaufkraftabfluß Bezug genommen.

Wir bitten um entsprechende stillschweigende Fristverlängerung für den Vortrag der Anregungen unter der Prämisse, daß wir die Schallprognose von den Dipl.-Ing. Dr.-Ing. Szy-

- 5 -

manski & Partner aus Juni 2006 gerne einmal einsehen würden. Wir bitten daher zeitgleich um Übermittlung der entsprechenden Prognose.

Mit freundlichen Grüßen



Rechtsanwälte

(Dr. Lenz-Voß)

**Stellungnahmen der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange**



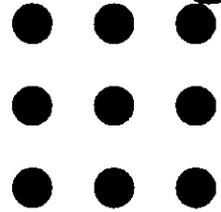
Kreis Aachen

Postanschrift: Kreis Aachen Postfach 500451 52088 Aachen

Stadt Eschweiler
610/Planung und Entwicklung
Herrn Fey
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

61
61/Planungs- und Vermessungsamt
06/Tiefbau- und Ortsvermessungsamt
20. AUG. 2007

Bitte EK 630, 631



Der Landrat

A 61 - Amt für Kreisplanung
und Projektmanagement -

Dienstgebäude
Zollernstraße 10
52070 Aachen

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

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

Auskunft erteilt
Frau Oldenburg

Zimmer
A 613

Mein Zeichen
(bitte angeben)
- ol -

Tag
9. August 2007

Bebauungsplan 215 – Ehemalige Ziegelei –

Ihr Schreiben vom 28.06.2007 / 610.22.10-215

Sehr geehrter Herr Fey,
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das vorgelegte Bauleitplanverfahren bestehen seitens des Kreises Aachen Bedenken.

Im Einzelnen werden nachfolgende Anregungen zum Verfahren gemacht:

A 70 – Umweltamt

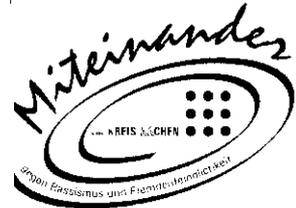
Wasserwirtschaft:

Bei der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes ist die Entsorgung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer nachzuweisen. Zuständige Stelle bzgl. § 51 a LWG im Bebauungsplanverfahren ist die Bezirksregierung Köln, welche die Gesamtentwässerung bewertet.

Der § 51a LWG sowie der Runderlass zur Durchführung der Vorschrift bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51 a LWG des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft, Stand 18.05.1998 ist einzuhalten.

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

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



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

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

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

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

Bürgertelefon
0800 / 5198000

Bodenschutz/Altlasten:

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, da die Altlasten-Belange im Bebauungsplan berücksichtigt sind. An die Umnutzung werden folgende Anforderungen gestellt.

Wegen der generell beschränkten Aussagekraft von Rammkernsondierungen und aufgrund der Tatsache, dass auf dem Betriebsgelände einige Altanlagen nicht zweifelsfrei zu lokalisieren waren, sind unter Berücksichtigung der vorliegenden Untersuchungsergebnisse die Erdarbeiten durch einen unabhängigen sachverständigen Gutachter zu begleiten.

Es wird empfohlen, die umzunutzenden Teilflächen entweder flächenhaft zu beproben, ggf. zu versiegeln oder

- im Bereich von Haus/Kleingärten und von Kinderspielplätzen eine Überdeckung von 35 - 50 cm mit unbelastetem Boden (Z 0 in Anlehnung an die Zuordnungs-Werte der LAGA-Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) und
- im Bereich von Grün- und Freizeitanlagen eine Überdeckung von 10 cm mit unbelastetem Boden (Z 0 in Anlehnung an die Zuordnungs-Werte der LAGA-Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) vorzunehmen.

Die im Bereich der Altlastenverdachtsfläche angetroffenen Auffüllungsböden sind vor Abtransport chemisch zu untersuchen, durch den Gutachter zu deklarieren und entsprechend zu beseitigen bzw. zu verwerten. Hierzu ist die Abstimmung mit dem Umweltamt des Kreises Aachen, Untere Abfallwirtschaftsbehörde, erforderlich. Die Abstimmung ist frühzeitig, d.h. vor Abtransport der Materialien durchzuführen.

Alternativ können Auffüllungsböden nach Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Aachen im Bereich derselben Altlastenverdachtsfläche unter versiegelter Fläche eingebaut werden. Der Einbau ist der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Aachen anzuzeigen.

Der Einsatz von Bodenmaterial der Zuordnungsklasse größer als Z 0 nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), von Recycling-Baustoffen und von Bauschutt ist ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht zulässig. Der Antrag auf Erteilung der erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis ist unter Verwendung der entsprechenden Antragsformulare in 3-facher Ausfertigung dem Umweltamt Kreis Aachen (A 70.4, Fachbereich Bodenschutz - Altlasten, Tel.: 0241 / 5198 - 2574 oder - 2264) schriftlich vorzulegen. Die Antragsunterlagen können telefonisch angefordert werden.

Eine gezielte Einleitung von Niederschlagswasser im Bereich der Auffüllungsböden ist unzulässig. Sollte eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund beabsichtigt sein, ist durch den/die Gutachter/in zu belegen, dass hierdurch keine Mobilisation von Schadstoffen in das Grundwasser erfolgt.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist eine Dokumentation des Sachverständigen über die vorgenommenen Untersuchungen hier vorzulegen.

Für den Fall, dass bei den Erdarbeiten organoleptisch (z.B. geruchlich oder visuell) auffälliges Bodenmaterial festgestellt wird, so ist das Umweltamt des Kreises Aachen (A 70.4, Fachbereich Bodenschutz – Altlasten, Tel.: 0241 / 5198 – 2407, - 2614 oder – 2159) unverzüglich zwecks Festlegung weiterer Maßnahmen zu unterrichten.

Die Anforderungen können im Rahmen von Baugenehmigungen, bei denen die untere Bodenschutzbehörde erneut zu beteiligen ist, erfüllt werden. Auch bei der Genehmigung von Abbruchmaßnahmen bitte ich um Beteiligung.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Jäger unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2407 zur Verfügung.

Landschafts- und Naturschutz:

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Die ökologische Bilanz weist jedoch einen Fehler auf. Bei dem Waldtyp handelt es sich nicht um Niederwald. Niederwälder sind sehr seltene Biotoptypen, die durch eine besondere Bewirtschaftungsform in der Vergangenheit entstanden sind und im Kreis Aachen z. B. in Resten noch im Naturschutzgebiet Wurmatal vorkommen. *o.k.*

Durch eine überschlägige Berichtigung der Punkte verbleibt aber immer noch ein geringes Plus, so dass nunmehr keine Bedenken mehr geltend gemacht werden, wenn die grünordnerischen Festsetzungen umgesetzt werden. *k. Bed.*

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Pawelka-Weiß unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2634 zur Verfügung.

A 64 – Amt für Straßenbau und Wohnungswesen

Straßenbau und Verkehrslenkung:

Aus straßenbaurechtlicher und straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen gegen das o. g. Vorhaben keine Bedenken.

Folgendes ist jedoch anzumerken:

Nach § 9 des Baugesetzbuches ist seit 2004 auch die Festsetzung von Flächen für Fahrradabstellplätze in Bebauungsplänen möglich. Der geplante Supermarkt liegt in attraktiver Fahrradentfernung zu den Ortsteilen Weisweiler und Hücheln. Zur Förderung des Radverkehrs wird daher angeregt, geeignete Flächen auf dem Grundstück für das Fahrradparken im Bebauungsplan festzusetzen. Bei der vorgesehenen Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² wäre eine Größenordnung von 16 Fahrradabstellplätzen zu empfehlen (ca. 1 Stellplatz pro 100 m² Verkaufsfläche für Kunden sowie ca. 1 Stellplatz/1.000 m² für Mitarbeiter).

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Crombach unter der Tel.-Nr. 0241/5198-3703 zur Verfügung.

StädteRegion:

Vorsorglich werden Bedenken seitens der Kreisplanung / StädteRegion Aachen erhoben, da weder in der Arbeitsgruppe STRIKT (StädteRegionales Einzelhandelskonzept) diese Projekte vorgestellt noch an Hand des standardisierten Bogens beschrieben werden, so dass ich keine städteregionale Aussage machen kann. Nach Vorstellung in der Arbeitsgruppe STRIKT werde ich hierzu abschließend eine Stellungnahme abgeben.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Funken unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2131 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:


Ruth Rbelen

*Erfolgt am 17.08.07
im AK-StädteRegion-
Dann keine Bedarf
(Bausage III)*

Anlage

2a

Stadt Eschweiler
Reg. 13.4.2005
6-10



EBV Aktiengesellschaft Postfach 1409, 52114 Herzogenrath

Stadt Eschweiler
610 Abt. für Planung und Entwicklung
Postfach 13 28

52233 Eschweiler



EBV Aktiengesellschaft

Roormonder Straße 63
52134 Herzogenrath
Telefon 02407/51-01
Telefax 02407/8455
E-Mail info@ebv.de
Internet www.ebv.de

Ihr Zeichen
610.22.10-215
610.21.10-810
29.03.2005

Unser Zeichen
VU/22aIV/
Ba2109/Sh

Telefon-Durchwahl
02407/51- 247

Datum
13.04.2005

Bauleitplanung der Stadt Eschweiler

- a) Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 11.07.1991 zum BP 215 – Ehemalige Ziegelei –
- b) Neuaufstellung des Bebauungsplanes 215 – Ehemalige Ziegelei –

81. Änderung des Flächennutzungsplanes – Ehemalige Ziegelei –

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der o.g. Geltungsbereich liegt innerhalb der EBV-Berechtsame Steinkohle.

Eine Kennzeichnung nach § 9 (5) 2. bzw. § 5 (3) 2. BauGB ist nicht erforderlich.

Zur o.g. Bauleitplanung werden unsererseits keine Bedenken erhoben.

Glückauf
EBV Aktiengesellschaft

Stadt Eschweiler
Empf.: 08. Juni 2005



EBV Aktiengesellschaft, Postfach 1409, 52114 Herzogenrath

Stadt Eschweiler
Stadtplanung
Postfach 13 28

52233 Eschweiler



EBV Aktiengesellschaft

Roermonder Straße 63
52134 Herzogenrath
Telefon 02407/51-01
Telefax 02407/8455
E-Mail info@ebv.de
Internet www.ebv.de

Ihr Zeichen
610.22.10-215
610.21.10-81
29.03.2005 u.
25.05.2005

Unser Zeichen
VU/22aIV/
Ba2130/Sch

Telefon-Durchwahl
02407/51- 247

Datum
02.06.2005

Bauleitplanung der Stadt Eschweiler

- a) Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 11.07.1991 zum BP 215 – Ehemalige Ziegelei –**
- b) Neuauflistung des Bebauungsplanes 215 – Ehemalige Ziegelei –**
- 81. Änderung des Flächennutzungsplanes – Ehemalige Ziegelei –**
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB***
- ***Unsere Stellungnahme – VU/22aIV/Ba2109/Sh – vom 13.04.2005***
- ***Ihr Schreiben vom 25.05.2005***

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Nachgang zu unserer o.g. Stellungnahme, in der wir Ihnen mitgeteilt haben, dass eine Kennzeichnung nach § 9 bzw. § 5 gemäß BauGB nicht erforderlich ist (da Einwirkungen im Geltungsbereich aus dem ehemaligen von uns zu vertretenden Bergbau nicht vorhanden sind), hat Bezug nehmend auf Ihr o.g. Schreiben vom 25.05.2005 in unserem Hause eine ergänzende Überprüfung stattgefunden.

Die nördlich, außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Schächte tangieren evtl. mit ihren vorgeschriebenen Schachtschutzzonen – aufgrund ihrer großen Lagegenauigkeit – die nördliche Grenze des Geltungsbereiches. Wir empfehlen daher vorsorglich eine Kennzeichnung nach § 9 (5) bzw. § 5 (3) 2. BauGB vorzunehmen.

Glückauf
EBV Aktiengesellschaft

Vorsitzender
des Aufsichtsrates:
RA Hermann Marth

Vorstand:
Wolfgang Bujak
Dr. Hans Huber

Sitz der Gesellschaft:
52134 Herzogenrath
Amtsgericht Aachen HRB 11729

Sparkasse Aachen
(BLZ 39050000) 532523

Im Verbund der
RAG
IMMOBILIEN

2c



EBV GmbH, Postfach 1409, 52114 Herzogenrath

Stadt Eschweiler
610/Abteilung für Planung
und Entwicklung
Postfach 1328
52233 Eschweiler



Bergbaufolgearbeiten - Umwelt
Myhler Str. 83, 41836 Hückelhoven

Ihr Zeichen
610/22.10-215
vom 28.06.2007

Unser Zeichen
VU/22aIV/
Ba2453/Sch

Telefon-Durchwahl
(0 24 33) 4440- 55

Datum
09.07.2007

Bauleitplanung der Stadt Eschweiler

Bebauungsplan 215 – Ehemalige Ziegelei

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und
Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

➤ **Unsere Stellungnahme – VU/22aIV/Ba2130/Sch – vom 02.06.2005**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich des o.g. Geltungsbereiches verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 02.06.2005.

Aufgrund der großen Lageungenauigkeit der Schächte (siehe hierzu unsere Anlage) empfehlen wir vorsorglich, mit der Bezirksregierung Arnsberg – Bergverwaltung – in Düren Kontakt aufzunehmen.

Weiterführende Informationen stehen uns leider nicht zur Verfügung.

Zu o.g. Bauleitplanung werden unsererseits – unter Beachtung zuvor gemachter Ausführungen – keine Bedenken erhoben.

Glückauf
EBV GmbH

Anlage: Lageplanauszug M. 1 : 5000



WEISWEILER

615
Alter Scht.

59 S
Pumpen- und Wetterschächte

M. 1:5000

1 Lfd. Nr. in Blatt Weisweiler

595- Nr. der Schachtkartei

Koordinatenangabe in der



61/Planungs- und Vermessungsamt
63/Tiefbau- und Gröndflächenamt

23. MAI 2005

3

Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW

4/245

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Stadt Eschweiler

Stadtplanung

Herr Fey

Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

Dienstgebäude

Goebenstraße 25, 44135 Dortmund

Auskunft erteilt

Frau Eckhold

Telefon

0 23 1 / 54 10-3955

Telefax

0 23 1 / 54 10-40 847

Email

solweig.eckhold@bezreg-arnsberg.nrw.de

Mein Zeichen 87.52.1-296-08

Datum

19. Mai 2005

Bauleitplanung in der Stadt Eschweiler

- a) Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 11.07.1991 zum Bebauungsplan 215 – ehemalige Ziegelei- sowie
- b) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Neuaufstellung des BP 215 – ehemalige Ziegelei-

Ihr Schreiben an das Bergamt Düren vom 29. März 2005 – 610.22.10-215 –
Anlage: - 2 -

Sehr geehrter Herr Fey,

das angezeigte Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler – Reserve - Grube“ sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Zukunft“.

Eigentümerin der Bergwerksfelder „Eschweiler Reserve-Grube“ ist die Eschweiler Bergwerks Verein AG in Eschweiler in 52134 Eschweiler, Roermonder Straße 63. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Zukunft“ ist die RWE Power Aktiengesellschaft in 50935 Köln, Stüttgenweg 2.

Unterhalb der Planungsmaßnahme hat tagesnaher Bergbau statt gefunden. Dieser kann auch heute noch einwirkungsrelevant sein. Etwa 35 m nordwestlich der Planfläche befinden sich sieben bergbaulich bedingte Tagesöffnungen (siehe Anlage 1). Ob deren Gefährdungsbereich die Planfläche tangiert oder nicht kann von hier aus nicht beurteilt werden. Grubenbilder über diesen Abbau liegen hier nicht vor. Zur Zeit wird im Auftrage des Bergamtes Düren zu diesem Bereich ein Gutachten des Inge-

nieurbüro Heitfeld – Schetelig GmbH erstellt. Sollten Sie noch Fragen hinsichtlich der Untersuchungsergebnisse haben, wenden Sie sich bitte an das Bergamt Düren.

Ich empfehle Ihnen eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vorzunehmen.

Die Maßnahme liegt allerdings im Randbereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlenbergbau. Daher empfehle ich Ihnen, hinsichtlich möglicher Bodenbewegungen auch eine Stellungnahme der o.g. RWE Power Aktiengesellschaft einzuholen. Ggf. sollte bereits jetzt bei allen weiteren Planungen der sich nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen einstellende Grundwasseranstieg Berücksichtigung finden.

Im hier geführten Bergbau-Altlast-Verdachtsflächen-Kataster (BAV-Kat) sind für den o.a. Planungsbereich derzeit keine Verdachtsflächen verzeichnet.

Die nächstgelegenen, im hiesigen Kataster nachrichtlich verzeichneten Verdachtsflächen liegen nordwestlich bzw. südlich des Planungsbereiches (siehe Anlage 2). Es handelt sich hierbei um folgende, dem ehemaligen Braunkohlenbergbau zuzuordnende Altablagerungen

- Halde „Auf dem Driesch“ [BAV-Kat-Nr.: 5103-A-010]
- Halde „Auf dem Nierchen“ [BAV-Kat-Nr.: 5104-A-005]

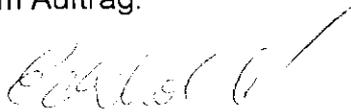
Die Bergaufsicht endete in diesen Bereichen bereits 1972 bzw. 1973. Ob von diesen Altablagerungen auch heute noch umweltrelevante Gefährdungen, evtl. auch auf Umgebungsbereiche, z. B. über den Grundwasserpfad, ausgehen, kann anhand der hier vorliegenden Unterlagen allerdings nicht beurteilt werden. Sollte zu diesen Verdachtsflächen noch Fragen bestehen, wird um entsprechende Mitteilung gebeten.

Weiterhin liegen im näheren westlichen und nördlichen Umfeld des Planungsbereiches verschiedene Tagesöffnungen, die nach den hier vorliegenden Unterlagen dem ehemaligen Erzbergbau in diesem Bereich zuzuordnen sind. Auf Grund noch fehlender Unterlagen zu diesem Bergbau sind für dieses Gebiet noch keine Verdachtsflächen aufgenommen worden. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass der dort ehemals statt gefundene bergbauliche Betrieb bis in den Planungsbereich reichte. Vorsorglich wird insofern auf Folgendes hingewiesen:

Im damaligen Erzbergbau wurden beim Abteufen von Schächten und bei der Herstellung von Stollen und Strecken sowie der Rohstoffgewinnung meist ortsnah Abraum- und/oder Produkthalden angelegt. Demnach könnten auch im Umfeld bekannter Tagesöffnungen entsprechende Altablagerungen vorhanden oder vorhanden gewesen sein. Im Falle einer vor Ort durchgeführten Aufbereitung und Weiterverarbeitung der gewonnenen Erze könnten dort auch Altablagerungen wie z.B. ehemalige Klärteiche oder Altstandorte wie z.B. ehemalige Röstereien liegen. Von solchen Altablagerungen und Altstandorten können auch heute noch Beeinträchtigungen und Umweltgefährdungen, auch über den Grundwasserpfad, ausgehen.

Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist hier nichts bekannt. Diesbezüglich und hinsichtlich der angeführten möglichen Bodenbewegungen (Grundwasseranstieg) empfehle ich Ihnen, auch die o. g. Bergwerkseigentümerinnen an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dieses nicht bereits erfolgt ist.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf
Im Auftrag:



(Eckhold)

Bebauungsplan 215 - ehemalige Ziegelei

neu erfasste Tagesöffnungen des Bergbaus (Stand: 20.04.2005)

lfd. Nr.	Rechtswert [m]	Hochwert [m]	Lagegenauig- keit [m]	Art	Name	Bergwerksname	Kennziffer
1	2522661	5632150	30	nicht ermittelt	Alter Schacht	Reservegrube Eschweiler	2522/5632/005/TÖB
2	2522690	5632113	10	nicht ermittelt	Alter Schacht	- II -	2522/5632/007/TÖB
3	2522698	5632098	10	nicht ermittelt	Alter Schacht	- II -	2522/5632/009/TÖB
4	2522673	5632128	10	nicht ermittelt	Pumpen- u. Versuchsschacht	- II -	2522/5632/006/TÖB
5	2522693	5632104	10	nicht ermittelt	Alter Schacht	- II -	2522/5632/008/TÖB
6	2522656	5632163	30	nicht ermittelt	Alter Schacht	- II -	2522/5632/004/TÖB
7	2522656	5632158	10	nicht ermittelt	Wetterschacht	nicht ermittelt	2522/5632/013/TÖB

2521200

2521600

2522000

2522400

2522800

2523200

2523600

2524000

2524400

2524800

5632800

5632400

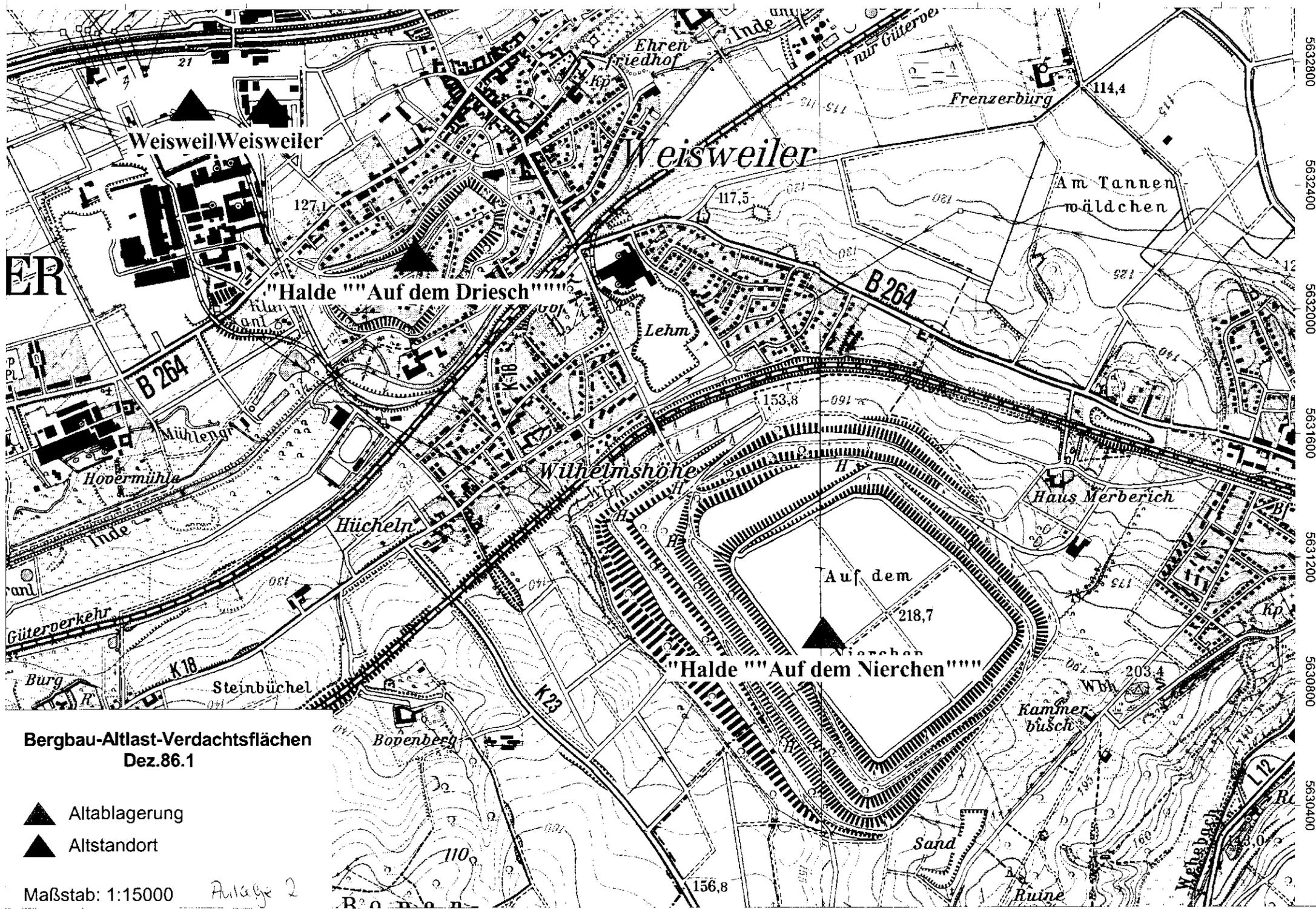
5632000

5631600

5631200

5630800

5630400

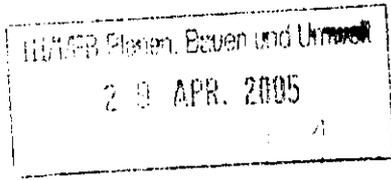


Bergbau-Altlast-Verdachtsflächen
Dez.86.1

- ▲ Altablagerung
- ▲ Altstandort

Maßstab: 1:15000

Anlage 2



RWE Power Aktiengesellschaft, Zentrale... 50416 Köln

Zentrale Köln

Stadtverwaltung Eschweiler
Postfach 13 28

52233 Eschweiler

Ihre Zeichen 310.21.10
Ihre Nachricht 29.3.2005
Unsere Zeichen PBF-UL-Fuß
Telefon 0221-480 - 22018
Telefax 0221-480 - 88 22018
E-Mail Gilbert.Fuss.@rwe.com

Köln, 26. April 2005

**81. Änderung des Flächennutzungsplanes „Ehemalige Ziegelei“
Bebauungsplan Nr. 215 „Ehemalige Ziegelei“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Dieser Teil des Plangebietes ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß §5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB bzw. §9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB durch eine Umgrenzung entsprechend der Nr. 15.11 der Anlage zur Planzeichenverordnung als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

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

Das Plangebiet liegt bereichsweise in einem Auegebiet

- Baugrundverhältnisse: Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes", der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
- Grundwasserverhältnisse: Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

RWE Power Aktiengesellschaft
Abt. Liegenschaften und Umsiedlungen

Anlage

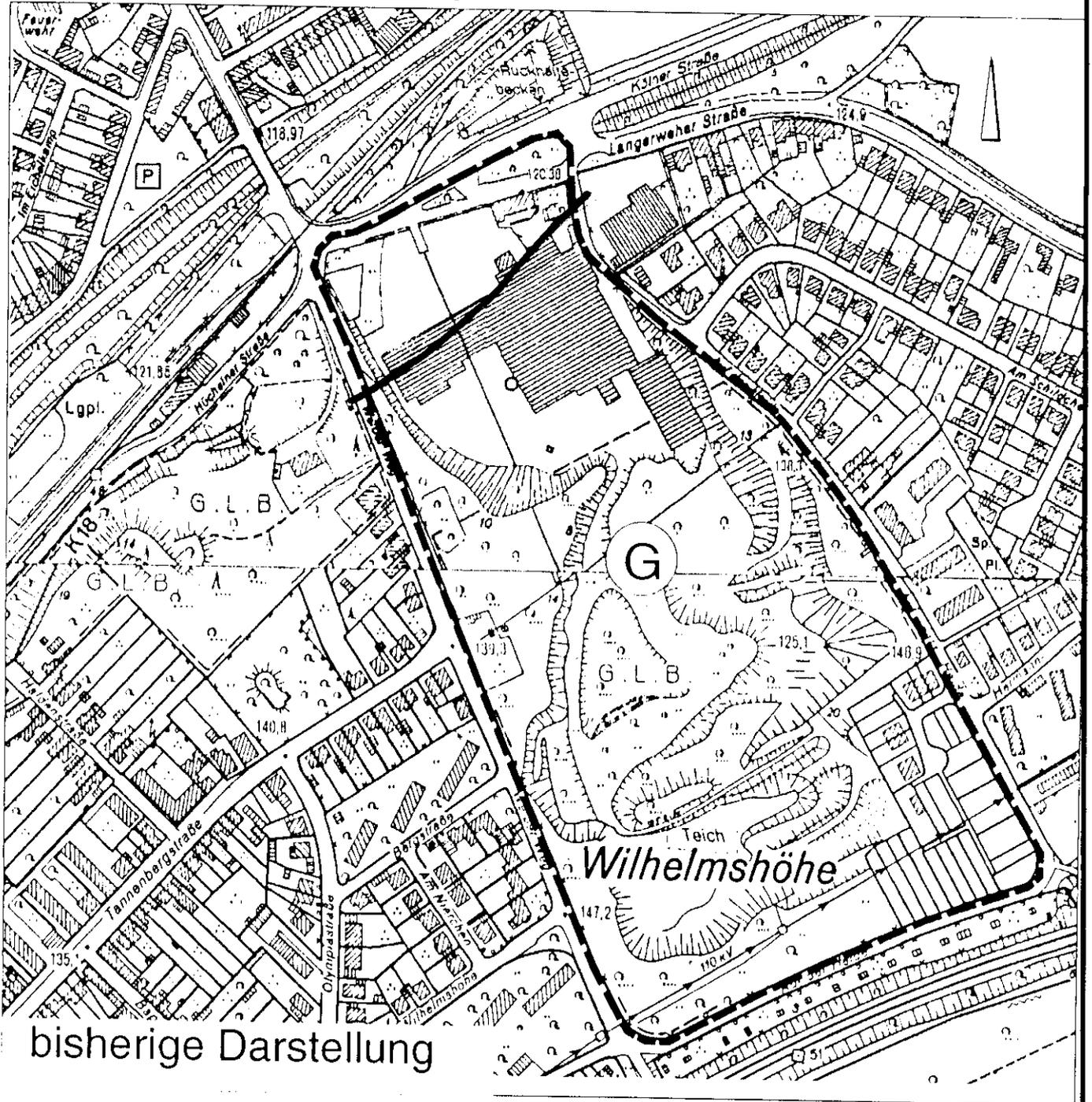
(BLAnko-Schreiben.doc)

RWE Power Aktiengesellschaft

50416 Köln
T: 0221/480-0
F: 0221/480-13 51
I: www.rwe.com
Vorsitzender des Aufsichtsrats:
Harry Roels
Vorstand:
Dr. Gert Maichel (Vorsitzender)
Dr. Dietrich Böcker
Alwin Fitting
Dr. Gerd Jäger
Dr. Johannes Lambertz
Antonius Voß
Sitz der Gesellschaft:
Essen und Köln
Eingetragen beim:
Amtsgericht Essen
HRB 17420
Amtsgericht Köln
HRB 117
Bankverbindung:
WestLB AG
BLZ: 300 500 00
Kto.Nr.: 152561
IBAN: DE43 3005 0000 0000 1525 61
BIC (SWIFT-Code):
WELADED0

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

81. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Eschweiler



bisherige Darstellung

- G gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Weisweiler BPL 215 und
FNP, 51. Aed

— = Bereich, für den höhere
Böden ausgewiesen sind

Maßstab 1: —————

5a

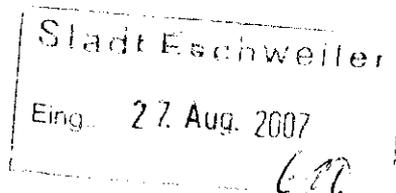
Industrie- und Handelskammer
Aachen



FK III

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

Stadt Eschweiler
Postfach 1328
52233 Eschweiler



07208

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

Auskunft erteilt

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

Unser Zeichen

ig/ste, V, 3

**Ihre Zeichen/
Ihre Nachricht vom**

610.22.10-215,
28.06.2007

Aachen,
21. August 2007

Bauleitplanung

hier: **Bebauungsplan 215 – Ehemalige Ziegelei**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Planung sieht gegenüber unserer letzten Stellungnahme vom 13. Oktober 2006 keine Veränderung der Verkaufsfläche vor. Es wird jedoch die ursprünglich geplante Entwicklung der ehemaligen Ziegelei als Mischgebiet aufgegeben, so dass sich das Plangebiet als solitärer Sondergebietsstandort für großflächigen Einzelhandel darstellt.

Nach der Modellrechnung der Bezirksregierung Köln müsste – bei einer Verkaufsfläche von 1.550 m² – ein Einwohnerpotenzial im Nahversorgungseinzugsbereich von rund 8.400 Einwohnern vorhanden sein, um keine negativen städtebaulichen Auswirkungen hinsichtlich der Versorgungssituation erwarten zu lassen. Dem statistischen Jahresbericht 2006 der Stadt Eschweiler zufolge leben im Ortsteil Weisweiler rund 5.950 Einwohner. Demzufolge wäre – großzügig betrachtet – eine Verkaufsfläche für den Vollsortimenter von 1.200 m² möglich, ohne dass negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten wären. Eine darüber hinausgehende Verkaufsflächenausstattung ließe erwarten, dass auch Kunden aus anderen Gemeinden angezogen werden sollen.

Daneben möchten wir darauf hinweisen, dass am 14. Juni diesen Jahres das Landesentwicklungsprogramm NRW novelliert wurde und in Kraft getreten ist. Gem. § 24a Abs. 1 LEPro NRW dürfen Sondergebiete für Vorhaben i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden. Solche großflächigen Einzelhandelsbetriebe dürfen weder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in benachbarten Gemeinden noch die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung in ihrem Einzugsbereich beeinträchtigen. Unsere Erachtens bedeutet dies, dass nahversorgungsrelevante Sortimente wie zentrenrelevante Sortimente zu betrachten sind. Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen jedoch gem. § 24a Abs. 2 LEPro NRW nur in Hauptzentren und Nebenzentren liegen, die sich auszeichnen durch:

- ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels,
- eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs und
- eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz.

b. K.
Lul.

5c

Industrie- und Handelskammer
Aachen



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

Stadt Eschweiler
Postfach 13 28
52233 Eschweiler

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

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

Unser Zeichen
lem/ste, V, 3

Bl. 16.5

60

Aachen,
12. Mai 2006

Bauleitplanung

hier: Änderung des Flächennutzungsplanes „Ehemalige Ziegelei“ sowie Bebauungsplan Nr.215

Sehr geehrte Damen und Herren,

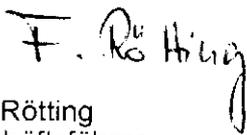
wie wir erfahren haben, sollen nach dem aktuellen Sachstand die planerischen Voraussetzungen für einen Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 1.550 m² geschaffen werden. Danach ergäbe sich nach dem Tragfähigkeitsmodell der Bezirksregierung Köln folgende Berechnung. Dem Vollsortimenter mit einem Umsatz von rund 6,2 Millionen Euro müsste im Radius von 700 bis 1.000 Metern eine Einwohnerzahl von rund 8.400 gegenüber stehen, damit keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Wie in unseren vorhergegangenen Stellungnahmen angemerkt, wird sich auch bei einer Reduzierung der Verkaufsfläche auf 1.550 m² der Einzugsbereich auf die Nachbargemeinden Inden und Langerwehe erstrecken, um eine Tragfähigkeit des Nahversorgungsmarktes zu erreichen. Die in dem Kurzgutachten vorgenommene Gewichtung des Einwohnerpotenzials halten wir in diesem Zusammenhang für wenig plausibel. Ebenso ist der Hinweis auf den durchschnittlichen Verkaufsflächenanteil pro Einwohner im Vergleich zum Bundesdurchschnitt nicht zielführend.

Weiterhin machen wir noch einmal auf die aus unserer Sicht problematische Erschließungssituation aufmerksam. Nach dem aktuellen Sachstand ist eine „Rechts-rein-rechts-raus-Lösung“ an der Langerweher Straße angedacht. Da der Einzelhandelsmarkt aber gerade für die Einwohner von Weisweiler dienen soll, erscheint die Lösung der Verkehrsprobleme jedoch eher kontraproduktiv zu sein.

Freundliche Grüße

Industrie- und Handelskammer
Aachen

i. A. 
Fritz Rötting
Geschäftsführer

(5d)

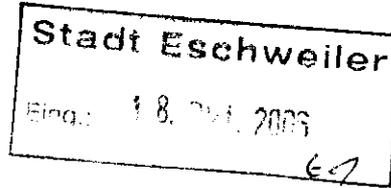
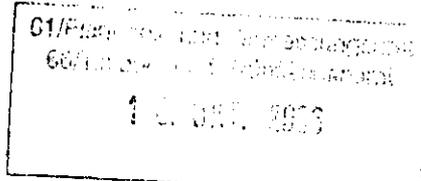
Bitte melden Sie uns freie
Ausbildungsplätze an:
0241/ 4460-206 oder
lehrstellenboerse@aachen.ihk.de

Industrie- und Handelskammer
Aachen



IHK Aachen | Postfach 10 07 40 | 52007 Aachen

Stadt Eschweiler
Postfach 13 28
52233 Eschweiler



17.10.10

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

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

Unser Zeichen
lem/ste, V, 3

**Ihre Zeichen/
Ihre Nachricht vom**
610.22.10-215/
15.9.06

Aachen,
13. Oktober 2006

Bebauungsplan 215 – Ehemalige Ziegelei sowie 81. Änderung des Flächennutzungsplanes

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Planung sieht gegenüber unserer letzten Stellungnahme vom April 2006 eine Verringerung der Verkaufsfläche vor. Nunmehr ist auf dem Gelände der ehemaligen Ziegelei in Weisweiler ein Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 1.550 m² geplant.

Nach der Modellrechnung der Bezirksregierung Köln müsste ein Einwohnerpotenzial im Nahversorgungseinzugsbereich von rund 8.400 Einwohnern vorhanden sein, um keine negativen städtebaulichen Auswirkungen hinsichtlich der Versorgungssituation erwarten zu lassen. Dem aktuellen statistischen Jahresbericht der Stadt Eschweiler entnehmen wir, dass der Ortsteil Weisweiler rund 6.000 Einwohner umfasst. Demzufolge wäre – großzügig betrachtet – eine Verkaufsfläche für den Vollsortimenter von 1.200 m² möglich, ohne dass negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten wären. Eine darüber hinausgehende Verkaufsflächenausstattung ließe erwarten, dass auch Kunden von anderen Gemeinden angezogen werden sollen. Gleichzeitig weisen wir auf die nur teilintegrierte Lage des Standortes in Weisweiler hin.

Freundliche Grüße

Industrie- und Handelskammer
Aachen

i. A.

Dipl.-Betriebsw. Reinhard Bey
Geschäftsführung



III
11/1/FS Plan... und Umwelt
25
2005

GEMEINDE LANGERWEHE
DER BÜRGERMEISTER

66

Gemeindeverwaltung, Postfach 1240, 52374 Langerwehe

An die
Stadtverwaltung Eschweiler,
Abteilung für Planung und Entwicklung
Postfach 13 28

52233 Eschweiler

Dienstgebäude: Schönthaler Str. 4
52379 Langerwehe
Telefon-Nr.: 02423/4090
Dienststelle: Bauamt
Auskunft: Frau Mielke
Zimmer-Nr.: 245
Durchwahl: 02423/409144
Telefax: 02423/409189
e-mail: mmielke@langerwehe.de
Aktenzeichen: 610-22 Mie.

67
13. April 2005

Bauleitplanung der Stadt Eschweiler

hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes 215 -Ehemalige Ziegelei

Ihr Schreiben vom 29.03.2005, Az.: 610.22.10-215

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den o.g. Bebauungsplan werden Bedenken erhoben, weil nicht auszuschließen ist, dass die Ausweisung eines Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung : großflächiger Einzelhandel (nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente) mit einer max. VK-Fläche von 2.400 qm negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich von Langerwehe haben wird.

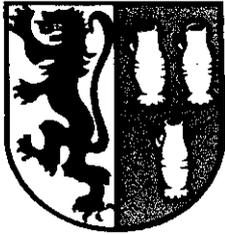
Die Bedenken können nur zurückgenommen werden, wenn durch entsprechende Gutachten nachgewiesen wird, dass für die Grundversorgung des Ortsteils Weisweiler eine Versorgungslücke in entsprechender Größenordnung besteht und durch die Ausweisung im Bebauungsplan keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich von Langerwehe zu erwarten sind.

Mit freundlichen Grüßen


(Löfgen)

Besuchszeiten: montags bis freitags 8.00 – 12.00 Uhr
dienstags 14.00 – 16.00 Uhr
donnerstags 14.00 – 17.45 Uhr
oder nach Vereinbarung

Bankverbindung: SK Düren, Kto.-Nr.: 1 300 110
(BLZ 395 501 10)
Postgiroamt Köln Nr.: 107 98-501
(BLZ 370 100 50)



GEMEINDE LANGERWEHE
DER BÜRGERMEISTER

6c
Planungs- und Vermessungsamt
Bau- und Grünflächenamt
18. OKT. 2006

Gemeindeverwaltung, Postfach 1240, 52374 Langerwehe

An die
Stadtverwaltung Eschweiler
Abteilung für Planung und Entwicklung
Postfach 13 28
52233 Eschweiler

Dienstgebäude: Schönthaler Str. 4
52379 Langerwehe
Telefon-Nr.: 02423/4090
Dienststelle: Bauamt
Auskunft: Frau Mielke
Zimmer-Nr.: 245
Durchwahl: 02423/409144
Telefax: 02423/409189
e-mail: mmielke@langerwehe.de
Aktenzeichen: 610-22 Mie./Gö.

13. Oktober 2006

Bebauungsplan 215 – Ehemalige Ziegelei

hier: Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, Az.: 610.22.10-215
Mein Schreiben vom 13.04.2005, Az.: 610-22

Sehr geehrte Damen und Herren,

bereits mit Schreiben vom 13.04.2005 hatte ich gegen den o.g. Bebauungsplan Bedenken erhoben, weil nicht auszuschließen ist, dass die Ausweisung des geplanten Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ (nahversorgungs- und innenstadtrelevante Sortimente) negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich von Langerwehe haben wird. Auch wenn der nunmehr vorliegende Bebauungsplanentwurf eine Reduzierung der max. VK auf 1.500 m² und eine Beschränkung des innenstadtrelevanten „Non-Food-Anteils“ auf max. 20 % der VK festsetzt, müssen die o.g. Bedenken aufrechterhalten werden.

Es ist für die Gemeinde nicht nachvollziehbar und wegen Nichtvorliegen des unter Pkt. 4.1.1 angeführten Gutachtens zur „Tragfähigkeitsprüfung für einen Nahversorger ...“ auch nicht nachprüfbar, ob und inwieweit das Gutachten auch die möglichen negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich von Langerwehe untersucht hat.

Auch wird nicht nachvollziehbar dargelegt, ob und inwieweit sich die Kumulation an Vollsormentern (ein „COMET-Verbrauchermarkt mit geschätzter VK < 700 m² liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum neu geplanten Vollsormenter) auswirken wird.

Mit freundlichen Grüßen


(Lörger)

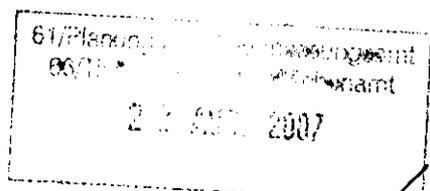
Besuchszeiten: montags bis freitags 8.00 – 12.00 Uhr
dienstags 14.00 – 16.00 Uhr
donnerstags 14.00 – 17.45 Uhr
oder nach Vereinbarung

Bankverbindung: SK Düren, Kto.-Nr.: 1 300 110
(BLZ 395 501 10)
Postgiroamt Köln Nr.: 107 98-501
(BLZ 370 100 50)



Straßen.NRW.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen



U 238.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Regionalniederlassung Vile-Eifel - Außenstelle Aachen
Postfach 500245 - 52086 Aachen

Stadt Eschweiler

Stadt Eschweiler
Postfach 1328
52233 Eschweiler

Empf. 23. Aug. 2007

670

Regionalniederlassung Vile-Eifel Außenstelle Aachen

Kontakt: Herr Völl
Telefon: 0241/6093-129
Fax: 0241/6093-480
E-Mail: gottfried.voell@strassen.nrw.de
Zeichen: 21001/40400/1.13.03.07 _ BP 215 (112/07)
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: 21.08.2007

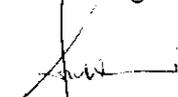
Bebauungsplan 215 – Ehemalige Ziegelei Ihr Schreiben 610.22.10-215 vom 28.06.2007

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o.a. Bauleitplanung der Stadt Eschweiler bestehen seitens der Straßenbauverwaltung grundsätzlich keine Bedenken.

Zu beachten sind weiterhin alle in meinem Schreiben 4100.23100- vom 23.05.2005 aufgeführten Punkte, soweit dies noch nicht geschehen ist.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Grüttemeier



Straßen.NRW.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Niederlassung Aachen · Postfach 500245 · 52086 Aachen

61/Planungs- und Vermessungsamt
66/Verkehrs- und Ordnungsbauamt
24. MAI 2005

Niederlassung Aachen

Stadt Eschweiler
Postfach 1328
52233 Eschweiler

Stadt Eschweiler
Eing.: 24. Mai

Kontakt: Nortrud Riemann
Telefon: 0241/6093-316
Fax: 0241/6093-302
E-Mail: nortrud.riemann@strassen.nrw.de
Zeichen: 4100.23100-

(Bei Antworten bitte angeben.)

Datum:

23. Mai 2005

81. Änderung des Flächennutzungsplanes – Ehemalige Ziegelei – und Neuaufstellung des BP-215 – Ehemalige Ziegelei – Ihre Schreiben vom 29.3.2005 – AZ 610.21.10-81 bzw. 215

Sehr geehrter Herr Fey,

vielen Dank für die eingeräumte Fristverlängerung zur Abgabe meiner Stellungnahme zu o.g. Bauleitplanung.

Grundsätzlich bestehen gegen die 81. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des BP 215 keine Bedenken seitens der Niederlassung Aachen, wenn das gesamte Gebiet neben den Erschließungen zu den Gemeindestraßen „Weißer Weg“ und „Auf der Heide“ nur über eine einzige Zufahrt zur B 264 angebunden. Dies gilt auch für den Fall, dass das Gebiet abschnittsweise entwickelt wird. Die drei bestehenden Zufahrten sind zu schließen, sie unterliegen nicht mehr dem Bestandsschutz, da die Nutzung der Flächen geändert wird.

Nach meinem Schreiben vom 30.04.04 haben seit Beginn dieses Jahres verschiedene Gespräche zwischen dem Landesbetrieb und dem vom Eigentümer des Flurstücks 701 beauftragten Ingenieurbüro zur Thematik der Erschließung des Verbrauchermarktes stattgefunden. Im Ergebnis ist festzuhalten:

- die bestehende Zufahrt zwischen den Flurstücken 701 und 706 wird zu einer „rechts raus – rechts rein“- Lösung umgestaltet, die insbesondere ein Linkseinbiegen vom Verbrauchermarkt in Richtung Weisweiler baulich unterbindet – aktuell bekannter letzter Lageplan vom 29.04.05;
- die Leistungsfähigkeit der B 264 sowie der beiden Knoten B 264/Lindenallee/Weißer Weg sowie B 264/Langerweher Straße/Auf der Heide ist gutachterlich nachgewiesen für die im 2. Absatz beschriebene Erschließung;
- eine Linksabbiegespur zum Verbrauchermarkt ist im Weißen Weg nicht erforderlich;
- zwischen der Stadt und dem Landesbetrieb ist eine Verwaltungsvereinbarung abzuschließen;
- alle Kosten für die Erschließung zur B 264 einschl. notwendiger Änderungen an den Signalanlagen der benachbarten Knotenpunkte sowie möglicher Folgekosten, wenn zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachbesserung erforderlich sein sollte, gehen zu Lasten der Stadt.

Straßen.NRW-Betriebssitz · Postfach 10 16 53 · 45816 Gelsenkirchen ·
Telefon: 0209/3808-0
Internet: www.strassen.nrw.de · E-Mail: kontakt@strassen.nrw.de

Niederlassung Aachen
Karl-Marx-Allee 220 · 52066 Aachen
Postfach 500245 · 52086 Aachen
Telefon: 0241/60930

WestLB Düsseldorf · BLZ 30050000 · Konto-Nr 4005815
Steuernummer: 5319/5972/0701

Darüber hinaus sind folgende Punkte zu beachten:

- Rechtzeitig vor Baubeginn ist ein genehmigungsfähiger Entwurf für die Gestaltung der Zufahrt in 5-facher Ausfertigung vorzulegen – dieser wird Teil der Vereinbarung.
- Sollten zu einem späteren Zeitpunkt Änderungen an den LSA der benachbarten Knoten B 264/Lindenallee/Weißer Weg sowie B 264/Langerweher Straße/Auf der Heide notwendig werden (s.o.), darf dies nicht zu einer Leistungsfähigkeitseinbuße für die durchgehende Bundesstraße führen.
- Die oben beschriebene Einmündung für den Verbrauchermarkt kann aus hiesiger Sicht für eine Übergangszeit auch für die Zufahrt zum Flurstück 706 mit der heutigen Nutzung genutzt werden; später ist eine Trennung vorgesehen, so dass die Zufahrt für das Gewerbe-/Dienstleistungszentrum sowie die Wohnbebauung ausschließlich über „Auf der Heide“ erfolgen wird.
- Die Zufahrten des Plangebietes zum „Weißen Weg“ und zu „Auf der Heide“ sind so weit zurück zu setzen, dass ausreichende Aufstellbereiche für die Knotenpunkte verbleiben.
- Bei der Zufahrt von der B 264 für den Verbrauchermarkt handelt es sich um eine Sondernutzung, für die jährliche Gebühren zu zahlen sind. Der Gebührenbescheid wird zu einem späteren Zeitpunkt im Zusammenhang mit dem Bauantrag erteilt.
- Alle Baukörper haben vom befestigten Fahrbahnrand der B 264 einen Mindestabstand von 20m einzuhalten.
- Weitere Auflagen (Einfriedung, Werbung etc.) werden im Baugenehmigungsverfahren erteilt.

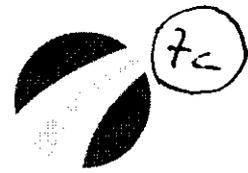
Darüber hinaus rege ich an, frühzeitig Gespräche mit der Feuerwehr, der Müllabfuhr u.ä. Stellen zu führen, um die Anbindung der 3 Mehrfamilienhäuser auf Flurstück 659 über Alternativen sicherzustellen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Silke Ulhas



Straßen.NRW.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

61/Planungs- und Vermessungsamt
66/Tiefbau- und Grünflächenamt
04. OKT. 2006

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Niederlassung Aachen · Postfach 500245 · 52086 Aachen

Stadt Eschweiler
Postfach 13 28
52233 Eschweiler

Stadt Eschweiler
Eing.: 04. Okt. 2006
6 10

Niederlassung Aachen

Kontakt: Herr Maaßen
Telefon: 0241-6093-256
Fax: 0241-6093-480
E-Mail: hans.maaßen@strassen.nrw.de
Zeichen: 4100/1.13.03.0/7Maa.BPL215.ehem.Ziegel.
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: 02. Okt. 2006

81. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Bebauungsplan 215 – Ehemalige Ziegelei hier: Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 15.09.06, Az.: 610.22.10-215

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. a. Bauleitplanung der Stadt Eschweiler bestehen seitens der Niederlassung Aachen grundsätzlich keine Bedenken.

Zu beachten sind weiterhin alle in meinem Schreiben vom 23.05.2005 aufgeführten Punkte,
insbesondere Punkt 8.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Silke Ulhas

Briefanschrift:
Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege - Endericher Straße 133 - 53115 Bonn

Stadt Eschweiler

Postfach 1328

52233 Eschweiler

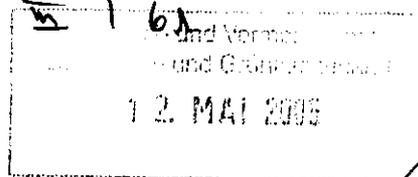
Datum
10.05.2005

Auskunft erteilt
Frau Sahl

E-Mail:
i.sahl@lvr.de

Zimmer-Nr. Tel.: (02 28) 98 34- Fax: (02 28) 60465
C 127 190 30 1

Zeichen - bei allen Schreiben bitte angeben
333.45-33.1/05-004



51435

Bauleitplanung in der Stadt Eschweiler

1. Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 11.07.1991 zum Bebauungsplan Nr. 215 - Ehemalige Ziegelei -
2. Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 215 - Ehemalige Ziegelei -
3. 81. Änderung des Flächennutzungsplanes - Ehemalige Ziegelei -
hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Ihr Schreiben vom 29.03.2005 - Az.: 610.22.10-215;

Sehr geehrter Herr Fey,

ich bedanke mich für die Übersendung der Planungsunterlagen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für die o.a. Planung.

Eine konkrete Aussage dazu, ob es zu Konflikten zwischen der Planung und den Belangen des Bodendenkmalschutzes kommen kann, ist auf der Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen nicht abschließend möglich, da in dieser Region bisher keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler durchgeführt wurde. Mithin stehen derzeit auch keine für die Abwägung verwertbaren Grundlagen zur Verfügung.

Unabhängig hiervon verweise ich jedoch auf die §§ 15 und 16 DSchG NW und bitte Sie sicherzustellen, dass bei der Planrealisierung auf diese gesetzlichen Vorgaben hingewiesen wird. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt

Besucheranschrift: 53115 Bonn - Endericher Straße 133
 53115 Bonn - Endericher Straße 129 und 129a

Besuchszeit: Mo. - Fr. 9.00 - 15.00 Uhr oder nach telefonischer Vereinbarung

Straßenbahnhaltestelle Bonn-Hauptbahnhof
Bushaltestelle Karlstraße - Linien 621, 634, 636, 637, 638, 639, 800, 843, 845
DB-Hauptbahnhof Bonn

Zahlungen nur an den Landschaftsverband Rheinland - Kasse
50663 Köln auf eines der untenstehenden Konten
Westdeutsche Landesbank 60 061 (BLZ 300 500 00)
Deutsche Bundesbank Filiale Köln 370 017 10 (BLZ 370 000 00)
Postbank Niederlassung Köln 5 64-5 01 (BLZ 370 100 50)

für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



(Sahl)

9

IDA/FB Planen, Bauen und Umwelt
1.1. APR. 2005

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

U/2.4.

EWV Energie- und Wasser-Versorgung GmbH · Postfach 1607 · 52203 Eschweiler

Stadt Eschweiler
Postfach 13 28

52233 Eschweiler

62

07.04.2005

Roswitha Körfer
Planung
Telefon: 02402/101-1241
Telefax: 02402/101-1235
E-Mail: roswitha.koerfer@ewv.de

**Aufstellung Bebauungsplan 215 Ehemalige Ziegelei
81. Änderung Flächennutzungsplan**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.

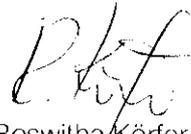
Die Erschließung mit Gas, Wasser und Strom kann aus den umliegenden Straßen sichergestellt werden. Die Versorgung des Wohngebietes ist durch Verlegung von entsprechenden Leitung im Rahmen der Erschließung möglich.

Zur Sicherung der elektrischen Versorgung ist es erforderlich eine Transformatorstation zu errichten. Wir bitten Sie für die Station eine Fläche von 5 m x 5 m sowie eine 2 m breiten, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu unseren Gunsten zu belastenden Geländestreifen, im Bebauungsplan auszuweisen.

Freundliche Grüße

EWV Energie- und Wasser-Versorgung GmbH


i.A. Christoph Stritzke


i. A. Roswitha Körfer

Anlage
Eintrag des gewünschten Standortes der Trafo-Station

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Eugeniusse B. el-Battari
Geschäftsführung:
Dipl.-Ing. Grot-Wolfgang Manfred Schneider
Stift-Platzweg 10, 52222 Stolberg
Telefon: 02402 101-0

Betriebsführung der Gesellschaften:
Städtisches Wasserwerk Eschweiler GmbH
Vollzugswasserwerk Algenstein GmbH
Wasserwerk Stolberg GmbH

STADT ESCHWEILER Bebauungsplan 215 -ehemalige Ziegelei-



10

Von: "Lewandowski, Rainer (ASEAG, VNP)" <Rainer.Lewandowski@Aseag.de>
An: <reiner.fey@eschweiler.de>
Datum: 11.4.05 10.06 Uhr
Betreff: Bauleitplanung in der Stadt Eschweiler

Hier:

- a) Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 11.07.1991 zum BP 215 - Ehemalige Ziegelei - sowie
- b) Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange bei der Neuaufrstellung des BP 215 - Ehemalige Ziegelei -

Sehr geehrter Herr Fey,

gegen die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 11.07.1991 zum Bebauungsplanes 215 - Ehemalige Ziegelei - sowie die Neuaufrstellung des Bebauungsplanes 215 - Ehemalige Ziegelei - bestehen seitens der ASEAG grundsätzlich keine Bedenken.

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird durch die auf den Straßen Weißer Weg/Auf der Heide verkehrenden Buslinien 28, 52 und den Bushaltestellen "Weißer Weg" und "Am Schildchen" sichergestellt. Wir weisen darauf hin, dass die Bushaltestelle "Weißer Weg" im Weißen Weg in Höhe der geplanten Zuwegung zum Verbrauchermarkt liegt. Die Verlegung und der Ausbau der Bushaltestelle ist im weiteren Verfahren mit der ASEAG abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Rainer Lewandowski

ASEAG
Abt. Verkehrsplanung/Verkehrstechnik
Neuköllner Straße 1
52068 Aachen

Tel.: 0241 / 1688-332
Fax: 0241 / 1688-237
E-Mail: Rainer.Lewandowski@aseag.de <mailto:Rainer.Lewandowski@aseag.de>

KREIS DÜREN

III. Brief EV

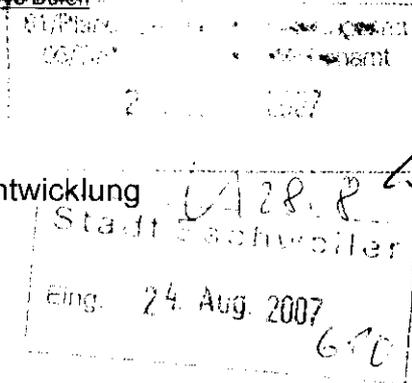
11

Der Landrat

Briefanschrift: Kreisverwaltung Düren 52348 Düren

An die
Stadt Eschweiler
Abteilung für Planung und Entwicklung
Herrn Fey
Postfach 1328
52233 Eschweiler

29/08



Kreisentwicklung und -straßen

Dienstgebäude
Bismarckstr. 16, Düren
Zimmer-Nr. 503 (Haus B)

Auskunft
Margarete Lersch
Telefon-Durchwahl 02421/22-2704
Fax 02421/22-2705
eMail m.lersch@kreis-dueren.de

Bitte vereinbaren Sie einen Termin!
Im Übrigen gelten folgende Servicezeiten:
Mo - Do 8.00 - 16.00 u. Fr 8.00-13.00 Uhr

Ihr Zeichen
610.22.10-215

Ihre Nachricht vom
28.06.2007

Mein Zeichen
61/1 61 74

Datum
22. August 2007

Bebauungsplan 215 "Ehemalige Ziegelei" Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB sowie Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Sehr geehrter Herr Fey,

die Stadt Eschweiler legt den Bebauungsplan Nr. 215 "Ehemalige Ziegelei" erneut offen. Mit Schreiben vom 28.06.2007 wurde der Kreis Düren als Behörde von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.

Der Planbereich wurde um das projektierte Mischgebiet verringert und beinhaltet jetzt das Sondergebiet, Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel".

Die Gemeinde Langerwehe hat mit Schreiben vom 13.04.2005 und 13.10.2006 gegen die Planung Einspruch erhoben, da sie erhebliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Ortschaft Langerwehe befürchtet. Von Seiten der Stadt Eschweiler wurde bisher hierzu kein Abwägungsergebnis bekannt. Auch die in der Begründung erwähnte Tragfähigkeitsuntersuchung des Büros Jansen aus Köln wurde bisher nicht an die Gemeinde weiter geleitet. Sonstige Gutachten, die diesen Aspekt beleuchten, z.B. ein Einzelhandelskonzept, liegen nicht vor. Aus diesen Gründen konnten die Bedenken nicht ausgeräumt werden.

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 215 vom 11.08.2006 (1. Offenlage) heißt es: "...Der Standort bietet aufgrund seiner zentralen sowie verkehrsgünstigen Lage an der B 264 hervorragende Qualitäten innerhalb von Weisweiler in Randlage zum Ortskern. Die Nahversorgungsqualität von Weisweiler und anderer umliegender Ortschaften, die bislang unterdurchschnittlich ist (was für Langerwehe nicht zutrifft, Anmerkung Kreis Düren), wird durch die Ansiedlung eines Vollsortimenters wesentlich gesteigert...."

Bankverbindung:
Sparkasse Düren, BLZ 395 501 10, Konto 356 212
IBAN: DE80 3955 0110 0000 3562 12, SWIFT-BIC: SDUEDE33xxx
Postbank Köln, BLZ 370 100 50, Konto 791 48 503

Telefonzentrale: (02421) 220
Internet: www.kreis-dueren.de

Paketanschrift:
Bismarckstraße 16
52351 Düren

An diesem Fakt hat sich auch durch die Überarbeitung des Bebauungsplanes nichts geändert, auch wenn redaktionell der Wortlaut überarbeitet wurde. Die Stadt Eschweiler ist sich also der überregionalen Bedeutung der Ansiedlung bewusst.

Die Rechtsprechung geht davon aus, dass ab 700 m² Verkaufsfläche die Obergrenze für einen Nachbarschaftsladen erreicht ist. Das BVerwG hat erklärt, dass Einzelhandelsbetriebe großflächig sind, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Die Vermutungsregel für landesplanerische und städtebauliche Auswirkungen in Sinne der Nahversorgung liegt bei einer Geschossfläche über 1.200 m².

Der von der Stadt Eschweiler angestrebte Bebauungsplan soll die Zulässigkeit eines Lebensmittelmarktes von insgesamt 1.550 m² Verkaufsfläche begründen. Somit ist davon auszugehen, dass das Vorhaben landesplanerische und städtebauliche Auswirkungen haben wird, die insbesondere die Versorgungsbereiche der Ortslage Langerwehe betreffen werden. Die Entfernung zu den Einzelhandelsgeschäften an der Hauptstraße und im Gewerbegebiet von Langerwehe beträgt lediglich 2,5 – 3,5 km.

§ 2 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bestimmt, dass eine interkommunale Abstimmung in der Bauleitplanung statt zu finden hat. Hier wird insbesondere auf die durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen der Gemeinden abgestellt, **ausdrücklich auf die zentralen Versorgungsbereiche**. Eine solche Abstimmung hat nicht stattgefunden. Auf die von der Gemeinde Langerwehe eingebrachten erheblichen und begründeten Bedenken ist keine Reaktion erfolgt. Der überarbeitete Bebauungsplan lässt keine Abwägung in Bezug auf die Belange von Langerwehe erkennen.

Im Kommentar zum § 2 (2) Nr. 2 BauGB (Ernst-Zinkahn-Bielenberg), RdNr.134, wird ausgeführt:

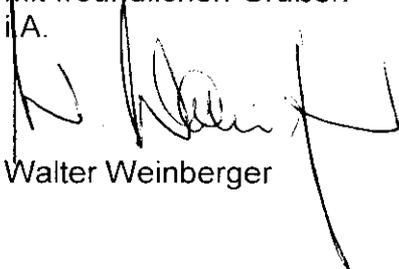
"Bedeutsam sind Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, d.h. die Auswirkungen der Bauleitplanung der planenden Gemeinde auf die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinde. Insofern kommt es darauf an, dass sich die jeweiligen Bauleitplanungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinde auswirken. Hier kann auf die gleiche Rechtslage wie nach § 11 Abs. 3 BauNVO verwiesen werden." (Größenrelevanz s.o.)

Die oben gemachten Ausführungen sowie die ^{eigenen} Aussagen in der Begründung der Stadt Eschweiler zum Bebauungsplan lassen den Schluss zu, dass Auswirkungen zu erwarten sind. Diese müssten durch die Stadt Eschweiler dargelegt werden, was m.E. nur durch ein entsprechendes Gutachten ermöglicht werden kann. Ein solches Gutachten liegt nicht vor, bzw. ist der Gemeinde und dem Kreis Düren nicht bekannt. Somit geht der Kreis Düren von einem erheblichen Abwägungsmangel aus, dem durch die Stadt Eschweiler abgeholfen werden müsste.

Der Kreis Düren macht in Hinsicht auf die oben gemachten Ausführungen Bedenken gegen die Planung geltend.

Mit freundlichen Grüßen

A.



Walter Weinberger