



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

103/07

1

Sitzungsvorlage

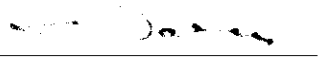
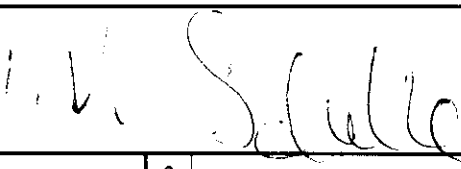
Datum 22 05.2007

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	05.06.2007	
2.				
3.				
4.				

**Bebauungsplan 215 -Ehemalige Ziegelei-
hier: Ergebnis der öffentlichen Auslegung, erneuter Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss der
erneuten öffentlichen Auslegung**

Beschlussentwurf:

- I. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 1).
- II. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 2).
- III. Der Aufstellungsbeschluss vom 07.09.2006 wird aufgehoben.
- IV. Gemäß § 2 Abs. 1 (BauGB) wird die Aufstellung des Bebauungsplanes 215 -Ehemalige Ziegelei- im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB mit dem in der Anlage dargestellten neuen Gelbungsereich (Anlage 3) beschlossen.
- V. Der Entwurf des Bebauungsplanes 215 -Ehemalige Ziegelei- (Anlage 3) mit Begründung (Anlage 4) einschließlich Umweltbericht wird zum Zweck der erneuten öffentlichen Auslegung beschlossen.

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

Sachverhalt:

Dem BP-Verfahren liegen bisher folgende zeitlichen und fachspezifischen Entwicklungen zugrunde:

1. 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.
2. 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.
3. 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.
Voruntersuchungen im Bereich der geplanten Wohnbebauung ergaben, dass hier mit bergbaulichen Hinterlassenschaften (z. B.: Hohlräume im Untergrund) gerechnet werden muss. Aufgrund dieser Erkenntnisse und der hieraus bei Umsetzung der Wohnnutzung resultierenden wirtschaftlichen Mehrkosten, wird aufgrund noch nicht durchgeführter Untersuchungen, zurzeit von einer Weiterentwicklung der geplanten Wohnbebauung abgesehen.

Das Verfahren, das nun weitergeführt werden soll, beinhaltet daher nur noch den westlichen Teilbereich des BP 215, der für den geplanten SB-Markt vorgesehen war.

Aufgrund der veränderten städtebaulichen Zielvorstellungen ist eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung notwendig.

Die Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind, soweit sie Anregungen oder Hinweise beinhalten, als Anlagen 5 und 6 beigefügt.

Die Verwaltung empfiehlt, nach erfolgter Abwägung den Entwurf des Bebauungsplanes 215 - Ehemalige Ziegelei- mit Begründung einschließlich Umweltbericht zum Zweck der erneuten öffentlichen Auslegung zu beschließen.

Haushaltsrechtliche Betrachtung:

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

Gutachten:

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

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan 215, D. Liebert – Büro für Freiraumplanung, Aachen, Mai 2007
- Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan 215, 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“, 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 in Weisweiler, Langerweher Straße 10-12“, Ingenieurbüro Heitfeld-Schetelig GmbH, Aachen, April 2006
- Tragfähigkeitsprüfung für einen Nahversorger im Einmündungsbereich der K 18 in die B 264 in Eschweiler- Weisweiler" Büro für Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH Köln, Juni 2005

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. Stellungnahmen der Öffentlichkeit
6. Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Nr.	Wesentliche Inhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	Frau Renate Jumpertz, Weißer Weg 2 a, 52249 Eschweiler Vertreten d. Anwaltskanzlei Verweyen, Lenz-Voß, Boiserée, Köln Schreiben vom 15.04.2005 a) Eine Abwägung bezüglich der benachbarten Nutzungen Wohnen/Einzelhandel ist nicht erfolgt. Hinsichtlich der Verkehrsführung und der notwendigen Stellplätze werden Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe infolge Lärmimmissionen befürchtet. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über den Weißen Weg, Verkehr wird unvermeidlich „vollständig um das Wohnkarree herumgeleitet“. Die Verkaufsfläche von 2.400 m² hat entsprechend viele Parkplätze zur Folge. Die Nutzung als Ziegelei wurde vor 15 – 20 Jahren aufgegeben. Seit diesem Zeitpunkt wird das Gelände nicht gewerblich als Ziegelei sondern als Lagerfläche - ohne Lärmemissionen – genutzt. Von einer Vorbelastung der Wohnnutzung durch dieses Gewerbe ist nicht auszugehen. Die Nutzung „großflächiger Einzelhandel“ kann sich nicht auf Darstellungen im FNP oder auf tatsächliche Nutzungen berufen, eine Erschließung des Geländes über den Weißen Weg hat niemals bestanden. Die Festsetzung des Sondergebietes für Großflächigen Einzelhandel ist rechtsfehlerhaft.	Grundsätzlich ist anzumerken, dass zum Zeitpunkt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung noch keine abschließende Abwägung erfolgt ist bzw. erfolgen kann. Aufgrund der inzwischen vorliegenden Tragfähigkeitsuntersuchung wurde der geplante SB-Markt auf ca. 1.550 m² reduziert, mit der entsprechenden Reduzierung der Parkplätze bzw. Kundenzahl. Bezüglich der Erschließungssituation wurde eine Lösung gefunden, die zum einen verkehrstechnisch funktioniert und zum anderen potentielle Lärmbelastungen für die Anwohner am Weißen Weg minimiert: Es gibt zwei Ein-/Ausfahrten zum Plangebiet, nämlich eine zur B 264 (als „Rechts-rein/rechts-raus-Lösung“) und eine am Weißen Weg für die übrigen Fahrbeziehungen. Man kann davon ausgehen, dass ca. die Hälfte der An- und Abfahrenden Kfz die Ein-/Ausfahrt am Weißen Weg nutzen werden. Zudem befindet sich die Zufahrt am unteren Ende des Weißen Weges, rund 70m vom nächsten Wohnhaus entfernt. Der vom SB-Markt verursachte Verkehr wird zum größten Teil in Richtung B 264 abfließen bzw. von dort kommen. Ein „Herumleiten von Verkehr um das Wohnkarree“ findet nicht statt. Weiterhin wurde ein Lärmgutachten beauftragt, um die potentiellen Konflikte zu untersuchen. Dies bestätigt, dass an den potentiell betroffenen Wohngebäuden am Weißen Weg bei Betrieb des geplanten Einkaufsmarktes im Tageszeitraum der Immissionsrichtwert nach TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) sowie der entsprechende Orientierungswert der DIN 18005 (ebenfalls 55 dB(A)) eingehalten werden. Eine Vorbelastung der Wohnbebauung durch die jetzige oder eine Vornutzung besteht in der Tat nicht. Es wird sich in Bezug auf Immissionsschutz bei der Planung auch nicht auf eine solche bezogen. Die derzeit gültige Darstellung des FNP („gewerbliche Bau-	

Nr.	Wesentliche Inhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	b) In der Begründung wird ausgeführt, dass das Vorhaben eine Versorgungslücke in Weisweiler deckt. Jedoch ist in unmittelbarer Nähe ein Comet – Markt vorhanden, der den Bedarf deckt. Der Zweckverband der Städteregion Aachen hat die Stadt Eschweiler darauf hingewiesen, dass die Auswirkungen, die ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb auf das Zentrum bzw. die Nachbarregionen hat, zu erarbeiten sind. c) Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Festsetzung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel rechtsfehlerhaft wäre, da die genannten Konflikte (Verkehr, Lärm, Versorgungslücke) nicht in der Abwägung enthalten waren.	fläche“) ist nicht mehr Ziel der Stadt Eschweiler, - unabhängig vom Bebauungsplan 215. Im Entwurf zur Neuaufstellung des Gesamt-FNP's ist die Darstellung „gemischte Baufläche“ enthalten. Lediglich zur Beschleunigung des Verfahrens wird die 81. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zum Bebauungsplan 215 durchgeführt. Zur Einschätzung, ob im Stadtteil Weisweiler eine Versorgungslücke besteht, wurde eine Tragfähigkeitsuntersuchung für einen Nahversorgungsbetrieb erstellt. Diese Berechnung kommt zu dem Ergebnis, dass eine rechnerische Tragfähigkeit zur Ansiedlung eines Vollsortimenters von 1.575 m² besteht. Das Gutachten bestätigt, dass bei dieser Größenordnung keine überdurchschnittliche Abschöpfung der Kaufkraft im Bereich der Nahversorgung vorliegt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durch die Bauleitplanung kein Konkurrenzschutz im Einzelhandel betrieben werden darf. In der Planung wurden die ursprünglich 2.400 m² zulässige Verkaufsfläche entsprechend der Berechnungen auf 1.550 m² reduziert. Das frühzeitige Beteiligungsverfahren der Behörden und der Öffentlichkeit, zu dem dieses Schreiben einging, legt zunächst mögliche Konflikte der Planung in sich und hinsichtlich der Umgebung offen. Das frühzeitige Beteiligungsverfahren dient somit der Entscheidungsfindung und Konfliktlösung. Von einem Vorentwurf des Bauleitplans sind keine abschließenden Abwägungsergebnisse zu erwarten. Die Abwägung findet in späteren Verfahrensschritten statt. Ein Bauleitplan in diesem Stadium kann folglich nicht als rechtsfehlerhaft bezeichnet werden. Die genannten Konflikte wurden im Verfahren untersucht und bewertet und fanden soweit erforderlich ihren Niederschlag in den Festsetzungen des Bebauungsplanes.	Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.

Nr.	Wesentliche Inhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
2	Frau Renate Jumpertz, Weißer Weg 2 a, 52249 Eschweiler Vertreten d. Anwaltskanzlei Verweyen, Lenz-Voß, Boiseree, Köln Schreiben vom 30.10.2006 a) Die Aufteilung der Sortimente ist nicht ausreichend. Einen Nachweis darüber, dass schädliche Auswirkungen nicht gegeben sind, einen Nachweis über Kaufkraftabfluss hat die Stadt nicht vorgelegt. Fehlender Nachweis über Zulässigkeit des Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel, max. Verkaufsfläche 1.550 m², nahversorgungsrelevante Sortimente“. Fehlende Aufstellung über vorh. Lebensmittelmärkte und derzeitige Versorgung der Bevölkerung. Bezugnahme auf Gebietsentwicklung gesamt und beispielsweise den zu befürchtenden Kaufkraftabfluss fehlt. b) Hinweis, dass gewerbliche Nutzung vor 15 bis 20 Jahren aufgegeben wurde, seitdem keine Zufahrt über den Weißen Weg erfolgte. Sachgerechte Abwägung bzgl. Erschließungsproblematik über den Weißen Weg fehlt. Zu- und Abgangsverkehr stellt erhebliche Verkehrsbeeinträchtigung dar. Gutachterliche Stellungnahme fehlt, insbesondere zu Ansiedlung und Verkehrsbeeinträchtigung durch Stellplätze. Lärmimmissionen und Geruchsbelästigung durch Zu- und Abgangsverkehr sind nicht ausreichend berücksichtigt.	Die erforderlichen Nachweise wurden in der Tragfähigkeitsuntersuchung für einen Nahversorgungsbetrieb des Gutachterbüros Dr. Jansen, Köln, erbracht. Entsprechend der Empfehlung des Gutachters, setzt der Bebauungsplan textlich fest, dass mindestens 80% der Verkaufsfläche auf die innerhalb der Textlichen Festsetzungen aufgeführten Warengruppen entfallen müssen. Die Aufteilung der Sortimente ist somit ausreichend. Weiteres Ergebnis der Untersuchung ist die rechnerische Tragfähigkeit zur Ansiedlung eines Vollsortimenters von 1.575 m². Das Gutachten bestätigt, dass bei dieser Größenordnung keine überdurchschnittliche Abschöpfung der Kaufkraft im Bereich der Nahversorgung vorliegt. Weitergehende Nachweise sind gemäß einschlägiger Vorschriften zum Einzelhandelserlass nicht erforderlich. Die Bezirksregierung Köln hat der geplanten Größenordnung von 1.550 m² Verkaufsfläche zugestimmt. Die Lösung der Erschließungsproblematik erfolgte in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW. Es sind keine gravierenden Störungen zu erwarten. Das „Gutachten zu den Auswirkungen von Emissionen durch Straßenverkehrslärm beurteilt nach DIN 18005 sowie Gewerbelärm beurteilt nach TA Lärm....“ (Dr. Szymanski & Partner, Aachen) behandelt die Verkehrsbeeinträchtigung durch Zu- und Abgangsverkehr sowie Stellplätze mit dem Ergebnis, dass alle Richt- und Orientierungswerte eingehalten werden. Die Lärmimmissionen durch Zu- und Abgangsverkehr sind somit ausreichend berücksichtigt. Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu 1a (Schreiben Frau Renate Jumpertz, vertreten durch Anwaltskanzlei Verweyen, Lenz-	

Nr.	Wesentliche Inhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		Voß, Boisserée, vom 26.04.2005) Mit Geruchsbelästigung durch Zu- und Abgangsverkehr ist u.a. aufgrund der Lage der Wohnbebauung westlich des Plangebietes, entgegen der Hauptwindrichtung, sowie aufgrund der Entfernung und der Topographie nicht zu rechnen. Es ist nicht davon auszugehen, dass ein SB-Markt in der vorgesehenen Größe keine übermäßigen, nicht hinnehmbaren Geruchs- oder Lärmbelästigungen hervorruft. Zudem gehört zu den allgemeinen Zielen der Landesplanung die Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben in räumlichen Zusammenhang mit Wohn- und Mischgebieten.	Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.

Nr.	Wesentliche Inhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1a.	Kreis Aachen Schreiben vom 26.04.2005 A 70 – Wasserwirtschaft Bei der Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes ist die Entsorgung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer nachzuweisen. Zuständige Stelle bzgl. § 51a LWG im Bebauungsplanverfahren ist das StUA Aachen. A 70 -Bodenschutz/Altlasten Gemäß dem Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Aachen liegt das Plangebiet im Bereich der Altlastenverdachtsfläche Kataster –Nr. 5103/0124- ehemalige Ziegelei. Aufgrund dessen bestehen Bedenken gegen den Bebauungsplan. Die Bedenken können ausgeräumt werden, wenn im ersten Schritt eine Aktenrecherche und zweitens Bodenuntersuchungen als orientierende Untersuchung durchgeführt werden. Sollten diese Untersuchungen den Bodenbelastungsverdacht nicht ausräumen, ist eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen.	Da das Plangebiet schon vor 1996 bebaut war finden die Vorschriften des § 51a LWG keine Anwendung. Dies bestätigt auch das StUA Aachen mit Schreiben vom 27.04.05. Das Plangebiet kann an die vorhandene leistungsfähige Mischwasser-Kanalisation in der B 264 angeschlossen werden, auch das Niederschlagswasser könnte über die vorhandene Kanalisation abgeleitet werden. Festsetzungen im Bebauungsplan werden nicht getroffen. Gleichwohl strebt der Eigentümer/Investor an, das anfallende Niederschlagswasser auf dem Gelände zu versickern. In Abstimmung mit dem Umweltamt des Kreises Aachen wurde ein Gutachten mit den geforderten Inhalten erarbeitet „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, 20.09.2005, Aachen). Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass nur vereinzelt Hinweise auf nutzungsbedingte Bodenaltlasten festgestellt wurden, die jedoch keine Umweltgefährdung darstellen. Bei der Flächenentsiegelung sollen jedoch die Bodengehalte an Cadmium flächenhaft überprüft werden, um ggf. Handlungsempfehlungen geben zu können. Eine Kennzeichnung des gesamten Plangebietes als Altlastenverdachtsfläche gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist bis zu der o.g. Entsiegelung notwendig. Das Gutachten und die empfohlene Vorgehensweise sind mit dem Kreis Aachen abgestimmt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Nr.	Wesentliche Inhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	A 70 –Landschafts- und Naturschutz Der Überplanung von Teilflächen des geschützten Landschaftsbestandteils 2.4.30 –Ziegeleigruben Wilhelmshöhe- wird widersprochen. Diese Fläche ist im Biotopkataster des Landes NRW mit der Nr. 5103-082 verzeichnet. Vorhandene Gehölze dürfen nicht überplant werden. Außerdem ist ein 25-35m breiter Streifen zwischen den Bauflächen und den vorhandenen Gehölzflächen im Westen, Süden und Osten des Plangebietes vorzusehen, der stabil einzuzäunen ist und vorzugsweise in die öffentliche Hand übergehen soll. Die Forstbehörden sind zu beteiligen. Es wird vorgeschlagen, auf die Wohnnutzung zu verzichten und nur eine flächenmäßig reduzierte gewerbliche Nutzung zuzulassen. Im Falle des Abrisses der alten Gebäude sind artenschutzrechtliche Belange und Prüfungen zu berücksichtigen.	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der geänderten Fassung berücksichtigt die Grenze des Landschaftsplanes und des hier festgesetzten GLB. Der Geltungsbereich befindet sich vollständig außerhalb des GLB, landschaftsrechtliche Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches liegen entsprechend nicht vor. Somit können der Grundstückseigentümer und die planende Kommune davon ausgehen, dass für diese Fläche grundsätzlich eine Bauleitplanung mit dem Ziel einer Bebauung durchgeführt werden kann und Belange des Landschafts- und Naturschutzes der Abwägung unterliegen. Die städtebauliche Planung sieht die vollständige Erhaltung der vorhandenen Gehölzstrukturen vor und trifft entsprechende Festsetzungen. Zudem werden bei Realisierung der Planung zusätzliche Grünflächen entstehen. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag hat in seiner Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung einen mehr als ausgeglichenen Saldo zwischen Eingriff und Ausgleich ermittelt. Der Forderung nach einem öffentlichen Schutzstreifen von 25-35 m Breite zwischen den Gehölzflächen und den Baugebieten kann nicht entsprochen werden. Die Stadt Eschweiler hat weder Anlass noch Möglichkeiten eine solche Fläche in ihr Eigentum zu übernehmen. Die beteiligte Forstbehörde hat keine Abstände zu den Gehölzflächen gefordert. Weder die private Trägerschaft von Gehölzbeständen, noch die Nachbarschaft von Gehölzbeständen zu Baugebieten stellt aus Sicht der Stadt Eschweiler eine grundsätzliche Gefährdung von Gehölzen oder Schutzgebieten dar. Der B-Plan in seinem jetzigen Geltungsbereich setzt südlich großflächig Fläche für Wald fest aufgrund des dortigen Vegetationsbestandes und im Anschluss an den südlichen angrenzenden Wald innerhalb des GLB. Die überbaubaren Flächen sind in deutlicher Entfernung vom der Grenze zum GLB (ca. 80 m). Für das Plangebiet bzw. für die Bestandsgebäude liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein artenschutzrechtlich relevanter Tierarten vor.	Die Stellungnahme wird in Bezug auf die Grenze des GLB berücksichtigt.

Nr.	Wesentliche Inhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1b.	Kreis Aachen Schreiben vom 18.10.2006 A 70 - Bodenschutz/ Altlasten Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Gutachten „Altlastenuntersuchung für das Gelände der ehemaligen Ziegelei...“ Des Gutachterbüros HYDR.O. liegt nicht vor. A 70 - Landschafts- und Naturschutz Bedenken bestehen aufgrund der Nähe der überbaubaren Flächen zu vorhandenen Gehölz-/ Waldflächen im Südwesten, Südosten und im Süden zum geschützten Landschaftsbestandteil ohne Schutzstreifen in öffentlicher Hand, da künftig Probleme mit der Verkehrssicherung gesehen werden. Aufgrund der Nähe der baulichen Folgenutzung zum GLB werden erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgebiet erwartet. Stellungnahme bzgl. LPF: Die Festsetzung von Pflanzbindungen hat sich nicht bewährt, da diese weder kontrolliert noch durchgesetzte werden.	Untersuchungsumfang und Ergebnisse des genannten Gutachtens wurden im Vorfeld mit dem Kreis abgestimmt. Das Gutachten wurde an den Kreis weitergeleitet. Im Ergebnis wurden keine gravierenden Schädigungen festgestellt. Das gesamte Plangebiet ist als Altlastenverdachtsfläche gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist im Bebauungsplan gekennzeichnet. Vergl. Stellungnahme der Verwaltung zu 1a (Schreiben des Kreises Aachen, A70 - Bodenschutz/ Altlasten, Schreiben vom 26.04.2005) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde deutlich reduziert und umfasst jetzt etwa das westliche Drittel des ursprünglichen Geltungsbereiches, in dem überwiegend Sondergebiet festgesetzt ist. Im Süden wird weiterhin die Grenze des Landschaftsplanes und des hier festgesetzten GLB berücksichtigt. Im südlichen Plangebiet, direkt an die Grenze zum GLB angrenzend wird Fläche für Wald festgesetzt, so dass die überbaubare Fläche im Sondergebiet deutlich, etwa 80 m, entfernt liegt. Somit sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Der Forderung nach einem öffentlichen Schutzstreifen von 25-35 m Breite zwischen den Gehölzflächen und den Baugebieten kann nicht entsprochen werden. Die Stadt Eschweiler hat weder Anlass noch Möglichkeiten eine solche Fläche in ihr Eigentum zu übernehmen. Die Umsetzung von im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzbindungen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Wesentliche Inhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Kritisiert werden weitere Einzelheiten wie der Begriff Hangwald und seine Bewertung sowie fehlende Artenangaben, falsche Einstufungen und Zuordnungen. Anregungen zur Pflanzliste werden gegeben. Aussagen zum Artenschutz bzgl. besonders oder streng geschützter Arten fehlen im LPF.	Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag wurde an den neuen Geltungsbereich angepasst und unter besonderer Berücksichtigung der Stellungnahme vom Kreis Aachen, A70 – Landschafts- und Naturschutz, sowie in Abstimmung mit der Abt. für Freiraum und Grünordnung, Stadt Eschweiler, überarbeitet. Für das Plangebiet bzw. für die Bestandsgebäude liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein artenschutzrechtlich relevanter Tierarten vor, entsprechende Aussagen wurden im LPF ergänzt Vergl. Stellungnahme der Verwaltung zum Schreiben zu 1a Kreis Aachen, A70 – Landschafts- und Naturschutz, vom 26.04.2005	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2a.	Staatliches Umweltamt Aachen Schreiben vom 27.04.2005 Altlasten und Bodenschutz Im Plangebiet befindet sich die als Altlast gekennzeichnete Fläche ISAL-Reg.-Nr. 01/5103/0124. Aufgrund dessen, dass keine Gefährdungsabschätzung vorliegt, bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Bedenken. Das weitere Vorgehen ist mit der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde (Kreis Aachen) abzustimmen. Grundwasser Im Plangebiet liegt der Grundwasserabstand bei 2 – 3 m unter Flur. Es ist deshalb ein entsprechender Hinweis in Verfahrensunterlagen aufzunehmen, so dass bereits bei der Planung entsprechende Abdichtungsmaßnahmen vorzusehen sind.	Vgl. Stellungnahme der Verwaltung zu 1a (Schreiben des Kreises Aachen, A70 - Bodenschutz/Altlasten) Vgl. Stellungnahme der Verwaltung zu 5 (Schreiben der RWE Power)	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
2b.	Staatliches Umweltamt Aachen Schreiben vom 17.10.2006 Keine Bedenken.		

Nr.	Wesentliche Inhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
3.	EBV Aktiengesellschaft, Schreiben vom 13.04. und 02.06.2005 Nördlich außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich ehemalige Schächte außerhalb des Zuständigkeitsbereiches der EBV AG. Aufgrund großer Lageungenauigkeiten ist nicht auszuschließen, dass die Schachtschutzbereiche in das Plangebiet ragen. Eine Kennzeichnung des Plangebietes gem. § 9 Abs. 5 BauGB wird empfohlen.	Vgl. Stellungnahme der Verwaltung zu 4 (Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 – Bergbau und Energie in NRW)	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
4.	Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 - Bergbau und Energie in NRW Schreiben vom 19.05.05 1. Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler – Reserve – Grube“ der EBV Aktiengesellschaft, Herzogenrath und über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Zukunft“, der RWE Power AG, Köln. Unterhalb des Geltungsbereiches hat tagesnaher Bergbau stattgefunden. Dieser kann auch heute noch einwirkungsrelevant sein. Etwa 35 m nordwestlich des Geltungsbereiches befinden sich sieben bergbaulich bedingte Tagesöffnungen. Da keine Grubenbilder vorliegen kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Gefährdungsbereiche der Schächte das Plangebiet tangieren. Derzeit wird zu diesem Bereich ein Gutachten im Auftrag des Bergamtes Düren erstellt. Eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB wird empfohlen.	Das vom Bergamt Düren beauftragte Gutachten des Ingenieurbüros Heitfeld-Schetelig (IHS), Aachen, das ein großräumigeres Untersuchungsgebiet hat, liegt inzwischen vor. Auf Basis dieses Gutachtens wurde IHS mit einem weiteren Gutachten beauftragt, das die bergbaulichen Gegebenheiten fokussiert auf das Plangebiet des Bebauungsplanes 215 bewertet. Das Gutachten hat zum Ergebnis, dass die im Umfeld existierenden Schächte aus dem Tiefbergbau des 19. Jahrhunderts einschließlich der Schachtschutzbereiche das Plangebiet nicht berühren. Es besteht jedoch die hohe Wahrscheinlichkeit, dass im Plangebiet tagesnaher Altbergbau stattgefunden hat, der vermutlich Hohlräume und Pingen hinterlassen hat, die bei Nichtbeachtung ein Gefährdungspotenzial für die Bebauung darstellen. Davon betroffen sind etwa 2/3 des Plangebietes (südlicher Teil). Der Gutachter empfiehlt die Kennzeichnung dieses Bereiches gem. § 9 Abs. 5 BauGB als Gebiet, unter dem der Bergbau umgeht. Weitergehende Untersuchungen sind beauftragt. Unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Gutachters ist die Bebauung des Plangebietes technisch und wirtschaftlich möglich.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

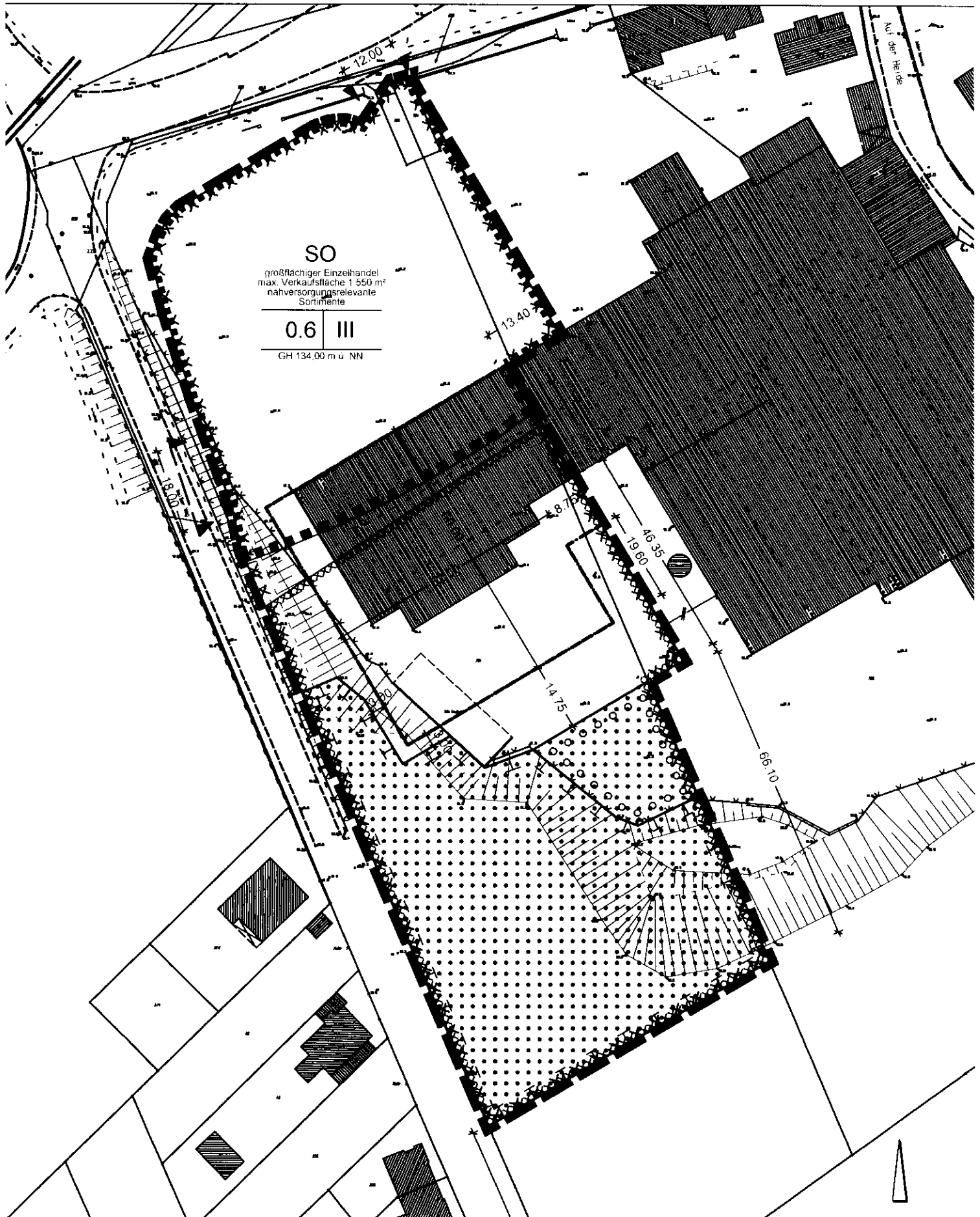
Nr.	Wesentliche Inhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	2. Das Vorhaben liegt im Randbereich der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau. Die Einholung einer Stellungnahme der RWE Power AG wird empfohlen. Bei Planungen sollte möglicher Grundwasseranstieg nach Beendigung der Sumpfungsmaßnahmen berücksichtigt werden. 3. Im näheren westlichen und nördlichen Umfeld des Plangebietes sind - nach vorliegenden Unterlagen - verschiedene Tagesöffnungen eines ehemaligen Erzbergbaus vorhanden. Erfahrungsgemäß ist damit zu rechnen, dass neben den Schächten Altablagerungen liegen. Von solchen Altablagerungen können auch heute noch Umweltgefährdungen, auch für den Grundwasserpfad, ausgehen.	vgl. Stellungnahme der Verwaltung zu 5 (Schreiben der RWE Power) Nach Aussage des Gutachters (Ingenieurbüro Heitfeld-Schetelig) liegen keine Hinweise auf Erzbergbau für das Plangebiet vor.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5.	RWE Power Aktiengesellschaft Schreiben vom 29.03.2005 Aufgrund der vermuteten humosen Böden ist innerhalb eines Teilbereiches des Plangebietes eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche erforderlich, bei deren Bebauung ggf. besondere Maßnahmen insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Ein künftiger Wiederanstieg des Grundwassers ist bei Abdichtungsmaßnahmen an Gebäuden zu berücksichtigen. Es wird daher darum gebeten, bezüglich der Baugrundverhältnisse und der Grundwassersituation entsprechende Hinweise auf bautechnische Normen in den Bebauungsplan aufzunehmen.	Das Plangebiet wird gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Gebiet gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, bezüglich der Baugrund- und der Grundwasserverhältnisse erforderlich sind. Die von RWE Power vorgeschlagenen Hinweis-Texte werden in den Bebauungsplan aufgenommen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
6a.	Industrie- und Handelskammer Aachen, IHK Schreiben vom 12.04.2005 Die IHK hat Bedenken gegen die Ansiedlung eines Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 2.300-2.400 m², da die Größenordnung darauf schließen lässt, dass nicht nur auf die Nahversor-	Mit der Prüfung der Tragfähigkeit für den geplanten SB-Markt wurde das Büro für Stadt- und Regionalplanung, Dr. Paul.G. Jansen GmbH beauftragt. Das vorliegende Gutach-	

Nr.	Wesentliche Inhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	gung abgestellt wird. Die IHK regt an, gemäß dem Merkblatt der Bezirksregierung Köln zur Regelung von Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO eine Tragfähigkeitsberechnung durchzuführen. Der Anteil zentrenrelevanter Sortimente sollte auf maximal 20 % begrenzt werden, um den Schwerpunkt der Verbesserung der Nahversorgungssituation zu gewährleisten.	ten „Tragfähigkeitsprüfung für einen Nahversorger im Einzugsbereich der K 18 in die B 264 in Eschweiler-Weisweiler“ weist in seinen Berechnungen eine rechnerische Tragfähigkeit zur Ansiedlung eines Vollsortimenters von 1.575 m² Verkaufsfläche aus und bleibt damit weit hinter der ursprünglichen Planung (2.400 m²) zurück. In der Planung wurde die zulässige Verkaufsfläche auf 1.550 m² begrenzt. Das Votum der IHK hinsichtlich der Begrenzung des innenstadtrelevanten Non-Food-Anteils auf max. 20 % der Verkaufsfläche wird vom Gutachter bestätigt. Auch dies wird in den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt. Die Bezirksregierung Köln hat der geplanten Größenordnung von 1.550 m² zugestimmt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
6b.	Industrie- und Handelskammer Aachen, IHK Schreiben vom 12.05.2006 Nach Vorlage des Gutachtens des Büros für Stadt- und Regionalplanung, Dr. Paul G. Jansen GmbH, hat die IHK eine erneute Stellungnahme abgegeben und sich weiterhin kritisch zur Planung geäußert: Nach dem Tragfähigkeitsmodell der Bezirksregierung müsste für einen SB-Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.550 m² im Umkreis von 700 bis 1000 m eine Einwohnerzahl von ca. 8.400 gegenüber stehen, (was nicht der Fall ist). Trotz der Reduzierung der Verkaufsfläche auf 1.550 m² wird sich der Einzugsbereich auf die Nachbargemeinden Langewehe und Inden erstrecken. Wenig plausibel ist die im Gutachten vorgenommene Gewichtung des Einwohnerpotenzials (<i>Anm.: Zuweisung differenzierter Kaufkraftbindungen in einzelnen Ortsteilen, abweichend von der einheitlichen Ausschöpfungsquote von 35% des Merkblattes der Bezirksregierung</i>). Der Hinweis auf den Verkaufsflächenanteil pro Einwohner im Vergleich zum Bundesdurchschnitt ist nicht zielführend. Weiterhin wird auf die problematische Erschließungssituation hingewiesen („Rechts-rein-rechts-raus-Lösung“ an der Langerweher Straße). Dies ist insbesondere für die Einwohner von Weisweiler, denen der Markt in erster Linie dienen soll, kontraproduktiv.	Das Merkblatt der Bezirksregierung Köln geht von einem Regeleinzugsbereich von 700 m aus, weist aber darauf hin, dass insbesondere in ländlichen Gebieten der Nahversorgungsbereich auch größer angenommen werden kann. Ein größerer Einzugsbereich bietet sich im ländlichen Raum insbesondere für solche Ortsteile an, die kein eigenständiges Nahversorgungsangebot aufweisen und hierfür auch keine ausreichende Tragfähigkeit haben, d.h. die Bewohner müssen sowieso größere Entfernungen zurücklegen. Der Gutachter hat bei der Festlegung der Einzugsbereiche diejenigen Ortsteile dem Vorhaben einwohnermäßig zugeordnet, die den Standort verkehrsmäßig am günstigsten erreichen können. Bei der heutigen Mobilität spielen dabei Gemeindegrenzen keine Rolle, so lange die bei weitem überwiegende Kaufkraft aus dem Bereich stammt, in dem das neue Vorhaben angesiedelt wird. Die von der Bezirksregierung genannte Kaufkraftbindung von 35% muss in den Fällen relativiert und differenziert werden, in denen viele Anbieter im Bereich der Nahversorgung vorhanden sind oder das Gebiet zurzeit unterversorgt ist. Insofern erscheint eine Gewichtung des Einwohnerpotenzials in Abhängigkeit von der Entfernung zum Standort bzw. von dessen Erreichbarkeit	

Nr.	Wesentliche Inhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		sowie der jeweiligen Versorgungssituation durchaus sinnvoll. Der im Vergleich zum Bundesdurchschnitt geringe Verkaufsflächenanteil pro Einwohner ist nicht maßgeblich, jedoch zumindest ein Indiz für eine mögliche Unterversorgung des jeweiligen Bereiches. Die Erschließung des Standortes beschränkt sich keineswegs auf die „Rechts-rein-rechts-raus-Lösung“ (dies wäre auch aus Sicht des SB-Markt-Betreibers inakzeptabel). Es gibt eine zweite Zu- / Ausfahrt am Weißen Weg, die die übrigen Verkehrsbeziehungen ermöglicht.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
6c	Industrie- und Handelskammer Aachen, IHK Schreiben vom 13.10.2006 Die IHK hat Bedenken gegen die Ansiedlung eines Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1.550 m². Gem. Modellrechnung der Bezirksregierung sei ein Vollsortimenter von 1.200 m² ohne negative städtebauliche Auswirkungen möglich. Im Falle einer Verkaufsfläche von 1.550 m² müsste eine Einwohnerzahl im Nahversorgungseinzugsbereich von rund 8.400 Einwohnern vorhanden sein, was nicht der Fall ist.	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu 6a und 6b (Schreiben der IHK vom 12.04.2005 und 12.05.2006).	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
7a.	Gemeinde Langerwehe Schreiben vom 13.04.2005 Gegen die Ansiedlung eines SB-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 2.400 m² bestehen Bedenken, da negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich von Langerwehe befürchtet werden. Die Bedenken können nur ausgeräumt werden, wenn durch ein entsprechendes Gutachten, nachgewiesen wird, dass die Ansiedlung nur der Nahversorgung Weisweilers dient.	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu 6a und 6b (Schreiben der Industrie- und Handelskammer Aachen vom 12.04.2005 und 12.05.2006)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7b.	Gemeinde Langerwehe Schreiben vom 13.10.2006 Gegen die Ausweisung einer Sonderbaufläche zur Aufnahme eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes bestehen Bedenken, da negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu 6a und 6b (Schreiben der Industrie- und Handelskammer Aachen vom 12.04.2005 und 12.05.2006)	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Nr.	Wesentliche Inhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	von Langerwehe befürchtet werden.		
8a.	Landesbetrieb Straßenbau, NRW Schreiben vom 24.05.2005 (Eingang) Unter der Bedingung, dass neben den Erschließungen zu den Straßen „Weißer Weg“ und „Auf der Heide“, der Verbrauchermarkt nur über eine einzige Zufahrt zur B 264 erschlossen wird, bestehen keine Bedenken gegen die Bauleitplanung. Folgende Eckpunkte sind zu beachten: - Die bestehende Zufahrt zwischen den Flurstücken 701 und 706 wird zu einer „rechts raus-rechts rein“ – Lösung umgestaltet, die insbesondere ein Linksabbiegen vom Verbrauchermarkt in Richtung Weisweiler baulich unterbindet. - Die Leistungsfähigkeit der B 264 sowie der beiden Knoten B 264/Weißer Weg sowie B 264/Langerweher Strasse/Auf der Heide ist gutachterlich nachzuweisen - 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. Darüber hinaus sind folgende Punkte zu beachten: - 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. - Alle Baukörper haben vom befestigten Fahrbahnrand der B 264 einen Mindestabstand von 20 m einzuhalten.	Seit Mai 2005 sind umfangreiche Abstimmungen zwischen dem Landesbetrieb Straßenbau der Stadt und dem Grundstückseigentümer/Investor bzw. seinem beauftragten Ingenieurbüro erfolgt. Die geforderten Gutachten wurden vorgelegt. Es wurden zu allen Punkten einvernehmliche Lösungen gefunden. Die Forderungen des Landesbetriebes wurden alle erfüllt. Im Rahmen des Ausbaus des Knotens B264/Weißer Weg werden die Zufahrten zum Gelände entsprechend der Vorgaben des Landesbetriebes auf Kosten des Grundstückseigentümers / Investors gebaut (einschließlich Abbiegespuren, Nebenanlagen, Querungshilfe etc.). Insofern sind die Anregungen des Landesbetriebes inzwischen gegenstandslos. Der Bebauungsplan setzt die abgestimmten Einfahrtsbereiche verbindlich fest. Die Baugrenzen im Bereich der B 264 halten den Mindestabstand von 20 m ab Fahrbahnrand ein.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
8b.	Landesbetrieb Straßenbau, NRW Schreiben vom 02.10.2006 Grundsätzlich keine Bedenken, zu beachten sind die im Schrei-	Vgl. Stellungnahme der Verwaltung zu 8a (Schreiben des	Die Stellungnahme wird be-

Nr.	Wesentliche Inhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	ben vom 23.05.2005 aufgeführten Punkte.	Landesbetriebs Straßenbau NRW vom 24.10.2005/ Eingang)	rücksichtigt.
9.	LVR – Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege Schreiben vom 10.05.2005 Aufgrund mangelnder Erkenntnisse sind konkrete Aussagen zu möglichen Konflikten mit den Belangen des Bodendenkmalschutzes derzeit nicht möglich. Es wird auf §§ 15 und 16 DSchG NRW verwiesen und darum gebeten dass bei der Planrealisierung auf die gesetzlichen Vorgaben hingewiesen wird.	Bei der Planrealisierung (Baugenehmigung) wird auf die gesetzlichen Vorschriften des DSchG hingewiesen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
10.	EWV Energie- und Wasser- Versorgung GmbH Schreiben vom 07.04.2005 Zur Sicherung der elektrischen Versorgung ist es erforderlich eine Trafostation zu errichten. Es wird um die Sicherung einer Fläche von 5 x 5 m sowie um einen 2 m breiten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der EWV zu belastenden Geländestreifen gebeten.	Eine Festsetzung der Trafostation im Bebauungsplan ist aufgrund der noch nicht im Detail feststehenden Planung von Gebäuden etc. unzweckmäßig. Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können solche Nebenanlagen zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Die EWV hat inzwischen mit dem Grundstückseigentümer einen Standort festgelegt und sonstige Abstimmungen in Bezug auf die Trafostation und die Leitungsrechte getroffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
11.	ASEAG, Abt. Verkehrsplanung/-technik Schreiben vom 11.04.2005 Die ASEAG weist darauf hin, dass die Bushaltestelle Weißer Weg in Höhe der geplanten Zuwegung zum Verbrauchermarkt liegt. Die Verlegung und der Ausbau der Bushaltestelle sind im weiteren Verfahren mit der ASEAG abzustimmen.	Im Rahmen der Ausbauplanung des Knotens B 264/Weißer Weg wurde in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau, der ASEAG und dem Veranlasser (Grundstückseigentümer) eine Lösung für die betroffene Bushaltestelle gefunden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



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 3

A) 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. 2 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. 1 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.

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.

Projekt: Schreiner

Entwurf eines Einfamilienhauses mit Gartenhaus



Exakte Umsetzung und hohe Qualität

Bearbeitung:



Montan-Grundstücksgesellschaft mbH
Regionalbüro Rheinland – Stadtplanung -
Roermonder Straße 63 • 52134 Herzogenrath
Tel.: 02407 / 51-492

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. GEBIETSENTWICKLUNGSPLAN
- 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. VERKEHRSLICHE 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 SICHERUNGSMAßNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH
SIND (§ 9 ABS. 5 NR. 2 BAUGB)
- 8.3. UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, UNTER DENEN DER BERGBAU UMGEHT (§ 9
ABS. 5 NR. 1 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. Gebietsentwicklungsplan

Der von der Landesplanungsbehörde mit Erlass vom 28. Januar 2003 genehmigte Gebietsentwicklungsplan 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 Bereiche 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 ortsnahe 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 Schmieröllageraum 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. 2 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. 2 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. 2 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. 1 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. 1 BauGB als "Flächen, unter denen der Bergbau umgeht" gekennzeichnet.

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, stattzufinden.

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.

Welche Maßnahmen tatsächlich erforderlich sind, wird das Ergebnis der beauftragten weitergehenden Untersuchungen ergeben.

Über ggf. 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 ENERGIEEN
- 2.6. WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN DARGESTELLTEN UMWELTMEDIEN
- 2.7. PLANUNGSAalternativen

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:

- Gebietsentwicklungsplan

Der von der Landesplanungsbehörde mit Erlass vom 28. Januar 2003 genehmigte Gebietsentwicklungsplan 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 Geltungsbereichs 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.

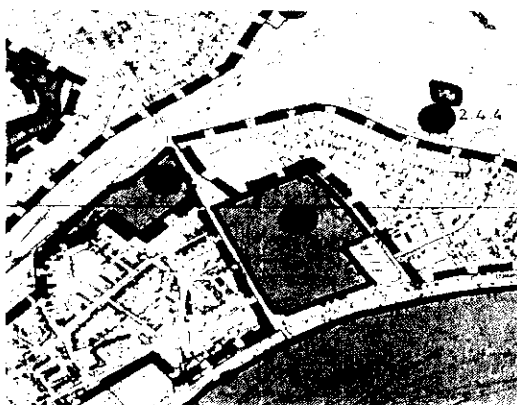


Abb. 2 Festsetzungskarte Landschaftsplan III (Eschweiler – Stolberg)

- 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 Biotope (§ 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. BImSchV, 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 Indeaue 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 Lehmabbau 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 Biotop 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 verlehnten 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 Sumpfuntsbrunnen 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 Trafohaus 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 tätigenden 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. 2 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 ausschließlichen 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 sind beauftragt und werden für den jetzigen Geltungsbereich des Bebauungsplans 215 durchgeführt.

Denkmäler, sonstige Kultur- und Sachgüter

Durch den seit Ende des 19. Jahrhunderts betriebenen Ziegeltonabbaus 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 Gebäude oder sonstigen Sachgütern verursachen können. Dies betrifft etwa 2/3 des Plangebietes (südlicher Teil).

Für den Bereich der festgesetzten Sondergebietsfläche werden seitens des Gutachters weitergehende Untersuchungen durchgeführt und ggf. 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. Untersuchungen und 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. 1 BauGB als "Flächen, unter denen 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. PLANUNGSAalternativen

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,
- „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
- Stadtökologischer 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 konnten.

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 auf 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 beauftragt.

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 Ausgleichsmaßnahmen **keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt** erwarten.

Eschweiler, den 18.05.2007

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'F. Klein', written over a horizontal line.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

VERWEYEN LENZ-VOß BOISSERÉE

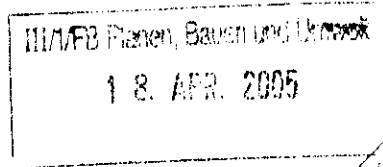
Rechtsanwälte

1

**Bürgermeister der
Stadt Eschweiler
Rathausplatz 1**

52249 Eschweiler

Per Telefax: 02403/ 71 384



WOLF VERWEYEN
DR. PETRA LENZ VON
DR. ALEXANDER BOISSERÉE
ULRICH MODIGELL
DOMINIK BOISSERÉE

15.4.

Köln

Italien:

F. B. G.

Homepage

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

Köln, den 15.04.2005-rt
Aktenzeichen: I.-7006/0205
dr.lenz-voss@verweyen-anwaelte.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.

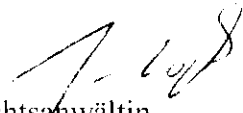
Auch hierzu **fehlt jegliche Abwägung**.

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)

2

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**

61/Planungs- und Vermessungsamt
680/Leibniz- und Grünflächenamt

30. OKT. 2006**WULF VERWEYEN**

RECHTSANWALT

DR. PETRA LENZ-VOß

RECHTSANWÄLTIN

DR. ALEXANDER BOISSERÉERECHTSANWALT, FACHANWALT FÜR
BAU- UND ARCHITEKTENRECHT**KLAUS MODIGELL**RECHTSANWALT, FACHANWALT FÜR
MIET- UND WOHNUMGEIGENTUMSRECHT**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 -ke

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 vorgetragenen 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 Geschosßfläche. Es entzieht sich der Kenntnis der Unterzeichnerin, in welchem Ausmaß die Geschosßfläche gegeben sein wird. Es ist aber davon auszugehen, daß bereits in der Begründung zum Bebauungsplan diese so angegeben ist und eine wesentlich höhere Geschosßfläche 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 keinsten 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.

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.

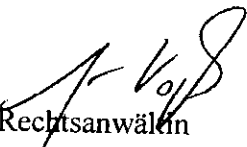
Nach alledem wird die Stadt nicht umhin können, sich der Hilfe eines unabhängigen Gutachters zu bedienen. Der vorgelegte Umweltbericht reicht hier nicht aus. Zwar wird auf Seite 34 unter Ziffer 3.1. Bezug genommen auf einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag, eine Schallimmissionsprognose u.a., es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

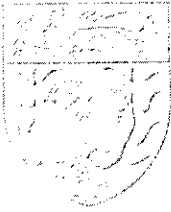
manski & Partner aus Juni 2006 gerne einmal einsehen würden. Wir bitten daher zeitgleich um Übermittlung der entsprechenden Prognose.

Mit freundlichen Grüßen

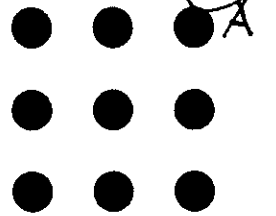


Rechtsanwälte
(Dr. Lenz-Voß)

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



Kreis Aachen



Der Landrat

A 61 - Amt für Kreisplanung
und Projektmanagement

A 61.1 - Kreisplanung

Dienstgebäude
Zollernstraße 10
52070 Aachen

Telefon-Durchwahl
0241/ 5198 2670
Zentrale
0241/ 5198 0
Telefax
0241/ 5198 277

E-Mail
claudia-strauch@kreis-aache

Auskunft erteilt
Frau Strauch

Zimmer
510
Mein Zeichen
-str

Tag
26.04.2005



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

Postanschrift: Kreis Aachen, Postfach 500451, 52088 Aachen

Stadt Eschweiler
Abt. für Planung und Entwicklung
Herr Fey
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

Stadt Eschweiler
Eingl.: 03. Mai 2005

4661
z.k.

09125

Bebauungsplan 215 - Ehemalige Ziegelei

Ihr Schreiben vom 29.03.2005/ 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 Hinweise und Anregungen gemacht.

A 64 - Amt für Straßenbau und Wohnungswesen

Die betroffene Kreisstraße 18, die im Einmündungsbereich an der B 264 an das
Plangebiet angrenzt, wird in Kürze nach dem Ausbau der B 264n zur B 264
aufgestuft.

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 das StUA Aachen, welches 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.

Bei weiteren Rückfragen steht Ihnen Herr Heining unter der Telefon-Durchwahl
0241/5198-2286 zur Verfügung.

Bodenschutz/Altlasten:

Nach dem aktuellen Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Aachen liegt das Plangebiet im Bereich der Altlastenverdachtsfläche Kataster-Nr. 5103/0124 - ehemalige Ziegelei - (siehe als Anlage beigefügter Lageplan).

Eine Beurteilung, ob im vorliegenden Fall eine Altlast oder schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 2 (5) BBodSchG vorliegt, wurde bisher vom Kreis Aachen nicht durchgeführt, da bei der Fläche die Durchführung von Untersuchungen und Begutachtungen zur Ermittlung von Gefahren im ordnungsrechtlichen Sinn vom Kreis Aachen als Sonderordnungsbehörde nicht für vordringlich erachtet wurde.

Für das Plangebiet wird demnach festgestellt, dass keine gesicherten Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vorliegen, der Bodenbelastungsverdacht jedoch besteht. Eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 (3) BauGB ist demnach nicht vorzusehen, da in keinem Fall hinreichend konkret geklärt ist, dass die Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Der Verdacht einer Altlast, der nicht abschließend beurteilt wurde, soll nicht durch Kennzeichnung, sondern durch einen Verdachtshinweis in der Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen werden. Diese Verdachtshinweise fehlen in den vorgelegten Unterlagen in ausreichendem Maße.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen Bedenken. Um die Bedenken auszuräumen, ist es in einem ersten Schritt erforderlich, dass die Bauakten ausgewertet werden. Danach sind Bodenuntersuchungen im Rahmen einer orientierenden Untersuchung erforderlich. Sollten diese Untersuchungen den Bodenbelastungsverdacht nicht ausräumen, ist eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Der Fachbereich Bodenschutz – Altlasten des Umweltamtes des Kreises Aachen bietet der Stadt Eschweiler an, die Prüfung der Bauakten zu übernehmen. Darüber hinaus können im Einzelfall orientierende Bodenuntersuchungen im Rahmen des Altlastenuntersuchungsprogrammes des Kreises Aachen kostenfrei für die Stadt Eschweiler durchgeführt werden.

Der Fachbereich Bodenschutz – Altlasten des Umweltamtes des Kreises Aachen bittet um schriftliche Rückmeldung, ob die Auswertung der Bauakten gewünscht wird und ob die Fläche im Rahmen des Altlastenuntersuchungsprogrammes untersucht werden soll.

Bei weiteren Rückfragen steht Ihnen Frau Jäger unter der Telefon-Durchwahl 0241/5198-2407 zur Verfügung.

Landschafts- und Naturschutz:

Unter Hinweis auf meine Stellungnahme im Parallelverfahren zur 81. Änderung des Flächennutzungsplanes widerspreche ich ausdrücklich der Überplanung der im Planbereich befindlichen Teilfläche des geschützten Landschaftsbestandteiles 2.4.30 „Ziegeleigruben Wilhelmshöhe“. Diese Fläche ist im Biotopkataster des Landes NRW mit der Nr. 5103-082 verzeichnet und bedarf damit auch eines landesweiten Schutzes.

Den nördlich anschließenden überplanten Flächen kann in der vorgelegten Form in den Fällen nicht zugestimmt werden, wo entweder schon aufgrund der Luftbildauswertung Gehölze überplant wurden, bzw. kein ausreichender Abstand zu vorhandenen Gehölz- /Waldflächen besteht. Die Eingriffe sind hier meiner Ansicht nach im Sinne des Landschaftsgesetzes vermeidbar und damit zu unterlassen. Das bedeutet, dass in Abhängigkeit der Größe der angrenzenden Gehölze im Westen, Süden und Osten ein

Streifen von ca. 25 – 35 m von baulichen Anlagen jeglicher Art frei zu halten ist. Dies dient der zukünftigen Verkehrssicherheit und verhindert ein späteres sukzessives Verschwinden der wertvollen innerstädtischen Gehölzflächen.

Dieser 25 – 35 m breite Streifen kann dann als ökologische Teilausgleichsfläche (Puffer für den geschützten Landschaftsbestandteil) dienen. Dazu muss die Fläche aber mit einem stabilen Zaun vor einer späteren privaten Umnutzung gegen das Plangebiet abgegrenzt werden. Wenn dieser Schutzstreifen als Ausgleichsfläche angerechnet werden soll, darf er nicht in privater Hand verbleiben, sondern muss in öffentliche Hand übergehen.

Da Waldbestände von der Planung betroffen sind, ist die Forstbehörde im Verfahren ebenfalls zu beteiligen.

Unter den o. a. Gesichtspunkten wird vorgeschlagen im Plangebiet auf eine Wohnnutzung zu verzichten und lediglich Gewerbebetriebe /Einzelhandel unter Einhaltung der bereits genannten Mindestabstände zu den angrenzenden Waldflächen zuzulassen.

Die Planung muss sich hier am Gehölzbestand orientieren – nicht umgekehrt. Ansonsten sind massive Probleme mit der Verkehrssicherheit und das langsame Verschwinden der Gehölzbestände vorprogrammiert.

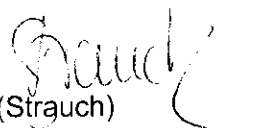
Sollte meinem Vorschlag nicht gefolgt werden können, so ist im Rahmen der Erstellung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages der betroffene Waldbereich in die Eingriffsberechnung aufzunehmen, da Eingriffe in diese Strukturen und Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen des Waldes vorprogrammiert sind.

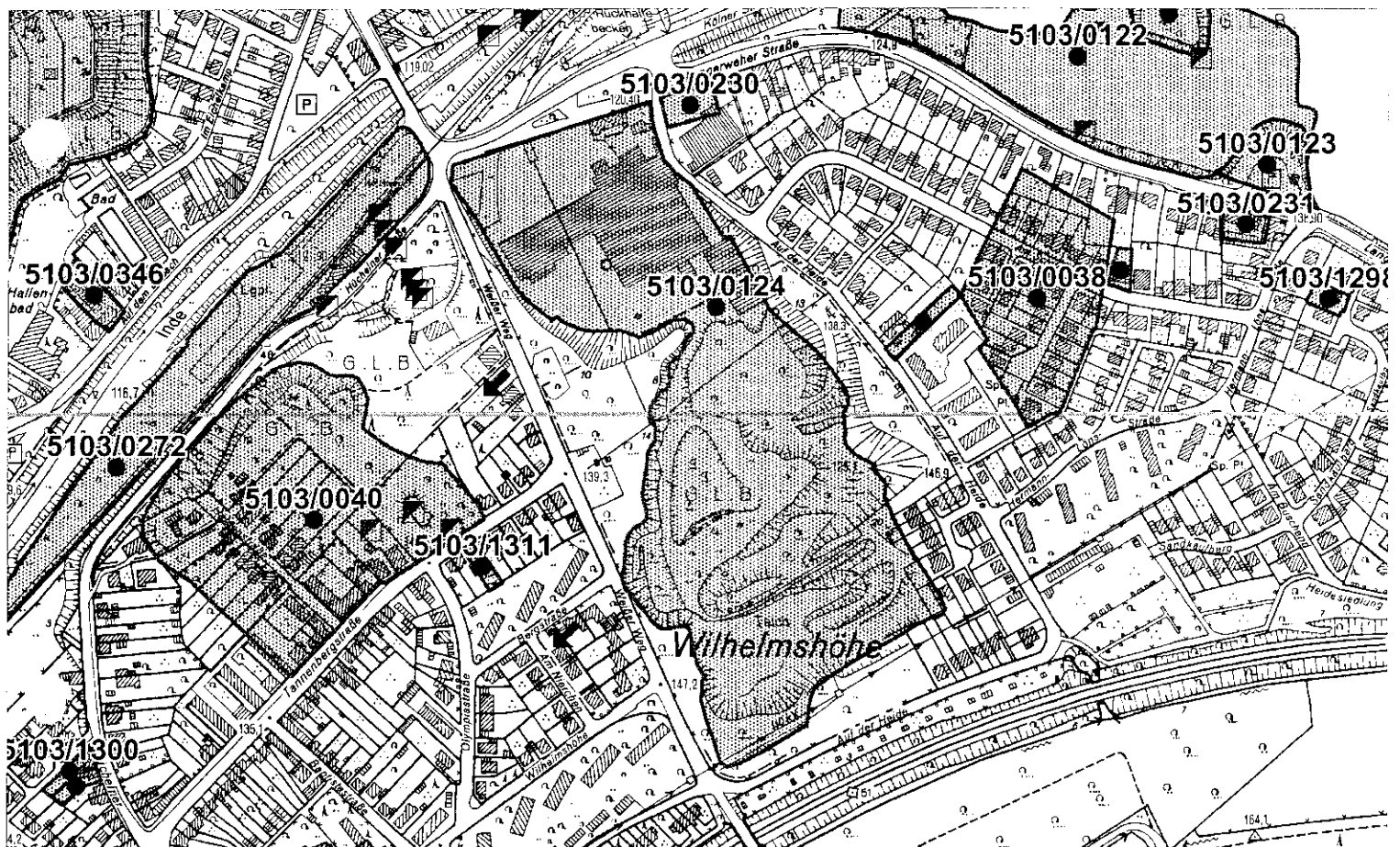
Bereits jetzt weise ich darauf hin, dass im Falle des Abrisses der alten Gebäude artenschutzrechtliche Belange /Prüfungen von hoher Bedeutung sind.

Bei weiteren Rückfragen steht Ihnen Herr Pawelka-Weiß unter der Telefon-Durchwahl 0241/5198-2634 zur Verfügung.

Anlage

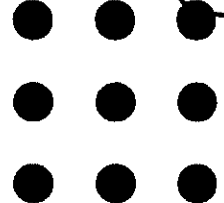
Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


(Strauch)



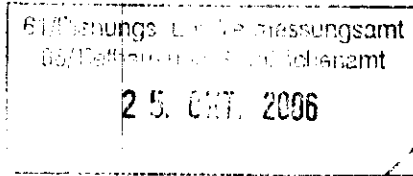
13

Kreis Aachen



Postanschrift: Kreis Aachen Postfach 500451 52088 Aachen

Stadt Eschweiler
610/Planung und Entwicklung
Herrn Fey
Rathausplatz 1
52249 Eschweiler



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@KreisAachen.de

Auskunft erteilt
Frau Oldenburg

Zimmer
A 613

Mein Zeichen
(bitte angeben)
- ol -

Tag
18. Oktober 2006

Bebauungsplan Nr. 215 und 81. Änderung des Flächennutzungsplanes – Ehemalige Ziegelei –

Ihre Schreiben vom 15.09.2006 / 610.22.10-215 und 610.21.10-81

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

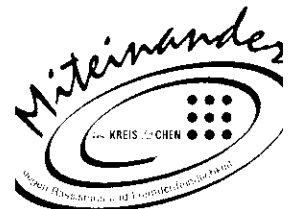
Wasserwirtschaft:

Bei der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes ist die Entsorgung der
anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer nachzuweisen. Zuständige
Stelle bzgl. § 51 a LWG im Bebauungsplanverfahren ist das StUA Aachen,
welches 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 Bedenken, da die Unterlagen für eine Bewertung nicht ausreichend sind.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Altlastenverdachtsfläche Kataster-Nr. 5103/0124 - Ehemalige Ziegelei -.

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Gutachten „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“ des Gutachterbüros HYDR.O. Geologen und Ingenieure, Aachen, vom 20.09.2005 liegt hier nicht vor. Erst nach Vorlage und Prüfung kann eine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.

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

Landschafts- und Naturschutz:

Die Reaktivierung des seit Jahren brach liegenden Geländes wird grundsätzlich begrüßt.

Da aber meine bisherigen Äußerungen im Verfahren sich nicht in einer entsprechenden Änderung der Planung niedergeschlagen haben, müssen auch weiterhin erhebliche Bedenken geltend gemacht werden.

Der Festsetzung von überbaubaren Flächen in unmittelbarer Nähe zu vorhandenen Gehölz-/Waldflächen im Südwesten, Südosten und im Süden zum geschützten Landschaftsbestandteil (GLB) hin ohne Schutzstreifen in öffentlicher Hand wird von hier aus abgelehnt, da dies in Zukunft zu Problemen mit der Verkehrssicherheit führen wird. In der Begründung zum Bebauungsplan wird die „Zulässigkeit von Pflegemaßnahmen zur Wahrung der Verkehrssicherheit benachbarter Flächen“ sogar ausdrücklich erwähnt. Aus diesem Grunde muss die zukünftige Ausdünnung der Waldbestände auch im landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LPF) mit betrachtet, bewertet und punktemäßig aufgearbeitet werden. Es ist zu erwarten, dass auch der an der südlichen Grenze des Plangebietes beginnende GLB zukünftig unter dem Nutzungsdruck/Verkehrssicherung leiden wird. Auch dieser Bereich muss daher im LPF entsprechend behandelt werden, wenn keine Umplanung mit einem Schutzstreifen (= öffentliche Grünfläche) erfolgt.

Insofern kann ich die Aussagen im Umweltbericht auf der Seite 24, Pkt 2.1.2 „Tiere und Pflanzen“ nicht nachvollziehen. Der benachbarte GLB wird zwar nicht direkt überplant. Es ist aber durchaus davon auszugehen, dass die bauliche Folgenutzung infolge der Nähe zum GLB erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgebiet haben wird. Auch dem Schlusssatz in der Begründung wonach durch die Planung „keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind“ kann daher aus Sicht der Landschaftsbehörde nicht gefolgt werden.

Stellungnahme zum LPF:

Auf der Seite 4 wird ausgesagt, dass „eine Abstimmung mit allen an der Planung beteiligten Fachingenieuren erfolgt sei“. Eine Abstimmung mit der ULB ist aber nicht erfolgt.

Auf der Seite 7 oben wird ausgesagt, dass „dem Erhalt und dem Schutz der bewaldeten Hänge höchste Priorität eingeräumt wurde“. Dieser Aussage kann unter Bezug auf die oben bereits geäußerten Bedenken zur Verkehrssicherheit/Nutzungsdruck in die angrenzenden Waldbereiche bzw. das GLB nicht gefolgt werden.

Die Festsetzung von Pflanzbindungen innerhalb des Plangebietes hat sich in der Praxis nicht bewährt. Bei der Stadt Eschweiler sind Meldungen bzgl. der Nichtdurchführung solcher Festsetzungen z. B. in den Bebauungsplänen VEP Nr. 1 „Festhalle“, Bebauungsplan Nr. 63 „Dürener Straße/Südstraße“, Bebauungsplan Nr. 117 „Auf dem Felde“ und Bebauungsplan Nr. 234 „Auf der Heide“ aktenkundig. Die Festsetzungen werden zudem von der Stadt nicht kontrolliert bzw. sind nur schwer im Nachhinein durchsetzbar.

Auf der Seite 11 wird der Begriff „Hangwald“ mit 28 Punkten aufgeführt. Dieser Biotoptyp kommt im hiesigen Raum nicht vor, sondern lediglich in den montanen Naturräumen 5 und 6. Die Punktebewertung dürfte weit überhöht sein. Zudem werden auf der Seite 8 bei der Beschreibung der Waldflächen keinerlei Artenangaben gemacht – es ist nur lapidar von „überwiegend heimischen Baumarten“ die Rede –, so dass ein nachvollziehbarer Rückschluss auf einen Biotoptyp gemäß SPORBECK nicht möglich ist. Der Begriff Hangwald ist nicht schon deshalb zu verwenden, dass Bäume irgendwo am Hang stehen, sondern er setzt bestimmte Arten und bestimmte Naturräume voraus.

Auf der Seite 12 wird als Bewertungsbezug der Naturraum 4 „Berg- und Hügelland“ welches den Mittelgebirgen zugeordnet ist, aufgeführt. Diese Einstufung ist falsch. Der Planungsraum liegt im Naturraum 3 „Lößbörden“, im Tiefland.

In der Tabelle auf der Seite 13 ist demnach der Biotoptyp „Hangwald“ entsprechend abzuändern und durch Angaben von Arten zu belegen. Weiterhin gibt es den in dieser Tabelle aufgeführten Biotoptyp „Versickerung technisch“ nicht. Das Kürzel FX 2 bedeutet laut SPORBECK „urbanes stehendes Gewässer mit verbauten Ufern“ und nicht „Versickerung technisch“. Aber weder im Text noch in den Plänen noch in der Legende finden sich Hinweise, wo dieses „Gewässer“ liegt.

Seite 14, unten: Anlässlich der Planung eines Mischgebietes halte ich die Einstufung HM1 „Rasenflächen mit Ziergehölzen“ zumal diese gemäß SPORBECK dem Oberbegriff „Öffentliche Grünflächen“ zugeordnet sind, hier nicht für angebracht, sondern eher HN 21 „Blockbebauung, intensiv genutzt“.

Die auf der Seite 17 aufgeführten Pflanzungen sollten mit Ausnahme der Pflanzung der 5 Laubbäume auf öffentlichen Flächen gestrichen werden, da diese als unrealistische Festsetzungen einzustufen sind, welche aus der Erfahrung der letzten Jahre heraus nur unzureichend ausgeführt bzw. von der Stadt nicht kontrolliert werden.

Der bedeutende Belang „Artenschutz“, mit dem sich auch ein LPF beschäftigen muss, wurde fast völlig ausgelassen. Es wurde zwar auf das Nichtvorkommen von „Rote-Liste-Arten“ und auf das Vorkommen der Gelbbauchunke hingewiesen, es finden sich aber keinerlei Aussagen zu besonders oder streng geschützten Arten, die möglicherweise durch den Abriss der alten Gebäude beeinträchtigt werden können. Aus diesem Grunde füge ich das Merkblatt „Artenschutz bei Abrissvorhaben“ bei, welches bei den Arbeiten zu beachten ist.

Zu den Pflanzlisten ist folgendes zu sagen:

Aus der Liste 1 sollten die Arten Roterle, Besenginster, Silberweide und Traubenholunder gestrichen werden. Aus der Liste 2 sind die Arten Roterle, Silberweide, Salweide und Grauweide zu streichen. Die Silberweide ist ein Baum der Auenlandschaft; Salweide und Grauweide werden als Hochstamm nicht angeboten. In der Liste 4 sollte die Roterle gestrichen werden, da es sich hierbei um eine typische Art der Auenlandschaft handelt und nicht um einen Stadtbaum.

Als Resümee lässt sich festhalten, dass der LPF gravierende fachliche Mängel aufweist und in Bezug auf eine sachgerechte vernünftige Abwägung aller Belange einer grundlegenden Verbesserung bedarf. Das ökologische Plus dürfte sich bei Berücksichtigung der oben genannten Punkte erheblich relativieren oder sogar auflösen.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag:



Ruth Roelen

Anlage



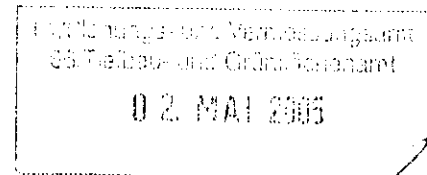
2
A

STAATLICHES UMWELTAMT AACHEN

Staatliches Umweltamt Aachen · Postfach 10 15 55 · 52015 Aachen

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
Postfach 13 28

52233 Eschweiler



12.5

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen, meine Nachricht vom	Durchwahl, Name	Datum
610.22.10-215, 29.03.2005	26.1/1.3-203.00 und	-352, Herr Emonds	27.04.2005
hier eingegangen am: 31.03.2005	26.1/1.6-203.06 Em		

Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 11.07.1991 zu BP Nr. 215 sowie Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 215 „Ehemalige Ziegelei“ der Stadt Eschweiler, Stadtteil Weisweiler

Anlage: Kartenauszug (Altlastverdachtsfläche)

Gegen die Aufhebung des o.g. Aufstellungsbeschlusses bestehen von hier aus keine Bedenken.

Zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 215 „Ehemalige Ziegelei“ nehme ich wie folgt Stellung:

Immissionsschutz

Aus der Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bestehen gegen die o.g. Bauleitplanung keine Bedenken.

Altlasten und Bodenschutz

Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen aus altlastentechnischer Sicht Bedenken.

eMail poststelle@stua-ac.nrw.de

www.stua-ac.nrw.de

.../2

Diensträume
☒ Franzstraße 49
☐ Lukasstraße 1

Telefonzentrale
(02 41) 45 7-0

Telefax
(02 41) 45 72 91

Bankverbindung
Landeskasse Köln
Konto-Nr. 96560 WestLB Düsseldorf
BLZ 300 500 00

Telefon außerhalb der Dienstzeit (02 41) 45 73 90 (Anrufbeantworter). Bei Schadensfällen (02 01) 71 44 88 (Bereitschaftszentrale Essen). Erreichbar mit den Linien des AVV bis Haltestelle "Alter Posthof" oder vom Hbf Aachen in 10 Minuten zu Fuß.

Im Plangebiet bzw. in dessen Grenzbereichen befindet sich nach meinen Unterlagen die im beiliegenden Kartenauszug gelb gekennzeichnete Altlastverdachtsfläche. Die Fläche ist unter der ISAL-Reg.-Nr. 01/5103/0124 erfasst.

Weitergehende Informationen hierzu liegen mir derzeit nicht vor, da eine Gefährdungsabschätzung für diese Flächen, soweit mir bekannt ist, bislang nicht durchgeführt worden ist. Ob von der Verdachtsfläche möglicherweise Belastungen für die Umwelt ausgehen bzw. die beabsichtigte Nutzung mit der Verdachtsfläche vereinbar ist, kann von mir deshalb derzeit nicht beurteilt werden.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Aus der Nutzung des Bodens darf deshalb keine Gefahr für die Nutzer entstehen. Die Bauleitplanung darf somit keine Nutzung vorsehen, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Altlast unvereinbar und deshalb unzulässig wäre.

Aus den v.g. Gründen werden deshalb gegen die o.g. Bauleitplanung vorsorglich Bedenken erhoben, bis nähere Angaben über Art, Umfang und Beschaffenheit und evtl. vorhandene Gefährdungspotentiale möglich sind.

Das weitere Vorgehen bitte ich mit der nach §§ 7 und 8 LBodSchG zuständigen unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Zur Verfahrensvereinfachung wird empfohlen, das Staatliche Umweltamt in die Abstimmung mit einzubeziehen.

In diesem Zusammenhang verweise ich auf den RdErl. des MSV/MBW/MURL vom 05.05.1992 "Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" (veröffentlicht im MBl. NW. 1992, S. 876).

Grundwasser

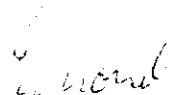
Nach den hier vorliegenden Unterlagen befindet sich der Grundwasserstand im Planbereich bei ca. 2 - 3 m unter Flur. Es ist deshalb ein entsprechender Hinweis in die Verfahrensunterlagen aufzunehmen, so dass bereits bei der Planung von z.B. tiefgründenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser berücksichtigt werden können.

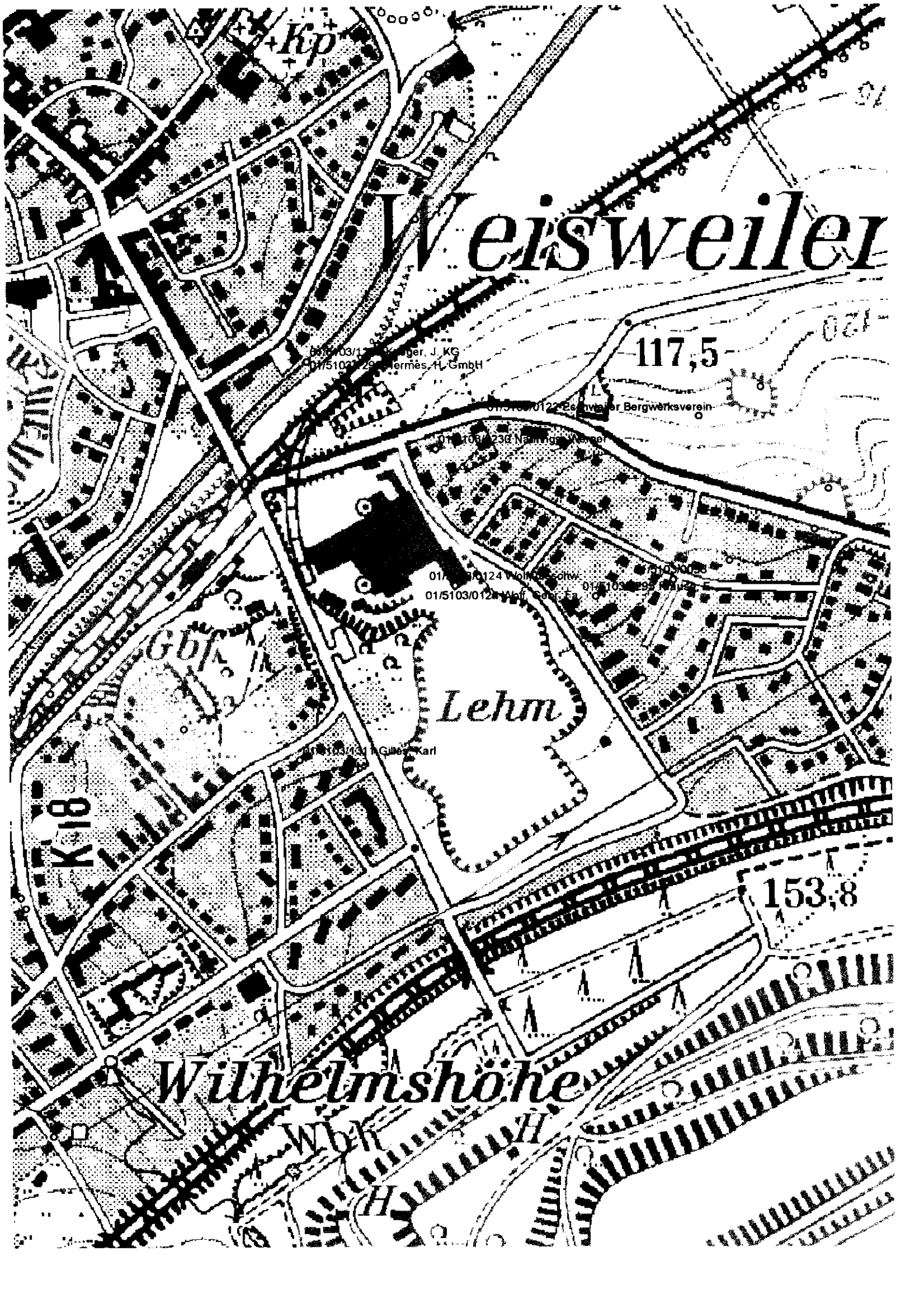
Es ist weiterhin zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen darf und dass keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.

Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)

Das Gelände ist nach Ihren Angaben bereits vor dem 01.01.1996 bebaut gewesen, so dass eine Verpflichtung gemäß § 51 a LWG entfällt.

Im Auftrag


Emonds



Weisweiler

01/5103/124 Ger. J. KG
01/5103/129 Hermies H. GmbH

117,5

01/5103/122 Ebenhauer Bergwerksverein

01/5103/1230 Naimingh. Verein

01/5103/124 Wolf. G. Schw.
01/5103/124 Wolf. G. Schw.
01/5103/124 Wolf. G. Schw.

Lehm

01/5103/124 G. G. Karl

153,8

Wilhelmshöhe

Wbf

2B



Stadt Eschweiler

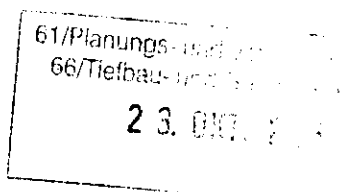
Empf. 23.10.2006

STAATLICHES UMWELTAMT AACHEN

Staatliches Umweltamt Aachen - Postfach 10 15 55 - 52015 Aachen

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
Postfach 13 28

52233 Eschweiler



☒ Hauptgebäude: Robert-Schuman-Straße 51
52066 Aachen
☐ Labor: Lukasstraße 1, 52070 Aachen
Telefon: (02 41) 457-777
Telefax: (02 41) 457-778
eMail: poststelle@stua-ac.nrw.de

Bearbeitung durch: Herr Wirtz
Zimmer: 3039
Durchwahl: 508
Aktenzeichen: 26.1/1.3-203.00, 26.1/1.3-203.06, Em.
27.04.2005
Datum: 17.10.2006
Ihr Zeichen: 610.22.10-215, 610.21.10-81
Ihre Nachricht vom: 15.09.2006

81. Änderung des Flächennutzungsplanes „Ehemalige Ziegelei“, sowie Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 215 „Ehemalige Ziegelei“ der Stadt Eschweiler, Ortsteil Weisweiler
hier: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Zu der Planung hatte ich mit o.g. Schreiben eine Stellungnahme abgegeben.

Unter Berücksichtigung der im Rahmen der Offenlage vorgelegten Unterlagen bestehen in immissionsschutzrechtlicher sowie wasserwirtschaftlicher Hinsicht gegen die Planung keine Bedenken.

Auftrag

Wirtz

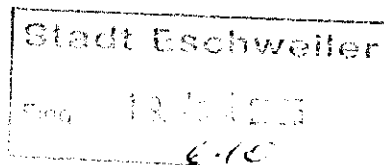
Telefon außerhalb der Dienstzeiten
(02 41) 457-777 (Anrufbeantworter),
bei Schadensfällen (02 01) 71 44 88
(Bereitschaftszentrale Essen).

Erreichbar
vom Hbf Aachen mit den Buslinien 11, 21, 46, 56 und SB 63
des AVV bis Haltestelle "Siegel"
Eine detaillierte Wegbeschreibung findet sich auf der
Internetseite www.stua-ac.nrw.de

Bankverbindung:
Landeskasse Köln
Konto-Nr. 96560
BLZ 300500 00
West LB Düsseldorf

Seite
1/1

3A



EBV Aktiengesellschaft, Postfach 1409, 52114 Herzogenrath

Stadt Eschweiler
610 Abt. für Planung und Entwicklung
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
610.21.10-810
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

38

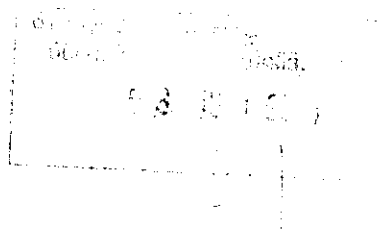
Stadt Eschweiler
Eingl. 08. Juni 2005
2005



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 Lageunge- nauigkeit – die nördliche Grenze des Geltungsbereiches. Wir empfehlen daher vor- sorglich eine Kennzeichnung nach § 9 (5) bzw. § 5 (3) 2. BauGB vorzunehmen.

Glückauf
EBV Aktiengesellschaft

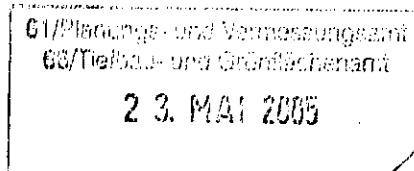
Vorsitzender
des Aufsichtsrates:
RA Hermann Marth

Vorstand:
Wolfgang Bujak
Dr. Hans Huber

Sitz der Gesellschaft:
52134 Herzogenrath
Amtsgericht Aachen HRB 11729

Sparkasse Aachen
(BLZ 390 500 00) 532 523

Im Verbund der
RAG
IMMOBILIEN



Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW

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 Sumpfungsmaßnahmen 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]

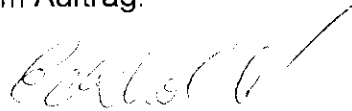
Die Bergaufsicht endete in diesen Bereichen bereits 1972 bzw. 1973. Ob von diesen Altablagerungen auch heute noch umweltrelevante Gefährdungen, evtl. auch auf Umgebungsbereiche, z. B. über den Grundwasserpfad, ausgehen, kann anhand der hier vorliegenden Unterlagen allerdings nicht beurteilt werden. Sollte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

Weiterhin liegen im näheren westlichen und nördlichen Umfeld des Planungsgebietes 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 orts- nah 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 Aufbe- reitung und Weiterverarbeitung der gewonnenen Erze könnten dort auch Altab- lagerungen 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:

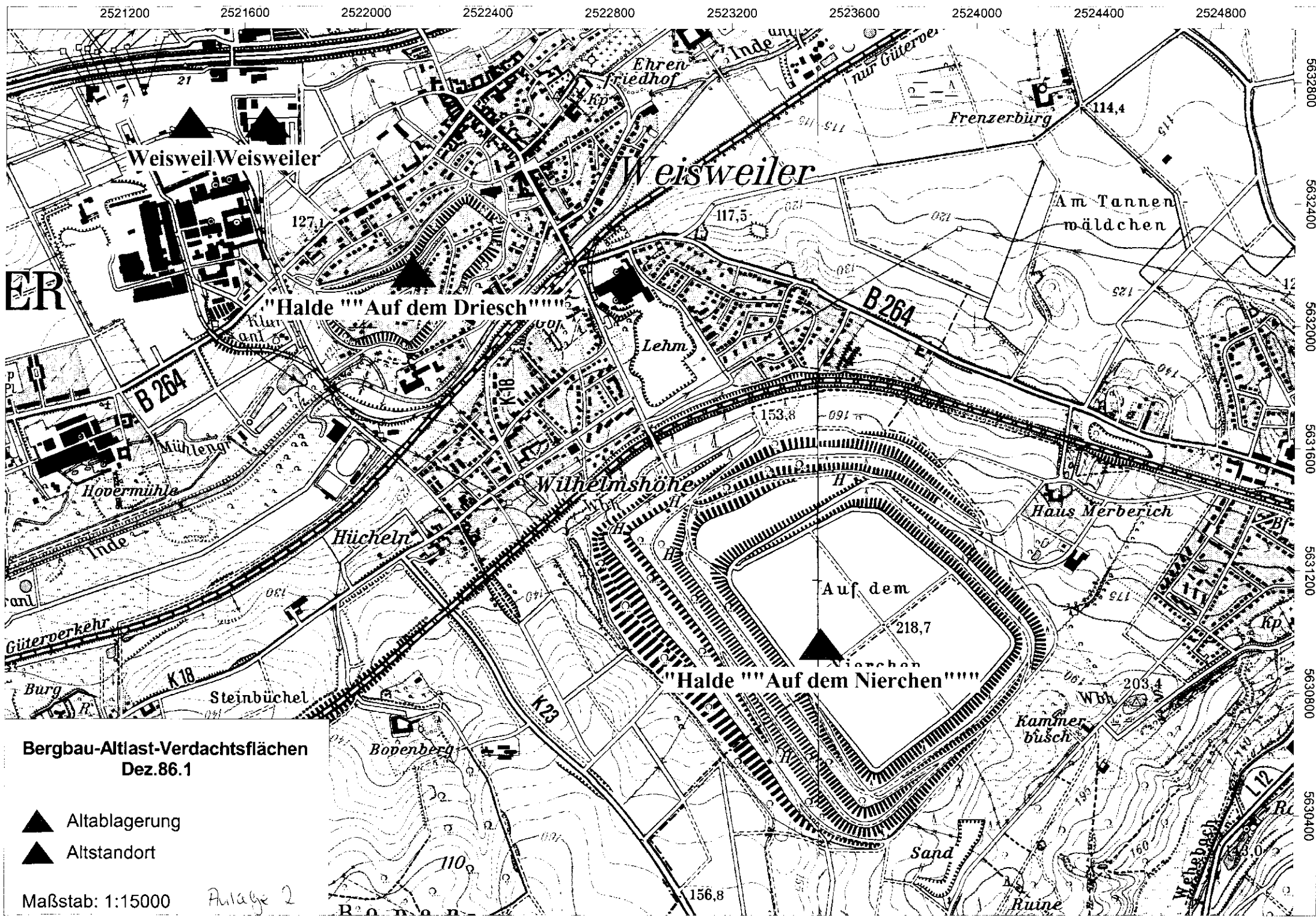


(Eckhold)

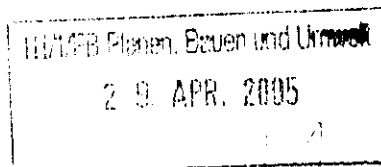
Bebauungsplan 215 - ehemalige Ziegelei

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



5



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

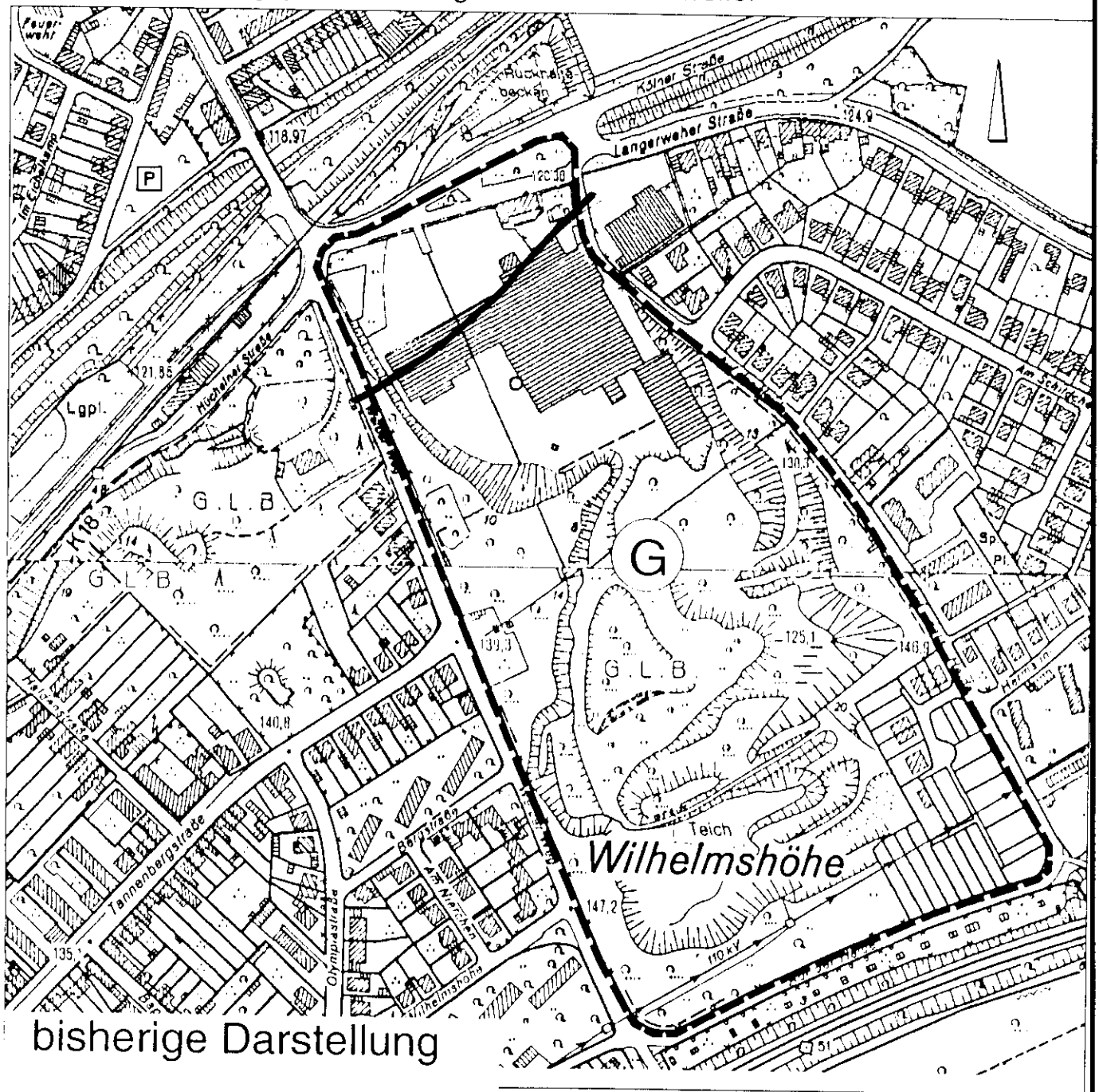
Vorstand:
Dr. Gert Maichel
(Vorsitzender)
Dr. Dietrich Böcker
Alwin Fitting
Dr. Gerd Jäger
Dr. Johannes Lambertz
Antonius Voß

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):
WELADED

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

81. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Eschweiler



bisherige Darstellung

 gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Weisweiler BPL 245 und
FNP, St. Änd
— Bereich, für den hantare
Böden ausgewiesen sind

Maßstab 1: —

RWE Power Abt. PBF-M Bergschäden-Markscheiderel

Anlage zum Schreiben vom 11.11.2011

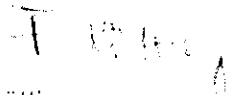
Die Hinweise in der Begründung zum Bebauungsplan auf die günstige überörtliche Erschließung des Standortes und die verkehrsgünstige Lage sowie die Zweckbestimmung „Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente“ lassen erkennen, dass nicht nur auf die Nahversorgung abgestellt wird.

Sollte die Einwohnerzahl eine Tragfähigkeit des geplanten Marktes ergeben, sollte unseres Erachtens der Anteil zentrenrelevanter Sortimente auf maximal 20 Prozent begrenzt werden, um den Schwerpunkt der Verbesserung der Nahversorgungssituation gewährleisten. Außerdem halten wir es für notwendig, die Erschließungssituation am Knotenpunkt Weißer Weg/Langerweher Straße/Lindenallee zu überprüfen, um Behinderungen zu vermeiden.

Freundliche Grüße

Industrie- und Handelskammer
Aachen

i. A.

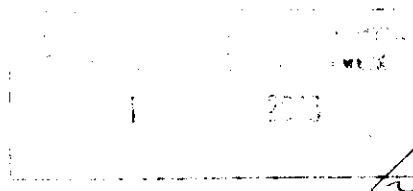


Fritz Rötting
Geschäftsführer

66

W. R.
Aul.

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>

Ulrich

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

Unser Zeichen
lem/ste, V, 3

60

Aachen,
12. Mai 2006

Bauleitplanung

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

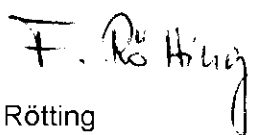
wie wir erfahren haben, sollen nach dem aktuellen Sachstand die planerischen Voraussetzungen für einen Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 1.550 m² geschaffen werden. Danach ergäbe sich nach dem Tragfähigkeitsmodell der Bezirksregierung Köln folgende Berechnung. Dem Vollsortimenter mit einem 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

6c

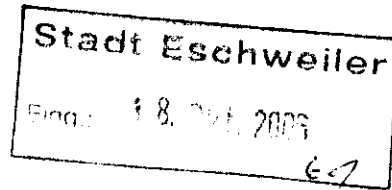
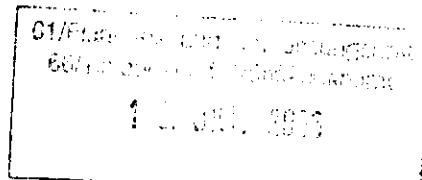
Bitte melden Sie uns freie
Ausbildungsplätze an:
0241/ 4460-206 oder
lehrstellenboerse@aachen.ihk.de

Industrie- und Handelskammer
Aachen



IHK Aachen | Postfach 10 07 40 | 52007 Aachen

Stadt Eschweiler
Postfach 13 28
52233 Eschweiler



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.

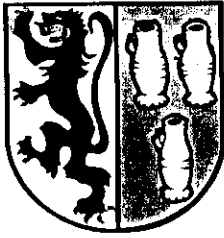
Nach der Modellrechnung der Bezirksregierung Köln müsste ein Einwohnerpotenzial im Nahversorgungseinzugsbereich von rund 8.400 Einwohnern vorhanden sein, um keine negativen städtebaulichen Auswirkungen hinsichtlich der Versorgungssituation erwarten zu lassen. Dem aktuellen statistischen Jahresbericht 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



GEMEINDE LANGERWEHE

DER BÜRGERMEISTER

III/14/B Plan- und Umwelt
25
2005
(7A)

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.

6-7
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.

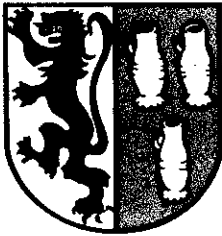
Die Bedenken können nur zurückgenommen werden, wenn durch entsprechende Gutachten nachgewiesen wird, dass für die Grundversorgung des Ortsteils Weisweiler eine Versorgungslücke in entsprechender Größenordnung besteht und durch die Ausweisung im Bebauungsplan keine negativen Auswirkungen auf den zentralen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

Mit freundlichen Grüßen


(Löffgen)

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)



7B

GEMEINDE LANGERWEHE

DER BÜRGERMEISTER

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

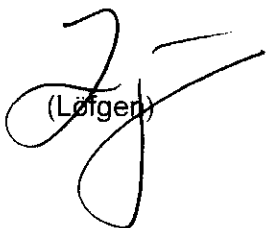
Sehr geehrte Damen und Herren,

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 Vollsortimentern (ein „COMET-Verbrauchermarkt mit geschätzter VK < 700 m² liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum neu geplanten Vollsortimenter) auswirken wird.

Mit freundlichen Grüßen


(Löffler)

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)

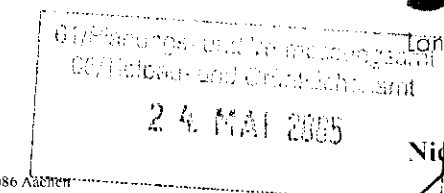


Straßen.NRW.

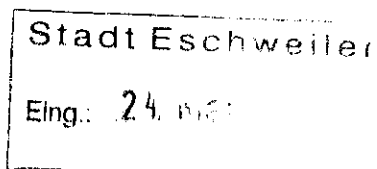
Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

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

Stadt Eschweiler
Postfach 1328
52233 Eschweiler



Niederlassung Aachen



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

(Bei Antworten bitte angehen.)

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 Linkse**in**biegen 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

WestLB Düsseldorf · B.L.Z. 30050000 · Konto-Nr. 4005815
Steuernummer: 5319/5972/0701

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

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

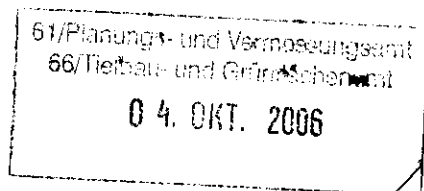


Silke Ulhas



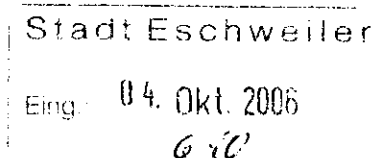
Straßen.NRW.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen



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

Stadt Eschweiler
Postfach 13 28
52233 Eschweiler



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.BPl.215. 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

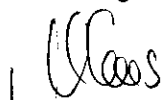
Sehr geehrte Damen und Herren,

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 - Endenicher Straße 133 - 53115 Bonn

Stadt Eschweiler

Postfach 1328

52233 Eschweiler

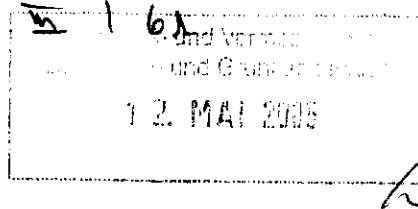
Datum
10.05.2005

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



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 - Endenicher Straße 133
☐ 53115 Bonn - Endenicher 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

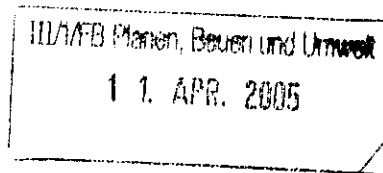
Zahlungen nur an den Landschaftsverband Rheinland - Kasse
50663 Köln auf eines der untenstehenden Konten
Westdeutsche Landesbank 60 061 (BLZ 300 500 00)
Deutsche Bundesbank Filiale Köln 370 017 10 (BLZ 370 000 00)
Postbank Niederlassung Köln 5 64-5 01 (BLZ 370 100 50)

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

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Sahl'.

(Sahl)



**EWV Energie- und
Wasser-Versorgung GmbH**
Willy Brandt Platz 2
52223 Steineberg
Telefon 02402 101-0
Telefax 02402 101-1035
www.ewv.de

EWV Energie- und Wasser-Versorgung GmbH - Postfach 10347 - 52223 Steineberg

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:
Bürgermeister Rolf Bertram
Geschäftsführung:
Dipl.-Ing. (FH) Wilfried Muehlenbrock
52223 Steineberg, Ring 11 (Postfach 10347) 52223

Betriebsführung der Gesellschaften:
Stadt des Wasserversorgungs- und
Verkehrsunternehmens
Wasserversorgung Eschweiler GmbH
Wasserversorgung Eschweiler GmbH

STADT ESCHWEILER Bebauungsplan 215 -ehemalige Ziegelei-



11

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 Neuaufstellung 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 Neuaufstellung 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>
