Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 Abteilung für Planung und Entwicklung

Sitzungsvorlage

Vorlagen-Nummer **205/06**

1

Datum: 16.08.2006

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	**Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss**	öffentlich	07.09.2006	
2.				
3.				
4.				

81. Änderung des Flächennutzungsplanes -Ehemalige Ziegelei-
hier: Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden, erneuter Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss der öffentlichen Auslegung

Beschlussentwurf:

1. Die Anregungen der Öffentlichkeit aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 1).

2. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorgabe abgewogen (Anlage 2).

3. Der Aufstellungsbeschluss vom 24.02.2005 wird aufgehoben.

4. Gemäß § 2 Abs. 1 (BauGB) wird die Aufstellung der 81. Änderung des Flächennutzungsplanes -Ehemalige Ziegelei- gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit dem in der Anlage dargestellten neuen Geltungsbereich (Anlage 4) beschlossen.

5. Der Entwurf der 81. Änderung des Flächennutzungsplanes (Anlage 4) mit Begründung (Anlage 5) einschließlich Umweltbericht wird zum Zweck der 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	☐ einstimmig	☐ einstimmig	☐ einstimmig
☐ ja	☐ ja	☐ ja	☐ ja
☐ nein	☐ nein	☐ nein	☐ nein
☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung

Sachverhalt:

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 23.02.2005 die Aufstellung der 81. Änderung des Flächennutzungsplanes -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. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden um Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gebeten.
Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung von Seiten der Öffentlichkeit sind, soweit sie Anregungen oder Hinweise beinhalten, als Anlage 6 und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, als Anlage 7 beigefügt.
Aufgrund der Abstimmungs- und Gesprächsergebnisse mit den am Verfahren Beteiligten wurde der Geltungsbereich im Süden des Plangebietes reduziert, so dass hierdurch ein erneuter Aufstellungsbeschluss notwendig ist.

Die Verwaltung empfiehlt, nach erfolgter Abwägung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens den Entwurf der 81. Änderung des Flächennutzungsplanes -Ehemalige Ziegelei- mit Begründung einschließlich Umweltbericht zum Zweck der öffentlichen Auslegung zu beschließen.

Haushaltsrechtliche Betrachtung:
Das Verfahren zur 81. Änderung der Flächennutzungsplanes -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 2006
- 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

Anlagen:
1. Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit
2. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
3. Auszug aus dem Flächennutzungsplan
4. 81. Änderung des Flächennutzungsplanes
5. Begründung zur 81. Änderung des Flächennutzungsplanes (Teile A und B / Umweltbericht)
6. Äußerungen der Öffentlichkeit
7. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit **ANLAGE 1**

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, Boiseree, 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. 1.500 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 Lärmbelästigungen 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 Baufläche") ist	

Nr	Wesentliche Inhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		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.	
	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.	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. -Vgl. auch Stellungnahme der Verwaltung zu 6a und 6b (Schreiben der Industrie- und Handelskammer Aachen)-	
	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.	Das frühzeitige Beteiligungsverfahren der Behörden und der Öffentlichkeit soll mögliche Konflikte der Planung in sich und hinsichtlich der Umgebung offen legen. Diese Konflikte sollen in die Planung integriert und gelöst werden. Das frühzeitige Beteiligungsverfahren dient somit der Entscheidungsfindung und Konfliktlösung. Von einem Vorentwurf des Bebauungsplans sind keine abschließenden Abwägungsergebnisse zu erwarten. Die Abwägung findet in späteren Verfahrensschritten statt. Ein Bebauungsplan 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.

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange **ANLAGE 2**

Nr.	Wesentliche Inhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.	**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.	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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	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.	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 bezüglich der der Nutzung von Hausgärten durch spielende Kinder 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 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 deutlich 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 setzt eine Schutzpflanzung auf der Grenze zum geschützten Landschaftsbestandteil fest und rückt die überbaubaren Grundstücksflächen deutlich von der Grenze ab, während sich zur Zeit Gewerbehallen, befestigte Rangierflächen mit LKW-Verkehr unmittelbar an der Grenze zum GLB befinden. 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, ansonsten nicht berücksichtigt.

Nr.	Wesentliche Inhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
2.	**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 1 (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.
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 einwirkungsrele-	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	

Nr.	Wesentliche Inhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	vant 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.	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. Die Kennzeichnung wird durch textliche Hinweise konkretisiert. Bei einer Neu-Bebauung der Flächen sind weiter gehende Untersuchungen (Bohrungen, Baugrubeneinsichtnahmen) erforderlich. 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). Unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Gutachters ist die Bebauung des Plangebietes technisch und wirtschaftlich möglich.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
	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 Sümpfungsmaßnahmen berücksichtigt werden.	vgl. Stellungnahme der Verwaltung zu 5 (Schreiben der RWE Power)	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
	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.	Nach Aussage des Gutachters IHS liegen keine Hinweise auf Erzbergbau für das Plangebiet vor.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Wesentliche Inhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
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 Nahversorgung 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.	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 Gutachten „Tragfähigkeitsprüfung für einen Nahversorger im Einmündungsbereich 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.

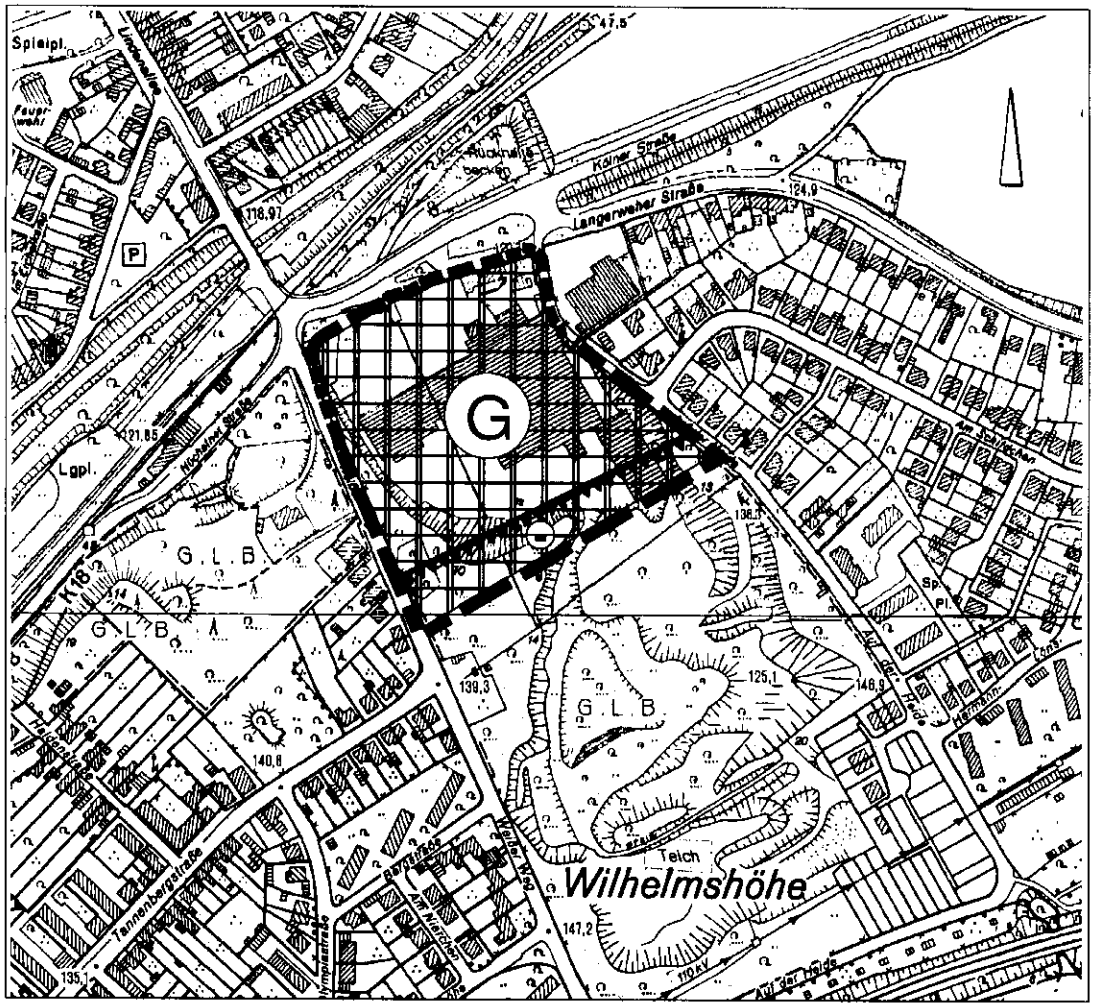
Nr.	Wesentliche Inhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
6b.	**Industrie- und Handelskammer Aachen, IHK** **Schreiben vom 12.05.2006** Nach Vorlage des Gutachtens des Büros für Stadt- und Regionalplanung, Dr. Paul G. Jansen GmbH, hat die IHK eine erneute Stellungnahme 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 *(Anm.: Zuweisung differenzierter Kaufkraftbindungen in einzelnen Ortsteilen, abweichend von der einheitlichen Ausschöpfungsquote von 35% des Merkblattes der Bezirksregierung)*. 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 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.

Nr.	Wesentliche Inhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
7.	**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.	Vgl. Stellungnahme der Verwaltung zu 6a und 6b (Schreiben der Industrie- und Handelskammer Aachen)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
8.	**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 ausrei-	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.

Nr.	Wesentliche Inhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	chende Aufstellbereiche für die Knotenpunkte verbleiben. - Alle Baukörper haben vom befestigten Fahrbahnrand der B 264 einen Mindestabstand von 20 m einzuhalten.		
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.

ANLAGE 3

Stadt Eschweiler
81. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Ehemalige Ziegelei -



bisherige Darstellung

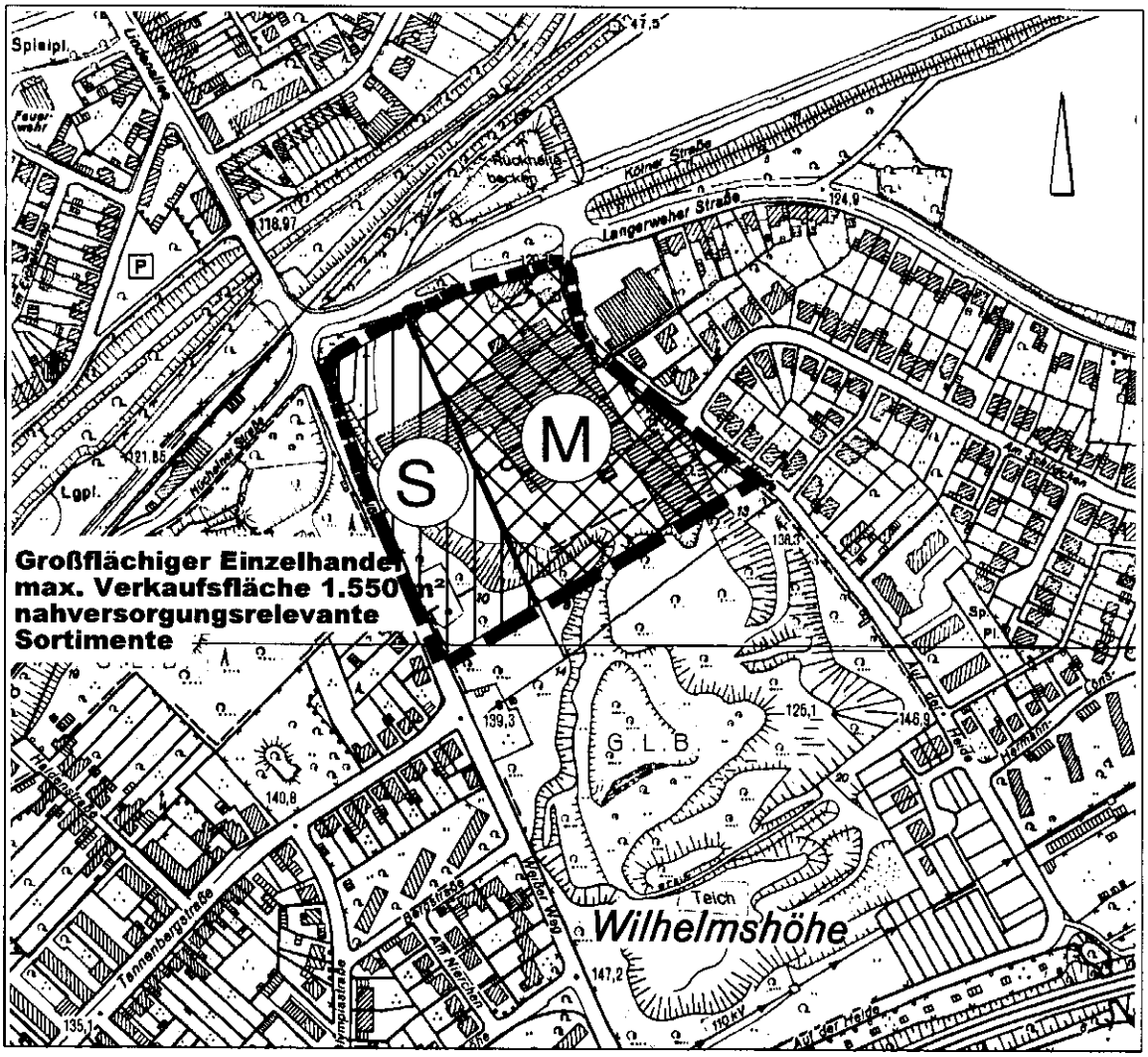
Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)

Flächen für Abgrabungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

ANLAGE 4

Stadt Eschweiler
81. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Ehemalige Ziegelei -



geänderte Darstellung

Gemischte Bauflächen (gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
-Großflächiger Einzelhandel- maximale Verkaufsfläche 1.550 m²
nahversorgungsrelevante Sortimente

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

ANLAGE 5

Stadt Eschweiler

Begründung
zur 81. Änderung des Flächennutzungsplanes

- Ehemalige Ziegelei -

gemäß § 2 a BauGB

Gliederung

Teil A Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der 81. Änderung des Flächennutzungsplanes -Ehemalige Ziegelei-

Teil B Umweltbericht zur 81. Änderung des Flächennutzungsplanes -Ehemalige Ziegelei-

Teil A

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans zur

81. Änderung des Flächennutzungsplanes -Ehemalige Ziegelei-

1. PLANUNGSVORGABEN 5
1.1 RECHTSGRUNDLAGEN 5
1.2 GEBIETSENTWICKLUNGSPLAN 5
1.3 DERZEITIGE DARSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES 5
2. ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG UND ALLGEMEINE ZIELE 5
2.1 ANLASS UND ZIEL 5
2.2 GRÖßE UND ABGRENZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES 6
3. INHALT DER ÄNDERUNG 6

PLANUNGSVORGABEN

1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414, 2004)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.133) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)

1.2 Gebietsentwicklungsplan

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

1.3 Derzeitige Darstellung des Flächennutzungsplanes

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler stellt für den Änderungsbereich „Gewerbliche Bauflächen" dar. Im südlichen Teil des Änderungsbereiches ist diese Darstellung überlagert mit der Darstellung „Flächen für Abgrabungen", die von der ehemaligen Nutzung als Tongrube herrührt.

ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG UND ALLGEMEINE ZIELE

1.4 Anlass und Ziel

Die Betriebsflächen einer ehemaligen Ziegelei im Süden des Stadtteils Weisweiler sollen einer neuen Nutzung zugeführt und städtebauliche neu geordnet werden.

Das Plangebiet ist durch weitläufige Betriebsflächen mit großflächigen und hohen Gewerbehallen und befestigten Freiflächen geprägt. Der Produktionsbereich mit den vorhandenen Werkshallen und die angrenzenden ehemaligen Lehmabbauflächen bilden eine Zäsur in den umgebenden Nutzungen. Westlich und östlich dieses Keils haben sich Wohnsiedlungsbereiche (Wilhelmshöhe, Hücheln) gebildet, die bis unmittelbar an die ehemaligen Betriebsflächen heranreichen. Die baulich genutzten und befestigten Teile des Geländes an der B 264 sollen einer baulichen Folgenutzung zugeführt werden („Flächenrecycling").

Die südlich angrenzenden Teile (ehem. Lehmabbauflächen) sind inzwischen üppig bewachsen und 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 Änderungsbereiches.

Teile des (bebauten) Geländes und der Gebäude der ehemaligen Ziegelei werden derzeit als Lager genutzt. Für den ausgedehnten Gebäudebestand aus den 50er Jahren gibt es keine geeignete Nachfolgenutzung. Insofern ergibt sich für das Gelände ein Planungserfordernis, um städtebaulich sinnvolle Folgenutzungen planungsrechtlich zu sichern.

Ziel der Bauleitplanung ist die Steuerung von Nachfolgenutzungen aus den Bereichen Einzelhandel (Lebensmittel, Nahversorgung), Wohnen und nicht störendes Gewerbe / Dienstleistungen.

Parallel zum FNP - Änderungsverfahren erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes 215 - Ehemalige Ziegelei-. Der Änderungsbereich ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 215.

1.5 Größe und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Weisweiler, südlich der Inde und der Talbahnstrecke (Eisenbahnlinie) und unmittelbar südlich angrenzend an die B 264. Im Osten grenzt die Straße Auf der Heide und im Westen der Weiße Weg an den Änderungsbereich. Südlich wird der Änderungsbereich durch die Grenze des Landschaftsplanes III Eschweiler- Stolberg und des hier festgesetzten „geschützten Landschaftsbestandteils" gebildet.

Der Änderungsbereich umfasst im Wesentlichen nur die derzeit baulich genutzten Teile des ehemaligen Ziegeleigeländes. Dabei orientiert sich die geplante Darstellung am Entwurf der sich ebenfalls zurzeit im Verfahren befindlichen Gesamtüberarbeitung des FNP der Stadt Eschweiler. Die als „geschützter Landschaftsbestandteil" im Landschaftsplan festgesetzten Teile des ehemaligen Ziegeleibetriebes liegen nicht innerhalb des FNP-Änderungsbereiches. Diese geschützten Bereiche werden im Rahmen der FNP-Neuaufstellung entsprechend dargestellt, die Festsetzung des Landschaftsplanes (Geschützter Landschaftsbestandteil) wird nachrichtlich übernommen.

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtgröße von ca. 3,75 ha.

INHALT DER ÄNDERUNG

Die geänderten Darstellungen sind identisch mit dem FNP-Entwurf, der im Rahmen der zeitgleich betriebenen Gesamtüberarbeitung des FNP der Stadt Eschweiler als generelles Ziel der Stadt verfolgt wird.

Sonderbauflächen

Die bislang geltende Darstellung „Gewerbliche Bauflächen" wird im westlichen Teil des Änderungsbereiches in „Sonderbaufläche -großflächiger Einzelhandel- maximale Verkaufsfläche 1.550 m² nahversorgungsrelevante Sortimente" geändert. Die Darstellung eines Sondergebietes ist zur planungsrechtlichen Sicherung des geplanten SB-Marktes erforderlich. Die Konkretisierung der maximal zulässigen Verkaufsfläche erfolgte aufgrund eines Gutachtens, das Aussagen trifft , ob, in welcher Größenordnung und ggf. mit welchen Einschränkungen ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelbranche den Zielen der Raumordnung und Landesplanung noch entspricht („Tragfähigkeitsprüfung für einen Nahversorger im Einmündungsbereich der K 18 in die B 264 in Eschweiler-Weisweiler"). Der Bebauungsplan Nr. 215 „Ehemalige Ziegelei" setzt entsprechend ein Sondergebiet mit derselben Zweckbestimmung sowie zusätzliche Regelungen zur Sortimentszusammensetzung fest.

Gemischte Bauflächen

Im östlichen Teil erfolgt die Änderung in „Gemischte Bauflächen". Hier sollen sowohl nicht wesentlich störende Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe, als auch Wohngebäude realisiert werden.

Die Darstellung „Flächen für Abgrabungen" entfällt.

Teil B

Umweltbericht

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

zur 81. Änderung des Flächennutzungsplanes

- Ehemalige Ziegelei -

INHALTSVERZEICHNIS

1 EINLEITUNG

1.1 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG
1.2 DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

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

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

Im Rahmen der Aufstellung der 81. Änderung des Flächennutzungsplans –Ehemalige Ziegelei- wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen dieser FNP- Änderung beinhaltet. Die Umweltprüfung beschränkt sich dabei auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand, allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessener weise verlangt werden kann. Die Beschreibung und Bewertung der geprüften Umweltbelange erfolgt in diesem Umweltbericht.

1.1. KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Die Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet die Darstellungen „Sonderbaufläche- großflächiger Einzelhandel- maximale Verkaufsfläche 1.550 m² nahversorgungsrelevante Sortimente“ (S) und „Gemischte Bauflächen“ (M). Bisher stellt der Flächennutzungsplan hier „Gewerbliche Bauflächen“ (G) dar. Die Stadt Eschweiler beabsichtigt, die Folgenutzung des ehemaligen Ziegelei-Geländes im Süden des Ortsteils Weisweiler planungsrechtlich zu sichern und städtebaulich zu ordnen. Geplant ist eine gemischte Flächennutzung aus den Bereichen Einzelhandel, nicht wesentlich störendes Gewerbe oder Dienstleistungen und Wohnen.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die seit je her baulich genutzten Teilen einer ehemaligen Ziegelei in Weisweiler. Das Gelände ist mit z.T. sehr großflächigen Gewerbehallen und zwei Wohnhäusern bebaut und ansonsten weitgehend befahrbar befestigt. Die Hallen werden z.T. zu Lagerzwecken genutzt. Östlich und westlich des Änderungsbereiches grenzen Wohngebiete an, südlich die ehemaligen Lehmgruben mit einer inzwischen üppigen Vegetation („Geschützter Landschaftsbestandteil“). Im Norden wird der Änderungsbereich von der B 264 begrenzt.

Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan 215 -Ehemalige Ziegelei- aufgestellt. Die nachfolgenden Angaben des Umweltberichtes basieren im Wesentlichen auf den Erkenntnissen aus der Umweltprüfung zum Bebauungsplan 215.

1.2. DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

Gesetzliche Grundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in seiner bei Beschluss der FNP-Änderung durch den Rat 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, soweit sie für die vorbereitende Bauleitplanung relevant sind, 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 den Änderungsbereich „Gewerbliche Baufläche" dar.

- 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 Änderungsbereiches 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.

- 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.

- Lärmschutz (Bundesimmissionsschutzgesetzt, 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.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1. AUSWIRKUNGEN AUF LANDSCHAFT, TIERE UND PFLANZEN, BIOLOGISCHE VIELFALT

2.1.1. Beschreibung der Bestandssituation

Die Landschaft im Umfeld des Plangebietes ist heterogen geprägt. Östlich und westlich angrenzend befinden sich Wohngebiete. Nördlich des Plangebietes befindet sich der Ortsteil Weisweiler, vom Plangebiet durch die Inde, einer Eisenbahnstrecke und die B 264 getrennt. Die weiter westlich und östlich anschließenden Indeauen 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 östlich und westlich anschließenden Wohngebiete sind vom Plangebiet durch steile und bewachsene Böschungen getrennt. Das Plangebiet tritt somit aus diesen Richtungen kaum in Erscheinung.

Im weitern 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 negativ beeinträchtigt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung 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.

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut oder versiegelt. Lediglich in den westlichen und südlichen Randbereichen 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

Bei Realisierung der Planung ist nicht unbedingt die Entstehung einer städtebaulich überdurchschnittlich attraktiven Bebauung zu unterstellen, dennoch wird die Neuordnung und die Bebauung mit neuen Gewerbe- und Wohnbauten sowie Grünelemente die Gesamtsituation deutlich aufwerten. Auswirkungen einer Neubebauung auf das weiträumige Landschaftsbild sind aufgrund der topografischen Gegebenheiten auszuschließen. Auf das engere Umfeld bezogen wird das Orts- und Landschaftsbild durch die Neubebauung des Geländes nicht oder positiv beeinflusst.

Negative Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind – verglichen mit der jetzigen Situation - bei Realisierung der geplanten Nutzungen nicht erkennbar, ggf. sind sogar positive Auswirkungen zu erwarten.

Die im Landschaftsplan geschützten Bereiche werden im Rahmen der FNP-Neuaufstellung entsprechend dargestellt („Fläche für Wald", bisherige Darstellung: „Gewerbliche Baufläche"). Es kann davon ausgegangen werden, dass eine bauliche Folgenutzung der bislang baulich genutzten Flächen keine erheblichen Auswirkungen auf den Bereich hat.

2.1.3. Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass das Gelände auf absehbare Zeit in diesem Zustand bei einer dauerhaften gewerblichen Nutzung im Altbestand verbleibt oder ggf. bei Aufgabe jeglicher Nutzung verfällt mit negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. In diesem Fall wäre sehr langfristig ggf. mit der „Rückeroberung" des Bereiches durch die natürliche Sukzession zu rechnen, was in Bezug auf Tiere und Pflanzen positiv zu

beurteilen wäre, sofern der Eigentümer zur Verhinderung dessen keine entsprechenden Pflegemaßnahmen durchführt.

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

Aufgrund der zurzeit fast vollständigen Überbauung/Versiegelung sind bei Umsetzung der vorgesehenen Nutzungen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Tiere und Pflanzen erkennbar. Der Bebauungsplan 215, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, setzt einen weitestgehenden Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände sowie Pflanzflächen und Einzelbaumpflanzungen in dem derzeit vollständig bebauten und versiegelten Bereich fest. Der ohnehin geringe Eingriff in Natur und Landschaft wird innerhalb des Plangebietes mehr als ausgeglichen.

Durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen im Bebauungsplan 215 werden zusätzlich zu der topografischen Situation wesentliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild minimiert.

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

2.2.1. Beschreibung der Bestandssituation

Aufgrund der langjährigen gewerblichen Vorgeschichte des Plangebietes ist das Gelände im Altlastenkataster des Kreises Aachen eingetragen (Nr. 5103/124). Daher wurde eine Altlastenuntersuchung beauftragt. Im Zuge dessen wurde auch die vorliegende Bodensituation ermittelt.

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 Höhenniveau 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 verlehmten 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 großflächig 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.

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.

Das Altlastengutachten 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 Sümpfungsbrunnen auftreten.

Aufgrund dieser 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. 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. Diese und andere Besonderheiten betreffen das nördliche Drittel des Plangebietes.

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

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

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.

Die klimatischen Verhältnisse im Umfeld des Plangebietes werden durch die Nachbarschaft der Indeaue und des südlich angrenzenden Freiraums (Wilhelmshöhe, Halde Nierchen) positiv beeinflusst. Das Plangebiet selbst ist durch die vollständige Bebauung, Versiegelung bzw. Befestigung unter kleinklimatischen Gesichtspunkten negativ zu beurteilen.

2.2.2. Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Die Realisierung der Planung hat keine Inanspruchnahme wertvoller Böden zur Folge. Die Realisierung der Planung hätte im Gegenteil die Entsiegelung von großen Teilen der jetzt bebauten und 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.

Das Altlastengutachten 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 Realisierung der Planung werden große Teile der jetzt bebauten und versiegelten Flächen zu Freiflächen, was für die Grundwasserneubildung positiv zu werten ist.

Luft-Belastungen durch zusätzliche Verkehre werden in Relation zur vorhandenen Gesamtsituation als nicht erheblich eingeschätzt. Stark emittierende Betriebe sind durch die Festsetzungen nicht zulässig.

Die kleinklimatische Situation wird bei Durchführung der Planung einerseits verbessert, 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 keine erheblichen Auswirkungen erwarten lässt.

2.2.3. Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Realisierung der Planung ist damit zu rechnen, dass die Versiegelung des Geländes und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Bodenfunktionen und das Grundwasser dauerhaft erhalten bleiben.

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

Die kleinklimatische Situation wird sich ebenfalls auf absehbare Zeit nicht ändern. Lediglich für den Fall, dass bei Aufgabe der jetzigen Nutzung eine dauerhafte Gewerbebrache entsteht und durch natürliche Sukzession sich Vegetation ausbreitet, ist eine Verbesserung der klimatischen Situation möglich.

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

Wie unter 2.2.2. dargelegt, sind in Bezug auf Boden, Wasser/Grundwasser, Luft und Klima keine oder keine erheblichen Auswirkungen bei Realisierung der Planung erkennbar, überwiegend kann sogar mit positiven Auswirkungen gerechnet werden, da die Folgenutzung eine nicht unerhebliche Flächenentsiegelung und zusätzliche Anpflanzflächen mit sich bringt. Der Bebauungsplan Nr. 215, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, trifft entsprechende Festsetzungen.

Bezüglich der Altlasten sollen bei der Flächenentsiegelung die Bodengehalte an Cadmium flächenhaft überprüft werden, um ggf. Handlungsempfehlungen bezüglich der Nutzung von Hausgärten geben zu können. Im Worst-Case könnte einer wenig wahrscheinlichen Cadmium-Problematik durch die ohnehin bei der Anlage von Gärten erforderliche Mutterbodenabdeckung in einer Mächtigkeit von ca. 35-50 cm ausreichend begegnet werden. Aufgrund dessen und aufgrund weiterer Hinweise auf lokale Bodenverunreinigungen sollen Flächenentsiegelungen und Bodeneingriffe mit weiteren Begutachtungen und entsprechenden Freimessungen verknüpft werden, um die Hinweise zu überprüfen. Entsprechend dieser Empfehlungen des Gutachters wird das gesamte Plangebiet im Bebauungsplan Nr. 215 – Ehemalige Ziegelei, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet (Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind). Das Gutachten und diese Vorgehensweise sind mit dem Kreis Aachen als Untere Bodenschutzbehörde abgestimmt.

Die Bereiche des Plangebietes, die der Grundwasserregulierung des Braunkohlentagebaus und besonderen bzw. künftig wechselnden Grundwasserverhältnissen unterliegen, werden nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB im Bebauungsplan Nr. 215 gekennzeichnet, um auf die Notwendigkeit von bautechnischen Besonderheiten, z.B. beim Abdichten von Gebäuden, hinzuweisen.

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

2.3.1 Beschreibung der Bestandssituation

Der Änderungsbereich ist seit je her eingezäunt und nicht zu betreten und hat keinerlei Erholungsfunktion. Auch der südlich angrenzende „geschützte Landschaftsbestandteil" ist 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.

Die größte Schallquelle, die auf den Änderungsbereich einwirkt, ist die B 264. Davon betroffen sind die zwei Mehrfamilienhäuser an der Bundesstraße. Hier wird der für Verkehrslärm maßgebliche Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) überschritten. Auch der Grenzwert der 16. BImSchV von 64 db(A) für Mischgebiete wird erreicht, teilweise auch geringfügig überschritten.

Darüber hinaus gibt es keine schützenswerten Nutzungen im Plangebiet. Emissionen aus dem Plangebiet hinaus, die aus der jetzigen gewerblichen Nutzung resultieren und auf die benachbarten Wohngebiete einwirken, sind unwesentlich.

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

Die Erholungsfunktion wird durch die Folgenutzung nicht verbessert (abgesehen von der Erholungsfunktion der eigenen Wohnung oder des eigenen Gartens für die ggf. zukünftig dort wohnenden Menschen). 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).

Der Bauleitplan weist verschiedene potentielle Konflikte in Bezug auf den Schallschutz auf, die in nachgelagerten Verfahren (Bebauungsplan, bauordnungsrechtliche Verfahren) zu lösen sind. Im Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 215 – Ehemalige Ziegelei, der im Parallelverfahren zur 81. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt wird, wurde eine Schallimmissionsprognose beauftragt. Der für Verkehrslärm anzusetzende Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" für Mischgebiete von 60 dB(A) wird für den weitaus größten Teil des Plangebietes, auch bei freier Schallausbreitung, sicher unterschritten. Lediglich im Nahbereich der Bundesstraße (bis ca. 55 m ab Straßenmitte) kommt es nach den Rechenmodellen zu Überschreitungen.

Die Beurteilung der potentiellen Konflikte zwischen den Nutzungen innerhalb des Änderungsbereiches hat ergeben, dass diese nicht relevant sind bzw. durch übliche technische Maßnahmen lösbar sind, was im Baugenehmigungsverfahren zu klären ist. Grundsätzlich beinhaltet die Mischgebietsfestsetzung, dass nur „wohnverträgliche" Gewerbebetriebe zulässig sind („Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören").

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 die Richtwerte der TA Lärm und die Orientierungswerte der DIN 18005 – „Schallschutz im Städtebau" eingehalten werden können und die Konflikte daher nicht erheblich sind.

Bezüglich möglicher Altlasten wurde festgestellt, dass keine Vorbehalte gegen die geplanten Folgenutzungen bestehen (vgl. 2.2). Die vorliegenden Untersuchungsergebnisse belegen, dass die Nutzung des Geländes undenklich ist.

Andere potentiell negativen Auswirkungen auf den Menschen sind nicht erkennbar.

2.3.3. Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

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

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.

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

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

Aufgrund der Verkehrsbelastung der B 264 kommt die Schallimmissionsprognose zu der Empfehlung, die Wohnnutzung in einem Abstand von ca. 55 m zur Bundesstraße auszuschließen. Der Bebauungsplan Nr. 215 beinhaltet entsprechende Festsetzungen. Aufgrund der untergeordneten Größe dieses Bereiches wird die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt. Die vorhandenen Wohngebäude genießen Bestandsschutz, und innerhalb des Sondergebietes ist eine Wohnnutzung sowieso nicht zulässig.

Die geringfügig festgestellten Bodenverunreinigungen sind im Rahmen der Freilegung des Geländes genauer zu untersuchen und entsprechend zu behandeln. Im Bebauungsplan Nr. 215 erfolgt eine entsprechende Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB (Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) mit textlichen Konkretisierungen zu den notwendigen Maßnahmen.

2.4. Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

2.4.1. Beschreibung der Bestandssituation

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.

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"). 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.

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 diesen Bereich werden seitens des Gutachters im Falle einer Neubebauung weitergehende Untersuchungen und ggf. bautechnische Maßnahmen empfohlen. Unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Gutachters ist die Bebauung des Plangebietes mit technischen Routinemaßnahmen möglich.

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

Die vom Bergbau betroffenen Flächen werden im Bebauungsplan Nr. 215 – Ehemalige Ziegelei, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, 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 einer Neu-Bebauung der Flächen sind weiter gehende Untersuchungen (Bohrungen, Baugrubeneinsichtnahmen) erforderlich. 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).

Unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Gutachters ist die Bebauung des Plangebietes mit technischen Routinemaßnahmen möglich.

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 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. Planungsalternativen

Die 81. Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet die Umnutzung einer seit über 100 Jahren gewerblich genutzten Fläche vor. Das „Flächenrecycling", d.h. die Wiedernutzbarmachung von Flächen ist zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen gesetzlich vorgegebenes Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB, sog. „Bodenschutzklausel"). Insofern genießt die planerische Vorbereitung von Maßnahmen zur baulichen Wiedernutzbarmachung von Bauflächen per se Vorrang. Der Gewerbeflächenbedarf für Eschweiler liegt bis zum Jahr 2015 bei ca. 57 ha, der – zumindest zu einem kleinen Teil – im Planbereich umweltschonend gedeckt werden kann.

Die Lage des Plangebiets an einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt des Kfz-Verkehrs und in Nachbarschaft zu einem bedeutenden ÖPNV-Verknüpfungspunkt von Bus- und Schienenverkehr sowie in zentraler Lage zu größeren Siedlungsbereichen ist entscheidend für die geplanten Nutzungen (SB-Markt, Gewerbe/Dienstleistungen, Wohnen). Auch können die vorhandene Verkehrserschließung und Ver- und Entsorgungsleitungen genutzt werden. Im Übrigen gibt es in Weisweiler keine verfügbaren Alternativstandorte mit ähnlich guter Lagegunst für die geplanten Nutzungen. Insofern eignet sich die Fläche im besonderen Maße für eine Fortführung der baulichen Nutzung in der geplanten Weise. Die Umweltprüfung hat ergeben, dass für den Standort „ehemalige Ziegelei" keine wesentlichen negativen Umweltauswirkungen erkennbar sind.

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 wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung erstellt. Dabei wurde im Wesentlichen auf die Unterlagen zurückgegriffen, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 215 – Ehemalige Ziegelei – erarbeitet wurden.

Im einzelnen liegen folgende Grundlagen vor:

- Entwurf zum Bebauungsplan 215 – Ehemalige Ziegelei –
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan 215 – Ehemalige Ziegelei -, D. Liebert – Büro für Freiraumplanung, Aachen, Mai 2006
- 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,
- Stadtökologischer Beitrag zum Stadtentwicklungskonzept Eschweiler, Stadt Eschweiler, Dez. 2002.

3.2. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan. Durch eine Änderung der Bauflächendarstellung entsteht kein Baurecht, so dass die 84. Änderung des FNP keine direkten Auswirkungen auf die Umwelt hat. Erst durch die Umsetzung des Bebauungsplanes 215, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, könnten ggf, zu überwachende Auswirkungen auf die Umwelt entstehen.

Der Flächennutzungsplan soll spätestens 15 Jahre nach seiner Aufstellung überprüft und erforderlichenfalls geändert, ergänzt oder neu aufgestellt werden. In diesem Zusammenhang wird die Gemeinde die Auswirkungen dieser Flächennutzungsplanänderung auf die Umwelt überprüfen.

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 Vegetationsbestände 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 der Änderungsbereich derzeit nahezu vollständig bebaut bzw. befestigt ist. Der Bebauungsplan Nr. 215, der im

Parallelverfahren zur 81. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt wird, setzt den weitestgehenden Erhalt der vorhandenen Vegetationsbestände sowie die Neuanlage von Pflanzflächen vor. 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 stark emittierende Betriebe nicht zulässig sind und der 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, Konflikte *innerhalb* des Plangebietes) wurden untersucht. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sind Bereiche definiert, in denen das Wohnen aufgrund des Straßenlärms (B 264) nicht zugelassen wird. Es wurde festgestellt, dass die Planung unter Einhaltung der einschlägigen Richt-, Grenz- und Orientierungswerte umsetzbar ist.

Die hohe Wahrscheinlichkeit bezogen auf das Vorhandensein von Hinterlassenschaften des oberflächennahen Altbergbaus, die zu Schäden an Gebäuden und anderen Sachgütern führen können, steht einer Bebauung grundsätzlich nicht entgegen, sofern die diesbezüglichen Hinweise im Bebauungsplan berücksichtigt werden (weiterer Untersuchungsbedarf nach Abriss der heutigen Gebäude, ggf. bautechnische Maßnahmen).

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.

Wie in diesem Umweltbericht zu den untersuchten Schutzgütern beschrieben, sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen im Einzelnen und insgesamt als nicht erheblich zu beurteilen.

Eschweiler, den 11.08.2006

Anlage 6

Äußerungen der Öffentlichkeit

Ritty EK (1)

VERWEYEN LENZ-VOß BOISSERÉE

Rechtsanwälte

RAe Verweyen Lenz-Voß Boisserée Römerstraße 85 50996 Köln

Bürgermeister der
Stadt Eschweiler
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

Stadt Eschweiler
Eing.: 18. April 2005
610

III/1/FB Planen, Bauen und Umwelt
18. APR. 2005

Per Telefax: 02403/ 71 384

U/18.4.

WULF VERWEYEN [1,2]
DR. PETRA LENZ-VOß [1,2]
DR. ALEXANDER BOISSERÉE
KLAUS MODIGELL [1,2]
DOMINIK BOISSERÉE [1]

Zulassungen
Amts- und Landgericht Köln [1]
Oberlandesgericht Köln
Vertretungsberechtigt bei allen Amts-, Land- und Oberlandesgerichten
Gerichtsfach K 1459

Köln:
Gut Schillingsrott
Römerstraße 85
50996 Köln (Rodenkirchen)
Telefon: 0221 / 93 65 97-0
Telefax: 0221 / 93 65 97-9

Italien:
Via del Castagno 15
59100 Prato (Florenz)
Telefon: 0039 / 0574 / 44 99 9
Telefax: 0039 / 0574 / 3 15 65

E-Mail:
mail@verweyen-anwaelte.de

Homepage:
www.verweyen-anwaelte.de

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

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

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 Hücheln 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 ebnen.

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 einergehend 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-Makrt 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)

Anlage 7

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

Stadt Eschweiler
Eing.: 03. Mai 2005

61/Planungs- und Vermessungsamt
66/Tiefbau- und Grünflächenamt
06. MAI 2005

Postanschrift: Kreis Aachen, Postfach 500451, 52088 Aachen

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

52249 Eschweiler

81. Änderung des Flächennutzungsplanes - Ehemalige Ziegelei -

Ihr Schreiben vom 29.03.2005/ 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 Hinweise und Anregungen gemacht.

A 70 - Umweltamt

Bodenschutz/Altlasten:

Nach dem aktuellen Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Aachen ist im Bereich der 81. Änderung des Flächennutzungsplanes die Altlastenverdachtsfläche Kataster-Nr. 5103/0124 registriert (siehe als Anlage beigefügter Lageplan).

Es bestehen keine Bedenken gegen die 81. Änderung des FNP, wenn die in meiner Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 215 – ehemalige Ziegelei – genannten Forderungen zum Fachbereich Bodenschutz/Altlasten erfüllt werden.

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

Landschafts- und Naturschutz:

Der geplanten 81. Änderung des Flächennutzungsplanes kann nur für den Teilbereich zugestimmt werden, welcher nicht als Geschützter Landschaftsbestandteil (GLB) 2.4.30 „Ziegeleigruben Wilhelmshöhe“ im Geltungsbereich des Landschaftsplanes III „Eschweiler-Stolberg“ festgesetzt ist.

Dem überplanten GLB-Bereich wird daher gemäß § 7 BauGB widersprochen.

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 Hauptbahnhof zu erreichen.

Bürgertelefon
0800 / 5198000

Die Plangebietsgrenze ist daher entsprechend nach Norden hin geringfügig zu verschieben.

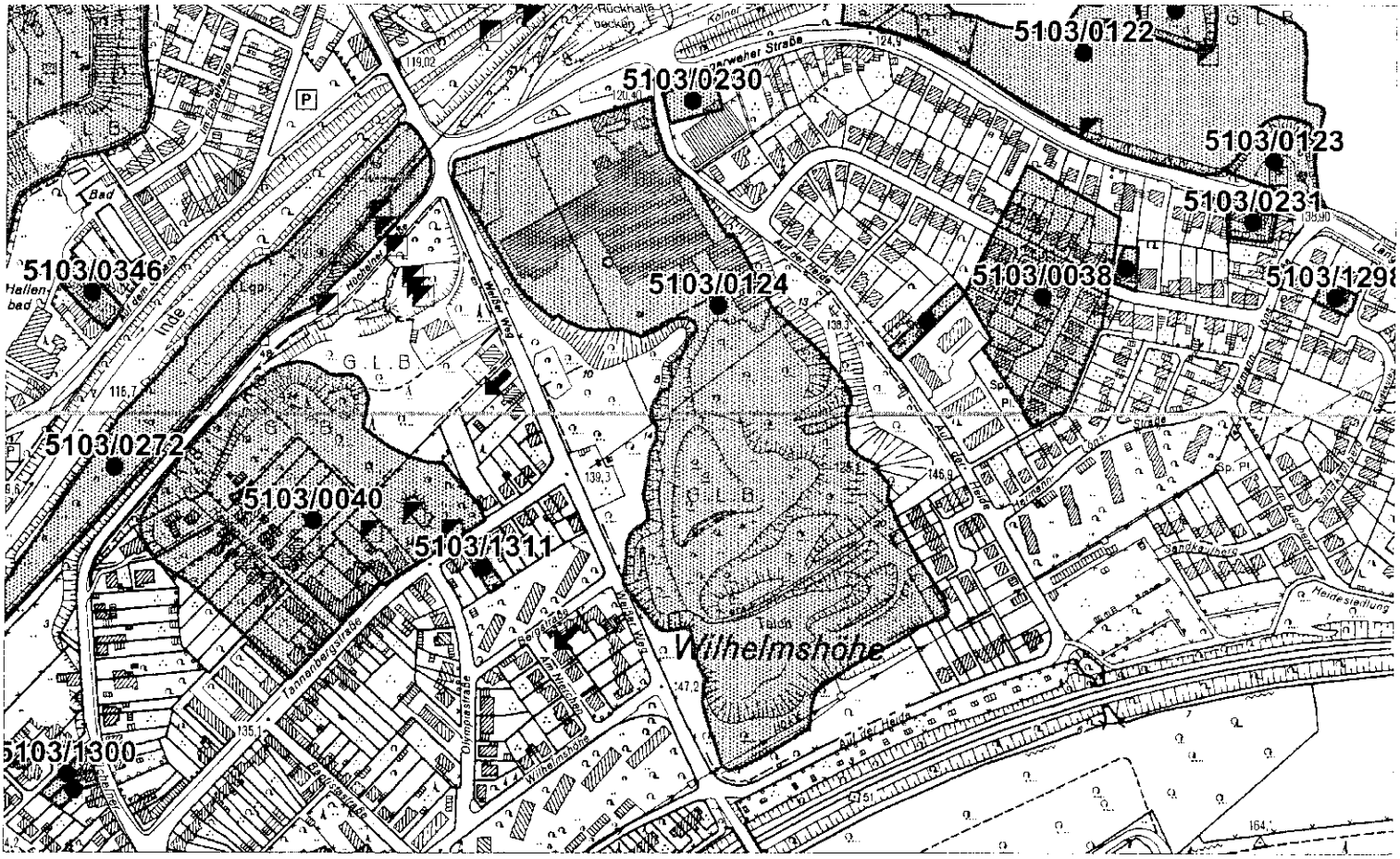
Das o. a. GLB ist zudem im Biotopkataster des Landes NRW eingetragen.

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

Anlage

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Strauch
(Strauch)


5103/0122
5103/0230
5103/0123
5103/0231
5103/0346
5103/0124
5103/0038
5103/1298
5103/0272
5103/0040
5103/1311
5103/1300
Wilhelmshöhe

(2)

STAATLICHES UMWELTAMT AACHEN

Staatliches Umweltamt Aachen · Postfach 10 15 55 · 52015 Aachen

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
Postfach 13 28

52233 Eschweiler

02. MAI 2005

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen, meine Nachricht vom	Durchwahl, Name	Datum
610.21.10-81, 29.03.2005 hier eingegangen am: 31.03.2005	26.1/1.3-203.00 Em	-352, Herr Emonds	27.04.2005

81. Änderung des Flächennutzungsplanes „Ehemalige Ziegelei" der Stadt Eschweiler, Stadtteil Weisweiler

Zu der o.g. Planung 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 habe ich im Parallelverfahren des BP Nr. 215 aus altlastentechnischer Sicht Bedenken geäußert.
Die weiteren Erläuterungen hierzu bitte ich meiner Stellungnahme zum BP Nr. 215 zu entnehmen.

Im Auftrag

Emonds

eMail poststelle@stua-ac.nrw.de
www.stua-ac.nrw.de

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.

3A

Stadt Eschweiler
Eing.: 13. April 2005
E-10

EBV

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	Unser Zeichen	Telefon-Durchwahl	Datum
610.22.10-215 610.21.10-810 29.03.2005	VU/22aIV/ Ba2109/Sh	02407/51- 247	13.04.2005

Bauleitplanung der Stadt Eschweiler

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

81. Änderung des Flächennutzungsplanes – Ehemalige Ziegelei –

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

Glückauf
EBV Aktiengesellschaft

Stadt Eschweiler
Eing.: 08. Juni 2005

3B

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	Unser Zeichen	Telefon-Durchwahl	Datum
610.22.10-215 610.21.10-81 29.03.2005 u. 25.05.2005	VU/22aIV/ Ba2130/Sch	02407/51- 247	02.06.2005

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

- ***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 Lageungenauigkeit – die nördliche Grenze des Geltungsbereiches. Wir empfehlen daher vorsorglich eine Kennzeichnung nach § 9 (5) bzw. § 5 (3) 2. BauGB vorzunehmen.

Glückauf
EBV Aktiengesellschaft

Stadt Eschweiler
Eing.: 23. Mai 2005
61/Planungs- und Vermessungsamt
66/Tiefbau- und Grünflächenamt
23. MAI 2005

(4)

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
solveig.eckhold@bezreg-arnsberg.nrw.de
Mein Zeichen **87.52.1-296-09**
Datum
19. Mai 2005

- 124.5

Bauleitplanung in der Stadt Eschweiler
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der 81. Änderung des Flächennutzungsplanes – ehemalige Ziegelei-

Ihr Schreiben an das Bergamt Düren vom 29. März 2005 – 610.22.10-81 –

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.

Im nördlichen (Fläche des dazugehörigen Bebauungsplanes; Az: 87.52.1-296-08) und im südlichen Bereich (ab Böschungskante) hat unterhalb der Planungsmaßnahme 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. Im mittleren Planungsbereich befindet sich eine Zone mittlerer Abbauintensität auf einigen weit auseinander liegenden Steinkohlenflözen – mittlerer Flözabstand rund 90 m.

Grubenbilder über diesen v.g. Abbau liegen hier nicht vor. Zur Zeit wird im Auftrage des Bergamtes Düren zu diesem Bereich ein Gutachtern des Ingenieurbüro 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 der Planfläche gemäß § 5 Abs. 3 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 Sümpfungsmaßnahmen einstellende Grundwasseranstieg Berücksichtigung finden.

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 nordwestlichen 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 ehemalig stattgefundene bergbauliche Betrieb bis in den Planungsbereich reichte. Vorsorglich wird insofern auf Folgendes hingewiesen:

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

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

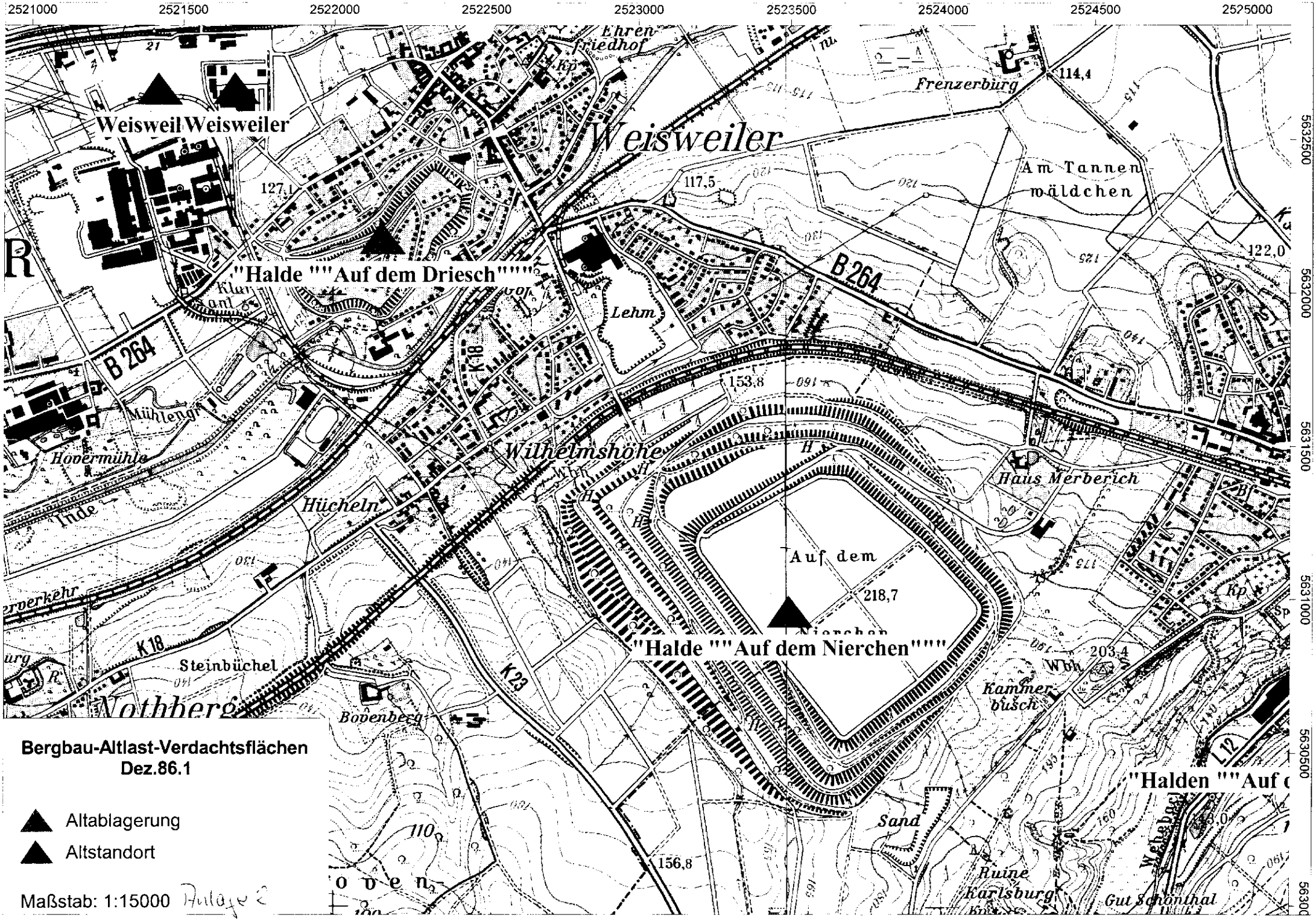
Mit freundlichen Grüßen und Glückauf
Im Auftrag:

(Eckhold)

81. Änderung des Flächennutzungsplanes - ehemalige Ziegelei

neu erfasste Tagesöffnungen des Bergbaus (Stand: 20.04.2005)

lfd. Nr.	Rechtswert [m]	Hochwert [m]	Lagegenauigkeit [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



Bergbau-Altlast-Verdachtsflächen
Dez.86.1

▲ Altablagerung

▲ Altstandort

Maßstab: 1:15000 Anlage 2

(5)

RWE

III/1/FB Planen, Bauen und Umwelt
29. APR. 2005

RWE Power Aktiengesellschaft, Zentrale, 50416 Köln

Stadtverwaltung Eschweiler
Postfach 13 28

52233 Eschweiler

Zentrale Köln

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

i. A.

(BLanko-Schreiben.doc)

Anlage

...

RWE Power Aktiengesellschaft

50416 Köln
T: 0221/480-0
F: 0221/480-13 51
I: www.rwe.com

Vorsitzender des Aufsichtsrats:
Harry Roels

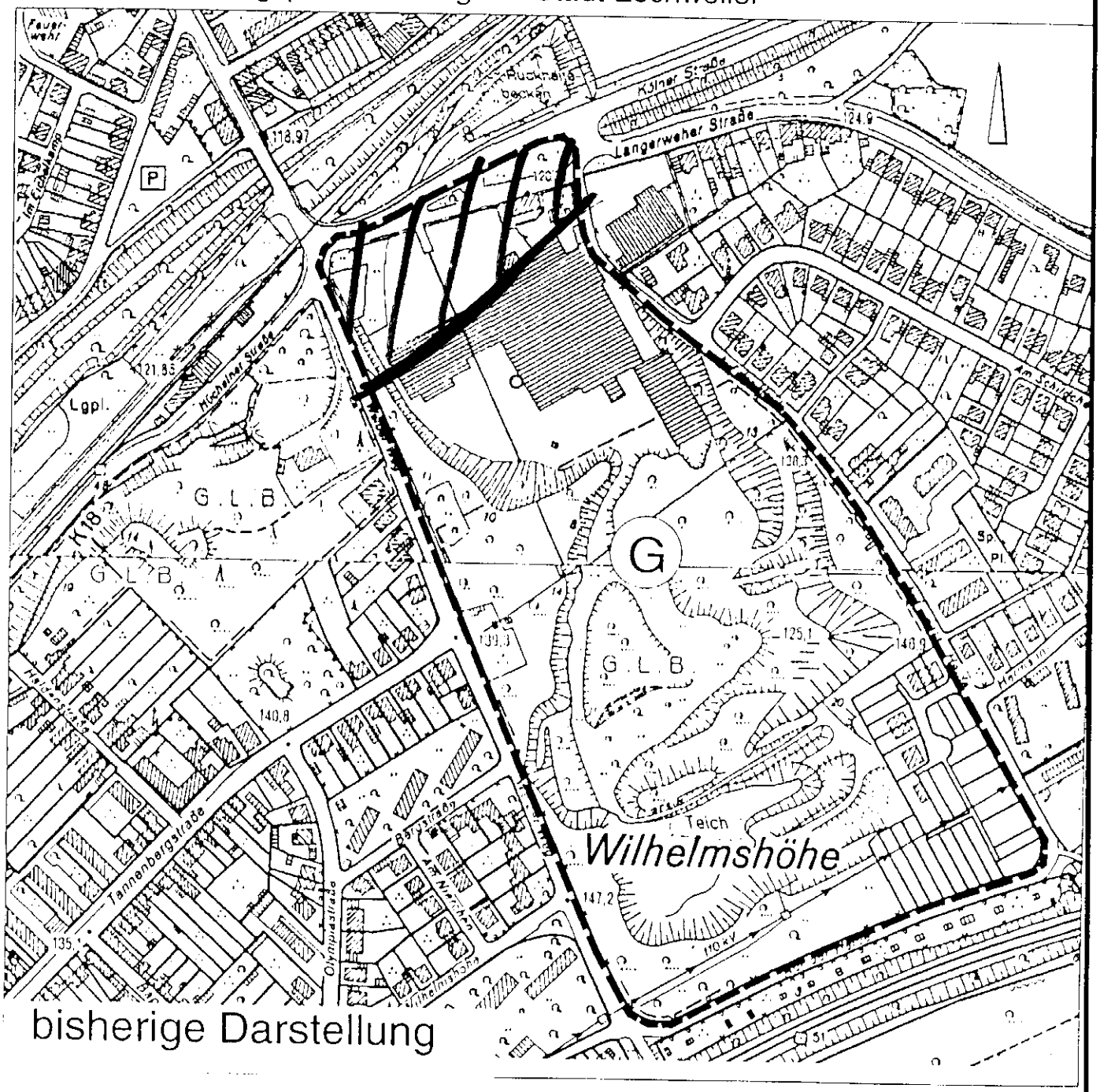
Vorstand:
Dr. Gert Maichel (Vorsitzender)
Dr. Dietrich Böcker
Alwin Fitting
Dr. Gerd Jäger
Dr. Johannes Lambertz
Antonius Voß

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): WELADEDD

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

81. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Eschweiler



bisherige Darstellung

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Weisweiler BPL 215 und FNP, 51. Änd.

= Bereich, für den humose Böden ausgewiesen sind

Maßstab 1 : —

RWE Power Abt. PBF-M Bergschäden-Markscheiderei

Anlage zum Schreiben vom 21.04.05

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

25. APR. 2005

Industrie- und Handelskammer Aachen

IHK Aachen | Postfach 10 07 40 | 52007 Aachen

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

Stadt Eschweiler
Postfach 13 28
52233 Eschweiler

Auskunft erteilt
Frau 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

Aachen,
12. April 2005

81. Änderung des Flächennutzungsplanes – Ehemalige Ziegelei – sowie Bebauungsplan Nr. 215 – Ehemalige Ziegelei -

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der vorgelegten Planung sollen die Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 2.300 bis 2.400 m² im Ortsteil Weisweiler geschaffen werden. Daneben ist eine Mischgebiets- sowie eine Wohnnutzung geplant. Bislang ist das Planungsgebiet im Gebietsentwicklungsplan als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.

Heute erfolgt die Nahversorgung durch einen Comet-Markt im Bereich Auf der Heide/Langerweher Straße; der Markt liegt unter der Großflächigkeit.

Nach dem Ihnen vorliegenden Merkblatt der Bezirksregierung Köln vom November 2004 mit Regelungen für Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO wäre eine Tragfähigkeitsberechnung für den geplanten Vollsortimenter durchzuführen. Bei einer Annahme von einem Food-Anteil von mindestens 90 Prozent und einem durchschnittlichen Umsatz von 4.000 Euro pro m² ergäbe sich ein Gesamtumsatz des Vollsortimenters von 8,3 Millionen Euro.

Diesem Umsatz müsste nach dem Merkblatt der Bezirksregierung ein Nachfrageanteil von rund 35 Prozent der Gesamtnachfrage der Bevölkerung entsprechen, die im Umkreis von 700 bis 1.000 Meter Radius vom Standort wohnt. Im Ergebnis müsste eine Einwohnerzahl von 11.300 erreicht werden, damit nach der Modellrechnung ein Gleichgewicht zwischen Nachfrageanteil und voraussichtlichem Umsatz des geplanten Marktes anzunehmen wäre. Dann wäre davon auszugehen, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen hinsichtlich der Versorgungsfunktionen zu erwarten wären. Ein entsprechender Nachweis im Hinblick auf die Einwohnerzahl wäre durch die Stadt Eschweiler zu erbringen. Aufgrund der städtebaulichen Situation des Ortteils Weisweiler mit einer Zäsur durch die Inde und die B 264, ist es fraglich inwieweit der geplante Vollsortimenter für die Bewohner von Weisweiler nördlich der Inde als Nahversorgung angesehen werden kann.

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. F. Rötting

Fritz Rötting
Geschäftsführer

6b

Industrie- und Handelskammer
Aachen

IHK

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

Stadt Eschweiler
Postfach 13 28
52233 Eschweiler

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

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

Unser Zeichen
lem/ste, V, 3

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. F. Rötting

Fritz Rötting
Geschäftsführer

(7)

GEMEINDE LANGERWEHE
DER BÜRGERMEISTER

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: 610-21 Mie.

III/VFB Planen, Bauen und Umwelt
15. APR. 2005

13. April 2005

Bauleitplanung der Stadt Eschweiler
hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bei der 81. Änderung des Flächennutzungsplanes -Ehemalige Ziegelei

Ihr Schreiben vom 29.03.2005, Az.: 610.21.10-81

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o.g. Flächennutzungsplanänderung werden Bedenken erhoben, weil nicht auszuschließen ist, dass die Ausweisung einer Sonderbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO zur Aufnahme eines Verbrauchermarktes mit einer VK-Fläche von max. 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 in der Flächennutzungsplanänderung keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich von Langerwehe zu erwarten sind.

Mit freundlichen Grüßen

(Löfgen)

8

Straßen.NRW.
Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

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

Stadt Eschweiler
Postfach 1328
52233 Eschweiler

Zafer

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 angeben.)
Datum:

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

Sehr geehrter Herr Fey,

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

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

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

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

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

LANDSCHAFTS VERBAND RHEINLAND LVR

Der Direktor des Landschaftsverbandes Rheinland
Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege

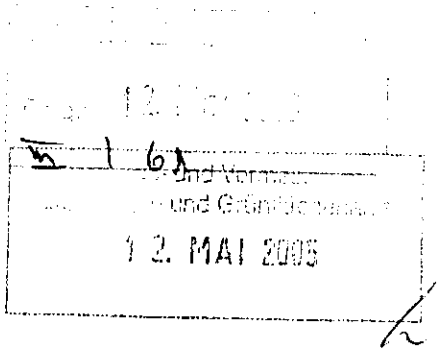
(9)

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. C 127 | Tel.: (02 28) 98 34- 190 | Fax: (02 28) 60465 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

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Sahl

(Sahl)

III/1/FB Planen, Bauen und Umwelt
11. APR. 2005

(10)

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

U 12.4.

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

Stadt Eschweiler
Postfach 13 28

52233 Eschweiler

61

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 Transformatorenstation 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 Rud. Bertram
Geschäftsführung:
Dipl.-Ing., Dipl.-Wirt.-Ing. Manfred Schrader
Sitz: Stolberg (Rhld.); Reg.-Gericht Aachen HRB 1501

Betriebsführung der Gesellschaften:
Städtisches Wasserwerk Eschweiler GmbH
Verbandswasserwerk Adenhoven GmbH
Wärmeversorgung Würselen 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 10.05 Uhr
Betreff: Bauleitplanung in der Stadt Eschweiler

Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange bei der 81. Änderung des Flächennutzungsplanes - Ehemalige Ziegelei -

Sehr geehrter Herr Fey,

gegen die 81. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eschweiler - Ehemalige Ziegelei - bestehen seitens der ASEAG 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", "Wilhelmshöhe", "Hermann-Löns-Straße" und "Am Schildchen" sichergestellt.

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>