



**Sitzungsvorlage**

Datum: 07.08.2006

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

**Bebauungsplan 215 -Ehemalige Ziegelei-  
hier: Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden,  
erneuter Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss der öffentlichen Auslegung**

Beschlussentwurf:

- I. Die Anregungen der Bürger aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 1).
- II. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 2).
- III. Der Aufstellungsbeschluss vom 24.02.2005 wird aufgehoben.
- IV. Gemäß § 2 Abs. 1 (BauGB) wird die Aufstellung des Bebauungsplanes 215 -Ehemalige Ziegelei- im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB mit dem in der Anlage dargestellten neuen Geltungsbereich (Anlage 3) beschlossen.
- V. Der Entwurf des Bebauungsplanes 215 -Ehemalige Ziegelei- (Anlage 3) mit Begründung (Anlage 4) einschließlich Umweltbericht wird zum Zweck der öffentlichen Auslegung beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input type="checkbox"/> gesehen <input type="checkbox"/> vorgeprüft		Unterschriften <i>[Handwritten Signature]</i>	
1	2	3	4
<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt
<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>
<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja			
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung

### **Sachverhalt:**

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss des Rates der Stadt Eschweiler hat in seiner Sitzung am 24.02.2005 die Aufhebung des vorherigen Aufstellungsbeschlusses vom 11.07.1991 sowie die erneute Aufstellung des Bebauungsplanes 215 -Ehemalige Ziegelei- gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Planentwurf wurde in der Zeit vom 04.04. - 15.04.2005 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgehängt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

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

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 des Bebauungsplanes 215 -Ehemalige Ziegelei- mit Begründung einschließlich Umweltbericht zum Zweck der öffentlichen Auslegung zu beschließen.

### **Haushaltsrechtliche Betrachtung:**

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

### **Gutachten:**

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

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan 215, D. Liebert – Büro für Freiraumplanung, Aachen, Mai 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. Bebauungsplanentwurf (Planverkleinerung) mit textlichen Festsetzungen
4. Begründung zum Planentwurf einschließlich Umweltbericht
5. Äußerungen der Öffentlichkeit
6. Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Nr	Wesentliche Inhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	<p><b>Frau Renate Jumpertz, Weißer Weg 2 a, 52249 Eschweiler</b>  <b>Vertreten d. Anwaltskanzlei Verweyen, Lenz-Voß, Boise-</b>  <b>ree, Köln</b>  <b>Schreiben vom 15.04.2005</b></p> <p>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 m<sup>2</sup> 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.</p>	<p>Grundsätzlich ist anzumerken, dass zum Zeitpunkt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung noch keine abschließende Abwägung erfolgt ist bzw. erfolgen kann.</p> <p>Aufgrund der inzwischen vorliegenden Tragfähigkeitsuntersuchung wurde der geplante SB-Markt auf ca. 1.500 m<sup>2</sup> 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 Lärmbelastigungen 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.</p> <p>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</p>	

Nr	Wesentliche Inhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p><b>b)</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.</p> <p><b>c)</b> 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.</p>	<p>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.</p> <p>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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> zulässige Verkaufsfläche entsprechend der Berechnungen auf 1.550 m<sup>2</sup> reduziert. -Vgl. auch Stellungnahme der Verwaltung zu 6a und 6b (Schreiben der Industrie- und Handelskammer Aachen)-</p> <p>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.</p>	<p>Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.</p>

Nr.	Wesentliche Inhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.	<p><b>Kreis Aachen</b> <b>Schreiben vom 26.04.2005</b></p> <p><b>A 70 – Wasserwirtschaft</b> 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.</p> <p><b>A 70 -Bodenschutz/Altlasten</b> 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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Wesentliche Inhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p><b>A 70 –Landschafts- und Naturschutz</b>  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.</p>	<p>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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird in Bezug auf die Grenze des GLB berücksichtigt, ansonsten nicht berücksichtigt.</p>

Nr.	Wesentliche Inhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
2.	<p><b>Staatliches Umweltamt Aachen</b> <b>Schreiben vom 27.04.2005</b></p> <p><b>Altlasten und Bodenschutz</b> 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.</p> <p><b>Grundwasser</b> 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.</p>	<p>Vgl. Stellungnahme der Verwaltung zu 1 (Schreiben des Kreises Aachen / A70 - Bodenschutz/Altlasten)</p> <p>Vgl. Stellungnahme der Verwaltung zu 5 (Schreiben der RWE Power)</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
3.	<p><b>EBV Aktiengesellschaft,</b> <b>Schreiben vom 13.04. und 02.06.2005</b></p> <p>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.</p>	<p>Vgl. Stellungnahme der Verwaltung zu 4 (Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 – Bergbau und Energie in NRW)</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
4.	<p><b>Bezirksregierung Arnsberg,</b> <b>Abteilung 8 - Bergbau und Energie in NRW</b> <b>Schreiben vom 19.05.05</b></p> <p>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-</p>	<p>Das vom Bergamt Düren beauftragte Gutachten des Ingenieurbüros Heitfeld-Schetelig (IHS), Aachen, das ein größeräumigeres 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</p>	

Nr.	Wesentliche Inhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>vant sein. Etwa 35 m nordwestlich des Geltungsbereiches befinden sich sieben bergbaulich bedingte Tagesöffnungen.</p> <p>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.</p> <p>2. Das Vorhaben liegt im Randbereich der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau. Die Einholung einer Stellungnahme der RWE Power AG wird empfohlen. Bei Planungen sollte möglicher Grundwasseranstieg nach Beendigung der Sumpfungsmaßnahmen berücksichtigt werden.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>vgl. Stellungnahme der Verwaltung zu 5 (Schreiben der RWE Power)</p> <p>Nach Aussage des Gutachters IHS liegen keine Hinweise auf Erzbergbau für das Plangebiet vor.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Wesentliche Inhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
5.	<p><b>RWE Power Aktiengesellschaft</b>  <b>Schreiben vom 29.03.2005</b></p> <p>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.</p>	<p>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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
6a.	<p><b>Industrie- und Handelskammer Aachen, IHK</b>  <b>Schreiben vom 12.04.2005</b></p> <p>Die IHK hat Bedenken gegen die Ansiedlung eines Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 2.300-2.400 m<sup>2</sup>, 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.</p> <p>Der Anteil zentrenrelevanter Sortimente sollte auf maximal 20 % begrenzt werden, um den Schwerpunkt der Verbesserung der Nahversorgungssituation zu gewährleisten.</p>	<p>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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aus und bleibt damit weit hinter der ursprünglichen Planung (2.400 m<sup>2</sup>) zurück. In der Planung wurde die zulässige Verkaufsfläche auf 1.550 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> zugestimmt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Wesentliche Inhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
6b.	<p><b>Industrie- und Handelskammer Aachen, IHK</b>  <b>Schreiben vom 12.05.2006</b></p> <p>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:</p> <p>Nach dem Tragfähigkeitsmodell der Bezirksregierung müsste für einen SB-Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.550 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> wird sich der Einzugsbereich auf die Nachbargemeinden Langewehe und Inden erstrecken. Wenig plausibel ist die im Gutachten vorgenommene Gewichtung des Einwohnerpotenzials (<i>Anm.: Zuweisung differenzierter Kaufkraftbindungen in einzelnen Ortsteilen, abweichend von der einheitlichen Ausschöpfungsquote von 35% des Merkblattes der Bezirksregierung</i>). Der Hinweis auf den Verkaufsflächenanteil pro Einwohner im Vergleich zum Bundesdurchschnitt ist nicht zielführend. Weiterhin wird auf die problematische Erschließungssituation hingewiesen („Rechts-rein-rechts-raus-Lösung“ an der Langerweher Straße). Dies ist insbesondere für die Einwohner von Weisweiler, denen der Markt in erster Linie dienen soll, kontraproduktiv.</p>	<p>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.</p> <p>Der im Vergleich zum Bundesdurchschnitt geringe Verkaufsflächenanteil pro Einwohner ist nicht maßgeblich, jedoch zumindest ein Indiz für eine mögliche Unterversorgung des jeweiligen Bereiches.</p> <p>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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>

Nr.	Wesentliche Inhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
7.	<p><b>Gemeinde Langerwehe</b>  <b>Schreiben vom 13.04.2005</b>  Gegen die Ansiedlung eines SB-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 2.400 m<sup>2</sup> 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.</p>	<p>Vgl. Stellungnahme der Verwaltung zu 6a und 6b (Schreiben der Industrie- und Handelskammer Aachen)</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
8.	<p><b>Landesbetrieb Straßenbau, NRW</b>  <b>Schreiben vom 24.05.2005 (Eingang)</b>  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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Die Leistungsfähigkeit der B 264 sowie der beiden Knoten B 264/Weißer Weg sowie B 264/Langerweher Strasse/Auf der Heide ist gutachterlich nachzuweisen</li> <li>- Eine Linksabbiegespur zum Verbrauchermarkt ist im Weißen Weg nicht erforderlich.</li> <li>- Zwischen der Stadt und dem Landesbetrieb ist eine Verwaltungsvereinbarung abzuschließen.</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>Darüber hinaus sind folgende Punkte zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Zufahrten des Plangebietes zum Weißen Weg und zu Auf der Heide sind so weit zurück zu setzen, dass ausrei-</li> </ul>	<p>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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Wesentliche Inhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>chende Aufstellbereiche für die Knotenpunkte verbleiben.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle Baukörper haben vom befestigten Fahrbahnrand der B 264 einen Mindestabstand von 20 m einzuhalten.</li> </ul>		
9.	<p><b>LVR – Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege</b>  <b>Schreiben vom 10.05.2005</b>  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.</p>	<p>Bei der Planrealisierung (Baugenehmigung) wird auf die gesetzlichen Vorschriften des DSchG hingewiesen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
10.	<p><b>EWV Energie- und Wasser- Versorgung GmbH</b>  <b>Schreiben vom 07.04.2005</b>  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.</p>	<p>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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
11.	<p><b>ASEAG, Abt. Verkehrsplanung/-technik</b>  <b>Schreiben vom 11.04.2005</b>  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.</p>	<p>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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



# Legende

## 1. Art der baulichen Nutzung gem. §5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO



Sondergebiete gem. §11 BauNVO  
Großflächiger Einzelhandel, maximale Verkaufsfläche 1.550 m<sup>2</sup>,  
nahversorgungsrelevante Sortimente



Mischgebiete gem. §6 BauNVO



Mischgebiete gem. §6 BauNVO  
(s. Textl. Festsetzungen)

## 2. Maß der baulichen Nutzung gem. §9 (1) Nr.1 BauGB

z.B. 0,4

Grundflächenzahl  
gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

z.B. II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
gem. § 2 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

GH 134.00 m

Gebäudehöhe als Höchstmaß über NN  
gem. § 2 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. §9 (1) Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO



Baugrenze



offene Bauweise

## 4. Verkehrsflächen gem. §9 Abs.1 Nr. 11 BauGB



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Öffentliche Parkfläche



Verkehrsberuhigter Bereich



Einfahrtbereich

## 5. Grünflächen gem. §9 Abs.1 Nr. 15 BauGB



Private Grünflächen

## 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§9 Abs.1 Nr.20 BauGB



Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung  
von Boden, Natur und Landschaft

§9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern  
und sonstigen Bepflanzungen

§9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b BauGB



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



Erhaltung: Bäume

## 7. Sonstige Planzeichen

§1 Abs.4, §16 Abs.5 BauNVO



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

§9 Abs.5 Nr. 1 BauGB



Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen  
äußere Einwirkungen/Naturgewalten erforderlich sind

(entnommen aus: Anlage zur Stellungnahme der RWE Power vom 26.4.06)

§9 Abs.5 Nr. 2 BauGB



Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

(entnommen aus: Stellungnahme zu den bergbaulich-geotechnischen Verhältnissen  
in Bezug auf lagereifen Altbau, Anlage 2,  
Prof. Dr. Heitold, Prof. Dr. Scheibig, Dr.-Ing. Heitold, 13.4.06)

§9 Abs.5 Nr. 3 BauGB



Für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen, deren Böden  
erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Garagen

§9 Abs.7 BauGB



# BEBAUUNGSPLAN 215 - EHEMALIGE ZIEGELEI -

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### 1.1. Sondergebiet -großflächiger Einzelhandel- maximale Verkaufsfläche 1.550 m<sup>2</sup> nahversorgungsrelevante Sortimente (§ 11 Abs. 3 BauNVO):

Innerhalb des Sondergebietes -großflächiger Einzelhandel- maximale Verkaufsfläche 1.550 m<sup>2</sup> nahversorgungsrelevante Sortimente sind Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal **1.550 m<sup>2</sup>** zulässig. Zulässig sind auch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie andere für die Nutzung notwendigen Nebenanlagen.

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

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

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

#### 1.2. Mischgebiete - § 6 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der mit **MI\*** festgesetzten Teile der Mischgebiete die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude sowie andere Wohnnutzungen nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Mischgebieten Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher unzulässig sind, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der nachfolgenden Liste zuzuordnen ist:

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

- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19-36) ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware (WB 3930, 3932, 3937)
- Abgepasste Teppiche und Läufer (WB 210)
- Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392) einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)
- Antiquitäten (WB 50)
- Kinderwagen (WB 519)
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52-57) sowie für den privaten Haushalt Datenverarbeitung (WB 588) und Telekommunikation
- Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 653, 655-659)
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
- Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 96)
- Schnittblumen und –grün (WB 976)
- Gebrauchtwaren dieser Liste

Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von Töpferwaren der Sortimentsgruppen Galanteriewaren (WB 359) und Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte (WB 66) sind von dieser Regelung ausgenommen.

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

## **2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage baulicher Anlagen**

- 2.1. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten nicht mitzurechnen sind.
- 2.2. Gemäß § 18 BauNVO wird die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 134,0 m über Normal-Null (NN) festgesetzt. Ausgenommen von den Höhenbeschränkungen sind untergeordnete technische Anlagen, wie Antennen, andere Empfangs- oder Sendeanlagen, Klima-, Abluftgeräte, Schornsteine oder ähnliches. Werbeanlagen dürfen eine maximale Höhe von 127,0 m über NN weder ganz noch teilweise überschreiten.

## **3. Garagen**

Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den gesondert festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.

#### **4. Bereich für Einfahrten**

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

#### **5. Grünordnerische Festsetzungen**

- 5.1. Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen Pflanzenbestände zu schützen und dauerhaft der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Mit Ausnahme von Maßnahmen zur Wahrung der Verkehrssicherheit auf benachbarten Flächen sind keine Pflegemaßnahmen zulässig.
- 5.2. Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Gehölzflächen bzw. frei wachsende Hecken aus Laubgehölzen gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt maximal 1,5 m mal 1,5 m.
- 5.3. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind vorhandene Einzelbäume und Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Im Wurzelbereich, welcher der gesamten Kronentrauffläche entspricht, sind jegliche Bodenbewegungen und Oberflächenbefestigungen untersagt. Dies gilt auch für die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume.
- 5.4. Innerhalb der Baugebiete sind pro angefangene 500 qm Fläche des zu bebauenden Baugrundstückes ein Laubbaum oder ein Obstbaum gem. Pflanzenliste 2 oder 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 5.5. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenverkehrsfläche und Öffentliche Parkfläche) sind insgesamt 5 Laubbäume gemäß Pflanzenliste 4 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 5.6. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen (5.2.-5.4.) sind spätestens in der auf die Bauabnahme der jeweiligen Hochbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (5.5.) sind in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Verkehrsanlagen (Endausbau) durchzuführen.
- 5.7. Die Aufwuchs- und Entwicklungspflege wird für die ersten drei Jahre festgesetzt. Flächige Anpflanzungen sind in den ersten drei Jahren 1 – 2 mal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut kann als Mulch unter den Sträuchern verwendet werden.

## PFLANZENLISTE 1

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

## Pflanzqualität:

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

## PFLANZENLISTE 2

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Sorbus aucuparia	Eberesche

## Pflanzqualität:

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

## PFLANZENLISTE 3

## A) Apfel

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

## B) Birne

Clapps Liebling  
 Frühe aus Trevaux  
 Gellerts Butterbirne  
 Gute Graue  
 Münsterbirne

## C) Pflaume

Grosse grüne Reneclaude  
 Hauszwetsche  
 Nancymirabelle

## D) Süßkirsche

Büttners Rote Knorpelkirsche  
 Frühe Rote Meckenheimer  
 Gelsepitter  
 Große Schwarze Knorpelkirsche

## E) Sauerkirsche

Ludwigs Frühe  
 Morellenfeuer

## Anmerkung:

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

## PFLANZENLISTE 4

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

## Pflanzqualität:

- Hochstamm 18 - 20, 3x verpflanzt, m. Ballen

## Kennzeichnungen

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

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

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

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

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

### 3. **Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)**

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

- Vor Bebauung innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind weitere Untersuchungen durch Bohrungen vor Ort durchzuführen. Diese haben unter Hinzuziehung eines Sachverständigen gemäß § 36 der

Gewerbeordnung des Landes NRW, der für die Thematik altbergbaubedingter Fragestellungen bestellt ist, stattzufinden.

- Aufgrund von dokumentierten jedoch nicht näher zu lokalisierenden Pingen (Schächte) sind Ausschachtungsarbeiten durch einen Sachverständigen, der für die Thematik „Altbergbau“ bestellt ist, zu begleiten. Die Baugrubensohle ist vor Einbringen von Baumaterialien durch den Sachverständigen freizugeben. Sofern Auffälligkeiten festgestellt werden, sind die Arbeiten zu unterbrechen.

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

# Stadt Eschweiler

Bebauungsplan 215 -Ehemalige Ziegelei-



Begründung mit Umweltbericht

## **Gliederung**

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

**Teil B**            Umweltbericht zum Bebauungsplan 215 -  
Ehemalige Ziegelei-

# **Teil A**

## **Ziele, Zwecke und Wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans zum**

## **Bebauungsplan 215 -Ehemalige Ziegelei-**

## **BEGRÜNDUNG TEIL A**

### **1. PLANUNGSVORGABEN**

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

### **2. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANS**

### **3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

### **4. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN**

- 4.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
  - 4.1.1 SONDERGEBIET -GROßFLÄCHIGER EINZELHANDEL-  
MAXIMALE VERKAUFSFLÄCHE 1.550 M<sup>2</sup> NAHVERSORGUNGSRELEVANTE  
SORTIMENTE
  - 4.1.2 MISCHGEBIET
- 4.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
- 4.3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, FLÄCHEN FÜR GARAGEN
- 4.4. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN / FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR  
ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
- 4.5. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG  
VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
- 4.6. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN  
BEPFLANZUNGEN

### **5. VER- UND ENTSORGUNG**

### **6. NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG**

### **7. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG / EINFAHRTBEREICHE**

### **8. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE**

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

### **9. UMWELTBELANGE**

### **10. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN**

### **11. STÄDTEBAULICHE DATEN**

## **1. PLANUNGSVORGABEN**

### **1.1. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414, 2004), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

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

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

### **1.2. Gebietsentwicklungsplan**

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

### **1.3. Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

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

Parallel zum Bebauungsplanverfahren 215 erfolgt das Verfahren zur 81. Änderung des FNP. Dabei orientiert sich die geplante Darstellung am Entwurf der sich ebenfalls zurzeit im Verfahren befindlichen Gesamtüberarbeitung des FNP der Stadt Eschweiler. Die neuen Darstellungen lauten „Sonderbaufläche -großflächiger Einzelhandel- maximale Verkaufsfläche 1.550 m<sup>2</sup> nahversorgungsrelevante Sortimente“ im westlichen Teil des Änderungsbereiches sowie „Gemischte Baufläche“ im östlichen. Die im geschützten Landschaftsbestandteil liegenden Teile des ehemaligen Ziegeleibetriebes liegen nicht innerhalb des FNP- Änderungsbereiches. Die geschützten Bereiche werden im Rahmen der FNP-Neuaufstellung entsprechend dargestellt, die Festsetzungen des Landschaftsplanes (Geschützter Landschaftsbestandteil) werden nachrichtlich übernommen.

### **1.4. Geltungsbereich**

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

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch die B 264 (Kölner Straße),
- im Osten durch die Straße Auf der Heide,
- im Westen durch die Straße Weißer Weg und
- im Süden durch bestehende Böschungen und Waldbereiche (zugleich Grenze des „geschützten Landschaftsbestandteils LB 2.4.30 des Landschaftsplans III Eschweiler – Stolberg des Kreises Aachen).

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen nur die derzeit baulich genutzten Teile des ehemaligen Ziegeleigeländes. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes 215 zu entnehmen.

Das Plangebiet ist ca. 3,75 ha groß.

## **2. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANS**

Das Plangebiet ist durch die weitläufigen Betriebsflächen der ehemaligen Ziegelei geprägt. Der Produktionsbereich mit den vorhandenen Werkshallen und die angrenzenden ehemaligen Lehmabbauflächen bilden eine Zäsur innerhalb der umgebenden Nutzungen. Westlich und östlich dieses Keils haben sich Wohnsiedlungsbereiche (Wilhelmshöhe, Hücheln) gebildet, die bis unmittelbar an die ehemaligen Betriebsflächen heranreichen. 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) weisen eine üppige Vegetation auf und sind ökologisch wertvoll. Für diese Flächen, die auch im Landschaftsplan als „geschützter Landschaftsbestandteil“ festgesetzt sind, ergibt sich kein Veränderungsbedarf. Sie sollen dauerhaft erhalten werden und liegen nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

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 – ohne dauerhafte Erhaltung der alten Gebäude – zu steuern.

Eine mehr als nicht wesentlich störende gewerbliche Folgenutzung der Immobilie scheidet aufgrund der geringen Abstände zu schutzwürdiger Wohnnutzung in der Nachbarschaft aus. Ziel des Bebauungsplanes ist die Steuerung von Nachfolgenutzungen aus den Bereichen Einzelhandel (Lebensmittel, Nahversorgung) Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe / Dienstleistungen.

## **3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

Im nord-westlichen Teil des Plangebietes ist eine konkrete Nutzung geplant: Auf einer Fläche von ca. 10.000 m<sup>2</sup> soll ein SB-Markt (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup> entstehen. Der Standort bietet aufgrund seiner zentralen sowie verkehrsgünstigen Lage an der B 264 hervorragende Qualitäten innerhalb von Weisweiler in Randlage zum Ortskern. Die Nahversorgungsqualität von Weisweiler und anderer umliegender Ortschaften, die bislang unterdurchschnittlich ist, wird durch die Ansiedlung eines Vollsortimenters wesentlich gesteigert.

Der Standort wird als „Sondergebiet -großflächiger Einzelhandel- maximale Verkaufsfläche 1.550 m<sup>2</sup> nahversorgungsrelevante Sortimente“ gem. § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zur Aufnahme des Vollsortimenters festgesetzt.

Im nord-östlichen Teil des Plangebietes ist eine stärker gewerbliche Prägung der Nutzung aufgrund der Schallemissionen der B 264 vorgesehen, wobei die vorhandene Wohnnutzung auf absehbare Zeit beibehalten wird. Eine Nutzung als Gewerbe-/Dienstleistungszentrum (nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 6 BauNVO) wird angestrebt.

Im rückwärtigen, der Bundesstraße abgewandten Bereich ist schwerpunktmäßig die Wohnnutzung vorgesehen. Zu diesem Zwecke ist es in diesem Bereich erforderlich, eine innere öffentliche Verkehrserschließung vorzusehen, da hier die Grundstücks- und Bauungsstruktur deutlich kleinteiliger sein kann als in den übrigen Bereichen.

Durch diese Planung erhält das ehemalige Ziegeleigelände eine sinnvolle Folgenutzung.

#### **4. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN**

##### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

###### **4.1.1 Sondergebiet -großflächiger Einzelhandel- maximale Verkaufsfläche 1.550 m<sup>2</sup> nahversorgungsrelevante Sortimente**

Im westlichen Teil des Plangebietes soll ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmart mit ca. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) entstehen. Gemäß der in § 11 Abs. 3 BauNVO niedergelegten „Vermutungsregel“ sind Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche „großflächige Einzelhandelsbetriebe“. Diese Betriebe können sich negativ auf den Einzelhandel der Stadt- und Stadtteilzentren auswirken oder andere negative Auswirkungen mit sich bringen. Der für die Nahversorgung relevante Einzelhandel, d.h. in der Regel Sortimente für den täglichen Bedarf, vor allem Lebensmittel, haben diese negativen Auswirkungen nicht oder nur bedingt. Dabei spielen die Bevölkerungszahl im Umfeld, die nahversorgungsrelevante Kaufkraft, die Flächenproduktivität des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs-Typs sowie die Siedlungsstruktur eine Rolle. Der Nachweis war in einer „Tragfähigkeitsberechnung“ zu führen. Es war zu ermitteln, ob, in welcher Größenordnung und ggf. mit welchen Einschränkungen ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelbranche den Zielen der Raumordnung und Landesplanung noch entspricht.

Aufgrund der Bestimmungen der Baunutzungsverordnung und des Einzelhandelserlasses NRW kommt zur planungsrechtlichen Sicherung des geplanten Lebensmittelmarktes nur die Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebietes -großflächiger Einzelhandel-“ in Betracht. Das Einzelhandelsgutachten „Tragfähigkeitsprüfung für einen Nahversorger im Einmündungsbereich der K 18 in die B 264 in Eschweiler-Weisweiler“, kommt zu dem Ergebnis, dass eine rechnerische Tragfähigkeit bei maximal 1.575 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gegeben ist. Der Gutachter empfiehlt zudem, eine Begrenzung des innenstadtrelevanten „Non-Food-Anteils“ auf maximal 20% der Verkaufsfläche festzusetzen, um sicher zu stellen, dass tatsächlich nur Lebensmittelmärkte zulässig sind. Entsprechend setzt der Bebauungsplan textlich fest, dass innerhalb des Sondergebiets nur Lebensmittelmärkte mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt (gerundet) 1550 m<sup>2</sup> zulässig sind und mindestens 80% der Verkaufsfläche auf die folgenden Warengruppen entfallen müssen:

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

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

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

#### 4.1.2 Mischgebiete

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept soll im östlichen Teil des Plangebietes ein Mischgebiet entstehen, um hier Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe anzusiedeln, die gegenüber den Emissionen der Bundesstraße unempfindlich sind und ihrerseits das Wohnen nicht wesentlich stören. Weiterhin ist das Wohnen ein wichtiger Nutzungsbaustein innerhalb des Mischgebietes, wobei dieser aufgrund der Schallemissionen der Bundesstraße schwerpunktmäßig im Süd-Osten des Plangebietes vorgesehen ist.

Da innerhalb des Sondergebietes die als „tragfähig“ ermittelte und mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zu vereinbarende zulässige Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ausgeschöpft wird, sind weitere ähnliche Einzelhandelsbetriebe – unabhängig von ihrer Größe im Einzelnen – im unmittelbar angrenzenden Mischgebiet nicht zulässig. Über die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes hinaus ist die Entwicklung eines Einzelhandelsschwerpunktes an diesem Standort städtebaulich nicht gewünscht. Darüber hinaus können sich an diesem Standort Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten negativ auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche auswirken (insbesondere Eschweiler, Langerwehe und Eschweiler-Weisweiler). Daher wird gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO festgesetzt, dass innerhalb der Mischgebiete Einzelhandelsbetriebe, welche zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente vertreiben, nicht zulässig sind. Allerdings werden Töpferwaren der verschiedenen Sortimentsarten von dieser Festsetzung ausgenommen. Da zurzeit die Gebäude der ehemaligen Ziegelei als Lagerfläche für einen in der Nähe gelegenen Töpfereibetrieb dienen, besteht seitens des Eigentümers die Idee, hier eventuell ein „Töpfereizentrum“ zu entwickeln. Aufgrund der guten Erschließung und der Nähe zum Töpfereibetrieb bietet sich der Standort an. Denkbar sind eine Schautöpferei, Ausstellungs- und Verkaufsräume und andere mit der Töpferei verbundene Nutzungen, Gastronomie als Ergänzungsnutzung usw. Bei den Töpferwaren handelt es sich um Waren, die verschiedenen Sortimentsgruppen (u. a. Haushaltswaren, Galanteriewaren) zuzuordnen sind. Im Übrigen handelt es sich überwiegend um Kunsthandwerk und nicht um Gebrauchswaren. Insofern ist dieses ggf. mit dem Verkauf von Töpferwaren verbundene „Töpferzentrum“ eine besondere Nutzungsform, bei der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nicht erkennbar sind. Eine Konkurrenz zum bestehenden oder potentiellen innerstädtischen Einzelhandel wird hierdurch nicht aufgebaut.

Gemäß den Rechenmodellen kommt es bei einer Wohnnutzung innerhalb des Mischgebietes im Nahbereich der stark befahrenen Bundesstraße zu Überschreitungen der für Verkehrslärm anzusetzenden Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (vgl. Begründung Teil B, Umweltbericht, Kap. 2.5). Unter Berücksichtigung der Prognosewerte für die künftige Verkehrsbelastung kommt die vorliegende Schallimmissionsprognose zu der Empfehlung, die Wohnnutzung in einem Abstand von ca. 55 m zur Straßenmitte der B 264 auszuschließen. Entsprechend wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass in den mit MI\* gekennzeichneten Bereichen Wohngebäude und sonstige Wohnnutzungen nicht zulässig sind (die bestehenden Wohnhäuser genießen Bestandsschutz). Die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes bleibt trotz dieser Festsetzung gewahrt, da sich diese nur auf einen untergeordneten Teil der Flächen bezieht. Innerhalb des Sondergebietes kann auf diese Festsetzung verzichtet werden, da hier Wohnen generell nicht zulässig ist.

Weiterhin wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind. Vergnügungsstätten führen im Hinblick auf die vorhandene Wohnbebauung im Umfeld und die geplante Wohnbebauung zu nicht erwünschten Nutzungskonflikten.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Hinblick auf die Ortsrandlage und die Umgebungsbebauung soll eine angemessene, jedoch keine atypisch hohe Verdichtung angestrebt werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO, der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß § 20 BauNVO sowie der Höhe baulicher Anlagen (über NN. als Höchstmaß) gemäß § 18 BauNVO begrenzt.

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

Im nördlichen Teil des Mischgebietes, d.h. in den Teilen des Mischgebietes, in denen schwerpunktmäßig eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist, wird die GRZ mit 0,6 festgesetzt. Hierbei orientieren sich die Festsetzungen an den Obergrenzen der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 1 BauNVO.

Im südlichen Teil des Mischgebietes ist eine innere (öffentliche) Erschließung vorgesehen, die auch eine kleinteilige Wohnbebauung ermöglichen soll. Die bauliche Dichte soll im Übergangsbereich zum Freiraum geringer sein als im Bereich der Bundesstraße. Hier wird die GRZ mit 0,4, die Zahl der Vollgeschosse mit „II“ als Höchstmaß festgesetzt.

Im übrigen Plangebiet wird die Zahl der Vollgeschosse mit „III“ als Höchstmaß festgesetzt, um angrenzend an die Bundesstraße auch prägnantere Gebäude für Gewerbe-, Dienstleistung und ggf. Wohnen zu realisieren. Entsprechend wird auch die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Insbesondere bei gewerblichen Bauvorhaben ist durch die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse eine Begrenzung der Höhenentwicklung nur bedingt möglich, da die Geschosshöhen, z.B. bei Gewerbehallen, sehr hoch sein können.

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

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 134 m über NN. festgesetzt, so dass ca. 12 m hohe Gebäude entstehen können, was in etwa den Gebäudehöhen des Altbestandes entspricht. Die Festlegung der maximalen Gebäudehöhen berücksichtigt dabei, dass das Gelände im nördlichen Bereich an der B 264 keine empfindliche Nachbarschaft hat bzw. eine Bebauung im nord-westlichen Plangebiet nicht vorgesehen ist. Im südlichen Plangebiet liegt das Gelände bis zu 10 m tiefer als die Umgebungsbebauung und ist durch Gehölzflächen abgeschirmt, so dass selbst höhere Gebäude in den benachbarten Bereichen (Weißer Weg /

Auf der Heide) kaum in Erscheinung treten werden. Für Werbeanlagen wird aus städtebaulichen Gründen bzw. im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild eine geringere maximale Höhe festgesetzt, da diese – insbesondere wenn sie beleuchtet sind – im besonderen Maße optisch hervortreten können.

#### **4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Garagen**

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

Im nördlichen Teil des Mischgebietes sind die Baugrenzen so festgesetzt, dass eine größtmögliche Flexibilität in der Gebäudeanordnung für eine mögliche Nachfolgenutzung besteht und zugleich der heutige noch genutzte Gebäudebestand berücksichtigt wird.

Entlang der B 264 wird der straßenrechtlich vorgeschriebene Abstand zum befestigten Fahrbahnrand von 20 m durch die Baugrenze berücksichtigt.

Im südlichen Teil des Mischgebietes, das durch innere öffentliche Erschließungsstraßen auch für kleinere Gebäudeeinheiten erschlossen wird, orientieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen an den geplanten Erschließungsstraßen. Durch die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen von 15 m ist eine begrenzte Flexibilität in der Gebäudeanordnung gewährleistet, ohne das generelle Ziel einer weitgehend einheitlichen „Baufucht“ zu beeinträchtigen.

In diesem Bereich wird die „offene“ Bauweise gemäß § 22 festgesetzt. Gebäudelängen von mehr als 50 m Länge sind in dem kleinteilig erschlossenen Bereich städtebaulich nicht wünschenswert. In den übrigen Bereichen des Mischgebietes und im Sondergebiet ist die Festsetzung der Bauweise entbehrlich, da hier sowohl größere als auch kleinere Gebäudestrukturen ermöglicht werden sollen und der (noch genutzte) Gebäudebestand im Mischgebiet länger als 50 m ist.

Aus städtebaulichen Gründen sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den gesondert für Garagen festgesetzten Flächen zulässig.

#### **4.4 Private Grünfläche / Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

An den Rändern des Plangebietes, u.a. auf den hohen Böschungen, existieren bewachsene Grünflächen, die erhaltenswert sind, jedoch nicht innerhalb des im Landschaftsplan festgesetzten „geschützten Landschaftsbestandteils“ liegen. Zum dauerhaften Schutz dieser Grünstrukturen setzt der Bebauungsplan private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB fest, überlagert mit der Festsetzung „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Es wird festgesetzt, dass diese Bereiche der natürlichen Sukzession zu überlassen sind und Pflegemaßnahmen nur zur Wahrung der Verkehrssicherheit benachbarter Flächen zulässig sind.

#### **4.5 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen**

Im Nord-Osten des Plangebietes befinden sich 7 erhaltenswerte Einzelbäume. Diese werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur dauerhaften Erhaltung festgesetzt. Darüber hinaus findet die Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler auf diese Bäume Anwendung.

Die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 bzw. 20 BauGB und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB umfassen weitestgehend den existierenden erhaltenswerten Gehölzbestand innerhalb des Plangebietes.

#### **4.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

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

- Entlang der Grenze des Mischgebietes zu dem südlich angrenzenden „geschützten Landschaftsbestandteil“ (außerhalb des Geltungsbereiches) wird eine „Private Grünfläche“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, überlagert mit einer Anpflanzfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt, auf der eine Gehölzfläche bzw. eine frei wachsende Hecke angepflanzt werden muss;
- Im süd-westlichen Bereich des Plangebietes wird eine ca. 590 m<sup>2</sup> große Fläche, die bislang versiegelt war, ebenfalls als Anpflanzfläche festgesetzt. Der Bereich ist flächig mit vorgegebenen Gehölzarten zu bepflanzen;
- Aus landschaftspflegerischen, ökologischen, aber auch stadtgestalterischen Gründen werden Baumpflanzungen innerhalb der Baugebiete festgesetzt. Da die Grundstücksparzellierung und die konkrete Bebauung noch nicht bekannt sind, wird festgesetzt, dass je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (Baugrundstück) ein Laubbaum der vorgegebenen Artenliste zu pflanzen ist. Demnach werden (je nach Grundstücksparzellierung) ca. 60 Laubbäume innerhalb der Bauflächen gepflanzt.
- Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind 5 weitere Laubbäume gemäß Artenliste zu pflanzen.

#### **5. VER- UND ENTSORGUNG**

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie Telekommunikations-Infrastruktur ist gesichert. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Das Sondergebiet und das Mischgebiet können an den vorhandenen Kanal in der B 264 angeschlossen werden. Dazu wurde bereits im Rahmen des Kreuzungsausbaus im Frühjahr 2006 eine ausreichend dimensionierte Anschlussleitung zwischen Kanal und Grundstück verlegt. Das südliche Mischgebiet kann auch über die Kanalisation in der Straße „Auf der Heide“ entwässert werden.

Im Rahmen des Kreuzungsausbaus wurde auch der Weiße Weg im unteren Abschnitt ausgebaut. Im Zuge dessen wurden auch Gas- und Wasseranschlüsse für das Plangebiet hergestellt. Im südlichen Bereich ist ggf. auch ein Anschluss der Ver- und Entsorgungsleitungen an die Straße „Auf der Heide“ möglich.

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

## **6. NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG**

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

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

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

## **7. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG / EINFAHRTBEREICHE**

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

Die bestehenden drei Zufahrten zur B 264 (Kölner Straße) werden zugunsten einer Zufahrt aufgegeben. Die bestehende Zufahrt zwischen den Flurstücken Nr. 701 und 706 wird zu einer „Rechts- rein/rechts-raus-Anbindung“ umgestaltet. Insbesondere ein Linksabbiegen vom geplanten Einzelhandelsbetrieb in Richtung Weisweiler ist baulich zu unterbinden. Um diesen Verkehrsströmen, d.h. dem Zufahrtsverkehr aus Richtung Langerwehe sowie dem abfließenden Verkehr in Richtung Eschweiler und Weisweiler Rechnung zu tragen, wird eine Zufahrt vom SB-Markt zum Weißen Weg geplant. Bei der Planung des Anschlusses wurde berücksichtigt, dass ein ausreichender Aufstellbereich zum Knotenpunkt verbleibt. Eine Linksabbiegerspur zum Verbrauchermarkt ist im Weißen Weg nicht erforderlich.

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

Zur planungsrechtlichen Sicherung der o.g. Vorgaben werden die einzig zulässigen Zu- und Ausfahrten zum Plangebiet als „Einfahrtbereiche“ festgesetzt. Umgekehrt sind keine weiteren Grundstückszufahrten möglich. Alle Baukörper halten vom befestigten Fahrbahnrand der B 264 einen Mindestabstand von 20 m ein.

Im Rahmen des Neubaus der B 264 (Ortsumgehung Weisweiler) wird der Knotenpunkt B 264/Lindenallee/Weißer Weg unter Berücksichtigung der oben genannten Vorgaben zurzeit ausgebaut. Ansonsten können die Mischgebiete über die Straße „Auf der Heide“ erschlossen werden. Eine innere *öffentliche* Erschließung des Gebietes ist lediglich im

südlichen Mischgebiet erforderlich, wo eine kleinteiligere Bebauungsstruktur vorgesehen ist. Eine Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Einzelhandelsnutzung und der nördlichen Mischgebietsfläche ist nicht erforderlich. Hier sind größer strukturierte Grundstücks- und Bebauungsstrukturen vorgesehen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ mit den Zweckbestimmungen „Verkehrsberuhigter Bereich“ bzw. „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt. Vorgesehen ist ein Straßenquerschnitt von 6,50 m als Mischverkehrsfläche. Innerhalb des Straßenraums und zusätzlich auf der festgesetzten „Öffentlichen Parkfläche“ können ausreichend viele öffentliche Parkplätze hergestellt werden.

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

## **8. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE**

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

Das Gelände ist aufgrund der gewerblichen Vornutzung im Altlastenkataster des Kreises Aachen eingetragen (Nr. 5103/124). Daher wurde eine Altlastenuntersuchung beauftragt („Altlastenuntersuchung für das Gelände der ehemaligen Ziegelei Weisweiler (Klinkerwerk Wolf), Langerweher Straße in Weisweiler (Altlastenkataster-Nr. 5103/124) im Hinblick auf die Nutzungsabsichten „Einzelhandel“ und „Wohnbebauung“- B-Plan 215“). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine Vorbehalte gegen die geplanten Folgenutzungen bestehen, da die durchgeführten Untersuchungen nur vereinzelte Hinweise auf nutzungsbedingte Bodenaltlasten ergeben haben, die bei Abbruch, Entsiegelung und Nachnutzung des Geländes entsprechend zu behandeln sind. Bei der Flächenentsiegelung sind z.B. die Bodengehalte an Cadmium flächenhaft zu überprüfen, um ggf. Handlungsempfehlungen 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.

Weiterhin sind in Altakten nicht zu lokalisierende Lagertanks (z.B. Dieseltankstelle) dokumentiert. Auch die Untergrundsituation am ehemaligen Schmieröllagerraum sowie am ehemaligen Trafohaus muss bei Abriss und Entsiegelung dieser Anlagen untersucht werden. Aufgrund dieser und anderer Hinweise auf lokale Bodenverunreinigungen sind Flächenentsiegelungen und Bodeneingriffe mit weiteren Begutachtungen und entsprechenden Freimessungen zu verknüpfen. Entsprechend dieser Empfehlungen des Gutachters wird das gesamte Plangebiet gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet (Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) und textlich auf die zu tätigen Untersuchungen verwiesen. Das Gutachten und diese Vorgehensweise sind mit dem Kreis Aachen als Untere Bodenschutzbehörde abgestimmt.

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

Aufgrund des Braunkohlentagebaus und der mit ihm verbundenen Grundwasserregulierung unterliegen viele Gebiete in der Region besonderen bzw. künftig wechselnden Grundwasserverhältnissen. Die RWE Power AG als Bergbautreibende Gesellschaft weist daher auf bestimmte Verhältnisse im Plangebiet hin, die eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB nach sich ziehen. Im nördlichen Drittel des Plangebietes ist gemäß Stellungnahme der RWE Power Aktiengesellschaft mit einem Auenbereich zu rechnen, in dem besondere Maßnahmen, vor allem im Gründungsbereich, zu beachten sind:

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

Die betroffenen Teile des Plangebietes werden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB gekennzeichnet („Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“).

## **8.3. Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)**

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

Das Plangebiet liegt im „Inde-Revier“. Mehrere Steinkohlenflöze queren das Plangebiet oberflächennah in Süd-West / Nord-Ost-Richtung, von denen einige abbauwürdig waren. Im Bereich Weisweiler wurde nachweislich bereits im 15. Jahrhundert zunächst in Nähe der Tagesoberfläche über eine Vielzahl von flachen Schächten Steinkohle gewonnen. Aufgrund der geologischen Verhältnisse und vorliegender Unterlagen ist davon auszugehen, dass auch im Plangebiet oberflächennaher Grundeigentümerbergbau betrieben wurde. Zwischen 1833 und dem Ende des 19. Jahrhunderts wurde im Umfeld Tiefbergbau durch den Eschweiler Bergwerksverein betrieben. Die Nachwirkungen aus dem Tiefbergbau auf die Geländeoberfläche sind lange abgeschlossen. Die von diesem Bergbau herrührenden Schächte liegen nördlich der B 264 sowie westlich der Straße „Weißer Weg“. Auch unter Berücksichtigung der Lageungenauigkeit liegen die Schächte und Schachtschutzbereiche weit außerhalb des Plangebietes. Innerhalb des Plangebietes sind allerdings sog. „Pingen“ aus vorindustrieller Zeit dokumentiert, kleinere Schächte von etwas 10-20 m Tiefe, von denen aus die Flöze erkundet und abgebaut wurden.

Hinweise auf Erzbergbau liegen für das Untersuchungsgebiet nicht vor.

Der tagesnahe Abbau in der Frühphase der Bergbaugeschichte hat zum Teil größere flächenhafte Hohlräume im Untergrund hinterlassen, so dass in diesen Bereichen ohne

zeitliche Begrenzung mit Tagesbrüchen gerechnet werden muss. Dies betrifft etwa 2/3 des Plangebietes (südlicher Teil). Die betroffenen Flächen werden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als „Flächen, unter denen der Bergbau umgeht“ gekennzeichnet.

Zur Abschätzung des Risikos, das von bergbaulichen Hinterlassenschaften ausgeht, wird das Plangebiet in vier Einwirkungsklassen mit unterschiedlicher Wahrscheinlichkeit für das Auftreten von Tagesbrüchen und Bodensenkungen unterschieden (von Einwirkungsklasse 1, hohe Wahrscheinlichkeit, bis Einwirkungsklasse 3, geringe Wahrscheinlichkeit bzw. gesicherte Bereiche als vierte Einwirkungsklasse). Das Flöz „Großkohl“, das im südlichen Plangebiet verläuft, ist der Einwirkungsklasse 1 zuzuordnen. Aufgrund möglicher Lageungenauigkeiten ist ein 40 m breiter Streifen dieser Einwirkungsklasse zuzuordnen. Die übrigen gekennzeichneten Flächen innerhalb der festgesetzten Baugebiete sind der Einwirkungsklasse 3 zuzuordnen.

Hinweise auf dem Bebauungsplan geben Auskunft über die daraus resultierenden Maßnahmen bei Realisierung der Bauleitplanung. Dies sind im Einzelnen:

- Vor Bebauung innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind weitere Untersuchungen durch Bohrungen vor Ort durchzuführen. Diese haben unter Hinzuziehung eines Sachverständigen gemäß § 36 der Gewerbeordnung des Landes NRW, der für die Thematik altbergbaubedingter Fragestellungen bestellt ist, stattzufinden.
- Die im Plangebiet dokumentierten Pingen lassen sich mit vertretbarem Aufwand nicht im Einzelnen auffinden. Aufgrund der geringen Größe (max. 1,50 m Durchmesser) und des begrenzten Einwirkungspotenzials der Pingen ist dies auch nicht erforderlich. Stattdessen sind die Ausschachtungsarbeiten im Ausbissbereich der Flözfolge Fornegel bis Padtkohl durch einen Sachverständigen, der für die Thematik „Altbergbau“ bestellt ist, zu begleiten. Die Baugrubensohle ist vor Einbringen von Baumaterialien durch den Sachverständigen freizugeben. Sofern Auffälligkeiten festgestellt werden, sind die Arbeiten zu unterbrechen. Über weitergehende Untersuchungen sowie ggf. erforderliche Sicherungsarbeiten muss im Einzelfall entschieden werden (z.B. Verfüllung der Pinge oder bautechnische Anpassungsmaßnahmen im Gründungsbereich).

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

- Ausführung bautechnischer Anpassungsmaßnahmen zur Überspannung der potenziell Tagesbruch-gefährdeten Bereiche (z.B. Ausführung entsprechend bewehrter Bodenplatten),
- Sicherung der betroffenen Flözbereiche (Herstellen eines Bohrrasters mit einem Abstand von ca. 10 m entlang der zu sichernden Flözpartien durch Bohrungen, Verfüllung der ausgebauten Bohrungen mit hydraulisch abbindendem Füllmaterial, z.B. Dämmer, durch Injektionen);
- Verlegung der geplanten Gebäude außerhalb der ermittelten Einwirkungsbereiche.

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

## **9. UMWELTBELANGE**

### **9.1 Umweltprüfung (UP)**

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

### **9.2 Eingriffsregelung**

Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden ermittelt und in entsprechende Festsetzungen umgesetzt. Aufgrund der fast vollständigen Überbauung, Versiegelung bzw. Befestigung des Plangebietes sind die Eingriffe in Natur und Landschaft sehr gering. Vorhandene Gehölzstrukturen und Einzelbäume innerhalb des Plangebietes werden weitestgehend erhalten. Die umfangreichen grünordnerischen Maßnahmen schaffen rechnerisch einen mehr als ausreichenden Ausgleich innerhalb des Plangebietes.

### **9.3 Altlasten**

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

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

### **9.4 Schallschutz**

Der Bebauungsplan weist verschiedene potentielle Konflikte in Bezug auf den Schallschutz auf. Daher wurde eine Schallimmissionsprognose beauftragt. Der Gutachter hatte die Aufgabe, mögliche Schall-Einwirkungen auf die Umgebung *durch* die geplanten Nutzungen zu prüfen sowie Einwirkungen *auf* das Plangebiet von außen (vor allem Bundesstraße) und Konflikte *zwischen* den verschiedenen (geplanten) Nutzungen im Plangebiet. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht (Begründung Teil B, Kap. 2.5) dargestellt.

Die größte Schallquelle im Bereich des Plangebietes ist die B 264. 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. Daher wird festgesetzt, dass in den Bereichen, in denen die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht eingehalten werden können, eine Wohnnutzung nicht zulässig ist (vgl. Kap. 4.1).

Die Beurteilung der potentiellen Konflikte zwischen den Nutzungen innerhalb des Mischgebietes 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“). Eine genauere

Betrachtung der Nachbarschaft des geplanten SB-Marktes, insbesondere der Anlieferungszone, und einer Wohnnutzung hat ergeben, dass auch hier die Immissionsrichtwerte eingehalten werden, bzw. Spitzenpegelbelastungen durch geeignete und übliche Maßnahmen im Bereich der Anlieferung entsprechend reduziert werden können.

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

## **9.5 Bodendenkmalpflege**

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

## **10. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die notwendigen Grundstücksregelungen werden durch die Eigentümer/Investoren freiwillig veranlasst. Zur Realisierung der öffentlichen Erschließung innerhalb des Plangebietes wird ein Erschließungsvertrag mit der Stadt Eschweiler angestrebt, der u.a. die Übertragung der öffentlichen Verkehrsflächen und -anlagen auf die Stadt regelt.

## **11. STÄDTEBAULICHE DATEN**

<b>Nutzungsart</b>	<b>Flächengröße ca.</b>	<b>Anteil</b>
Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel	9.790 m <sup>2</sup>	26 %
Mischgebiet	17.390 m <sup>2</sup>	46 %
Private Grünflächen	8.500 m <sup>2</sup>	23 %
Öffentliche Verkehrsflächen	1.800 m <sup>2</sup>	5 %
<b>Gesamt</b>	<b>37.480 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## **Teil B**

### **Umweltbericht**

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

**Bebauungsplan 215  
-Ehemalige Ziegelei-**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

### **1 EINLEITUNG**

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

### **2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN**

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

### **3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG**

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

## **1 EINLEITUNG**

### **1.1 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES**

Die Stadt Eschweiler beabsichtigt, die Folgenutzung des ehemaligen Ziegelei-Geländes im Süden des Ortsteils Weisweiler planungsrechtlich zu sichern und städtebaulich zu ordnen. Zu diesem Zweck stellt die Stadt Eschweiler den Bebauungsplan 215 – „Ehemalige Ziegelei“ auf. Auslöser für diese Planung ist der Eigentümer der Fläche, der in zeitlich gestuften Bauabschnitten das derzeit teilweise brach liegende Gelände einer Folgenutzung zuführen möchte. Geplant ist ein Sondergebiet mit einem Einzelhandelsbetrieb an der B 264 (SB-Markt, Vollsortimenter, ca. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und ein Mischgebiet mit nicht wesentlich störenden Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieben und Wohnnutzungen, - diese vorwiegend im hinteren von der Bundesstraße weiter entfernt liegenden Grundstücksteil. Das Gelände bzw. Teile der großflächigen Altbebauung werden derzeit als Lager genutzt. Nicht zuletzt aufgrund der unbefriedigenden städtebaulichen Situation an dieser exponierten Stelle sowie im Hinblick auf die sich bietenden Nutzungschancen beabsichtigt die Stadt, die Planungen des Eigentümers planungsrechtlich umzusetzen.

Das Plangebiet liegt zwischen den Straßen „Weißer Weg“, B 264 (Kölner Straße) und „Auf der Heide“ und hat eine Gesamtgröße von ca. 3,75 ha. Das Plangebiet umfasst im wesentlichen nur die derzeit baulich genutzten Teile des ehemaligen Ziegeleigeländes.

Der Bebauungsplan 215 beinhaltet folgende Festsetzungen:

- „Sondergebiet -großflächiger Einzelhandel- maximale Verkaufsfläche 1.550 m<sup>2</sup> nahversorgungsrelevante Sortimente“ mit Maß der baulichen Nutzung und Regelungen zu den Verkaufs-Sortimenten,
- „Mischgebiete“ mit Maß der baulichen Nutzung und Bauweise sowie Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten für Einzelhandelsnutzungen,
- Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Flächen für Garagen
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen,
- Private Grünflächen / Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Einfahrtbereiche.

### **1.2 DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES**

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

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

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

- Gebietsentwicklungsplan

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

- Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler stellt für die Flächen des Bebauungsplanes 215 – Ehemalige Ziegelei – „Gewerbliche Baufläche“ dar.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren 215 erfolgt das Verfahren zur 81. Änderung des FNP. Dabei orientiert sich die geplante Darstellung am Entwurf der sich ebenfalls zurzeit im Verfahren befindlichen Gesamtüberarbeitung des FNP der Stadt Eschweiler. Geplant sind die Darstellungen „Sonderbaufläche -großflächiger Einzelhandel- maximale Verkaufsfläche 1.550 m<sup>2</sup> nahversorgungsrelevante Sortimente“ und „Gemischte Baufläche“.

- Landschaftsplan

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



Abb. 2 Festsetzungskarte Landschaftsplan III (Eschweiler – Stolberg)

- Eingriffsregelung

Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 21 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

- Landschaftsgesetz (LG NRW) / Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Neben Bestimmungen zur Eingriffsregelung und zu den Landschaftsplänen (s.o.) definieren das LG NRW bzw. das BNatSchG schützenswerte Biotope (§ 62 LG NRW), deren Erhaltung zwingend ist. Entsprechende Flächen werden auch im Biotopkataster der LÖBF (Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten) geführt. Weiterhin sind Regelungen zu den FFH- (Flora-, Fauna-Habitat-) und Vogelschutzgebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung im BNatSchG geregelt.

- Bodenschutz (§ 1a Abs. 2 BauGB)

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

- Niederschlagswasserbeseitigung (§ 51a Landeswassergesetz NW - LWG)

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

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

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

- Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler

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

## **2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN**

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

### **2.2. AUSWIRKUNGEN AUF LANDSCHAFT, TIERE UND PFLANZEN, BIOLOGISCHE VIELFALT**

#### **2.2.1. Beschreibung der Bestandssituation**

##### Landschaft:

Die Landschaft im Umfeld des Plangebietes ist heterogen geprägt. Östlich und westlich angrenzend befinden sich Wohngebiete. Nördlich des Plangebietes befindet sich der Ortsteil Weisweiler, vom Plangebiet durch die Inde, eine Eisenbahnstrecke und die B 264 getrennt. Die weiter westlich und östlich anschließenden Indeaunen mit landwirtschaftlichen und anderen Freiflächen sind im Plangebiet kaum wahrnehmbar. Südlich grenzt ein Freiraum mit üppiger Vegetation an (ehemalige Tongruben, geschützter Landschaftsbestandteil), der im weiteren Verlauf in die „Halde Nierchen“ übergeht. Im Gegensatz zu den ausgehend von der Inde stark in südlicher Richtung ansteigenden Bereichen ist das Plangebiet selbst eben. Dies ist auf den 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 weiteren Umfeld prägt das weithin sichtbare Kraftwerk Weisweiler das Landschaftsbild. Das Plangebiet selbst ist derzeit ein unattraktiver Gewerbestandort, der mit seinen ca. 50 Jahre alten Gewerbehallen und versiegelten Freiflächen das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt.

##### Tiere und Pflanzen

Innerhalb des Plangebietes sind weder schützenswerte Biotop gemäß § 62 LG NRW vorhanden noch werden Flächen im Biotopkataster der LÖBF (Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten) geführt. Innerhalb des Plangebietes und in unmittelbarer Nähe (300 m Radius) liegen keine FFH (Flora-, Fauna-Habitat-) und Vogelschutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne des BNatSchG vor. Im Rahmen der 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt an einen im Landschaftsplan III Eschweiler- Stolberg festgesetzten „geschützten Landschaftsbestandteil“, berührt diesen jedoch nicht. Im Bestand grenzen vorhandene Gewerbebauten und befestigte Flächen mit Kfz-Verkehr unmittelbar an die Grenze des GLB.

Der zu diesem Bebauungsplan erstellte landschaftspflegerische Fachbeitrag beinhaltet auch eine Aufnahme des Bestandes innerhalb des Plangebietes zum Zeitpunkt des

Bauleitplanverfahrens. Das Plangebiet ist überwiegend bebaut, versiegelt bzw. befestigt. Lediglich in den westlichen, östlichen 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**

#### Landschaft:

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

#### Tiere und Pflanzen:

Da das Plangebiet vor Aufstellung des Bebauungsplanes nahezu vollständig bebaut bzw. befestigt war, werden bei Umsetzung der Planung insgesamt positive Auswirkungen erwartet. Die vorwiegend an den Rändern des Plangebietes vorhandenen Grünstrukturen sowie einige Einzelbäume werden weitestgehend erhalten. Der Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzungen. Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Neuanlage von Pflanzflächen und zu Baumpflanzungen. Geschützte Tierarten im Plangebiet sind nicht bekannt, so dass Beeinträchtigungen der Fauna nicht erwartet werden, ggf. sogar (begrenzt) positive Auswirkungen im Zusammenhang mit den zusätzlichen Pflanzflächen möglich sind.

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

### **2.1.3. Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung**

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

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

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

## Landschaft

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

## Tiere und Pflanzen

Der Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen, die den weitestgehenden Erhalt der im Plangebiet vorhandenen Grünstrukturen und Einzelbäume sichern. Weiterhin werden zusätzliche Anpflanzungen für Flächen festgesetzt, die bislang bebaut oder versiegelt waren, u.a. an der Grenze zum „Geschützten Landschaftsbestandteil“ (GLB). In direkter Nähe zum GLB werden keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt (siehe hierzu Kap. 4.4. – 4.5. der Begründung Teil A).

Darüber hinaus werden aufgrund der nach Bebauungsplan bzw. Baunutzungsverordnung begrenzten bebaubaren Grundfläche über die oben genannten Flächen hinaus große Teile des Plangebietes entsiegelt und bepflanzt werden (zumindest als Ziergrünflächen). Die geplante Nutzung hat zwar immer noch einen nutzungsbedingt hohen Versiegelungsgrad zur Folge, ist gegenüber der jetzigen Situation jedoch eine deutliche Verbesserung. Dies spiegelt sich auch in der Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft wider. Die Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung nach der Methode „Sporbeck“ hat ergeben, dass die ökologische Wertigkeit zur Zeit der Planaufstellung geringer ist, als nach Realisierung der Planung (vgl. „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 215 – „Ehemalige Ziegelei“).

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

### **2.2.1. Beschreibung der Bestandssituation**

#### Boden / Altlasten

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

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

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

Das Plangebiet ist 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.

#### Wasser / Grundwasser

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

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

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

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

#### Luft / Klima

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

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

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

## **2.2.2. Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung**

### Boden / Altlasten

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

Die Realisierung der Planung hat keine Inanspruchnahme wertvoller Böden zur Folge. Die Realisierung der Planung hätte im Gegenteil die Entsiegelung von mindestens ca. 3.000 m<sup>2</sup> 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.

Bezüglich der Altlastensituation kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass keine Vorbehalte gegen die geplanten Folgenutzungen bestehen, da die durchgeführten Untersuchungen nur vereinzelte Hinweise auf nutzungsbedingte Bodenaltlasten ergeben haben, die bei Abbruch, Entsiegelung und Nachnutzung des Geländes entsprechend zu behandeln sind (vgl. 2.2.4.).

### Wasser / Grundwasser

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

### Luft / Klima

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

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

### **2.2.3. Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung**

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

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

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

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

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

Bezüglich der Altlastensituation sind bestimmte Maßnahmen im Rahmen der Flächenaufbereitung (Abbruch, Entsiegelung) erforderlich, die als Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen sind. Auf diese Weise können negative Auswirkungen, insbesondere auf Menschen und das Grundwasser ausgeschlossen werden.

Bei der Flächenentsiegelung sollten z.B. die Bodengehalte an Cadmium flächenhaft überprüft werden, um ggf. Handlungsempfehlungen 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.

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

Aufgrund der Grundwasserregulierung durch den Braunkohlentagebau kann der Grundwasserstand vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen (von Gebäuden) ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Diese und andere Besonderheiten erfordern im nördlichen Drittel des Plangebietes bautechnische Maßnahmen. Eine entsprechende Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB wurde im Bebauungsplan vorgenommen (vgl. Begründung Teil A, Kap. 8.2).

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

### **2.3.1 Beschreibung der Bestandssituation**

#### Erholungsfunktion

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

#### Lärm

Die größte Schallquelle, die auf das Plangebiet einwirkt, ist die B 264. Alle anderen Schallquellen (sonstige Straßen, gewerbliche Nutzungen im Umfeld und auf dem Gelände) sind nicht relevant. Innerhalb des Plangebietes, in direkter Nähe zur B 264 befinden sich zwei Mehrfamilienhäuser. 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.

#### Altlasten

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

### **2.3.2. Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung**

#### Erholungsfunktion

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

#### Lärm

Der Bebauungsplan weist verschiedene potentielle Konflikte in Bezug auf den Schallschutz auf. Daher wurde eine Schallimmissionsprognose beauftragt. Der Gutachter hatte die Aufgabe, mögliche Schall-Einwirkungen auf die Umgebung *durch* die geplanten Nutzungen zu prüfen sowie Einwirkungen *auf* das Plangebiet von außen (vor allem Bundesstraße 264) und Konflikte *zwischen* den verschiedenen (geplanten) Nutzungen im Plangebiet.

In Bezug auf die größte Schallquelle im Bereich des Plangebietes, die B 264, wurde festgestellt, dass der für Verkehrslärm anzusetzende Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Mischgebiete von 60 dB(A) für den weitaus größten Teil des Plangebietes sicher unterschritten wird. Dies gilt auch für eine freie Schallausbreitung, d.h. für den Fall, dass keine (z.B. gewerbliche) Bebauung zwischen der B 264 und der jeweiligen Wohnnutzung besteht und den Schall abschirmt. In der südlichen Hälfte des Mischgebietes wird selbst der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete (55 dB (A)) unterschritten.

Lediglich im Nahbereich der Bundesstraße (bis ca. 55 m ab Straßenmitte) kommt es nach den Rechenmodellen, die der Gutachter untersucht hat, zu Überschreitungen.

Neben der Verkehrslärmproblematik, die auf das Plangebiet einwirkt, bewertet das Gutachten weitere potentielle Konflikte:

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

Lärmemissionen, die aus dem Plangebiet hinaus auf die bestehende umliegende Wohnbebauung einwirken können, sind nicht erheblich. Zum einen müssen gewerbliche Nutzungen innerhalb eines Mischgebietes nachweislich „wohngebietsverträglich“ sein, zum anderen wurden für den geplanten SB-Markt die Einwirkungen auf die am nächsten gelegenen Wohnhäuser am Weißen Weg untersucht. Bei ausschließlichem Betrieb des geplanten Einkaufsmarktes im Tageszeitraum wird dort der Immissionsrichtwert nach TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) sowie der entsprechende Orientierungswert der DIN 18005 (ebenfalls 55 dB(A)) eingehalten.

#### Altlasten

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

Andere potentiell negative Auswirkungen auf den Menschen sind nicht bekannt.

### **2.3.3. Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung**

#### Erholungsfunktion

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

#### Lärm

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

#### Altlasten

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

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

#### Erholungsfunktion

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

#### Lärm

Unter Berücksichtigung der Prognosewerte für die künftige Verkehrsbelastung der B 264 kommt die Schallimmissionsprognose zu der Empfehlung, die Wohnnutzung in einem Abstand von ca. 55 m zur Bundesstraße (Straßenmitte) auszuschließen. Daher wird festgesetzt, dass in den Bereichen, in denen die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete nicht eingehalten werden können, eine Wohnnutzung nicht zulässig ist. Die vorhandenen Wohngebäude genießen Bestandsschutz; innerhalb des Sondergebietes ist eine Wohnnutzung sowieso nicht zulässig.

Zu empfehlen – auch wenn nach den Ergebnissen des Gutachtens nicht unbedingt erforderlich – ist eine höhere geschlossene (schallwirksame) Einfriedung des SB-Marktes im Bereich der Lieferzone, auch aufgrund möglicher optischer Beeinträchtigungen.

Sonstige Konflikte innerhalb des Plangebietes sind aufgrund der Unbestimmtheit der künftigen Nutzungen und konkreten baulichen Lage und Ausgestaltung von Gebäuden im Bebauungsplanverfahren nicht auf Einzelvorhaben prüfbar. Gewerbliche Nutzungen innerhalb eines Mischgebietes müssen jedoch „wohngebietsverträglich“ sein („Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören“, § 6 BauNVO). Die entsprechenden Nachweise sind ggf. im Einzelfall im bauordnungsrechtlichen Verfahren durch Schallemissionsprognosen zu führen.

## Altlasten

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

## **2.4. AUSWIRKUNGEN AUF KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER**

### **2.4.1. Beschreibung der Bestandssituation**

#### Bergbau

Durch den vormals im Plangebiet betriebenen Bergbau kann es zu Schäden an Gebäuden kommen. Zur Beurteilung der bergbaulichen Situation im Hinblick auf die Bauleitplanung wurde ein Fachgutachten in Auftrag gegeben („Stellungnahme zu den bergbaulich-geotechnischen Verhältnissen in Bezug auf tagesnahen Altbergbau im Bereich des Bebauungsplangebietes 215 (ehemalige Ziegelei) in Weisweiler, Langerweher Straße 10-12“).

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.

#### Denkmäler, sonstige Kultur- und Sachgüter

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

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

### **2.4.2. Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung**

Der tagesnahe Steinkohlenabbau in vorindustrieller Zeit hat zum Teil größere flächenhafte Hohlräume im Untergrund hinterlassen, so dass in diesen Bereichen ohne zeitliche Begrenzung mit Tagesbrüchen gerechnet werden muss, die Schäden an 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 (s. 2.4.4.).

### **2.4.3. Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung**

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

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

#### Bergbau

Die vom Altbergbau betroffenen Flächen werden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als „Flächen, unter denen der Bergbau umgeht“ gekennzeichnet. Hinweise auf dem Bebauungsplan geben Auskunft über die daraus resultierenden Maßnahmen bei Realisierung der Bauleitplanung. Bei 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 (vgl. Begründung Teil A, Kap. 8.3.).

### **2.5. ERNEUERBARE ENERGIEN**

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

### **2.6. WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN DARGESTELLTEN UMWELTMEDIEN**

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

### **2.7. PLANUNGALTERNATIVEN**

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

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

### **3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG**

#### **3.1. VERWENDETE VERFAHREN UND PROBLEME BEI DER ERSTELLUNG DER ANGABEN**

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

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

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

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

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

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

Neben diesen unmittelbaren und ohne Prognoseunsicherheiten festgestellten Auswirkungen, gibt es *unvorhergesehene* Umweltauswirkungen, die nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung sein konnten. Dies sind vor allem Auswirkungen aufgrund prognostischer Unsicherheiten (z.B. die Entwicklung der Verkehrs- und Lärmbelastungen der Anwohner). So beruht etwa die Schallimmissionsprognose auf prognostische Daten der zu erwartenden Verkehrsentwicklung. Zur Überprüfung der zukünftigen Verkehrsmengenentwicklung auf der Bundesstraße stehen die seit 1965 im Fünfjahresturnus auf allen Abschnitten der „Straßen des überörtlichen Verkehrs“ durchgeführten Straßenverkehrszählungen zu Verfügung. Sie werden vom Landesbetrieb Straßenbau NRW vorgenommen.

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

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

### **3.3. ZUSAMMENFASSUNG**

Es ist davon auszugehen, dass im Bereich des Schutzgutes „Landschaft“ keine bzw. keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch die Realisierung der Planung zu erwarten sind, da das Orts- und Landschaftsbild angesichts der jetzigen Situation bei Umsetzung der Planung voraussichtlich verbessert wird und aufgrund der vorliegenden Topografie und der festgesetzten Begrenzungen der Gebäudehöhen eine Fern- und Außenwirkung des Gebietes sehr schwach sein wird. Im Bereich des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt“ sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen bei Realisierung der Planung zu erwarten, da die vorhandenen Grünstrukturen weitestgehend erhalten werden und darüber hinaus zusätzliche Pflanzflächen und Baumpflanzungen festgesetzt sind, so dass sogar von einer Verbesserung auszugehen ist. Der südlich angrenzende Geschützte Landschaftsbestandteil wird nicht tangiert.

Die Schutzgüter Boden, Wasser/Grundwasser werden durch Realisierung der Planung nicht negativ beeinträchtigt. Die Wiedernutzbarmachung des Bereiches („Flächenrecycling“) trägt der Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) und dem Schutz des Außenbereiches Rechnung und ist grundsätzlich zu begrüßen. Die Bodenfunktionen werden durch die Schaffung zusätzlicher Grünflächen gegenüber der jetzigen Situation verbessert. Bezüglich

des vorliegenden Altlastenverdachts ergeben sich keine Vorbehalte gegen die geplanten Nutzungen. Bei Abriss und Entsiegelung des Geländes werden durch zusätzliche Untersuchungen geeignete und übliche Maßnahmen unter Aufsicht der Bodenschutzbehörde durchgeführt.

Es kann davon ausgegangen werden, dass in Bezug auf die Luftreinhaltung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen bei Realisierung der Planung zu erwarten sind, zumal 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 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.

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

Eschweiler, den 11.08.2006



## **Anlage 5**

### **Äußerungen der Öffentlichkeit**

# VERWEYEN LENZ-VOß BOISSERÉE

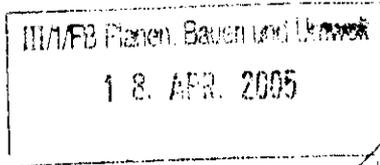
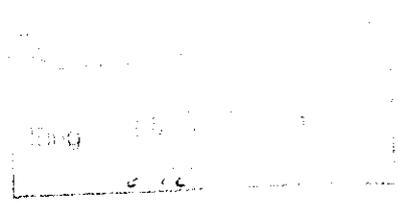
Rechtsanwälte

1

**Bürgermeister der  
Stadt Eschweiler  
Rathausplatz 1**

**52249 Eschweiler**

**Per Telefax: 02403/ 71 384**



WILLI VERWEYEN  
DR. PETRA LENZ-VOß  
DR. ALEXANDER BOISSERÉE  
KLAUS MODIGELL  
DOMINIK BOISSERÉE

Köln, den 15.04.2005-rt

Köln:

Italien:

E-Mail:

Homepage:

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

Köln, den 15.04.2005-rt  
Aktenzeichen: L-7006/0205  
[dr.lenz-vooss@verweyen-anwaechte.de](mailto:dr.lenz-vooss@verweyen-anwaechte.de)

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

## **1. Änderung des Flächennutzungsplans – ehemalige Ziegelei -**

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

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

Planungsziel ist die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes (Vollsortimenter mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment) mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.400 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> VK und dem reinen Wohnen ist eine sensible Situation, die auch sensible Lösungen erfordert. In der Darstellung von Ziel und Zweck der Planung ist im wesentlichen darauf hingewiesen worden, daß die Versorgungsqualität von Weisweiler und Hüheln durch die Ansiedlung des geplanten Vollsortimenters wesentlich gesteigert würde und dadurch auch einhergehend die Wohnqualität. Mit dem Nebeneinander von Wohnen und großflächigem Einzelhandel hat sich die Begründung nicht auseinandergesetzt. Ziel und Zweck der Planung ist es also offensichtlich, hier einen bestimmten großflächigen Einzelhandel anzusiedeln und ihm durch die Festsetzung dieses Teilbereichs des Plangebietes mit Sondergebiet die rechtlichen Voraussetzungen zu 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 m<sup>2</sup> ist dringend einhergehend die immens große Anzahl der dafür notwendigen Stellplätze.

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

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

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

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

b)

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

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

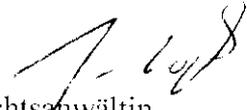
Auch hierzu **fehlt jegliche Abwägung**.

c)

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

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

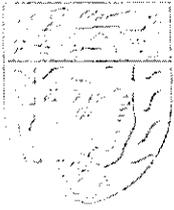
Mit freundlichen Grüßen



Rechtsanwältin  
(Dr. Lenz-Voß)

**Anlage 6**

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



Kreis Aachen

61/Planungs- und Vermessungsamt  
66/Meißen- 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

Stadt Eschweiler  
Eing.: 03. Mai 2005

AL 61  
z.k.  
09/12/05

**Bebauungsplan 215 - Ehemalige Ziegelei**

**Ihr Schreiben vom 29.03.2005/ 610.22.10-215**

Sehr geehrter Herr Fey,  
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das vorgelegte Bauleitplanverfahren bestehen seitens des Kreises Aachen Bedenken.

Im Einzelnen werden nachfolgende Hinweise und Anregungen gemacht.

**A 64 - Amt für Straßenbau und Wohnungswesen**

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

**A 70 - Umweltamt**

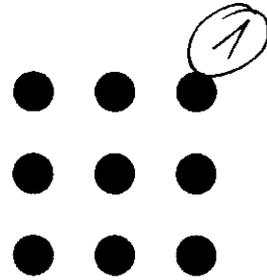
**Wasserwirtschaft:**

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

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

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

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



Der Landrat

**A 61 - Amt für Kreisplanung und Projektmanagement**

**A 61.1 - Kreisplanung**

Dienstgebäude  
Zollernstraße 10  
52070 Aachen

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

E-Mail  
claudia-strauch@kreis-aache

Auskunft erteilt  
Frau Strauch

Zimmer  
510  
Mein Zeichen  
-str

Tag  
26.04.2005



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

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

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

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

Bürgertelefon  
0800 / 5198000

## **Bodenschutz/Altlasten:**

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

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

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

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

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

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

## **Landschafts- und Naturschutz:**

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

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

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

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

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

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

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

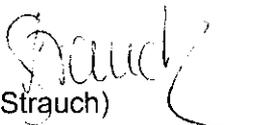
Sollte meinem Vorschlag nicht gefolgt werden können, so ist im Rahmen der Erstellung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages der betroffene Waldbereich in die Eingriffsberechnung aufzunehmen, da Eingriffe in diese Strukturen und Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen des Waldes vorprogrammiert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

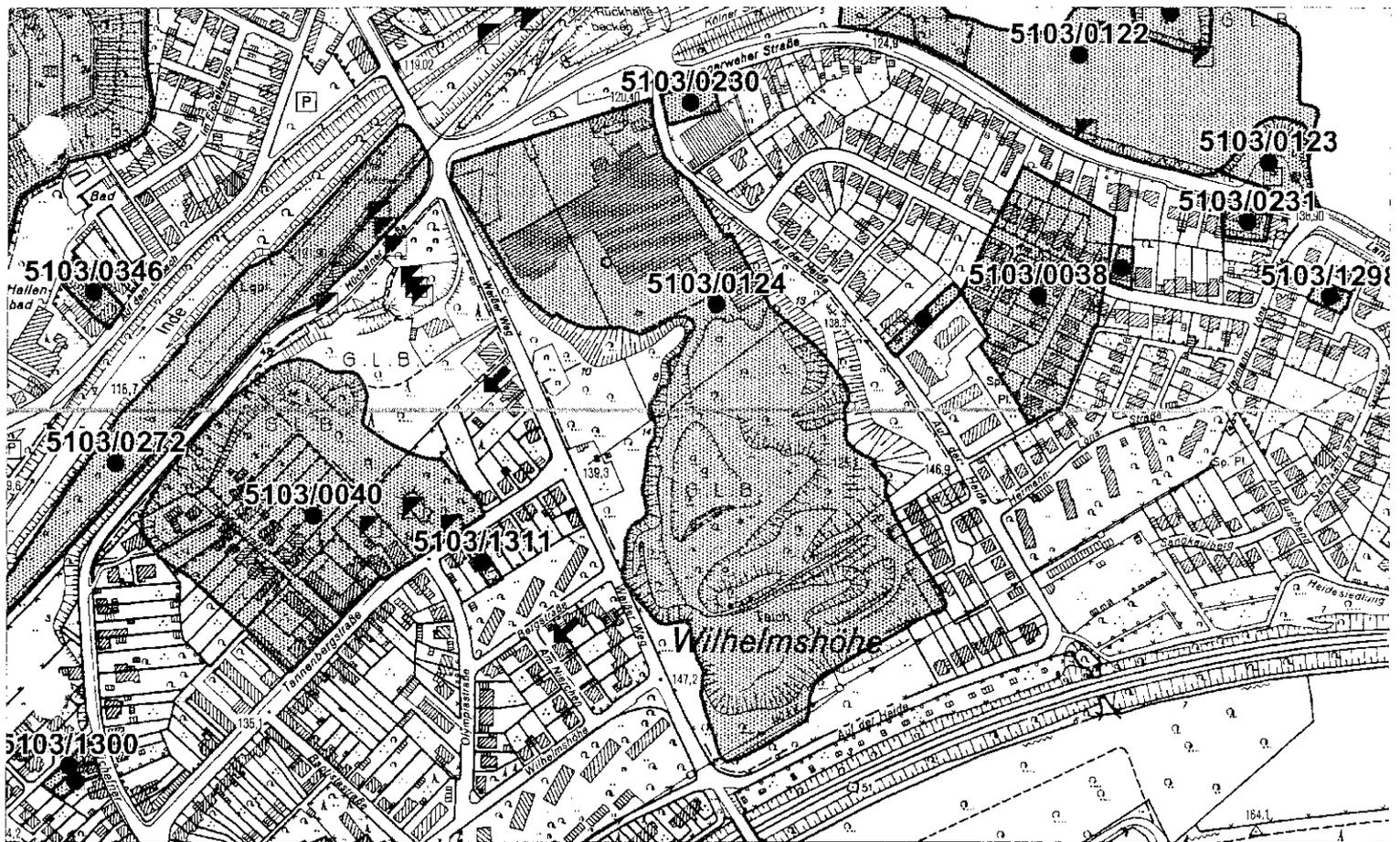
Bereits jetzt weise ich darauf hin, dass im Falle des Abrisses der alten Gebäude artenschutzrechtliche Belange / Prüfungen von hoher Bedeutung sind.

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

Anlage

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

  
(Strauch)





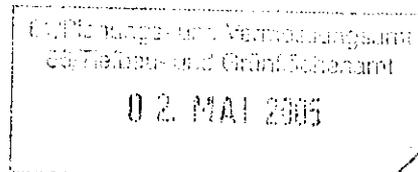
2

# STAATLICHES UMWELTAMT AACHEN

☒ Staatliches Umweltamt Aachen · Postfach 10 15 55 · 52015 Aachen

Stadt Eschweiler  
Der Bürgermeister  
Postfach 13 28

52233 Eschweiler



13.5

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

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

Anlage: Kartenauszug (Altlastverdachtsfläche)

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

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

### Immissionsschutz

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

### Altlasten und Bodenschutz

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

eMail [poststelle@stua-ac.nrw.de](mailto:poststelle@stua-ac.nrw.de)

[www.stua-ac.nrw.de](http://www.stua-ac.nrw.de)

.../2

Diensträume  
 Franzstraße 49  
 Lukasstraße 1

Telefonzentrale  
(02 41) 45 7-0

Telefax  
(02 41) 45 72 91

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

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

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

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

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

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

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

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

### Grundwasser

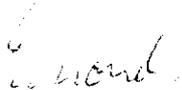
Nach den hier vorliegenden Unterlagen befindet sich der Grundwasserstand im Planbereich bei ca. 2 - 3 m unter Flur. Es ist deshalb ein entsprechender Hinweis in die Verfahrensunterlagen aufzunehmen, so dass bereits bei der Planung von z.B. tiefgründenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B.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

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

Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)

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

Im Auftrag

  
Emonds



*Weisweiler*

01/5103/124 Krieger, J. KG  
01/5103/291 Kermès, H. GmbH

117,5

01/5103/122 Eschweiler Bergwerksverein

01/5103/230 Neumann, Werner

01/5103/124 Wolf, Egon  
01/5103/121 Wolf, Egon  
01/5103/291 Kermès, H. GmbH

*Lehm*

01/5103/131 Gillet, Karl

153,8

*Wilhelmshöhe*

3A

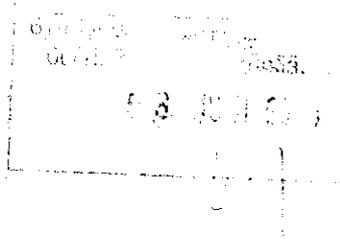
Stadt Eschweiler  
Eing.: 08. Juni 2005  
elke



EBV Aktiengesellschaft, Postfach 1409, 52114 Herzogenrath

Stadt Eschweiler  
Stadtplanung  
Postfach 13 28

52233 Eschweiler



EBV Aktiengesellschaft

Roermonder Straße 63  
52134 Herzogenrath  
Telefon 0 24 07 / 51-01  
Telefax 0 24 07 / 84 55  
E-Mail info@ebv.de  
Internet www.ebv.de

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

Unser Zeichen  
VU/22aIV/  
Ba2130/Sch

Telefon-Durchwahl  
024 07 / 51- 247

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

Glückauf  
EBV Aktiengesellschaft

Vorsitzender  
des Aufsichtsrates:  
RA Hermann Marth

Vorstand:  
Wolfgang Bujak  
Dr. Hans Huber

Sitz der Gesellschaft:  
52134 Herzogenrath  
Amtsgericht Aachen HRB 11729

Sparkasse Aachen  
(BLZ 390 500 00) 532 523

Im Verbund der  
**RAG**  
IMMOBILIEN

3B



Stadt Eschweiler  
am 13./04/2005  
6-10

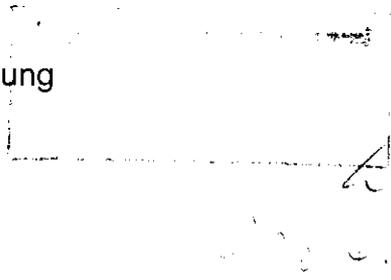
EBV Aktiengesellschaft, Postfach 1409, 52114 Herzogenrath

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

52233 Eschweiler

EBV Aktiengesellschaft

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



Ihr Zeichen  
610.22.10-215  
610.21.10-810  
29.03.2005

Unser Zeichen  
VU/22aIV/  
Ba2109/Sh

Telefon-Durchwahl  
02407/51 247

Datum  
13.04.2005

### Bauleitplanung der Stadt Eschweiler

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

### 81. Änderung des Flächennutzungsplanes – Ehemalige Ziegelei –

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

Glückauf  
EBV Aktiengesellschaft



61/Planungs- und Vermessungsamt  
68/Tiefbau- und Grünflächenamt

23. MAI 2005

4

Bezirksregierung Arnsberg  
Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW

1245

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund  
**Stadt Eschweiler**  
Stadtplanung  
Herr Fey  
Rathausplatz 1  
52249 Eschweiler

Dienstgebäude  
**Goebenstraße 25, 44135 Dortmund**  
Auskunft erteilt  
Frau Eckhold  
Telefon  
**0 23 1 / 54 10-3955**  
Telefax  
**0 23 1 / 54 10-40 847**  
Email  
**solweig.eckhold@bezreg-arnsberg.nrw.de**  
Mein Zeichen **87.52.1-296-08**  
Datum  
**19. Mai 2005**

**Bauleitplanung in der Stadt Eschweiler**

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

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

Sehr geehrter Herr Fey,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

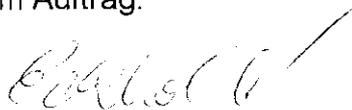
Die Bergaufsicht endete in diesen Bereichen bereits 1972 bzw. 1973. Ob von diesen Altablagerungen auch heute noch umweltrelevante Gefährdungen, evtl. auch auf Umgebungsbereiche, z. B. über den Grundwasserpfad, ausgehen, kann anhand der hier vorliegenden Unterlagen allerdings nicht beurteilt werden. Sollte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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf  
Im Auftrag:



(Eckhold)

**Bebauungsplan 215 - ehemalige Ziegelei**

neu erfasste Tagesöffnungen des Bergbaus (Stand: 20.04.2005)

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

2521200

2521600

2522000

2522400

2522800

2523200

2523600

2524000

2524400

2524800

Weisweil Weisweiler

Weisweiler

Frenzerburg

Am Tannenmaldchen

"Halde "Auf dem Driesch""

B 264

B 264

Wilhelmshöhe

Haus Merberich

Auf dem

"Halde "Auf dem Nierchen""

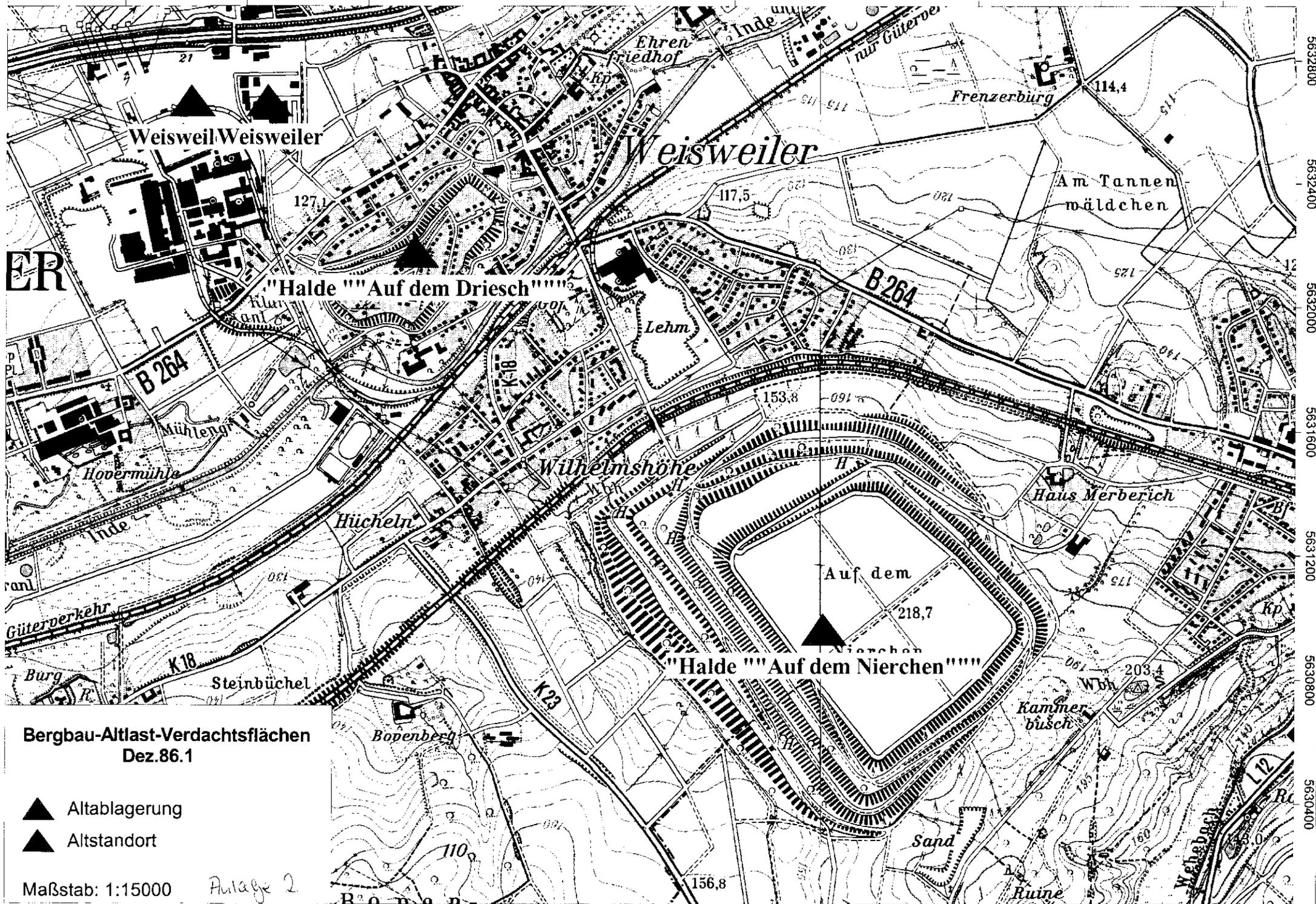
Bergbau-Altlast-Verdachtsflächen  
Dez.86.1

- ▲ Altablagerung
- ▲ Altstandort

Maßstab: 1:15000

Anlage 2

5632800  
5632400  
5632000  
5631600  
5631200  
5630800  
5630400



5  
Hand

11/16/17 Plänen, Bauen und Umw...  
29. APR. 2005

RWE Power Aktiengesellschaft, Zentrale, 50416 Köln

Zentrale Köln

Stadtverwaltung Eschweiler  
Postfach 13 28

52233 Eschweiler

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

Köln, 26. April 2005

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

Das Plangebiet liegt bereichsweise in einem Auegebiet

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

Mit freundlichen Grüßen

RWE Power Aktiengesellschaft  
Abt. Liegenschaften und Umsiedlungen

Anlage

(Blanko-Schreiben.doc)

**RWE Power  
Aktiengesellschaft**

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

Vorsitzender des  
Aufsichtsrats:  
Harry Roels

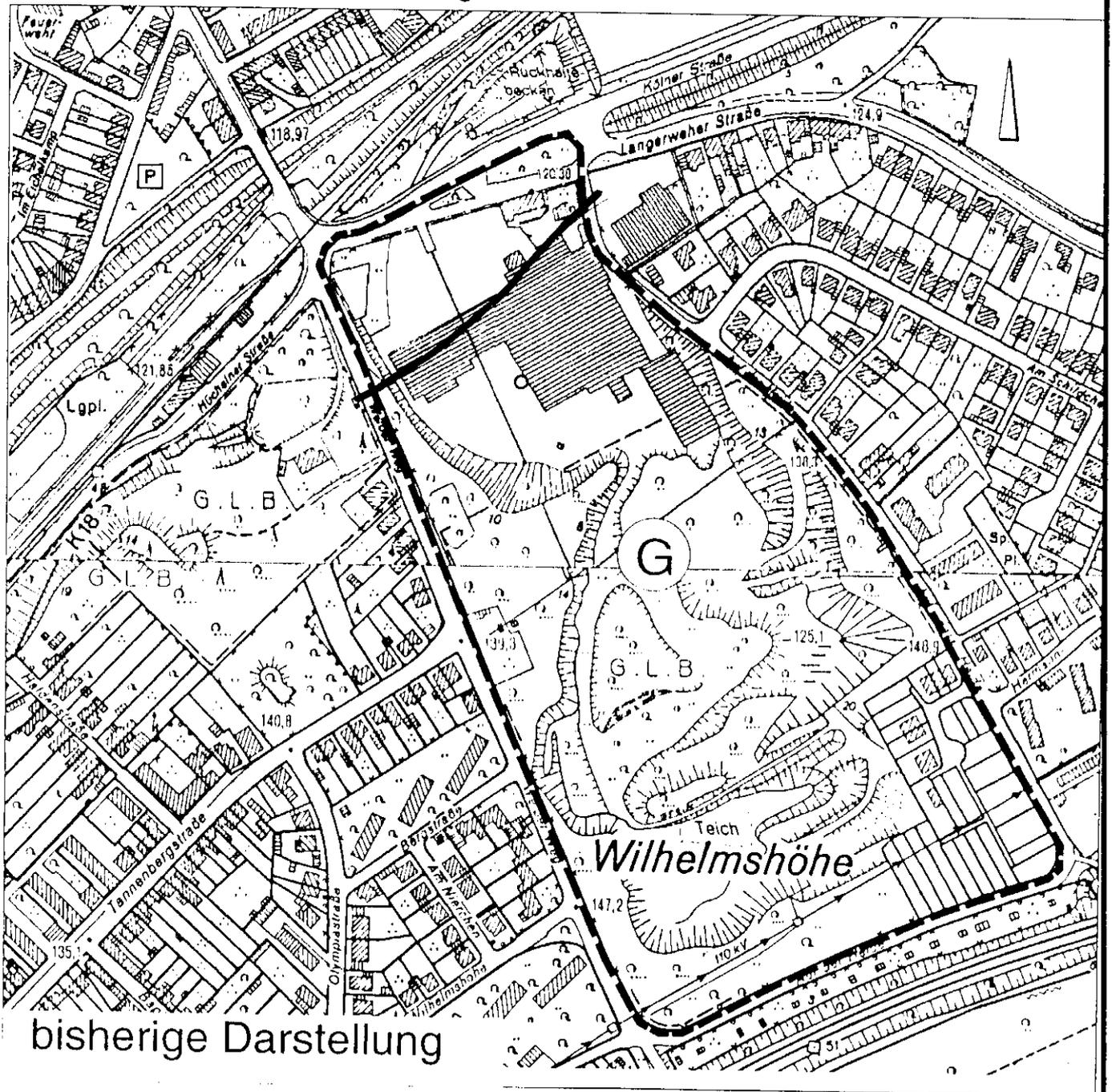
Vorstand:  
Dr. Gert Maichel  
(Vorsitzender)  
Dr. Dietrich Böcker  
Alwin Fitting  
Dr. Gerd Jäger  
Dr. Johannes Lambertz  
Antonius Voß

Sitz der Gesellschaft:  
Essen und Köln  
Eingetragen beim:  
Amtsgericht Essen  
HRB 17420  
Amtsgericht Köln  
HRB 117

Bankverbindung:  
WestLB AG  
BLZ: 300 500 00  
Kto.Nr.: 152561  
IBAN: DE43 3005 0000  
0000 1525 61  
BIC (SWIFT-Code):  
WELADED3

UST-IdNr.: DE811223345  
SI-Nr.: 112/5717/1032

# 81. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Eschweiler



bisherige Darstellung

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

*Weisweiler BPL 215 und  
FNP, 51. Aufl.  
— = Bereiche, für den humose  
Böden ausgewiesen sind*

Maßstab 1:  *J.L.*

**RWE Power** Abt. PBF-M Bergschäden-Markscheiderel

Anlage zum Schreiben vom *11. 11. 1991*

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

III/AFB Planen, Beuten und Umfasst  
25. APR. 2005  
Industrie- und Handelskammer  
Aachen



6a

13. April 2005  
6a

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](mailto: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 m<sup>2</sup> 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 BauN-VO 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 m<sup>2</sup> 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 Ortsteils 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.

Industrie- und Handelskammer Aachen  
Aachen, 12. April 2005

Blatt 2 zum Schreiben an Stadt Eschweiler

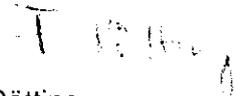
Die Hinweise in der Begründung zum Bebauungsplan auf die günstige überörtliche Erschließung des Standortes und die verkehrsgünstige Lage sowie die Zweckbestimmung „Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente“ lassen erkennen, dass nicht nur auf die Nahversorgung abgestellt wird.

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 zu können. Außerdem halten wir es für notwendig, die Erschließungssituation am Knotenpunkt Weißer Weg/Langerweher Straße/Lindenallee zu überprüfen, um Behinderungen zu vermeiden.

Freundliche Grüße

Industrie- und Handelskammer  
Aachen

i. A.



Fritz Rötting  
Geschäftsführer

66

b. R.  
Lul.

Industrie- und Handelskammer  
Aachen



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

Stadt Eschweiler  
Postfach 13 28  
52233 Eschweiler

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

**Auskunft erteilt**  
Barbara Lemke  
Telefon: 0241 4460-234  
Telefax: 0241 4460-148  
E-Mail: [dienst@aachen.ihk.de](mailto:dienst@aachen.ihk.de)

**Unser Zeichen**  
lem/ste, V, 3

6165

61

Aachen,  
12. Mai 2006

**Bauleitplanung**

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

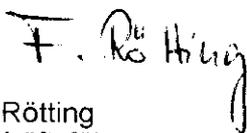
wie wir erfahren haben, sollen nach dem aktuellen Sachstand die planerischen Voraussetzungen für einen Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 1.550 m<sup>2</sup> geschaffen werden. Danach ergäbe sich nach dem Tragfähigkeitsmodell der Bezirksregierung Köln folgende Berechnung. Dem Vollsortimenter 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 m<sup>2</sup> der Einzugsbereich auf die Nachbargemeinden Inden und Langerwehe erstrecken, um eine Tragfähigkeit des Nahversorgungsmarktes zu erreichen. Die in dem Kurzgutachten vorgenommene Gewichtung des Einwohnerpotenzials halten wir in diesem Zusammenhang für wenig plausibel. Ebenso ist der Hinweis auf den durchschnittlichen Verkaufsflächenanteil pro Einwohner im Vergleich zum Bundesdurchschnitt nicht zielführend.

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

Freundliche Grüße

Industrie- und Handelskammer  
Aachen

i. A.   
Fritz Rötting  
Geschäftsführer



III/1/B  
25  
2005

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: 610-22 Mie.

67  
13. April 2005

### Bauleitplanung der Stadt Eschweiler

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

Ihr Schreiben vom 29.03.2005, Az.: 610.22.10-215

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Mit freundlichen Grüßen

  
(Löffgen)

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

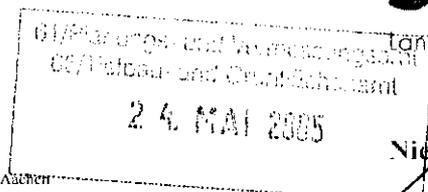
Bankverbindung: SK Düren, Kto.-Nr.: 1 300 110  
(BLZ 395 501 10)  
Postgiroamt Köln Nr.: 107 98-501  
(BLZ 370 100 50)



# Straßen.NRW.

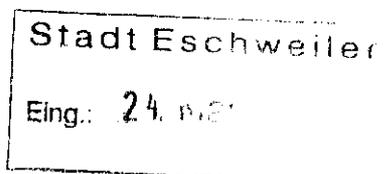
Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

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



Niederlassung Aachen

Stadt Eschweiler  
Postfach 1328  
52233 Eschweiler



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

(Bei Antworten bitte angeben.)

Datum:

23. Mai 2005

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

Sehr geehrter Herr Fey,

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

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

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

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

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

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

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

Darüber hinaus sind folgende Punkte zu beachten:

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Silke Ulhas

**Briefanschrift:**  
Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege - Endenicher Straße 133 - 53115 Bonn

Stadt Eschweiler

Postfach 1328

52233 Eschweiler

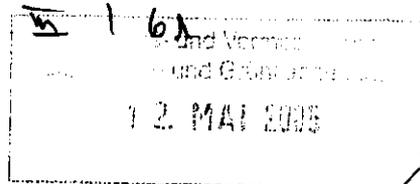
Datum  
10.05.2005

Auskunft erteilt  
Frau Sahl

E-Mail:  
i.sahl@lvr.de

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

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



Bauleitplanung in der Stadt Eschweiler

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

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

Sehr geehrter Herr Fey,

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

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

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

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

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



(Sahl)

10

III/IV/B Planen, Bauen und Umwelt  
11. APR. 2005

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

6/22.4.

EWV Energie- und Wasser-Versorgung GmbH | Postfach 1607 | 52201 Stolberg

Stadt Eschweiler  
Postfach 13 28

52233 Eschweiler

62

07.04.2005

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

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

Freundliche Grüße

EWV Energie- und Wasser-Versorgung GmbH

i.A. Christoph Stritzke

i. A. Roswitha Körfer

Anlage

Eintrag des gewünschten Standortes der Trafo-Station

**Vorsitzender des Aufsichtsrates:**  
Mag. Ingrid Ritz, Böttinger  
**Geschäftsführung:**  
Stv. Ing. Det. W. H. Ing. Manfred Böttger  
Stv. Stabschef Det. Reg. - Gen. J. A. A. Ing. H. R. 11801

**Betriebsführung der Gesellschaften:**  
Stadtliches Wasserversorgungsamt  
Verordnungsamt  
Wärmeversehung Wasserzuchtamt

# STADT ESCHWEILER Bebauungsplan 215 -ehemalige Ziegelei-



11

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

Hier:

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

Sehr geehrter Herr Fey,

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

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

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Rainer Lewandowski

---

ASEAG  
Abt. Verkehrsplanung/Verkehrstechnik  
Neuköllner Straße 1  
52068 Aachen

Tel.: 0241 / 1688-332

Fax: 0241 / 1688-237

E-Mail: [Rainer.Lewandowski@aseag.de](mailto:Rainer.Lewandowski@aseag.de) <mailto:Rainer.Lewandowski@aseag.de>

---