



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

188/06

1

Sitzungsvorlage

Datum: **31. Mai 06**

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Stadtrat	öffentlich	13.06.2006	
2.				
3.				
4.				

**Bebauungsplan 265 -Hovermühle-
hier: Ergebnis der öffentlichen Auslegung sowie Satzungsbeschluss**

Beschlussentwurf:

- I. Die Anregungen der Bürger gemäß § 3 (2) und § 3 (1) BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen.
- II. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) sowie § 4 (1) BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen.
- III. Die sonstigen öffentlichen und privaten Belange werden entsprechend der Verwaltungsvorlage und der Planbegründung gewürdigt.
- IV. Der Bebauungsplan 265 -Hovermühle- (Anlage 3) wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung (Anlage 4) als Abschlussbegründung hierzu.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt ☒ gesehen ☐ vorgeprüft		Unterschriften <i>IV. Schulte</i>	
1	2	3	4
☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt
Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis
☐ einstimmig ☐ ja	☐ einstimmig ☐ ja	☐ einstimmig ☐ ja	☐ einstimmig ☐ ja
☐ nein	☐ nein	☐ nein	☐ nein
☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung

Sachverhalt

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 24.09.2003 den Aufstellungsbeschluss, und in seiner Sitzung am 08.12.2004 den Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung für den Bebauungsplan 265 -Hovermühle- gefasst. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 24.01.2005 - 14.02.2005 durchgeführt.

Über einen Teil des Geltungsbereichs hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 08.10.2003 den Erlass einer Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschlossen und diese Veränderungssperre durch einen entsprechenden Satzungsbeschluss in seiner Sitzung am 28.09.2005 verlängert. Diese Satzung tritt außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist, spätestens nach Ablauf von einem Jahr am 06.10.2006.

Das Planverfahren wird gemäß den Überleitungsvorschriften auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 gültigen Fassung weitergeführt.

Nach erfolgter Abwägung im frühzeitigen Beteiligungsverfahren hat der Planungs- Umwelt- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 23.03.2006 die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplans beschlossen, die in der Zeit vom 05.04.2006 bis 05.05.2006 durchgeführt wurde. Die von Seiten der Bürger vorgetragenen Anregungen sind als **Anlage 5** und die Stellungnahme der Verwaltung zu diesen Anregungen als **Anlage 1** beigelegt.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (TÖB) sind, soweit sie Anregungen oder Hinweise enthalten, als **Anlage 6** und die Stellungnahme der Verwaltung zu diesen Stellungnahmen als **Anlage 2** beigelegt.

Der Bebauungsplan 265 -Hovermühle- mit Legende und textlichen Festsetzungen und die Begründung zu diesem Plan sind als **Anlage 3** und **Anlage 4** beigelegt. Die Verwaltung empfiehlt, diesen Bebauungsplan als Satzung zu beschließen.

Gutachten

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

- Gefährdungsabschätzung auf dem Gelände der Linde AG in Eschweiler, BGU Stolberg, 12/1996
- Detailuntersuchung auf dem Gelände des ehem. Acetylenwerkes der Linde Gas AG in Eschweiler, BGU Stolberg, 11/2000
- Einzelhandelskonzept für die Stadt Eschweiler, CIMA Bonn, 03/2003
- Artenschutzrechtliche Grundlagenuntersuchung, pro terra Aachen 08/2005
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Stadt Eschweiler, 02/2006

Haushaltsrechtliche Betrachtung

Die für den Erwerb und die Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche erforderlichen Mittel sind nach Abschluss des Planverfahrens entsprechend in den Haushalt der Stadt Eschweiler einzustellen.

Anlagen

1. Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen der Bürger gem. § 3 (1) BauGB und § 3 (2) BauGB
2. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und § 3 (2) BauGB
3. Entwurf des Bebauungsplans 265 -Hovermühle- mit Legende und Textlichen Festsetzungen
4. Begründung zum Bebauungsplan 265 -Hovermühle-
5. Anregungen der Bürger gem. § 3 (1) BauGB und § 3 (2) BauGB
6. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und § 3 (2) BauGB

Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen der Bürger

Anlage 1

Nr.	Bürger / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	<u>FACAB LYNEN GmbH & Co. KG</u> <u>Dürener Straße 240, 52249 Eschweiler, 01.02.2005</u> Folgende Anregungen wurden geäußert: <u>Westliche Werksgrenze</u> - Die bestehende Zufahrt von der Dürener Straße / Anliegerweg muss erhalten bleiben, a) für die Bearbeitung der landwirtschaftlich genutzten Fläche b) als Notzufahrt für die Feuerwehr - ebenso muss erhalten bleiben die 2. Feuerwehrezufahrt im weiteren Verlauf des Anliegerweges - insbesondere nach dem Umbau der B 264 - , - die weitere Nutzung des Weges zur Wasserentnahmestelle Inde ist erforderlich.	Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan 265 werden die vorhandenen Wegebeziehungen nicht verändert. Insofern bleiben alle bisherigen Funktionen erhalten.	Die Stellungnahme ist berücksichtigt.
2	<u>Linde AG</u> <u>Abraham-Lincoln-Straße 21, 65189 Wiesbaden, 04.05.2006</u> Die zum Vorentwurf des Bebauungsplans im Schreiben vom 11.02.2005 geäußerten Bedenken bestehen weiterhin. Diese Ausführungen werden ausdrücklich zum Gegenstand der Einwendungen auch gegen den nunmehr förmlich vorgestellten Entwurf zum Bebauungsplan 265 gemacht. Zu den im Planentwurf vorgesehenen Festsetzungen wird ergänzend wie folgt Stellung genommen: 1. Der Begründung zu dem im Entwurf vorgestellten Bebauungsplan ist nicht zu entnehmen, dass die für das Betriebsgelände der Firma Linde vorgesehenen Festsetzungen von einem solchen öffentlichen Gewicht sind, dass sie die schutzwürdigen Eigentumsbelange überwiegen. 1.1 Dies gilt zunächst hinsichtlich der zur überbaubaren Grundstücksfläche vorgesehenen Festsetzungen. Soweit der Plangeber unter Ziffer 3.3 des Entwurfs der Begründung	zu 1. In der Begründung zum Bebauungsplan 265 sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans detailliert dargelegt. Für die Festsetzungen liegen insgesamt städtebauliche Gründe vor. Die Festsetzungen sind mit den schutzwürdigen Eigentumsbelangen vereinbar. zu 1.1 Die überbaubare Grundstücksfläche für das im Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet und ehemalige Betriebsgelände, dass im wesentlichen aus den Flurstücken 18/1 und 7/2 besteht, ist	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

ausführt, dass durch die großzügig angelegten überbaubaren Grundstücksflächen eine ausreichende Flexibilität für eine gewerbliche Bebauung gewährleistet sei, verkennet er, dass jedenfalls hinsichtlich der im Eigentum unserer Mandantin stehenden Flächen eine weitere wirtschaftlich sinnvolle Bebauung des Betriebsgeländes schon deshalb nicht möglich ist, weil aufgrund der auf den Flurstücken 7/2 und 18/1 vorgesehenen Baugrenzen ein erheblicher Teil des Betriebsgeländes nicht für eine Bebauung zur Verfügung steht.	über die großzügige Festsetzung von Baugrenzen definiert, die einen Abstand zu den äußeren Grundstücksgrenzen von 5,0 m bzw. 8,0 m einhalten. Lediglich der Schutzbereich um den ehemaligen Wetterschacht ist von dieser überbaubaren Fläche ausgenommen. Die geäußerte Ansicht, dass ausschließlich der vorhandene Gebäudebestand abgesichert sei, trifft nicht zu und kann nur auf einem Missverständnis beruhen, tatsächlich umfasst die überbaubare Fläche rd. 9.300 m² (rd. 65 %).	
Die in Rede stehenden Festsetzungen dienen erkennbar ausschließlich der planungsrechtlichen Absicherung des vorhandenen Gebäudebestandes. Mit Blick darauf, dass das Acetylenwerk seinen Betrieb schon seit einigen Jahren eingestellt hat und hier auch kein vergleichbarer Chemiebetrieb angesiedelt werden soll, ist es unter dem Gesichtspunkt der planerischen Erforderlichkeit schlichtweg nicht nachvollziehbar, warum der Plangeber nunmehr einen Gebäudebestand sichert, der spezifisch auf das ehemalige Acetylenwerk zugeschnitten war. Schließlich haben die – bislang leider vergeblichen – Bemühungen unserer Mandantin, das Betriebsgelände einer sinnvollen gewerblichen Folgenutzung zuzuführen, gezeigt, dass der vorhandene Gebäudebestand insoweit ein Hindernis ist und die überbaubare Grundstücksfläche daher deutlich vergrößert werden muss. Dies liegt nicht zuletzt im Interesse der Stadt Eschweiler, da sie andernfalls riskiert, dass die nach ihren planerischen Zielvorstellungen zu entwickelnden Flächen unserer Mandantin dauerhaft brachliegen, weil sie für die angedachte Nachnutzung nicht attraktiv sind.		
1.2 Hinzukommt, dass nach den Vorstellungen des Plangebers auch der Bereich des ehemaligen Wetterschachtes, der immerhin ca. ein Viertel der Gesamtfläche des Betriebsgeländes ausmacht, von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Dies soll – wie unter Ziffer 4.3. der Begründung ausführt – im Interesse der Sicherheit notwendig sein. Der von einer Bebauung freizuhaltende Schachtschutzbereich betrage nach der bergbehördlich geübten Praxis 20 m zum Schachtmittelpunkt (Radius) plus Lageungenauigkeit (somit 22 m Radius). Dieser Schutzbereich werde daher als Fläche gekennzeichnet, unter der der Bergbau umgeht (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB).	zu 1.2 Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan 265 hat das Bergamt Düren bzw. die Abteilung Bergbau und Energie in NRW der BR Arnsberg mit Schreiben vom 25.01.2005 über die Lage des Wetterschachtes, der eine Tiefe von 585 m hat, informiert und mitgeteilt, dass Angaben über eine dauerstandsichere Verfüllung nach heutigen wissenschaftlichen Erkenntnissen nicht vorhanden sind und aus diesem Grund Aussagen bezüglich der Standsicherheit der Tagesoberfläche im Bereich der verlassenen Tagesöffnung nicht möglich sind. Sie hat darauf hingewiesen, dass beim Nachsacken oder Abgehen der vorhandenen Verfüllsäule oder beim Einsturz der Tagesöffnung in der näheren Umgebung der Tagesöffnung mit einem Einbruch und / oder Absenkung der Tagesoberfläche gerechnet werden muss.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
Die Firma Linde übersieht nicht, dass die zu überplanenden Flä-		

chen im Bergwerksfeld „Zukunft“ sowie im Bergwerksfeld „Eschweiler Reserve-Grube“ liegen und damit eine gewisse Sorge besteht, dass es im Plangebiet möglicherweise zu bergbaubedingten Schäden bzw. Senkungen kommen kann, die nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden können.

Ausweislich der vorliegenden Unterlagen beruht die Einschätzung hinsichtlich möglicher Bergschäden bzw. Senkungen jedoch ausschließlich auf den beiden Stellungnahmen der EBV Aktiengesellschaft und der für den Bergbau zuständigen Abteilung 8 – Bergbau und Energie in NRW – der Bezirksregierung Arnsberg, die in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange Stellung zu dem Vorentwurf des nunmehr förmlich vorstellten Planentwurfs genommen haben.

Die EBV Aktiengesellschaft kommt – jedoch ohne weitere Begründung – in ihrem Schreiben vom 12.01.2005 zu dem Ergebnis, dass der Bereich des Wetterschachtes im Interesse der Sicherheit rein vorsorglich in einem Radius von 22 m von einer Bebauung freizuhalten sei. Zwar hat auch die Bezirksregierung Arnsberg in ihrer Stellungnahme vom 25.01.2005 ausgeführt, dass möglicherweise mit Setzungserscheinungen sowie Bodenbewegungen im Plangebiet zu rechnen sei. Zu der Frage, ob der Bereich um den Wetterschacht jedoch zwingend von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, gibt die fachliche Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg jedoch keine Auskunft.

Mit Blick darauf, dass diese beiden Stellungnahmen sehr allgemein gehalten sind und zudem nur eine Empfehlung wiedergeben, bleibt die Annahme des Plangebers, dass es tatsächlich zu den – sicherlich im Rahmen der Planaufstellung zu bedenkenden – Bodensenkungen kommen wird, rein spekulativer Natur. Da die privatnützige Verwendung des Grundeigentums unserer Mandantin durch die Festsetzung des mit einem Bauverbot belegten Schutzbereiches erheblich beschränkt wird, hätte der Plangeber weiteren fachkundigen Rat einholen müssen und es diesbezüglich nicht allein bei der pauschalen rechtlichen Einschätzung der beteiligten Träger öffentlicher Belange belassen dürfen. Zumindest die Ausführungen unter Ziffer 4.3 der Begründung reichen nicht aus, um die Festsetzung des Schutzbereiches zu rechtfertigen.

Darüber hinaus hat die EBV Aktiengesellschaft in ihrer Stellungnahme vom 12.01.2005 gefordert, im Interesse der Sicherheit – rein vorsorglich – den Wetterschacht von einer Bebauung freizuhalten. Sie hat darüber informiert, dass der von einer Bebauung freizuhaltende Schachtschutzbereich nach der bergbehördlich geübten Praxis zum Schachtmittelpunkt 20 m (Radius) plus Lageungenauigkeit (somit 22 m Radius) beträgt und eine Kennzeichnung gem. § 9 (5) 2 BauGB, bezogen auf den Schachtschutzbereich empfohlen. Außerdem hat sie darüber informiert, dass bei einer eventuell geplanten Bebauung in den Schachtschutzbereich hinein das Bergamt Düren zu kontaktieren ist und deren Verfügungen zu beachten sind. Das gleiche gilt bei eventuellen Abbrucharbeiten bzgl. der vorhandenen Altbauten, die ggf. in den Schachtschutzbereich hineinreichen.

Für die Stadt Eschweiler war es auf der Grundlage dieser beiden Stellungnahmen erforderlich, die Überbaubarkeit des Gewerbegebietes entsprechend einzuschränken. Für die Firma Linde bedeutet diese Einschränkung keine Änderung gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Beurteilung gem. § 34 BauGB. Auch hier würden die genannten Behörden bei einer Bauantragstellung beteiligt und müssten identische Anforderungen stellen. Sollte in einem Baugenehmigungsverfahren nach entsprechender gutachterlicher Bewertung die Bebaubarkeit des Schachtschutzbereiches nachgewiesen werden können, wäre eine Bebauung ggf. auf dem Befreiungswege denkbar.

1.3 Des weiteren bestehen erhebliche rechtliche Bedenken gegen den in der textlichen Festsetzung 1 vorgesehenen Einzelhandelsausschluss. Gleiches gilt für den Ausschluss der unter den Abstandsklassen I-VII des Abstandserlasses ausgeführten Gewerbebetriebe und vergleichbare Gewerbebetriebe, die der textlichen Festsetzung 1 zufolge in dem Gewerbegebiet ebenfalls ausgeschlossen werden sollen.

Zwar kann in einem Bebauungsplan im Wege der städtebaulichen Feinsteuerung festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 9 BauNVO). Aufgrund dieser weitergehenden Abweichung von den Baugebietsnormen ist diese jedoch nur unter der Voraussetzung möglich, dass die Abweichung durch besondere städtebauliche Gründe gerechtfertigt ist.

Legt man diesen Maßstab an die in Rede stehende Feinsteuerung der gewerblichen Nutzungen im Gewerbegebiet an, so zeigt sich, dass weder der beabsichtigte Ausschluss von Gewerbebetrieben der Abstandsklassen I bis VII noch der vorgesehene Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher die nach § 1 Abs. 9 BauNVO erforderliche städtebauliche Rechtfertigung in sich tragen.

Dies gilt insbesondere mit Blick auf den weitgehenden Einzelhandelsausschluss. Dass es sich bei dem Betriebsgelände unserer Mandantin aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zur BAB 4 und den in der Umgebung vorhandenen Gewerbebetrieben um einen attraktiven Gewerbestandort handelt, wird auch von der Stadt Eschweiler nicht in Zweifel gestellt. Die Begründung zum Bebauungsplan lässt jedoch eine nachvollziehbare Begründung dafür vermissen, warum die Ansiedlung weiteren Einzelhandels, der zu den typischerweise in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen gehört, im Plangebiet sich nachteilig auf die übrigen Versorgungsbereiche der Stadt Eschweiler auswirkt. Ein Einzelhandelsgutachten, das regelmäßig Grundlage für einen – wie im Planentwurf vorgesehenen – weitgehenden Ausschluss des Einzelhandels in einem Gewerbegebiet ist, hat die Stadt Eschweiler bislang jedoch nicht vorgelegt. Vielmehr haben die Bemühungen unserer Mandantin zur Vermarktung des Betriebsgeländes gezeigt, dass diese Flächen durchaus für den Einzelhandel attraktiv sind und Investoren bereit wären, diese Nut-

zu 1.3 Städtebauliches Ziel für das Gewerbegebiet Königsbenden insgesamt einschließlich des Grundstücks der Linde AG ist die Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Eine ungesteuerte Durchmischung mit nicht gewerbegebietstypischen Einzelhandelsbetrieben soll daher vermieden werden. Darüber hinaus soll eine Schädigung des zentralen Versorgungsbereiches in der Innenstadt verhindert werden. Aus diesen Gründen sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, deren Angebot zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente beinhaltet, im Bebauungsplan ausgeschlossen. Die Festlegung der Sortimente erfolgte in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Eschweiler, 03/2003. Der gewerbegebietstypische, nicht zentren- oder nahversorgungsrelevante Einzelhandel (wie z.B. Autozubehör) wird im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen. Im benachbarten Bebauungsplan 63/5. Änderung wurden die gleichen Festsetzungen getroffen.

In der Begründung ist darüber hinaus dargelegt, dass das festgesetzte Gewerbegebiet in seiner Nutzung gem. Abstandserlass 1998 eingeschränkt ist, um den Schutz der an das Gewerbegebiet angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung an der Dürener Straße vor Gefahren, erheblichen Belästigungen oder erheblichen Nachteilen zu gewährleisten und einen Übergang zwischen emittierendem Gewerbe und der immissionsempfindlichen Wohnnutzung schaffen (s. Anlage zur Begründung: "Abstandsliste 1998 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 - VB 5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98), Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung, Abstandserlass"). Auch diese Festsetzung wurde bereits im Bebauungsplan 63/5. Änderung getroffen. Ausnahmen von dieser Regelung gem. § 31 Abs. 1 BauGB sind nicht vorgesehen, um von vornherein nur solche Betriebe anzusiedeln, die auch im Mischgebiet verträglich wären. Damit soll das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme und das Verbesserungsgebot dem Standort angemessen berücksichtigt werden.

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

zung zu verwirklichen, würde dies nicht durch die diametralen Planungsabsichten der Stadt Eschweiler beständig verhindert.

1.4 Auch mit der Festsetzung des gesamten Flurstücks 19/1 als „öffentliche Grünfläche“ wird unserer Mandantin letztlich die private Nutzung dieses Flurstücks dauerhaft entzogen. Dies hat wiederum zur Folge, dass sich diese Festsetzung mit Blick auf den gebotenen Eigentumsschutz unserer Mandantin als unverhältnismäßig erweist. Denn für die hier in Rede stehende Festsetzung fehlt es ebenfalls an jeglicher sachgerechten Erwägung.

Ziel dieser Festsetzung – so heißt es jedenfalls unter Ziffer 3.8 der Begründung – ist es, den Grünzug entlang der Hovermühle als Bestandteil der Grünraumverbindung zwischen Blausteinsee und renaturierter Indeaue zu sichern sowie den Ortseingang Eschweiler-Ost gestalterisch aufzuwerten und damit auch die Standortqualität des angrenzenden Gewerbegebietes hervorzuheben. Mit Blick darauf, dass das Flurstück 19/1 östlich unmittelbar an das ebenfalls gewerblich genutzten Gelände des Kabelwerks Facab-Lynen angrenzt und auch die Umgebung überwiegend durch eine gewerbliche Nutzung geprägt ist, ist es schlichtweg nicht nachvollziehbar, warum gerade zwischen Gewerbestandorten die Festsetzung einer Grünfläche, auf der wegen des festgesetzten Pflanzgebotes zudem 60 Eschen in einem Abstand von 9 x 9 m angepflanzt werden sollen, städtebaulich erforderlich ist.

Selbst wenn man unterstellt, dass dieses Ziel eine planerische Rechtfertigung in sich trägt, so hätte es zu dessen Verwirklichung beispielsweise ausgereicht, die in Rede stehende Fläche als „private Grünfläche“ festzusetzen, wodurch weiterhin deren private Nutzung ermöglicht worden wäre, ohne dass die weitere privatnützige Verwendung dieser Fläche durch unsere Mandantin insgesamt gefährdet gewesen wäre.

Darauf, dass unserer Mandantin – sollte die im Planentwurf vorgesehene Festsetzung der „öffentlichen Grünfläche“ tatsächlich Rechtsverbindlichkeit erlangen – ein Übernahmeanspruch nebst Entschädigungsanspruch aus Planungsschadensrecht (§ 40 Abs. 1 Nr. 8 i. V. m. Abs. 2 Nr. 1 BauGB) zusteht, haben wir bereits in unserem Schreiben vom 11.02.2005 hingewiesen.

zu 1.4 Das Flurstück 19/1 liegt im Osten des Plangebiets entlang der Straße „Hovermühle“ und besteht aus einem ca. 20 m breiten Grünstreifen, der zum ehemaligen Betriebsgelände durch eine dichte Baumreihe (Pyramidenpappeln) begrenzt wird. Die Grünfläche selber unterliegt bisher keiner Nutzung. Das Flurstück 19/1 gehörte nicht zum ehemals genutzten Betriebsgelände der Linde AG.

In der Begründung zum Bebauungsplan in den Kapiteln 2.1 Städtebauliche Situation / Ziele übergeordneter Planungen und 2.2 Städtebauliches Konzept sind die städtebaulichen Gründe für die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche eingehend erläutert. Hieraus wird deutlich, dass die Festsetzung im öffentlichen Interesse liegt.

Um die Grünraumverbindung zwischen der Halde „Auf der Kippe“ und der Indeaue im Bereich des Gewerbegebietes „Königsbenden“ zu sichern, besteht neben dem Flurstück 19/1 keine sinnvolle Alternative.

Eine Festsetzung als private Grünfläche wurde nicht getroffen, da die Fläche mit der vorgesehenen Grünraumnutzung für den Eigentümer nicht mehr verwertbar wäre.

Bereits im Gespräch mit der Linde AG am 14.03.2005 wurde bestätigt, dass die Stadt beabsichtigt, die öffentliche Grünfläche zu erwerben und die Pflanzmaßnahmen durchzuführen.

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

1.5 Mit Blick auf die etwas abseitige Lage des Gewerbegebietes Hovermühle ist es – wie der Plangeber unter Ziffer 3.8 der Begründung zutreffend erkannt hat – notwendig, dass auf der dem Gewerbegebiet benachbarten öffentlichen Grünfläche an der Grenze zur Ortsdurchfahrt B 264 Werbeanlagen zugelassen werden. Der Entwurf hätte es insoweit jedoch nicht bei einer bloßen Absichtserklärung belassen dürfen, sondern dieses legitime Anliegen vielmehr in das Gewand einer entsprechenden Festsetzung kleiden müssen. 2. Der vorgestellte Planentwurf erweist sich schließlich auch aus folgendem Grund als rechtsfehlerhaft: Soweit der Plangeber – wie unter Ziffer 6.3 der Begründung ausgeführt – unter Hinweis auf § 21 Abs. 2 BNatSchG meint, dass die Eingriffsregelung nicht zur Anwendung gelange, weil das bislang für das Plangebiet bestehende Planungsrecht nach Maßgabe der Plannersatzvorschrift des § 34 BauGB zu beurteilen gewesen sei, verkennt er, dass die Aufstellung eines Bebauungsplans sehr wohl dem Regime des § 21 BNatSchG unterliegt. Denn in § 21 Abs. 2 BNatSchG ist nur bestimmt, dass die Vorschriften der § 18 bis 20 BNatSchG – und damit auch die Eingriffsregelung – auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen und für Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB nicht anzuwenden sind. Unter Vorhaben sind hierbei i.S.d. Legaldefinition des § 29 Abs. 1 BauGB die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen zu verstehen. Da es sich bei der Aufstellung eines Bebauungsplans folglich nicht um ein Vorhaben i.S.d. § 21 Abs. 2 BNatSchG handelt, greift diese Ausnahme nicht ein. Dass die Eingriffsregelung des § 18 BNatSchG bei der Aufstellung eines Bebauungsplans – und zwar auch dann, wenn es um die Überplanung von Baugebieten nach § 34 BauGB geht – sehr wohl Anwendung findet, folgt aus § 1 a Abs. 3 BauGB n.F..	zu 1.5 Im Bebauungsplan ist textlich festgesetzt, dass in der öffentlichen Grünfläche, in einem Bereich von 5 m entlang der Ortsdurchfahrt, B 264, Dürener Straße ausnahmsweise eine untergeordnete, frei stehende Werbeanlage in beschränktem Umfang zugelassen werden kann, die als Hinweisschild auf die im festgesetzten Gewerbegebiet liegenden Betriebsstätten aufmerksam macht und Inhaber und Art der gewerblichen Betriebe kennzeichnet. Hiermit ist eine Festsetzung getroffen, die die grundsätzliche Zulässigkeit ermöglicht aber auch den für Werbeanlagen notwendigen Spielraum für die Gestaltung in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen offen hält. zu 2. Der § 21 Bundesnaturschutzgesetz regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich oder den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Aus diesem Grund wurde zum Bebauungsplan 265 ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, s. Kap. 6.3.1 der Begründung. Darin wurden die naturräumlichen Gegebenheiten für das gesamte Plangebiet beschrieben und der ökologische Wert der Nutzungs-/Biotoptypen auf der Grundlage des bisher geltenden Planungsrechts (§ 34 BauGB) und der Festsetzungen des Bebauungsplans bilanziert.	Die Stellungnahme ist berücksichtigt. Die Stellungnahme ist berücksichtigt.
---	--	---

Schreiben der Linde AG, Abraham-Lincoln-Straße 21, 65189 Wiesbaden vom 11.02.2005 zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Die Linde AG ist Eigentümerin der Grundstücke Gemarkung Eschweiler, Flur 56, Flurstücke 7/2, 18/1 und 19/1 (Dürener Straße 334, 52249 Eschweiler. Diese Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 265 – Hovermühle -. Zu den in diesem Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen wird wie folgt Stellung genommen:

Einleitend wird klargestellt, dass die Linde AG die Planung im Grundsatz begrüßt, da mit ihr zukünftig ein verlässliches Planungsrecht geschaffen wird. Im Einzelnen bestehen jedoch noch Bedenken gegen die Wirksamkeit einzelner Festsetzungen. Weiterhin wurden zum Teil die Belange der Linde AG nicht ausreichend berücksichtigt.

1. Die Festsetzung des Flurstücks 19/1 als öffentliche Grünfläche würde das Eigentumsrecht der Linde AG in hohem Maße beeinträchtigen. Diese Festsetzung führt dazu, dass das Grundstück nicht mehr in wirtschaftlich sinnvoller Weise genutzt werden kann. Es hat lediglich noch einen Erholungswert, der an dieser Stelle für die Linde AG nicht von Interesse ist.

Bei der Festsetzung von öffentlichen Grünflächen auf Privatgrundstücken sind zudem die Anforderungen an die gem. § 1 (7) BauGB erforderliche Abwägung sehr hoch. Im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange ist zu prüfen, ob das Planungsziel – soweit es sich hierbei um ein zulässiges städtebauliches Ziel handelt – nicht mit einer geringeren Belastung des Eigentümers auch durch Festsetzung einer privaten Grünfläche erreicht werden kann (vgl. OVG Münster, Ur. V. 17.12.1998 – 10 AD 186/96.NE, BRS 60 Nr. 21).

Das kommt allerdings dann nicht in Betracht, wenn dem Eigentümer keine sinnvolle Nutzungsmöglichkeit mehr verbleibt. Unabhängig davon sind vorrangig Flächen, die im Eigentum der Gemeinde stehen, zur Anlage öffentlicher Grünflächen in Betracht zu ziehen (vgl. BVerwG, Ur. V. 06.06.2002 – 4 CN 6.01, BRS 65 Nr. 8).

In der Begründung zum Bebauungsplan wird als Ziel lediglich die Schaffung einer Grünraumverbindung zwischen der Halde „Auf der

Am 14.03.2005 fand ein Abstimmungsgespräch mit der Fa. Linde zum Vorentwurf des Bebauungsplans statt. Hierbei wurde von den Vertretern der Linde AG nochmals betont, dass die Bauleitplanung ausdrücklich begrüßt wird, um für die Vermarktung des Grundstücks Planungssicherheit zu haben. Im Gespräch wurde die zukünftige Lagegunst der Gewerbefläche mit neuem Autobahnanschluss und direkter Nachbarschaft zur renaturierten Indeaue hervorgehoben.

Verschiedene Änderungsvorschläge wurden diskutiert, wobei deutlich wurde, dass die Lage des Grundstücks zwischen Industrie- und Gewerbeflächen in Verbindung mit der vorhandenen Gemengelageproblematik und den städtebaulichen Zielen gegen eine Änderung der Planung spricht.

zu 1. Das Flurstück 19/1 liegt im Osten des Plangebiets entlang der Straße „Hovermühle“ und besteht aus einem ca. 20 m breiten Grünstreifen, der zum ehemaligen Betriebsgelände durch eine dichte Baumreihe (Pyramidenpappeln) begrenzt wird. Die Grünfläche selber unterliegt bisher keiner Nutzung.

Das Flurstück 19/1 gehörte nicht zum ehemaligen Betriebsgelände der Linde AG.

In der Begründung zum Bebauungsplan in den Kapiteln 2.1 Städtebauliche Situation / Ziele übergeordneter Planungen und 2.2 Städtebauliches Konzept sind die Grundlagen für die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche eingehend erläutert.

Im Gespräch mit der Linde AG wurde bestätigt, dass die Stadt beabsichtigt, die öffentliche Grünfläche zu erwerben und die Pflanzmaßnahmen durchzuführen.

Durch die Festsetzung der vorhandenen, derzeit nicht genutzten Grünfläche als öffentliche Grünfläche mit entsprechender Baumpflanzung wird für diesen Bereich sowohl eine Aufwertung für das Landschaftsbild als auch der ökologischen Situation bewirkt. Diese positive Veränderung wurde im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages bewertet. Der ökologische Wert der festgesetz-

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Kippe“ und der Inde-Aue angegeben. Daraus geht weder hervor, inwiefern es einer derartigen Grünraumverbindung überhaupt bedarf, noch, ob das Flurstück 19/1 die einzige mögliche Grünraumverbindung darstellt. Der Begründung ist bislang auch nicht zu entnehmen, dass sich die Stadt mit den privaten Belangen der Linde AG auseinander gesetzt hat, obwohl die Beeinträchtigungen dieser Belange offensichtlich sind. Derzeit bestehen daher Bedenken gegen die Zulässigkeit dieser Festsetzung. Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche grundsätzlich zu einem Übernahmeanspruch gem. § 40(1) Nr. 8 i.V.m. (2) Nr. 1 BauGB führt. Die Voraussetzungen dieser Regelungen wären vorliegend erfüllt. Die Stadt wäre demnach verpflichtet, die öffentliche Grünfläche gegen ein angemessenes Entgelt zu übernehmen. In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass mit der Übernahme die Pflicht auf die Stadt übergehen wird, die Festsetzung von Pflanzgeboten (hier sogleich) umzusetzen. 2. Zweifel bestehen an der Wirksamkeit der geplanten Festsetzung von Pflanzmaßnahmen gem. § 9(1) Nr. 25 BauGB auf dem Flurstück 19/1. Danach ist vorgesehen, dass die bestehende Pappelreihe insgesamt durch Anpflanzen von drei Reihen Eschen (<i>Fraxinus excelsior</i>) ersetzt wird. Weiterhin soll die Einsaat der Fläche mit Extensivgrünlandmischung festgesetzt werden. Die Festsetzung dieser Pflanzmaßnahmen wäre in ihrem Ausmaß unverhältnismäßig. Zudem würden mit ihr keine zulässigen städtebaulichen Ziele verfolgt. Allein der Umstand, dass die Esche der Stadt Eschweiler ihren Namen gegeben hat und in der Region häufig vorkommt, rechtfertigt sicherlich nicht, derart kostenintensive und umfangreiche Pflanzmaßnahmen durchzuführen. Zudem geht aus der Begründung nicht hervor, warum die bestehende Pappelreihe bei Umsetzung des Bebauungsplans nicht mehr gehalten werden kann. Die Erforderlichkeit der Festsetzung ist insofern nicht nachgewiesen. 2a. Auch gegen die Zulässigkeit der Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB mit Bindungen für die Bepflanzung auf den übrigen Flurstücken des geplanten Gewerbegebiets bestehen nachhaltige Bedenken. Sie dienen ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan dem Ziel, einen Übergang zwischen großflächiger und kleinteiliger Flächennutzung, aber auch zwischen dem Innen- und	ten Maßnahmen kann dann nach Realisierung in das Ökokonto der Stadt Eschweiler eingestellt werden. zu 2. Die vorhandene Pappelreihe entlang der östlichen Grenze besteht aus Pyramidenpappeln. Diese Pappeln weisen zum größten Teil bereits jetzt verstärkt Totholz und Faulstellen auf. Bei einigen Bäumen sind bereits durch Sturmwindwirkung Starkäste und zum Teil ganze Kronenbereiche ausgebrochen. Aus diesem Grund können bei einer neuen Bebauung des Betriebsgrundstückes die Pappeln nicht erhalten werden. Wie die Stadt Eschweiler gegenüber der Linde AG bestätigt hat ist beabsichtigt, die öffentliche Grünfläche zu erwerben und die Pflanzmaßnahmen durchzuführen. zu 2a. § 9 (1) Nr. 25 BauGB ermöglicht u.a. Festsetzungen über das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung. Zweck der Nr. 25 ist es, in Bebauungsplänen gezielt Festsetzungen über die Begrünung der bebauten und nicht bebauten Bereiche treffen zu können. Die städtebaulichen Gründe können unterschiedlich sein. In Betracht kommen stadtgestalterische	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
--	---	--

Außenbereich herzustellen. Damit sollen sie das Gewerbegebiet sowohl gegenüber dem Wohngebiet als auch nach Süden gegenüber dem Landschaftsschutzgebiet abgrenzen und hier einen Übergang schaffen. Ob dies ein zulässiges städtebauliches Ziel darstellt, ist zu bezweifeln. Festsetzungen im Sinne von § 9 (1) Nr. 25 BauGB dienen in der Regel als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Inanspruchnahme und Versiegelung von Flächen. Dieses an sich zulässige städtebauliche Ziel wird in der Begründung jedoch nicht genannt.

Unklar ist insofern, ob Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufgrund der zu erwartenden Versiegelungen überhaupt erforderlich sind. Sollte dies der Fall sein – wofür einiges spricht – sind entsprechende Pflanzgebote und auch die Festsetzung einer Grünfläche durchaus sinnvoll. Um die Planungen insgesamt nicht zu gefährden wird sich die Linde AG nicht nachhaltig gegen diese Festsetzungen wehren. Es müsste aber zumindest in der Begründung eindeutig zum Ausdruck kommen, dass es sich um entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen handelt, wobei hier nach wie vor fraglich ist, ob die Bindungen für die Bepflanzung in diesen Ausmaßen verhältnismäßig sind.

Überlegungen, Abschirmungen und Trennungen unterschiedlicher Baugebiete, die Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Die vorgesehene Hecke zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Gewerbegebiet dient der optischen Trennung zwischen Wohn- und Gewerbegebiet. Im eingangs genannten Abstimmungsgespräch mit der Linde AG wurde vereinbart, diese Hecke entlang des Privatweges festzusetzen.

Wie in der Begründung in Kapitel 2.1 „Städtebauliche Situation“ eingehend erläutert, ist das bestehende Planungsrecht für das ehemalige Betriebsgelände der Linde AG und der angrenzenden Wohnbebauung nach § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) zu beurteilen. Die Bebauung des ehemaligen Betriebsgrundstückes und die damit einhergehende Veränderung der vorhandenen Nutzungs-/Biotoptypen wäre hier ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich gewesen. Der Bebauungsplan verursacht somit keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 21 (2) BNatSchG.

Das ehemalige Betriebsgelände weist derzeit Baumbestände unterschiedlicher Art und Alters auf. Im Bereich der Leerstehenden Gebäude steht eine mächtige Platane, bei der durch Sturmwindwirkung ca. die Hälfte der Krone ausgebrochen ist. Der südliche Bereich wird durch eine Fichtenreihe mit einzelnen Birken und einer prägenden Platane begrenzt. Die Platane soll möglichst erhalten bleiben und wurde zum Erhalt festgesetzt. Im westlichen Bereich befindet sich eine Fläche, die nicht betrieblich genutzt wurde und daher einen dichteren Baum- und Strauchbewuchs aufweist. Hier befinden sich mehrere Birken, eine Pyramidenpappel, eine Salweide, mehrere kleinere Obstbäume und Sträucher.

Die Stadt Eschweiler verfügt über eine Baumschutzsatzung, die das Fällen von dort geschützten Bäumen an eine Ersatzpflanzung bindet. Ein Standort für diese Ersatzpflanzung kann auf Grundlage der Baumschutzsatzung nicht vorgegeben werden. Es wird davon ausgegangen, dass bei einer Umnutzung des Geländes die vorhandene, unter die Baumschutzsatzung fallende Bepflanzung nicht erhalten bleiben kann. Aus diesem Grund ist an der südlichen Grundstücksgrenze das Anpflanzen einer freiwachsenden Wildstrauchhecke festgesetzt, die bei Bedarf als Ersatzpflanzung ausgeführt werden kann und gleichzeitig dem städtebaulichen Ziel dient, einen Übergang zwischen Gewerbegebiet und Landschaftsschutzgebiet zu schaffen.

3. Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen in Bezug auf die Erschließung. Lediglich in der Begründung wird ausgeführt, dass die Straße „Königsbenden“ eine besondere Bedeutung erhalten soll. Insbesondere der LKW-Verkehr soll über diese Straße abgewickelt werden. Die Erschließung über die Dürener Straße bleibt zwar erhalten, soll jedoch möglichst auf Kundenverkehr beschränkt bleiben. Rein vorsorglich wird klargestellt, dass die Linde AG auf die Erschließung von der Dürener Straße nicht – auch nicht eingeschränkt – verzichten wird, da diese von immensem Wert für den Gewerbestandort ist. Dies ist nach der momentanen Fassung des Bebauungsplans auch möglich.

4. Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Bewohner der Gebäude Dürener Straße 318-332a und der Stadt Eschweiler auf dem Privatweg zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem Gewerbegebiet wäre aller Voraussicht nach ebenfalls unzulässig. Der Privatweg steht zumindest teilweise im Eigentum der Linde AG. Aufgrund der Festsetzung von Pflanzmaßnahmen an der nördlichen Grenze des Gewerbegebiets (Anpflanzung einer freiwachsenden Wildstrauchhecke in einer Breite von 3,0 m) wird er von der Linde AG nicht mehr genutzt werden können. Eine Erschließung des Gewerbegebiets über diesen Weg wäre nicht mehr möglich. Damit hätte der Privatweg für die Linde AG keinerlei Nutzen.

Eine derartige Festsetzung, die massiv in das Eigentumsrecht der Eigentümerin eingreift, bedarf einer intensiven Abwägung der gegenüberstehenden Interessen. Eine derartige Abwägung ist der Begründung zum Bebauungsplan nicht zu entnehmen.

Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die Linde AG als Grundstückseigentümerin gem. § 41 (1) BauGB die Begründung des festgesetzten Rechtes gegen eine Entschädigung verlangen kann. Sowohl die Bewohner der Gebäude Dürener Straße 318-332a als auch die Stadt Eschweiler wären daher zur Zahlung einer entsprechenden Entschädigung verpflichtet.

zu 3. Der Erschließung des Gewerbegrundstückes über die Dürener Straße kommt eine wesentliche Bedeutung zu, insbesondere allerdings für Kunden bzw. Ortsunkundige. Dies wurde im Bebauungsplan auch hinsichtlich einer erforderlichen Werbeanlage berücksichtigt, s. hierzu Kapitel 4 der Begründung und Örtliche Bauvorschriften. Auf Grund der vorhandenen Gemengelage mit einem Lärmvorbelasteten Wohngebiet entlang der Dürener Straße, für das gegenüber der heutigen Situation keine Verschlechterung eintreten darf und einer geplanten gewerblichen Nutzung ist hier im besonderen Maß das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme anzuwenden. Im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes kann das Ziel der Planung auf Grund dieser Situation nur in der Lärmvermeidung liegen. Aus diesem Grund ist festgesetzt, dass die Zufahrt von der Dürener Straße nur den Kunden des geplanten Gewerbegebietes vorbehalten ist, der Zu- und Ablieferverkehr und die Zufahrt für Beschäftigte und Betriebsinhaber erfolgt über die Straße Königsbenden.

zu 4. Bereits im Jahre 1963 wurde zwischen der Industriegas und dem EBV eine Vereinbarung getroffen, die dem EBV und den Bewohnern der Häuser Dürener Straße 318 bis 328 das Recht einräumt, die Werkszufahrt von der Dürener Straße zu benutzen. Eine Kopie dieses Vertrages wurde der Linde AG ausgehändigt. Auf der Grundlage dieser Vereinbarung sind in der Zwischenzeit div. bauliche Anlagen entstanden. Da in der Vereinbarung ausdrücklich eine dingliche Sicherung des Benutzungsrechtes ausgeschlossen wurde, war eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich.

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

	5. Unverständlich ist schließlich die Darstellung eines Bebauungskonzeptes im geplanten Gewerbegebiet. Dieses nicht verbindliche Konzept, dass sich auch auf die Erschließung incl. der Stellplätze bezieht, ist keine zulässige Festsetzung im Sinne des § 9 BauGB. Darüber hinaus lässt es den Bebauungsplan insgesamt unübersichtlich erscheinen. Es wird daher angeregt, diese Zeichnungen aus dem Bebauungsplan herauszunehmen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind hier ausreichend. Abschließend wurde nochmals klargestellt, dass die Linde AG die Planung insgesamt begrüßt und es wurde angeregt, sie im weiteren Verlauf der Bauleitplanung intensiv zu beteiligen, um ihre Interessen ausreichend zu berücksichtigen, was nach derzeitigem Stand nicht ausreichend erfolgt sei. Da die Linde AG ein Interesse an der Schaffung von Planungsrecht hat sollte vermieden werden, dass der Bebauungsplan aufgrund von Abwägungsfehlern unwirksam erlassen wird. Zur Abstimmung wurde ein persönliches Gespräch vorgeschlagen.	zu 5. Üblicherweise wird im Vorentwurf eines Bebauungsplans eine für den Laien erkennbare Darstellung gewählt. Diese Vorgehensweise ist bürgerfreundlich und in der gewählten Form für das weitere Verfahren unkritisch. Im Entwurf des Bebauungsplans ist die Gestaltungsplanung nicht mehr Gegenstand.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
--	--	---	--

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Anlage 2

Nr.	TÖB	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	Bergamt Düren 13.01.2005 Bezirksregierung Arnsberg Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW 25.01.2005	Die Anfrage wurde an die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie, weitergeleitet. Das Plangebiet befindet sich über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Zukunft“, Eigentümerin ist die RWE Power AG, und über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler Reserve-Grube“, Eigentümerin ist die Eschweiler Bergwerks Verein AG. Unterhalb der Planfläche wurde Steinkohle durch das stillgelegte Bergwerk „Eschweiler-Reserve“ in tiefen Bereichen gewonnen. Im Plangebiet befindet sich die bergbaulich bedingte Tagesöffnung „Wetterschacht“. Die Koordinaten des Mittelpunktes werden mit einer Lageungenauigkeit von 2,0 m mitgeteilt, die Teufe des Wetterschachts liegt bei 585 m. Der Schacht wurde 1952 mit Berge und Bauschutt verfüllt und mit einer 0,45 m starken Betonplatte mit abgedeckter Einstiegs Luke abgedeckt. Da Angaben über eine dauerstandsichere Verfüllung nach heutigen wissenschaftlichen Erkenntnissen der verlassenen Tagesöffnung nicht vorhanden sind, sind Aussagen bezüglich der Stand-sicherheit der Tagesoberfläche im Bereich der verlassenen Tagesöffnung zurzeit nicht möglich. Zur Einwirkungsrelevanz der umgegangenen bzw. möglicherweise umgegangenen bergbaulichen Tätigkeiten sind folgende allgemeingültige Hinweise möglich: Nach der allgemeinen Lehrmeinung sind Bodenbewegungen aufgrund von Gewinnung, die im tiefen Bereich geführt wurde, spätestens fünf Jahre nach Einstellung der Gewinnungstätigkeiten abklingen. Daher ist mit bergbaulichen	Die EBV AG und die RWE Power wurden am Verfahren beteiligt, s. hierzu lfd. Nrn. 7 und 8. s. hierzu Stellungnahme der EBV AG lfd. Nr. 7 und Stellungnahme der Verwaltung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	Nachwirkungen auf die Tagesoberfläche aus diesen Gewinnungstätigkeiten nicht mehr zu rechnen. • Beim Nachsacken oder Abgehen der vorhandenen Verfüllsäule oder beim Einsturz der Tagesöffnung muss in der näheren Umgebung der Tagesöffnung mit einem Einbruch und / oder Absenkung der Tagesoberfläche gerechnet werden.	s. hierzu Stellungnahme der EBV AG lfd. Nr. 7 und Stellungnahme der Verwaltung. Im Entwurf des Bebauungsplans 265 –Hovermühle- wird der von einer Bebauung freizuhaltende Schachtschutzbereich des Wetterschachtes entsprechend der bergbehördlich geübten Praxis mit einem Radius von 22 m zum Schachtmittelpunkt berücksichtigt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
	Im nördlichen Bereich der Planfläche fand Abbau von Braunkohle im Tagebau „Zukunft“ statt. Die Fläche wurde rekultiviert. Es können in diesem Bereich noch weiterhin Setzungen bzw. Hebungen auftreten.	Der Tagebau „Zukunft“ befand sich außerhalb des Plangebiets, die RWE Power hat in ihrer Stellungnahme (s. lfd. Nr. 8) diesbezüglich keine Bedenken geäußert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Die Planfläche liegt unmittelbar im Grenzbereich der Beeinflussung durch bergbauliche Grundwasserabsenkungen des Braunkohlentagebaus Inden und wird auch von tektonischen Störungszonen berührt, wodurch Setzungserscheinungen sowie Bodenbewegungen in diesem Gebiet nicht ausgeschlossen werden können. Nach vorliegenden Erkenntnissen sind im Planungsraum, bezogen auf das „oberste Grundwasserstockwerk“ derzeit Absenkungsbeträge von ca. bis zu 1 m zu verzeichnen. Diese Grundwasserabsenkungen können sich in den nächsten Jahren teilweise noch verstärken und werden aufgrund des weiteren Tagebaubetriebs auch noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Der sich nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen einstellende Grundwasserwiederanstieg sollte bereits jetzt bei allen Planungen berücksichtigt werden.	Hierzu teilte das Staatliche Umweltamt Aachen mit, dass sich der Grundwasserstand im Planbereich bei ca. 1 – 3 m unter Flur befindet. Ein entsprechender Hinweis (Abdichtung zum Schutz vor hohem Grundwasser) wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
	Die derzeit seitens des Bergbautreibenden angestrebte Änderung des Braunkohlenplans für den Tagebau Inden – betr. die Entstehung eines Restsees nach Auskohlung des Tagebaus – sollte nach Rücksprache mit dem Bergbautreibenden schon jetzt bei allen weiteren Planungen berücksichtigt werden.	Die EBV AG und die RWE Power wurden am Verfahren beteiligt, s. hierzu lfd. Nrn. 7 und 8. Mögliche Auswirkungen aus der angestrebten Änderung des Braunkohlenplans auf das Plangebiet wurden nicht geäußert. Auch wurden keine Bedenken hinsichtlich möglicher Bodenbewegungen auf Grund von Grundwasserabsen-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

		Es wird darauf hingewiesen, dass die Planung im Bereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlenbergbau liegt. Es wird empfohlen, hinsichtlich möglicher Bodenbewegungen eine Stellungnahme der RWE Power einzuholen. Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist nichts bekannt. Diesbezüglich und hinsichtlich möglicher Bodenbewegungen wird empfohlen, die Bergwerkeigentümerinnen an der Planung zu beteiligen.	kungen geäußert. Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten wurde von Seiten der Bergwerkseigentümerinnen nicht informiert.	
2	Industrie- und Handelskammer Aachen 25.01.2005	Im Bebauungsplan sollen im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher ausgeschlossen werden, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 1 aufgeführten Sortimenten zuzuordnen ist. Für einen derartigen Ausschluss ist es nach der Rechtsprechung des OVG Münster notwendig, die für die Stadt Eschweiler innenstadtrelevanten Sortimente zu definieren. Es wird vorgeschlagen, in der Begründung zum Bebauungsplan einen Hinweis auf das Gutachten der CIMA aus dem Jahr 2003 aufzunehmen und die untersuchten Sortimente als Grundlage zu verwenden. Weiterhin wird angeregt, die textliche Festsetzung Nr. 1 hinsichtlich der Ausnahmen für Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher dahingehend zu ergänzen, dass derartige Verkaufsflächen untergeordnet sein müssen.	Die nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Sortimente wurden in Übereinstimmung mit dem Gutachten festgelegt, eine entsprechende Erläuterung wurde in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend ergänzt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
3	LVR Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege 14.01.2005	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. Durch die industrielle	Nach den derzeitigen Erkenntnissen des Fachamtes gibt es zurzeit keine begründeten Vermutungen zu Bodendenkmälern im Bereich der zukünftigen Wohnbauflächen. Das Denkmalschutzgesetz NW bzw. seine §§ 15 „Entdeckung von Bodendenkmälern“ und 16 „Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern“ entfalten ihre Wirkung gegenüber jedermann, ein Hinweis im	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

		Nutzung des Planungsareals muss davon ausgegangen werden, dass archäologische Relikte weitgehend zerstört sind. Damit stehen derzeit auch keine für die Abwägung verwertbaren Grundlagen zur Verfügung. Unabhängig davon wird darum gebeten, sicherzustellen, dass bei der Planrealisierung auf die §§ 15 und 16 DSchG NW hingewiesen wird. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren.	Bebauungsplan ist nicht erforderlich.	
4	Landesbetrieb Straßenbau 28.01.2005	Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken, wenn die Leistungsfähigkeit des Knotens Königsbenden / B264 gewährleistet bleibt.	Das ehemalige Betriebsgelände des Acetylenwerks der Firma Linde ist bereits heute neben der direkten Zufahrt von der Dürener Straße auch über die Straße Königsbenden erschlossen. Der Bedarf dieser zusätzlichen Grundstückzufahrt wurde bereits im Aufstellungsverfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 – Dürener Straße / Südstraße- thematisiert, geprüft und festgesetzt. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert, ist das ehemalige Betriebsgelände nach § 34 BauGB bebaubar. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans 265 wird diese grundsätzliche Bebaubarkeit nicht verändert. Insofern sind Auswirkungen dieser Planung auf die Leistungsfähigkeit des Knotens Königsbenden / B264 nicht zu erwarten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5	Staatliches Umweltamt Aachen 09.05.2006	Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bestehen gegen den Bebauungsplan erhebliche Bedenken. Für den Betrieb zur Herstellung und Lagerung von Kabeln und Leitungen wird die Möglichkeit zur Erweiterung der Firma - hinsichtlich Abstandserlass - sehr	Das Kabelwerk liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 265 und ist von der dort festgesetzten Nutzungseinschränkung gem. Abstandserlass	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

		stark eingeschränkt. Westlich des Planbereichs grenzen unmittelbar eine Tankstelle und ein PKW-Waschplatz an. Nach eigenen Ermittlungen wird die Tankstelle zu folgenden Zeiten betrieben: Mo-Fr: 05:00 bis 23:00 Uhr Sa: 06:00 bis 01:00 Uhr So: 08:00 bis 23:00 Uhr Nach Aktenlage sind lediglich die Betriebszeiten von 06:00 bis 22:00 Uhr (Tageszeit gem. TA Lärm) bauordnungsrechtlich genehmigt. Ob zwischenzeitlich die o.g. Betriebszeiten genehmigt wurden ist nicht bekannt. Auf Grund des Betriebes der Tankstelle, insbesondere zur Nachtzeit, kommt es in Bezug auf Geräuschemissionen zu Anwohnerbeschwerden. Wie bereits im schalltechnischen Gutachten Nr. SI-E57/03/92 der Schall- und Wärmemesstelle Aachen GMBH aus dem Jahr 1992 festgestellt, ist ein Betrieb der Tankstelle zur Nachtzeit problematisch, da der zulässige Immissionsrichtwert überschritten wird. Im Falle von Nachbarbeschwerden der Anwohnerschaft aus dem Planbereich, insbesondere zur Nachtzeit, wären auf Grund des hohen Schutzanspruches eines allgemeinen Wohngebietes drastische immissionsschutzrechtliche Anforderungen an die verursachenden Gewerbebetriebe (z.B. Tankstelle oder PKW-Waschplatz) zu stellen. Auch die Planungssicherheit bezüglich möglicher Erweiterungen oder Veränderungen der betroffenen Betriebe wäre in Frage gestellt. Die Betriebe würden zu einer besonderen Rücksichtnahme auf den erhöhten Schutzanspruch der benachbarten Wohnbebauung verpflichtet.	nicht betroffen. Es befindet sich seit jeher in einer Gemengelage mit der an der Dürener Straße vorhandenen Wohnbebauung. Hier gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Auf der Grundlage der vorhandenen Nutzungen und entsprechend dem Ziel des Bebauungsplans, diese vorhandenen Nutzungen an ihrem Standort zu sichern, ist der Bereich entlang der Dürener Straße als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auf Grund der vorhandenen gefestigten Bewohner- und Eigentumsstrukturen, der Topografie und Erschließung ist die Möglichkeit der Umstrukturierung dieses Bereichs zu einem Mischgebiet in einem überschaubaren Zeitraum unwahrscheinlich. In der Begründung zum Bebauungsplan 265 wurde im Kap. 3.1.1 ausführlich die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets dargelegt und die vorhandenen Nutzungen beschrieben. Im Kap. 3.7 ist die vorhandene Gemengelagenproblematik und deren planerische Berücksichtigung erläutert. Demnach ist das vorhandene Wohngebiet lärmvorgebelastet und hat diese Immissionen auf Grund der historisch gewachsenen Gemengelage hinzunehmen. In der vorhandenen Bauleitplanung und der bisherigen Genehmigungspraxis wurde darauf geachtet, diesen Konflikt nicht zu verschärfen. Bezüglich der Immissionsrichtwerte führt die TA Lärm in Abschnitt 6.7 folgendes aus: „Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinander grenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden. Es ist vorauszusetzen, dass der Stand der Lärminderungstechnik eingehalten wird. Für die	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
--	--	---	--	--

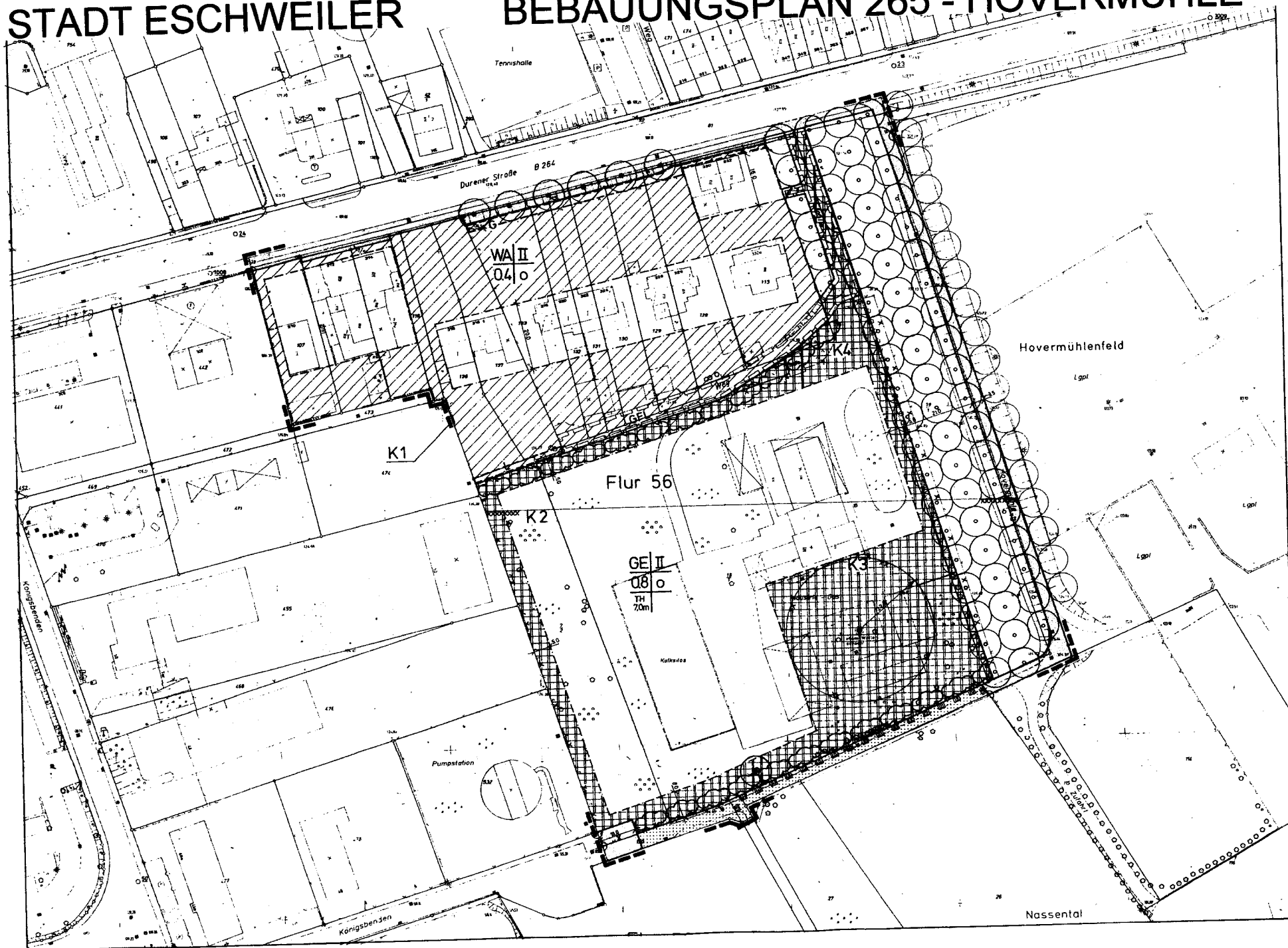
			Höhe des Zwischenwertes ist die konkrete Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebietes maßgeblich. Wesentliche Kriterien sind die Prägung des Einwirkungsgebiets durch den Umfang der Wohnbebauung einerseits und durch Gewerbe- und Industriebetriebe andererseits, die Ortsüblichkeit eines Geräusches und die Frage, welche der unverträglichen Nutzungen zuerst verwirklicht wurde. Liegt ein Gebiet mit erhöhter Schutzwürdigkeit nur in einer Richtung zur Anlage, so ist dem durch die Anordnung der Anlage auf dem Betriebsgrundstück und die Nutzung von Abschirmungsmöglichkeiten Rechnung zu tragen.“ Die Tankstelle und der PKW-Waschplatz liegen im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans 63 - Dürener Straße / Südstraße-. Mit Rücksicht auf die benachbarte Wohnbebauung wurden hier die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe gemäß Abstandserlass gegliedert. Diese Gliederung soll, wie in der Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans 63 ausgeführt, dem Schutz der an das Gewerbegebiet angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung vor Gefahren, erheblichen Belästigungen oder erheblichen Nachteilen gewährleisten und einen Übergang zwischen emittierendem Gewerbe und der immissionsempfindlichen Wohnnutzung schaffen. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan 265 -Hovermühle- werden die Anforderungen an die angrenzenden Betriebe im Geltungsbereich der 5. Änderung zum Bebauungsplan 63 nicht verschärft. Eine Genehmigung zum Betrieb der Tankstelle zur Nachtzeit wurde nicht erteilt. Fazit: Das Wohngebiet ist lärmvorbelastet und hat diese Immissionen auf Grund der historisch gewachsenen Gemengelage hinzunehmen. In der vorhandenen Bauleitplanung und der bisherigen Genehmigungspraxis wurde darauf geachtet, diesen Konflikt nicht zu verschärfen.	
--	--	--	---	--

		Außerdem sind Lärmbelästigungen durch den zu erwartenden Schwerlastverkehr zum geplanten GE, insbesondere zur Nachtzeit zu befürchten. Die Zufahrtsstraße führt unmittelbar an den Wohnhäusern des Allgemeinen Wohngebiets vorbei. Falls an der Planung festgehalten werden sollte ist eine gutachterliche Betrachtung der zu erwartenden Lärmimmissionen durch den an- bzw. abliefernden Schwerlastverkehr durchzuführen und eventuell Lärmminierungsmaßnahmen ermitteln zu lassen.	Im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes ist im Bebauungsplan 265 u.a. festgesetzt, dass die Zufahrt von der Dürener Straße nur den Kunden der zukünftigen Betriebe vorbehalten ist. Der Zu- und Ablieferverkehr und die Zufahrt für Beschäftigte und Betriebsinhaber ist über die Straße Königsbenden zu führen, vgl. hierzu Kap. 3.7 der Begründung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
6	EBV Aktiengesellschaft 12.01.2005	Der Geltungsbereich liegt innerhalb der EBV-Berechtsame Steinkohle über dem Abbaufeld der 1944 durch Kriegseinwirkungen stillgelegten Grube Eschweiler Reserve. Im Plangebiet befindet sich ein Wetterschacht, dessen Lage mit einer Ungenauigkeit von 2,0 m angenommen werden kann. Der Wetterschacht ist mit einer 0,45 m starken Betonplatte abgedeckt und hat eine Endteufe von 585 m. Die Betonabdeckplatte mit Einstiegs Luke ist von Erdreich überdeckt. Der Schacht wurde mit Lockermassen unterhalb der Betonabdeckplatte verfüllt. Es ist daher notwendig im Interesse der Sicherheit – rein vorsorglich – den Wetterschacht von einer Bebauung freizuhalten. Der von einer Bebauung freizuhaltende Schachtschutzbereich beträgt nach der bergbehördlich geübten Praxis zum Schachtmittelpunkt 20 m (Radius) plus Lageungenauigkeit (somit 22 m Radius). Bei einer eventuell geplanten Bebauung in den Schachtschutzbereich hinein ist das Bergamt Düren zu kontaktieren und deren Verfügungen sind zu beachten. Das gleiche gilt bei eventuellen Abbrucharbeiten bzgl. der vorhandenen Altbauten, die ggf. in den Schachtschutzbereich hineinreichen. Abschließend ergeht der Hinweis, dass seitens der EBV Aktiengesellschaft keine Nachbesserungsmaßnahmen bzgl. des Wetterschachtes vorgenommen werden. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund	Der von einer Bebauung freizuhaltende Schachtschutzbereich entsprechend der bergbehördlich geübten Praxis von 22 m Radius zum Schachtmittelpunkt wurde im Entwurf zum Bebauungsplan gem. § 9 (5) Nr. 2 BauGB gekennzeichnet und die überbaubare Fläche entsprechend zurückgenommen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

		des grundbuchlich gesicherten Bergschadensausschlusses, der nach wie vor auf dem Plangebiet ruht. Eine Kennzeichnung gem. § 9 (5) 2 BauGB, bezogen auf den Schachtschutzbereich wird empfohlen.		
7	RWE Power 22.12.2004	Es wird darauf hingewiesen, dass die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L 5102 in einem Teil des Plangebietes, wie in der Anlage dargestellt, Böden ausweist, die humoses Bodenmaterial enthalten. 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 § 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. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“ und der DIN 18196 „Erd- und Grubenbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten. Bezogen auf die im Bebauungsplanvorentwurf angesprochene geologische Störung im Planbereich wird folgendes mitgeteilt: Nach den zur Verfügung stehenden geologischen Karten liegt das Plangebiet ca. 150 m nordöstlich einer tektonischen Verwerfung, hierbei ist jedoch zu beachten, dass die Darstellungsgenauigkeit der tektonischen Störungen in den geologischen Karten aufgrund der Konstruktionsgrundlagen im Bereich von einigen hundert Metern liegt. Schädliche Auswirkungen auf Bauwerke können zudem nur so genannte „bewegungsaktive“ tektonische Störungen haben.	Eine Kennzeichnung gem § 9 (5) Nr. 1 BauGB wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Entwurf zum Bebauungsplan wurde diese Kennzeichnung zurückgenommen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

		Auf Grund der in der Vergangenheit in Eschweiler durchgeführten Präzisionshöhenmessungen ist in diesem Bereich keine derartige Bewegungsaktivität zu verzeichnen und somit eine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau nicht erkennbar. Eine Berücksichtigung der angesprochenen Störung ist somit für das Plangebiet nicht notwendig.		
--	--	---	--	--

STADT ESCHWEILER BEBAUUNGSPLAN 265 - HOVERMÜHLE -



Erläuterung der verwendeten Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet



Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 GRZ, Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 7,0 m maximale Traufhöhe der Gebäude bezogen auf die Höhe der Straße Königsbenden im Bereich des vorhandenen Wendehammers am südlichen Rand des Geltungsbereichs mit 125 m üNN.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

o Offene Bauweise

--- . --- . --- Baugrenze

4. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

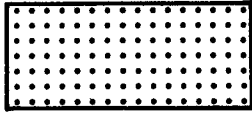


öffentliche / private Grünfläche



Zweckbestimmung Grünzug Blausteinsee - Indeaue

6. Flächen für die Landwirtschaft



Fläche für die Landwirtschaft

7. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung



Anpflanzen von Bäumen, s. textl. Festsetzungen



Erhalten von Bäumen



Anpflanzen von Hecken, s. textl. Festsetzungen

8. Sonstige Planzeichen



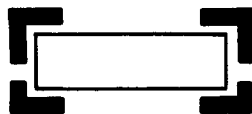
mit Gehrecht zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche



mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Bewohner der Gebäude
Dürener Straße 318 bis 332a und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
zugunsten der Stadt Eschweiler zu belastende Flächen



mit Leitungsrecht zu belastende zugunsten der Stadt Eschweiler für ei-
ne unterirdische Abwasserleitung

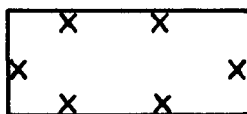


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Kennzeichnungen

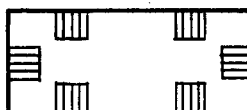


Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche
Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere
bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich
sind, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mi-
neralien bestimmt sind. K1 – K3, s. Textteil



Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, de-
ren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.
K4, s. Textteil

Nachrichtliche Übernahme



Landschaftsschutzgebiet

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet

In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren (WB) der nachstehenden Liste zuzuordnen ist:

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00 - 13)
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15 - 18)
- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19 - 36)
- ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware (WB 212, 214, 218)
- 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
- Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 652, 653, 655 - 659)
- Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte (WB 66)
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
- Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803 - 7809)
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
- Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 96)
- abgepasste Teppiche und Läufer (WB 210)
- Gebrauchtwaren dieser Liste

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

Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste ist ausnahmsweise unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, dass von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.

Generell zulässig sind - abweichend von der vorstehenden Regelung - Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, die Verkaufsfläche der Betriebsfläche untergeordnet ist, d.h. nicht mehr als 20 % der Betriebsfläche einnimmt, und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist.

Für die im Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, dass beim Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen ein Innenraumpegel von nachts 35 dB (A) eingehalten wird. Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB (A) übersteigen (z.B. beim Befahren von Nachbargrundstücken durch Kraftfahrzeuge mit Verbrennungsmotoren). Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr.

Die im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I - VII des Abstandserlasses 1998 und vergleichbare Betriebe nicht zulässig.

2. Öffentliche Grünfläche

In der öffentlichen Grünfläche, in einem Bereich von 5 m entlang der Ortsdurchfahrt, B 264, Dürener Straße kann ausnahmsweise eine untergeordnete, frei stehende Werbeanlagen in beschränktem Umfang zugelassen werden, die als Hinweisschild auf die im festgesetzten Gewerbegebiet liegenden Betriebsstätten aufmerksam macht und Inhaber und Art der gewerblichen Betriebe kennzeichnet.

3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

In der festgesetzten **öffentlichen Grünfläche** sind folgende Pflanzmaßnahmen durchzuführen:

- Anpflanzen von 60 Eschen (*Fraxinus excelsior*) in einem Abstand von 9,0 x 9,0 m, Solitär, 4 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm.
- Einsaat der Fläche mit Extensivgrünlandmischung

In der festgesetzten **privaten Grünfläche** entlang der vorhandenen Zufahrt zum Gewerbegebiet sind folgende Pflanzmaßnahmen durchzuführen:

- Anpflanzen von 6 Eschen (*Fraxinus excelsior*) in einem Abstand von 9,0 m, Solitär, 4 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm.
- Einsaat der Fläche mit Extensivgrünlandmischung

Für die Hecke an der **nördlichen Grenze des Gewerbegebietes** sind folgende Pflanzmaßnahmen durchzuführen:

- Anpflanzen einer freiwachsenden Wildstrauchhecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen (Hasel, Kornelkirsche, Hartriegel, rote Heckenkirsche, Schlehe, Feldahorn, Hundsrose, schwarzer Holunder, Schneeball, wilder Flieder, Pfaffenhütchen, Hainbuche, Weißdorn, Faulbaum).
Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm hoch in einem Pflanzverband von 1,5 x 1,5 m zweireihig versetzt;

Für die Hecke an der **südlichen Grenze des Gewerbegebietes** sind folgende Pflanzmaßnahmen durchzuführen:

- Anpflanzen einer freiwachsenden Wildstrauchhecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen (Hasel, Kornelkirsche, Hartriegel, rote Heckenkirsche, Schlehe, Feldahorn, Hundsrose, schwarzer Holunder, Schneeball, wilder Flieder, Pfaffenhütchen, Hainbuche, Weißdorn, Faulbaum).
Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm hoch in einem Pflanzverband von 2 x 2 m zweireihig versetzt;

Die gesamte Bepflanzung ist in der nach Fertigstellung der Gewerbe-Bebauung folgenden Pflanzperiode herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

4. Schallimmissionsschutz

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gesamten Außenbauteile für Aufenthaltsräume von Wohnungen mit einem erforderlichen Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ von 35 dB auszuführen.

Die Zufahrt von der Dürener Straße zum Gewerbegebiet ist nur den Kunden der zukünftigen Betriebe vorbehalten, der Zu- und Ablieferverkehr und die Zufahrt für Beschäftigte und Betriebsinhaber ist über die Straße Königsbenden zu führen.

Kennzeichnungen

1. Das gesamte Plangebiet wird gem. § 9 Abs. 5 Nr.1, BauGB als Fläche gekennzeichnet, da bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind. Die **Kennzeichnung 1** erfolgt:

1. auf Grund der Lage im Grundwasserabsenkungsbereich des Braunkohlebergbaus,
2. auf Grund der Lage des Plangebiets innerhalb verliehener Bergwerksfelder,
3. auf Grund des bei ca. 1-3 m unter GOK anstehenden Grundwassers. Hier sind bei der Planung von tiefgründigen Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichten) zum Schutz vor hohem Grundwasser zu berücksichtigen.

2. Der südliche Teil des Plangebiets wird gem. § 9 Abs. 5 Nr.1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, da bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind. Die **Kennzeichnung 2** erfolgt auf Grund vorhandener humoser Böden. Hinsichtlich der Bebaubarkeit sind besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich. U.a. sind hier die Bauvorschriften der DIN 1054 und DIN 18196 sowie die Bestimmungen der Bauordnung NW zu beachten.

3. Der Schutzbereich des Wetterschachtes der Grube Reserve wird gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Fläche gekennzeichnet, unter der der Bergbau umgeht. Die **Kennzeichnung 3** erfolgt auf Grund der bergbehördlich geübten Praxis, einen Radius von 22 m um den Schachtmittelpunkt von Bebauung freizuhalten.

4. Das ehemalige Betriebsgelände des Acetylenwerkes ist als Gewerbegebiet festgesetzt und wird gem. § 9 (3) Nr. 3 als Fläche gekennzeichnet, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist und betonaggressives Sulfat enthält. Die **Kennzeichnung 4** erfolgt auf Grund einer Gefährdungsabschätzung vom 13.11.2000. Vor einer Bebauung des Grundstücks sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Im Rahmen einer neuen Nutzung des Geländes ist ein Rückbaukonzept zu erstellen.
- Die mit Wasser gefüllten Gruben müssen zurückgebaut werden.
- Der Boden im Bereich des Trafo-Hauses muss ausgetauscht werden.
- Im Bereich der nicht befestigten bzw. nicht versiegelten Flächen sind in Abhängigkeit von der Flächennutzung unbelastete Böden aufzutragen.
- Eine gezielte Einleitung von Niederschlagswasser im Bereich der Altlastenfläche soll vorsorglich unterbleiben.
- Alle Eingriffe im Boden sind von einem im Altlastenbereich sachkundigen Gutachter zu begleiten.

Stadt Eschweiler

Begründung
zum Bebauungsplan 265

- Hovermühle -

gemäß § 9 (8) BauGB

Satzungsbeschluss
Juni 2006

Inhalt der Begründung

- 1 Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele**
 - 1.1 Geltungsbereich
 - 1.2 Anlass und Ziel
 - 1.3 Einfügen des Bebauungsplans in die übergeordneten Planungen
- 2 Städtebaulicher Entwurf**
 - 2.1 Städtebauliche Situation / Ziele übergeordneter Planungen
 - 2.2 Städtebauliches Konzept
 - 2.3 Entwässerung
- 3 Städtebauliche Festsetzungen**
 - 3.1 Art der baulichen Nutzung
 - 3.1.1 Allgemeines Wohngebiet
 - 3.1.2 Gewerbegebiet
 - 3.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 3.4 Verkehrsflächen
 - 3.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
 - 3.6 Fläche für die Landwirtschaft
 - 3.7 Lärmschutz
 - 3.8 Grünflächen
 - 3.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
- 4 Kennzeichnungen**
- 5 Nachrichtliche Übernahme**
- 6 Umweltbelange**
 - 6.1 Umweltverträglichkeitsprüfung
 - 6.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens
 - 6.2.1 Bestandsbeschreibung
 - 6.2.2 Schutzgut Mensch
 - 6.2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 6.2.4 Schutzgut Boden, Wasser, (Luft, Klima) und Landschaft
 - 6.2.5 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter
 - 6.3 Eingriff in Natur und Landschaft
 - 6.3.1 Zu erwartende Auswirkungen durch das Vorhaben
 - 6.4 Begrünungsmaßnahmen

1 Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortseingang von Eschweiler, an der B 264 Dürener Straße, zwischen der Firma Facab Lynen und dem Gewerbegebiet Königsbenden. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke des ehemaligen Acetylenwerkes der Firma Linde einschließlich der Zufahrt „Hovermühle“ und erstreckt sich darüber hinaus auf die in diesem Bereich entlang der Dürener Straße vorhandene Wohnbebauung.

1.2 Anlass und Ziel

Ausgangspunkt der Planung ist das ehemalige Betriebsgelände der Fa. Linde, Dürener Straße 334 in Eschweiler. Bis zum Jahr 1993 wurde dort ein Acetylenwerk betrieben. Seit dieser Zeit wird für das ehemalige Betriebsgelände eine Nachfolgenutzung gesucht. Leider ohne Erfolg, da die beabsichtigten Vorhaben der Grundstücksinteressenten aus den unterschiedlichsten Gründen im Rahmen des § 34 BauGB bisher nicht zulässig waren. Inzwischen ist, nach Ablauf von mehr als 10 Jahren, der Bestandsschutz für die bisherige Nutzung erloschen.

Ziele dieser Bauleitplanung sind:

- einen verbindlichen planungsrechtlichen Rahmen für eine, dem Standort angemessene gewerbliche Nutzung zu schaffen;
- die vorhandene Wohnnutzung an ihrem Standort zu sichern, Immissionskonflikte zu vermeiden und möglicherweise bestehende Konflikte zu entschärfen;
- den Grünzug entlang der Hovermühle als Bestandteil der Grünraumverbindung zwischen Blausteinsee und renaturierter Indeaeue zu sichern;
- den Ortseingang Eschweiler-Ost gestalterisch aufzuwerten und damit auch die Standortqualität des angrenzenden Gewerbegebietes hervorzuheben.

1.3 Einfügen des Bebauungsplans in die übergeordneten Planungen

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler stellt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbliche Bauflächen dar. Im Entwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sind die Flächen entsprechend den Festsetzungen in diesem Bebauungsplan gegliedert in Wohnbaufläche, Gewerbliche Baufläche und Grünfläche. Im Rahmen der Offenlage zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurden zu dieser Darstellung keine Anregungen, Hinweise oder Bedenken vorgetragen.

2. Städtebaulicher Entwurf

2.1 Städtebauliche Situation / Ziele übergeordneter Planungen

Die planungsrechtliche Situation für das ehemalige Betriebsgelände der Linde AG wurde bisher nach § 34 BauGB beurteilt. Nördlich angrenzend befindet sich eine Wohnbebauung, westlich angrenzend, im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63, befindet sich eine gewerbliche Nutzung. Diese Bebauungsplanänderung setzt gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung ein gegliedertes Gewerbegebiet fest. In dem an das Betriebsgelände angrenzenden Bereich sind die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I-VII des Abstandserlasses 1998 und vergleichbare Betriebe ausgeschlossen. Die im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung vorhandenen gewerblichen Betriebe wären z. T. auch im Mischgebiet verträglich und setzen sich vorwiegend zusammen aus Ein-

zelhandel, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben. Im Südwesten ist eine Vergnügungsstätte (Diskothek) vorhanden. Im Süden grenzt das Grundstück an die unter Landschaftsschutz stehende Inde-Aue. Östlich liegt der von den benachbarten Baugebieten abgegrenzte Bereich des Industriebetriebes Facab Lynen. Auf Grund der heterogenen Nutzungsstruktur entspricht die Eigenart der näheren Umgebung des Betriebsgeländes keinem Baugebiet nach Baunutzungsverordnung. Auf Grund der vorhandenen Gemengelage mit einer lärmvorbelasteten Wohnnutzung entlang der Dürener Straße, für die gegenüber der heutigen Situation keine Verschlechterung eintreten darf und einer geplanten gewerblichen Nutzung ist hier im besonderen Maß das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme anzuwenden.

Die Entscheidung, den Bebauungsplan 265 - Hovermühle - aufzustellen, ist einerseits begründet durch die kleinräumigen Auswirkungen im Geltungsbereich der Bauleitplanung. Gleichzeitig sind von einer Planung an diesem Standort aber auch die großräumigen Zusammenhänge der Stadtentwicklung berührt.

Das Grundstück verfügt über beachtliche Standortqualitäten mit seiner Lage am Ortseingang Eschweiler, den beiden Grundstückszufahrten (von der Dürener Straße und der Straße Königsbenden) und im direkten Übergang zum Landschaftsschutzgebiet entlang der Inde-Aue. Diese werden in Kürze noch ergänzt durch die Realisierung der geplanten L 11n, die einen neuen Autobahnanschluss erhält und verbunden wird mit der B 264n, Ortsumgehung Weisweiler. Damit ist das Grundstück prädestiniert für eine dem Standort und der Umgebung angemessene, hochwertige gewerbliche Nutzung.

Von einer neuen Nutzung für das ehemalige Betriebsgelände werden nachhaltige Auswirkungen auf die Stadtentwicklung und -gestaltung ausgehen. Die oben beschriebenen örtlichen und überörtlichen Planungen werden an dieser Stelle sichtbar werden und mit ihrer Realisierung das Stadt- und Landschaftsbild dauerhaft verändern. Unmittelbare Auswirkungen werden von den neuen Trassen der L 11n und der B 264n ausgehen, da hierdurch der Ortseingang Eschweilers neu definiert und wahrgenommen wird. Eine nachfolgende, zumindest punktuelle Umgestaltung der Dürener Straße wurde bereits im „Handlungskonzept Eschweiler-Ost“ vorgeschlagen.

Im Wesentlichen ist das Erscheinungsbild des Ortseingangs jedoch abhängig von den angrenzenden Nutzungen und ihrer Prägung und Gestaltung. Hier kann die Bauleitplanung Einfluss nehmen, sowohl in Bezug auf die Nutzung als auch im Hinblick auf die Gestaltung.

Ein weiterer wesentlicher Aspekt der Stadtentwicklungsplanung, der auf diesen Bereich einwirkt, ist das Handlungskonzept Eschweiler-Ost als Stadtteil mit besonderem Entwicklungsbedarf im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“. Das Leitziel dieses Konzeptes ist „die nachhaltige und umfassende Verbesserung der Lebensbedingungen im Stadtteil“. Hierzu sind Maßnahmen auf den unterschiedlichsten Handlungsebenen erforderlich. Das in Bearbeitung befindliche städtebauliche Konzept verräumt diese Ziele und Verbesserungen. Ein wichtiger Inhalt ist hier u.a. die Grünraumverbindung zwischen der Halde „Auf der Kippe“ und der Inde-Aue. Diese Verbindungsfunktion soll u.a. von einem Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans 265 übernommen werden. Die auf diesem Flurstück vorhandene Pappelreihe hat eine prägende Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild und weist markant am Ortseingang die Richtung zum Inde-Auen-Bereich. Dieses Flurstück soll von jeglicher Bebauung freigehalten werden und eine der Funktion und dem Verbindungscharakter entsprechende Aufwertung erhalten.

Von stadträumlicher Bedeutung wird diese Verbindung im Zusammenhang mit der Projektidee „Wasser und Bewegung“ im Rahmen der EuRegionale 2008. Zwischen Weisweiler und Nothberg ist mit der bereits realisierten Inde-Renaturierung der I. Bauabschnitt in diesem Projekt angestoßen, der II. BA der Renaturierung soll weiter nach Eschweiler führen, der III. BA wird durch die Innenstadt verlaufen. Mit dem Grün- und Erlebnisband Inde werden die vorhandenen

industrie-, stadt- und kulturhistorischen Attraktionen und Standorte integriert und miteinander vernetzt. Mit dem Rückbau von technischen Bauwerken und der Anlage von Retentionsflächen erfährt der Auenbereich der Inde eine ökologische Aufwertung und bildet zugleich ein wichtiges Landschaftselement im Biotopverbund und als Erlebnisband. Durch diese neuen Freiraumqualitäten und -nutzer rücken die angrenzenden Siedlungsränder in einen veränderten Blickwinkel, so dass auch hier Qualität und Gestaltung einen neuen Stellenwert erhalten.

2.3 Städtebauliches Konzept

Vor dem Hintergrund der genannten Ziele dieser Bauleitplanung greift das städtebauliche Konzept die vorhandene Nutzungsgliederung auf und bestätigt das an der Dürener Straße gelegene Wohngebiet und die gewerbliche Nutzung des ehemaligen Betriebsgeländes der Linde AG. Die heute mit einer Pappelreihe bewachsene und bislang ungenutzte Grünfläche entlang der Hovermühle wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die vorhandenen Erschließungen werden weiterhin genutzt. Die Zufahrt von der Dürener Straße soll möglichst wenig befahren werden, um die benachbarte Wohnbebauung nicht zusätzlich zu belasten und sollte den Besuchern vorbehalten bleiben.

Der Wendehammer Königsbenden erhält zukünftig eine besondere Bedeutung, er sichert die Haupteerschließung zum neuen Gewerbestandort „Hovermühle“ für den kompletten LKW-Verkehr und dient auch den Beschäftigten. Um diese Bedeutung hervorzuheben wurde im Vorentwurf zu diesem Bebauungsplan eine platzartige Aufweitung des Wendehammers vorgeschlagen, der dann eine entsprechende Randbebauung erhalten könnte. Die beteiligten Grundstückseigentümer haben an dieser Überplanung kein Interesse signalisiert, so dass sie nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung wurde. Eine Realisierung zu einem späteren Zeitpunkt ist hiervon unbenommen.

Das Grundstück mit seiner Größe von rd. 15.000 m² und seiner Erschließungssituation bietet eine Fülle von Gliederungs- oder Aufteilungsmöglichkeiten für einzelne Gewerbestandteile und / oder der Anlage einer internen privaten Erschließung. Die baulichen Anlagen können so ausgerichtet werden, dass gegenüber der Wohnbebauung eine klare Grenze mit einer relativ geschlossenen Wand entstehen kann. Dadurch werden Emissionen des Gewerbes im Gebiet zurückgehalten und so eine zusätzliche Vorsorge für das Wohngebiet getroffen.

Sowohl gegenüber dem Wohngebiet als auch nach Süden zur freien Landschaft hin sieht der Vorentwurf eine Eingrünung des Gewerbegebietes vor, um einen Übergang zwischen großflächiger und kleinteiliger Flächennutzung aber auch zwischen Innen- und Außenbereich herzustellen.

2.4 Entwässerung

Für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers fordert der § 51a LWG für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, die Versickerung, Verrieselung oder die Einleitung in ein ortsnahes Gewässer. Der überwiegende Teil der Baugebietsgrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bereits seit Jahren bebaut und an die vorhandene öffentliche Kanalisation angeschlossen. Lediglich das Flurstück 7/2 ist bisher unbebaut aber durch den Mischwasserkanal im südlich gelegenen Wirtschaftsweg erschlossen. Aus diesen Gründen wird der § 51a LWG im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans nicht angewandt.

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass für das benachbarte Gewerbegebiet der Bau einer Regenwasserleitung zur Inde notwendig werden kann. In diesem Zusammenhang sollte ein Anschluss des ehemaligen Betriebsgeländes des Acetylenwerkes geprüft werden.

3 Städtebauliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Bei der Wohnbebauung entlang der Dürener Straße handelt es sich im Wesentlichen um ehemalige Bergarbeiterhäuser, die seit Jahrzehnten vorhanden sind.

Neben der Wohnnutzung befindet sich in dem Gebäude einer ehemaligen Gaststätte an der Dürener Straße inzwischen der marokkanischen Kultur- und Familienverein. Als Anlage für kulturelle Zwecke ist diese Vereinsnutzung im Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Außerdem ist an der Zufahrt zur Hovermühle eine Ausstellungsfläche für Grabsteine vorhanden, die ergänzt wird durch einen Lagerraum zum Beschriften der Grabsteine. Hierbei handelt es sich nicht um einen klassischen Betrieb für Natursteinerzeugnisse sondern um einen nicht störenden Gewerbebetrieb, der ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zugelassen werden kann. Auf dieser Grundlage und entsprechend dem Ziel des Bebauungsplans, vorhandene Nutzungen an ihrem Standort zu sichern, ist der Bereich entlang der Dürener Straße als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Wohngebiet ist lärmvorbelastet, s. hierzu Kap. 3.7.

Auf Grund der vorhandenen gefestigten Bewohner- und Eigentumsstrukturen, der Topografie und Erschließung ist die Möglichkeit der Umstrukturierung dieses Bereichs zu einem Mischgebiet in einem überschaubaren Zeitraum unwahrscheinlich.

3.1.2 Gewerbegebiet

Das festgesetzte Gewerbegebiet umfasst die ehemalige Betriebsfläche des Acetylenwerkes der Firma Linde AG. Es ist in seiner Nutzung gem. Abstandserlass 1998 eingeschränkt, um den Schutz der an das Gewerbegebiet angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung an der Dürener Straße vor Gefahren, erheblichen Belästigungen oder erheblichen Nachteilen zu gewährleisten und einen Übergang zwischen emittierendem Gewerbe und der immissionsempfindlichen Wohnnutzung schaffen (s. Anlage zur Begründung: "Abstandsliste 1998 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 - VB 5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98), Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung, Abstandserlass"). Ausnahmen von dieser Regelung gem. § 31 Abs. 1 BauGB sind nicht vorgesehen, um von vorneherein nur solche Betriebe anzusiedeln, die auch im Mischgebiet verträglich wären. Damit soll das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme und das Verbesserungsgebot dem Standort angemessen berücksichtigt werden.

Der Bebauungsplan verfolgt u.a. das Ziel, am Standort des ehemaligen Acetylenwerkes wieder eine gewerbliche Nutzung anzusiedeln. Aus diesem Grund und um eine Schädigung des zentralen Versorgungsbereiches in der Innenstadt zu verhindern wurden, entsprechend den Festsetzungen im benachbarten Bebauungsplan 63/5. Änderung, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, deren Angebot zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente beinhaltet, ausgeschlossen. Die Festlegung der Sortimente erfolgte in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Eschweiler, 03/2003.

Im Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen, um städtebauliche Fehlentwicklungen und ungesteuerte Strukturveränderungen zu verhindern. Insbesondere entlang der Hauptstraßen außerhalb der Zentren besteht diese Gefahr durch die Ansiedlung oder Häufung entsprechender Nutzungen. Dies würde der städtebaulichen Zielsetzung zuwiderlaufen und die vorhandenen Nutzungen, auch im Umfeld des Bebauungsplans, negativ beeinflussen und stören.

In Gewerbegebieten sind Wohnungen nur ausnahmsweise und für einen bestimmten, in der

BauNVO bezeichneten Personenkreis zulässig. Hieraus ergibt sich die Verpflichtung, bei der Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung passive Maßnahmen gegen Lärmimmissionen durchzuführen, damit der Charakter des Gebietes gewahrt und die zulässigen Nutzungen nicht über Gebühr eingeschränkt werden (Eigenvorsorge). Auf Grund dessen ist für die im Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen der Nachweis zu führen, dass beim Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen der Innenraumpegel von nachts 35 dB (A) eingehalten wird.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Allgemeinen Wohngebiet ist mit 0,4 gem. den Obergrenzen der BauNVO, festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Gewerbegebiet ist mit 0,8 als Höchstwert gem. den Obergrenzen der BauNVO, festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse ist analog der Höhenstaffelung im angrenzenden Bebauungsplan mit 2 Geschossen als Höchstgrenze festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an den Zielen der Planung, den vorhandenen Baubestand im Bereich des Gewerbegebietes nicht zu überschreiten.

Aus Gründen der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes wird die Höhe der baulichen Anlagen im Gewerbegebiet durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe fixiert. Auf Grund der topografischen Verhältnisse wird der Bezugspunkt der Traufhöhe bezogen auf das Niveau des Wendehammers der Straße "Königsbenden" mit 125 m üNN und ist in Anlehnung an die Festsetzung des angrenzenden Bebauungsplans mit TH 7,0 m festgesetzt.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In Anlehnung an die vorhandene Baustruktur und die bisherigen Festsetzungen in den Bebauungsplänen zum Gewerbegebiet „Königsbenden“ wurde die offene Bauweise festgesetzt. Durch die großzügig angelegten überbaubaren Grundstücksflächen ist sowohl eine ausreichende Flexibilität für eine gewerbliche Bebauung als auch ein Spielraum für eine angepasste Erweiterung der vorhandenen Wohnbebauung gewährleistet.

3.4 Verkehrsflächen

Die Grundstücke im **Allgemeinen Wohngebiet** sind erschlossen über die Dürener Straße. Zusätzlich verfügen die Grundstücke der Häuser Dürener Straße 318 bis 332a über eine rückwärtige private Zufahrt. Diese entstand im Jahre 1963, als zwischen dem damaligen Eigentümer der ehemaligen Werkswohnungen, dem Eschweiler Bergwerksverein und der Firma Industriegas GmbH & Co KG eine Vereinbarung getroffen wurde, die den Häusern Dürener Straße 318 bis 328 das Recht einräumt, die Werkszufahrt der Firma Industriegas zum Gehen und zum Befahren und zur Aufrechterhaltung der Versorgung zu benutzen. Im Gegenzug verpflichtete sich der EBV bei einem Verkauf der Werkswohnungen die Käufer zu verpflichten, an diesem Anliegerweg weder gewerbliche Betriebe noch Mietgaragen zu errichten. Eine dingliche Sicherung dieses Benutzungsrechtes erfolgte damals nicht.

Die Erschließung des **Gewerbegebiets** ist gesichert über bestehende Zufahrten von der Dürener Straße und der Straße Königsbenden. Bereits im Zuge des Aufstellungsverfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 - Dürener Straße / Südstraße - wurde der Bedarf einer zusätzlichen Grundstückszufahrt an der Südwestecke des Grundstücks der Linde AG thematisiert, geprüft und festgesetzt.

3.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die private Zufahrt von der Dürener Straße zum Gewerbegebiet und die rückwärtigen Grundstückszufahrten zu den Wohngebäuden sollen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Eschweiler erhalten. Damit soll sichergestellt werden, dass die Stadt den in diesem Bereich vorhandenen Mischwasserkanal unterhalten kann.

Gleichzeitig wird auf diesem Weg ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger vorgesehen, um die rückwärtigen Grundstückszufahrten planungsrechtlich zu sichern. Ein Teil der Kanalleitung Richtung Pumpstation Wagiro verläuft über privatem Gelände und wird als Leitungsrecht zugunsten der Stadt Eschweiler gesichert.

Auf den privaten Grundstücken der Wohnhäuser Dürener Straße 318 - 328 verläuft parallel zum öffentlichen Gehweg eine zusätzliche fußläufige Erschließung unterhalb der trennenden Böschung. Diese ist durch ein Gehrecht zugunsten der Anlieger im Bebauungsplan berücksichtigt.

3.6 Flächen für die Landwirtschaft

Der vorhandene, für die landwirtschaftliche Nutzung notwendige Wirtschaftsweg, ist als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Er dient gleichzeitig als wichtige Rad- und Fußwegeverbindung über die Hovermühle zur Indeae und ist in einem Abschnitt Teil der Freizeitroute FK 18 aus der Radverkehrsplanung des Kreises Aachen. Ein Ausbau dieser Radroute ist in Planung.

3.7 Lärmschutz

Zu den traditionellen Aufgaben der Bauleitplanung gehört die am Grundgedanken des vorbeugenden Immissionsschutzes (§ 1 BauGB) orientierte Ordnung der baulichen Nutzungen. Diese soll so erfolgen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (§ 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz).

Eine sorgfältige Abwägung setzt voraus, dass die festgestellten Immissionskonflikte anhand der einschlägigen technischen Regelwerke erfasst und bewertet werden. Im Sinne eines vorsorgenden Umweltschutzes sollte das planerische Bemühen darauf abzielen, die jeweils einschlägigen Orientierungs- oder Richtwerte einzuhalten. Hierzu gehört auch, eine planerische Möglichkeit zur Minderung der Immissionsbelastung zu prüfen.

Das Nebeneinander von empfindlichen und emittierenden Nutzungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans und auch in seiner Umgebung ist im Wesentlichen vorhanden und historisch gewachsen. Im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes kann das Ziel der Planung auf Grund dieser Situation nur in der Vermeidung einer Lärmerhöhung liegen. Aus diesem Grund wurde das Gewerbegebiet entsprechend der Abstandsliste gegliedert und mögliche Ausnahmen von dieser Gliederung nicht vorgesehen.

Bei der Wohnbebauung entlang der Dürener Straße handelt es sich im Wesentlichen um ehemalige Bergarbeiterhäuser, die seit Jahrzehnten vorhanden sind. Die auf diese schützenswerte Wohnnutzung heute einwirkenden Lärmimmissionen gehen von der B 264 Dürener Straße aus. Auf Grundlage der Daten der Straßenverkehrszählung 2000 wurden die Lärmimmissionswerte überschlägig ermittelt. Demnach liegen sie für die Gebäude direkt an der Dürener Straße bei tags ca. 64 dB(A) und nachts ca. 54 - 58 dB(A), je nach Höhe des LKW-Anteils. Sie erreichen bzw. überschreiten möglicherweise damit die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) für Mischgebiete. Eine Gesundheitsgefährdung der Anwohner kann aber demzufolge ausgeschlossen werden. Für die von der Straße zurückliegenden Gebäude vermindert sich die Lärmbelastung durch den größeren Abstand, so dass für den überwiegenden Teil der Wohnbebauung angenommen werden kann, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete eingehalten sind. Der Lärmvorbelastung des All-

gemeinen Wohngebiets durch den Verkehrslärm der B 264 Dürener Straße soll mit der Festsetzung des erforderlichen Schalldämm-Maßes auf der Grundlage der Daten aus der Straßenverkehrszählung 2000 Rechnung getragen werden.

Der Erschließung des Gewerbegrundstückes über die Dürener Straße kommt eine wesentliche Bedeutung zu, insbesondere allerdings für Kunden bzw. Ortsunkundige. Dies wurde im Bebauungsplan auch hinsichtlich einer erforderlichen Werbeanlage berücksichtigt, s. hierzu Kapitel 4 der Begründung und Örtliche Bauvorschriften. Auf Grund der vorhandenen Gemengelage mit einem lärmvorbelasteten Wohnnutzung entlang der Dürener Straße, für die gegenüber der heutigen Situation keine Verschlechterung eintreten darf und einer geplanten gewerblichen Nutzung ist hier im besonderen Maß das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme anzuwenden. Im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes kann das Ziel der Planung auf Grund dieser Situation nur in der Lärmvermeidung liegen. Aus diesem Grund ist festgesetzt, dass die Zufahrt von der Dürener Straße nur den Kunden des geplanten Gewerbegebietes vorbehalten ist, der Zu- und Ablieferverkehr und die Zufahrt für Beschäftigte und Betriebsinhaber erfolgt über die Straße Königsbenden.

Im angrenzenden Bebauungsplan (5. Änderung BP 63) wurde auf die vorhandene Wohnbebauung Rücksicht genommen und das Gewerbegebiet gemäß Abstandserlass gegliedert, so dass eine unzulässige Immissionsbelastung durch benachbarte, nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe ausgeschlossen werden kann.

Auch bei der Erweiterung des Außenlagers der benachbarten Firma Facab Lynen im Jahre 2001 wurden die Belange der angrenzenden Wohnnutzung berücksichtigt.

Das Wohngebiet ist lärmvorbelastet und hat diese Immissionen auf Grund der historisch gewachsenen Gemengelage hinzunehmen. In der vorhandenen Bauleitplanung und der bisherigen Genehmigungspraxis wurde darauf geachtet, diesen Konflikt nicht zu verschärfen.

3.8 Grünflächen

Zwischen dem Kabelwerk Facab-Lynen und dem ehemaligen Betriebsgelände der Linde AG, entlang der Hovermühle, liegt eine ungenutzte Grünfläche. Auf dieser Fläche an der Grenze zum Gewerbegrundstück befindet sich eine markante Pappelreihe, die das Ortseingangsbild dominiert und den Weg zur Indeaue weist. Im Falle einer Neubebauung des Gewerbebestandes können diese Pyramidenpappeln nicht erhalten bleiben.

Vor dem Hintergrund der Ziele dieser Bauleitplanung:

- den Grünzug entlang der Hovermühle als Bestandteil der Grünraumverbindung zwischen Blausteinsee und renaturierter Indeaue zu sichern, und
 - den Ortseingang Eschweiler-Ost gestalterisch aufzuwerten und damit auch die Standortqualität des angrenzenden Gewerbegebietes hervorzuheben,
- wird dieses Grundstück als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Da das Gewerbegebiet „Hovermühle“ eine etwas abseitige Lage hat, ist beabsichtigt, dem Wunsch von Gewerbetreibenden nach Werbeanlagen in der Form Rechnung zu tragen, dass im Bebauungsplan vorgesehen ist, auf der dem Gewerbegebiet benachbarten öffentlichen Grünfläche an der Grenze zur Ortsdurchfahrt B 264 ausnahmsweise eine untergeordnete, frei stehende Werbeanlage im beschränkten Umfang zuzulassen.

Gerade am Ortseingang, in einem überwiegend gewerblich geprägten Bereich, tragen Werbeanlagen zum Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes bei. Werbeanlagen haben sich an den das Stadtbild bestimmenden Gestaltungsmerkmalen und dabei insbesondere an der Maßstäblichkeit zu orientieren und hierauf Rücksicht zu nehmen.

3.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Die Planung sieht vor, die v.g. Pappelreihe zu ersetzen und an ihrer Stelle auf der Grünfläche drei Reihen Eschen in einem Abstand von 9,0 m x 9,0 m und damit insgesamt 60 Bäume zu pflanzen. Ergänzend dazu soll die Böschung entlang der privaten Zufahrt zum Gewerbegebiet in diese Gestaltung einbezogen. Darüber hinaus wäre eine Einbeziehung der Böschung entlang der Hovermühle auf dem Betriebsgelände des Kabelwerkes wünschenswert. Diese Fläche liegt allerdings nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Unabhängig davon wäre eine Realisierung der Planung bei Kooperationsbereitschaft des Grundstückseigentümers auf der Grundlage einer vertraglichen Vereinbarung möglich.

Als Baumart wurde aus verschiedenen Gründen die Esche gewählt:

- sie bevorzugt feuchten, tiefgründigen und nährstoffreichen Boden und war im sumpfigen Tal der Inde schon vor Jahrtausenden beheimatet;
- sie kann an optimalen Standorten 30 bis 40 Meter hoch werden und mit dieser Größe das geplante formale Element des Grünzuges ausfüllen;
- sie hat der Stadt ihren Namen gegeben und hat damit auch kulturhistorische Bedeutung am zukünftigen neuen Ortseingang Eschweiler-Ost

Sowohl gegenüber dem Wohngebiet als auch nach Süden zur freien Landschaft hin sieht der Vorentwurf eine Eingrünung des Gewerbegebietes mit einer freiwachsenden Wildstrauchhecke vor, um einen Übergang zwischen großflächiger und kleinteiliger Flächennutzung aber auch zwischen Innen- und Außenbereich herzustellen.

Die Möglichkeit der Anordnung eines Pflanzgebotes zur Durchsetzung der Begrünungsmaßnahme wird offen gehalten.

4. Kennzeichnungen

4.1 Das gesamte Plangebiet wird gem. § 9 Abs. 5 Nr.1 BauGB gekennzeichnet, da bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind.

Die **Kennzeichnung 1** erfolgt:

1. auf Grund der Lage im Grundwasserabsenkungsbereich des Braunkohlebergbaus,
2. auf Grund der Lage des Plangebiets innerhalb verliehener Bergwerksfelder. Betriebene Bergwerke sind nicht vorhanden. Es ist aber nicht auszuschließen, dass noch weitere verlassene Grubenbaue, deren Lage und Eigenschaften ungewiss sind, angetroffen werden.
3. auf Grund des bei ca. 1-3 m unter GOK anstehenden Grundwassers. Hier sind bei der Planung von tiefgründigen Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichten) zum Schutz vor hohem Grundwasser zu berücksichtigen.

4.2 Der südliche Teil des Plangebiets wird gem. § 9 Abs. 5 Nr.1 BauGB gekennzeichnet, da bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind.

Die **Kennzeichnung 2** erfolgt auf Grund vorhandener humoser Böden. Hinsichtlich der Bebaubarkeit sind besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich. U.a. sind hier die Bauvorschriften der DIN 1054 und DIN 18196 sowie die Bestimmungen der Bauordnung NW zu beachten.

4.3 Ehemaliger Wetterschacht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der EBV-Berechtsame Steinkohle über dem Abbaufeld der 1944 durch Kriegseinwirkungen stillgelegten Grube Eschweiler Reserve. Im Plangebiet befindet sich ein Wetterschacht, dessen Lage mit einer Ungenauigkeit von 2,0 m angenommen werden kann. Der Wetterschacht ist mit einer 0,45 m starken Betonplatte abgedeckt und hat eine Endteufe von 585 m. Die Betonabdeckplatte mit Einstiegs Luke ist von Erdreich überdeckt. Der Schacht wurde mit Lockermassen unterhalb der Betonabdeckplatte verfüllt. Im Interesse der Sicherheit ist es notwendig, den Wetterschacht von einer Bebauung freizuhalten. Der von einer Bebauung freizuhaltende Schachtschutzbereich beträgt nach der bergbehördlich geübten Praxis zum Schachtmittelpunkt 20 m (Radius) plus Lageungenauigkeit (somit 22 m Radius).

Der Schutzbereich des Wetterschachtes der Grube Reserve wird gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB gekennzeichnet als Fläche, unter der der Bergbau umgeht.

Die **Kennzeichnung 3** erfolgt auf Grund der bergbehördlich geübten Praxis, einen Radius von 22 m um den Schachtmittelpunkt von Bebauung freizuhalten. Bei eventuellen Abbrucharbeiten in den Schachtschutzbereich hinein ist das Bergamt Düren zu kontaktieren und deren Verfügungen sind zu beachten.

4.4 Altlasten

Das ehemalige Betriebsgelände des Acetylenwerkes der Firma Linde AG ist im Altlastenkataster des Kreises Aachen unter der Kataster-Nr. 5103/305 als Altstandort eingetragen. Nach Erarbeitung entsprechender Gutachten (Gefährdungsabschätzung 1996 und Detailuntersuchung 2000) kann eine Gefährdung des Grundwassers nicht abgeleitet werden. Auch ist nicht erkennbar, dass weitere Untersuchungen im Rahmen einer Bebauungsplanaufstellung erforderlich wären.

Das ehemalige Betriebsgelände des Acetylenwerkes ist als Gewerbegebiet festgesetzt und wird gem. § 9 (3) Nr. 3 gekennzeichnet als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist und betonaggressives Sulfat enthält.

Die **Kennzeichnung 4** erfolgt auf Grund einer Gefährdungsabschätzung vom 13.11.2000. Vor einer Bebauung des Grundstücks sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Im Rahmen einer neuen Nutzung des Geländes ist ein Rückbaukonzept zu erstellen.
- Die mit Wasser gefüllten Gruben müssen zurückgebaut werden.
- Der Boden im Bereich des Trafo-Hauses muss ausgetauscht werden.
- Im Bereich der nicht befestigten bzw. nicht versiegelten Flächen sind in Abhängigkeit von der Flächennutzung unbelastete Böden aufzutragen.
- Eine gezielte Einleitung von Niederschlagswasser im Bereich der Altlastenfläche soll vorsorglich unterbleiben.
- Alle Eingriffe im Boden sind von einem im Altlastenbereich sachkundigen Gutachter zu begleiten.

5. Nachrichtliche Übernahme

5.1 Landschaftsschutz

Das Landschaftsschutzgebiet 2.2.5 zwischen Eschweiler und Weisweiler mit Halde Nierchen und Bovenberger Wald im Süden der Planung ist nachrichtlich übernommen. Im Geltungsbereich der Planung überlagert es lediglich den südlich an das Gewerbegebiet angrenzenden Wirtschaftsweg.

Zur Erreichung des Schutzzweckes im Landschaftsschutzgebiet sind nach den Festsetzungen des Landschaftsplanes III - Eschweiler/Stolberg- die Gewässerrenaturierung sowie die Anreicherung der Landschaft mit Feldgehölzen und Biotopen geboten. Verboten ist, über die allgemeingültigen Verbote in Landschaftsschutzgebieten hinaus, die Beseitigung von nassem Grünland.

6. Umweltbelange

6.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß dem „Artikelgesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die UVP-Pflichtigkeit zu prüfen. Für das Planverfahren besteht gemäß § 3 UVPG weder die Pflicht zur Durchführung einer UVP noch zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles, da mit den getroffenen Planfestsetzungen die in der Anlage 1 zum UVPG festgesetzten Schwellenwerte nicht erreicht werden und durch die Umsetzung der Festsetzungen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter zu erwarten sind. Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist daher auch nicht erforderlich.

6.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

6.2.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet selbst wird entlang der Dürener Straße durch vorhandene Wohnbebauung mit vorgelagerten Gartenbereichen geprägt. Der südliche und größte Teilbereich des Plangebietes umfasst das ehemalige Betriebsgelände eines Acetylenwerkes mit den Leerstehenden Betriebseinrichtungen. Die westlich gelegenen, nicht bebauten Flächen des Betriebsgeländes weisen vereinzelt kleine Obstbäume, Birken und Strauchbewuchs auf. Weiteren Baumbestand weist das Betriebsgelände im Süden und Südosten auf. Hier befinden sich unter anderem eine größere Platane sowie kleinere Fichten und Birken. Im Osten weist das Plangebiet einen ca. 20 m breiten Grünstreifen auf, der zum ehemaligen Betriebsgelände durch eine dichte Baumreihe (Pyramidenpappeln) begrenzt wird. Die Grünfläche selber unterliegt derzeit keiner Nutzung. Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes wird durch Gewerbebetriebe im Osten und Westen, die Bebauung der Dürener Straße im Norden sowie die Grünlandbereich der Indeaue im Süden geprägt.

6.2.2 Schutzgut Mensch

Die geplante bzw. vorhandene gewerbliche Nutzung grenzt an die vorhandene Wohnbebauung. Aufgrund der Einschränkung der Gewerbegebietsnutzung entsprechend Abstandserlass 1998 werden zusätzliche Beeinträchtigungen der Wohnbereiche nicht erwartet.

Im Jahre 1988 hat die Stadt Eschweiler ein Gutachten über die „Schwermetallbelastung von Böden und Nutzpflanzen in verschiedenen Bereichen des Stadtgebietes Eschweiler“ in Auftrag gegeben (LÖLF, April 1988). Hierbei wurde auch das Umfeld der Inde auf mögliche Schwermetallbelastungen untersucht, wobei die Indeniederung in unterschiedliche Überschwemmungseinflussgebiete (hoher und niedriger Indeeinfluss) eingeteilt wurde. Nach diesem Gutachten ist für das Plangebiet kein Indeeinfluss anzunehmen.

6.2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet weist derzeit Baumbestände unterschiedlicher Art und Alters auf. Die vorhandene Pappelreihe entlang der östlichen Grenze besteht aus Pyramidenpappeln. Diese Pappeln

weisen zum größten Teil bereits jetzt verstärkt Totholz und Faulstellen auf. Bei einigen Bäumen sind bereits durch Sturmeywirkung Starkäste und zum Teil ganze Kronenbereiche ausgebrochen. Bei Bebauung des Betriebsgrundstückes können die Pappeln aus Sicherheitsgründen nicht erhalten werden.

Im Bereich der leerstehenden Gebäude steht eine mächtige Platane, bei der durch Sturmeywirkung ebenfalls ca. die Hälfte der Krone ausgebrochen ist. Der südliche Bereich des Plangebietes wird durch eine Fichtenreihe mit einzelnen Birken und einer prägenden Platane begrenzt. Die Platane soll möglichst erhalten und in den vorgesehenen Grünstreifen integriert werden. Im westlichen Bereich befindet sich eine Fläche, die nicht betrieblich genutzt wurde und daher einen dichten Baum- und Strauchbewuchs aufweist. Hier befinden sich mehrere Birken, eine Pyramidenpappel, eine Salweide, mehrere kleinere Obstbäume und Sträucher. Aufgrund der fehlenden Nutzung ist das Gras über mehrere Vegetationsperioden abwechselnd gewachsen und abgestorben. Die Grasnarbe ist derzeit verfilzt und verkrautet. Auf den restlichen Freiflächen des Betriebsgeländes hat sich eine kurzlebige Ruderalflur angesiedelt.

Im „Integrierenden Grün- und Umweltplan“ wird den Flächen lediglich eine geringe Lebensraumbedeutung zugewiesen. Im Stadtökologischen Beitrag zum Stadtentwicklungskonzept wird die östlich gelegene Grünfläche als Fläche mit Entwicklungspotenzial gekennzeichnet. Mit der vorgesehenen Festsetzung als öffentliche Grünfläche und Sicherung als Grünverbindung wird dieser Einschätzung Rechnung getragen.

Auf Grund von vorhandenen Verdachtsmomenten – aufgegebene alte Gebäude und alter Baumbestand – wurde für das Plangebiet eine „Artenschutzrechtliche Grundlagenuntersuchung“ (Stand 08/2005) bzgl. der Artengruppen Fledermäuse und Steinkauze durchgeführt. Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass der Bereich des Bebauungsplans nicht vom Steinkauz genutzt wird. Eine Brut kann sicher ausgeschlossen werden. Auch eine Nutzung der Fläche als Nahrungshabitat wurde nicht beobachtet und ist aufgrund der strukturellen Situation auszuschließen. Der Planbereich wird von der Zwergfledermaus als Nahrungshabitat genutzt. Quartiere konnten nicht nachgewiesen werden. Im Gebiet kommt vor allem der Pappelreihe eine Bedeutung innerhalb des Jagdhabitates zu, da diese als Leitlinie und Windschutz während des Jagdfluges dient. Der ebenfalls nachgewiesene Große Abendsegler hat den Planbereich lediglich überflogen. Eine Nutzung von Gebietsstrukturen kann ausgeschlossen werden. Abbrucharbeiten sollten vorbeugend im Winterhalbjahr durchgeführt werden.

6.2.4 Schutzgut Boden, Wasser, Luft und Klima

Durch die Festsetzung von „Gewerbegebiet“ und Verkehrsflächen werden bei der Umsetzung des Bebauungsplans Flächen versiegelt. Die Flächenversiegelung stellt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens den Haupteingriff dar, da auf nicht absehbare Zeit die Funktionen des Bodens als Lebensraum und Versickerungsfläche für Niederschlagswasser verloren gehen. Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut und weist bis auf die vorhandenen Brachflächen keine natürlichen Boden- und Vegetationsformen auf.

Der integrierende Grün- und Umweltplan, Abschnitt Klimagutachten, weist die gesamte Fläche als Bereich mit geringerer Durchlüftung aus. Die das Bebauungsplangebiet tangierenden Luftdurchzugsräume entlang der Inde werden durch die Planung nicht beeinflusst.

6.2.5 Schutzgut Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Landschaftsbild wird im Süden durch die landschaftsökologisch bedeutsame Raumeinheit Indetal geprägt. Darüber hinaus wirken Elemente der Kulturlandschaft ebenso prägend auf das Landschaftsbild. Hierbei sind zwei charakteristische Bereiche besonders auffällig: die vorhandenen Gewerbeanlagen sowie die Trassenführung der 110 kV-Hochspannungsleitung.

6.3 Eingriff in Natur und Landschaft

6.3.1 Zu erwartende Auswirkungen durch das Vorhaben

Wie in Kapitel 2.1 „Städtebauliche Situation“ eingehend erläutert, ist das bestehende Planungsrecht für das ehemalige Betriebsgelände der Linde AG und der angrenzenden Wohnbebauung nach § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) zu beurteilen. Die Bebauung des ehemaligen Betriebsgrundstückes und die damit einhergehende Veränderung der vorhandenen Nutzungs-/Biotoptypen wäre hier ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich gewesen und verursacht somit keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 21 (2) BNatSchG.

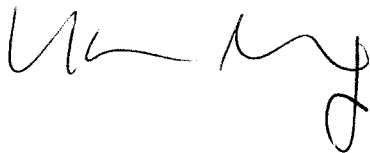
Durch die Festsetzung der vorhandenen, derzeit nicht genutzten Grünfläche als öffentliche Grünfläche mit entsprechender Baumbepflanzung wird für diesen Bereich sowohl eine Aufwertung für das Landschaftsbild als auch der ökologischen Situation bewirkt. Diese positive Veränderung wurde im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages bewertet. Der ökologische Wert der festgesetzten Maßnahmen kann dann nach Realisierung in das Ökokonto der Stadt Eschweiler eingestellt werden.

6.4 Begrünungsmaßnahmen

Sowohl gegenüber dem Wohngebiet als auch nach Süden zur freien Landschaft hin sieht der Vorentwurf eine Eingrünung des Gewerbegebietes mit einer freiwachsenden Hecke aus standortgerechten heimischen Sträuchern vor. Hierdurch wird ein geeigneter Übergang zwischen bebautem Innenbereich und geschütztem Außenbereich hergestellt.

Des Weiteren sind entlang der östlichen Grenze des Plangebietes die Anlage einer ca. 20 m breiten Grünfläche und das Anpflanzen von großkronigen prägenden Bäumen festgesetzt. Die Maßnahme wird sich positiv auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken und zudem als Grünkorridor im bebauten Bereich ein wichtiger Bestandteil der Grünraumverbindung zwischen Blau-steinsee und renaturierter Indeaeue darstellen.

Eschweiler, den 26.5.2006



Anlage:
Abstandsliste 1998

Abstandsliste 1998

(4. BImSchV : 19.03.1997)

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
I	1.500	1	1.1 (1)	Kraftwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüs- sigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungswärme- leistung 900 MW übersteigt
		2	1.11 (1)	Anlagen zur Trockendestillation, insbesondere von Steinkohle, Braunkohle Holz, Torf oder Pech (z.B. Kokereien, Gaswerke und Schwelereien), ausgenommen Holzkohlenmeiler
		3	3.2 (1)	Anlagen zur Gewinnung von Roheisen
		4	4.1 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Stoffen durch chemi- sche Umwandlung mit mehr als 10 Produktionsanlagen
		5	4.4 (1)	Anlagen zur Destillation oder Raffination oder sonstigen Weiterver- arbeitung von Erdöl oder Erdölerzeugnissen in Mineralöl-, Altöl- oder Schmierstoffraffinerien, in petrochemischen Werken oder bei der Gewinnung von Paraffin
II	1.000	6	1.14 (1)	Anlagen zur Vergasung oder Verflüssigung von Kohle
		7	2.14 (2)	Anlagen zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln durch Stampfen, Schocken, Rütteln oder Vibrieren mit einer Produktionsleistung von 1 t oder mehr je Stunde im Freien (*)
		8	3.1 (1)	Anlagen zum Rösten, Schmelzen und Sintern von Erzen
		9	3.2 (1)	Anlagen zur Gewinnung von Nichteisenrohmetallen aus Erzen oder Sekundärrohstoffen (Blei-, Zink- und Kupfererzhütten)
		10	3.3 (1)	Anlagen zur Stahlerzeugung, ausgenommen Lichtbogenöfen mit weniger als 50 t Gesamtabschichtgewicht sowie Induktionsöfen (*) (s. auch lfd. Nrn. 26 und 46)
		11	3.15 (2)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall im Freien (z.B. Container) (*)
		12	3.18 (1)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Schiffskörpern oder - sektionen aus Metall im Freien (*)
		13	4.1 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Stoffen durch chemi- sche Umwandlung mit höchstens 10 Produktionsanlagen
		14	4.1b (1)4.1c (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Metallen oder Nichtme- tallen auf nassem Wege oder mit Hilfe elektrischer Energie sowie von Ferrolegierungen, Korund oder Karbid einschließlich Alumini- umhütten
		15	4.1d (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Schwefel oder Schwe- felerzeugnissen
		16	4.1h (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Chemiefasern
		17	6.3 (1)	Anlagen zur Herstellung von Holzfaserplatten, Holzspanplatten oder Holzfasermatten
		18	7.12 (1)	Anlagen zur Tierkörperbeseitigung sowie Anlagen, in denen Tier- körperteile oder Erzeugnisse tierischer Herkunft zur Beseitigung in Tierkörperbeseitigungsanlagen gesammelt oder gelagert werden
		19	10.16	Prüfstände für oder mit Luftschrauben, Rückstoßantrieben oder Strahltriebwerken
		20	10.19 (2)	Anlagen zur Luftverflüssigung mit einem Durchsatz von 25 t Luft je Stunde oder mehr (*)
		21	-	Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen im Freien (*)

III	700	22 1.1 (1)	Kraftwerke und Heizkraftwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung a) bei Kraftwerken mehr als 150 MW bis max. 900 MW beträgt b) bei Heizkraftwerken 300 MW übersteigt
		23 1.12 (1)	Anlagen zur Destillation oder Weiterverarbeitung von leer oder Teererzeugnissen oder von Teer- oder Gaswasser
		24 2.3 (1)	Anlagen zur Herstellung von Zementklinker oder Zementen
		25 2.4 (2)	Anlagen zum Brennen von Bauxit, Dolomit, Gips, Kalkstein, Kieselgur, Magnesit, Quarzit oder von Ton zu Schamotte
		26 3.3 (1)	Anlagen zur Stahlerzeugung mit Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamt- abstichgewicht (*) (s. auch lfd. Nrn. 10 und 46)
		27 3.4 (1 + 2)	Anlagen zum Umschmelzen von Nichteisenmetallen (Altmetall), ausgenommen - Vakuum-Schmelzanlagen, - Schmelzanlagen für Gusslegierungen aus Zinn und Wismut oder aus Feinzink und Aluminium in Verbindung mit Kupfer oder Magne- sium, - Schmelzanlagen, die Bestandteil von Druck- oder Kokillengieß- maschinen sind, - Schmelzanlagen für Edelmetalle oder für Legierungen, die nur aus Edelmetallen oder aus Edelmetallen und Kupfer bestehen, und - Schwallötbäder (s. auch lfd. Nrn. 92 und 156)
		28 4.1a (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von anorganischen Chemi- kalien wie Säuren, Basen, Salze
		29 4.1d (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Halogenen oder Halo- generzeugnissen
		30 4.1e (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von phosphor- oder stick- stoffhaltigen Düngemitteln
		31 4.1l (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Kohlenwasserstoffen
		32 4.6 (1)	Anlagen zur Herstellung von Ruß
		33 7.15 (1)	Kottrocknungsanlagen
		34 8.8 (1)	Anlagen zur chemischen Behandlung von besonders überwa- chungsbedürftigen oder überwachungsbedürftigen Abfällen, auf die die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes An- wendung finden
		35 -	Aufbereitungsanlagen für schmelzflüssige Schlacke (z.B. Hoch- ofenschlacke)
		36 -	Automobil- u. Motorradfabriken sowie Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren
IV	500	37 1.1 (1)	Heizkraftwerke und Heizwerke mit Feuerungsanlagen für den Ein- satz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung a) bei Heizkraftwerken von 100 MW bis 300 MW b) bei Heizwerken mehr als 100 MW beträgt
		38 1.7 (1)	Kühltürme mit einem Kühlwasserdurchsatz von 10.000 cbm oder mehr je Stunde
		39 1.8 (2)	Elektromspsannanlagen mit einer Oberspannung von 220 kV oder mehr einschließlich der Schaltfelder, ausgenommen eingebaute Elektromspsannanlagen (*)
		40 1.9 (2)	Anlagen zum Mahlen oder Trocknen von Kohle mit einer Leistung von 30 t oder mehr je Stunde
		41 1.10 (1)	Anlagen zum Brikettieren von Braun- oder Steinkohle

42 2.8 (1)	Anlagen zur Herstellung von Glas, auch soweit es aus Altglas hergestellt wird, einschließlich Glasfasern, die nicht für medizinische oder fernmeldetechnische Zwecke bestimmt sind
43 2.11 (1)	Anlagen zum Schmelzen mineralischer Stoffe
44 2.13 (2)	Anlagen zur Herstellung von Beton, Mörtel oder Straßenbaustoffen unter Verwendung von Zement, auch soweit die Einsatzstoffe lediglich trocken gemischt werden
45 2.15 (1)	Anlagen zur Herstellung oder zum Schmelzen von Mischungen aus Bitumen oder Teer mit Mineralstoffen einschließlich Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe und Teersplittanlagen mit einer Produktionsleistung von 200 t oder mehr je Stunde
46 3.3 (1)3.7 (1)	Anlagen zur Stahlerzeugung mit Induktionsofen, Anlagen zum Er-schmelzen von Gusseisen sowie Eisen-, Temper- oder Stahlgieße-reien, ausgenommen Anlagen, in denen Formen oder Kerne auf kaltem Wege hergestellt werden, mit einer Leistung von 80 t oder mehr Gussteile je Monat (s. auch lfd. Nrn. 10 und 26)
47 3.6 (1 + 2)	Anlagen zum Walzen von Metallen, ausgenommen Anlagen zum Walzen von Kaltband mit einer Bandbreite bis 650 mm (*)
48 3.11 (1 + 2)	Schmiede-, Hammer- oder Fallwerke (*)
49 3.14 (1 + 2)	Anlagen zum Zerkleinern von Schrott durch Rotormühlen mit einer Nennleistung des Rotorantriebes von 100 KW oder mehr
50 3.16 (1)	Anlagen zur Herstellung von warmgefertigten nahtlosen oder ge-schweißten Rohren aus Stahl (*)
51 4.1g (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von organischen Chemika-lien oder Lösungsmitteln wie Alkohole, Aldehyde, Ketone, Säuren, Ester, Acetate, Äther
52 4.1h (1)	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffen
53 4.1k (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Kunstharzen
54 4.1m (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von synthetischem Kau-tschuk
55 4.5 (1)	Anlagen zur Herstellung von Schmierstoffen wie Schmieröle, Schmierfette, Metallbearbeitungsöle
56 4.7 (1)	Anlagen zur Herstellung von Kohlenstoff (Hartbrandkohle) oder Elektrographit durch Brennen, z.B. für Elektroden, Stromabnehmer oder Apparateile
57 4.8 (1)	Anlagen zur Aufarbeitung von organischen Lösungsmitteln durch Destillieren mit einer Leistung von 3 t oder mehr je Stunde
58 5.1 (1)	Anlagen zum Beschichten, Lackieren, Kaschieren, Imprägnieren oder Tränken von Gegenständen, Glas- oder Mineralfasern oder bahnen- oder tafelförmigen Materialien einschließlich der zugehöri-gen Trocknungsanlagen mit a) Lacken, die organische Lösungsmittel enthalten und von diesen 250 kg oder mehr je Stunde eingesetzt werden, b) Kunstharzen, die unter weitgehender Selbstvernetzung ausrea-gieren (Reaktionsharze), wie Melamin-, Harnstoff-, Phenol-, Epoxid-, Furan-, Kresol-, Resorcin- oder Polyesterharzen, sofern die Menge dieser Harze 25 kg oder mehr je Stunde beträgt, oder c) Kunststoffen oder Gummi unter Einsatz von 250 kg organischen Lösungsmitteln oder mehr je Stunde, ausgenommen Anlagen für den Einsatz von Pulverlacken oder Pul-verbeschichtungsstoffen
59 5.5 (2)	Anlagen zum isolieren von Drähten unter Verwendung von Phenol- oder Kresolharzen
60 5.8 (2)	Anlagen zur Herstellung von Gegenständen unter Verwendung von Amino- oder Phenoplasten, wie Furan-, Harnstoff-, Phenol-, Re-sorcin- oder Xylolharzen mittels Wärmebehandlung, soweit die Menge der Ausgangsstoffe 10 kg oder mehr je Stunde beträgt

61 7.1 (1)	Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder Mastkälbern oder zum Halten oder zur getrennten Aufzucht von Schweinen mit a) 51.000 Hennenplätzen, b) 102.000 Junghennenplätzen, c) 102.000 Mastgeflügelplätzen, d) 51.000 Truthühnermastplätzen, e) 1.900 Mastschweineplätzen (Schweine von 30 kg oder mehr Lebendgewicht), f) 640 Sauenplätzen einschließlich dazugehörender Ferkelaufzuchtplätze (Ferkel bis weniger als 30 kg Lebendgewicht), g) 820 Sauenplätzen einschließlich dazugehörender Ferkelaufzuchtplätze (Ferkel bis weniger als 10 kg Lebendgewicht) oder h) 5.400 Ferkelplätzen für die getrennte Aufzucht (Ferkel von 10 bis weniger als 30 kg Lebendgewicht), i) 700 Mastkälberplätzen oder mehr, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
62 7.3 (1)	Anlagen zum Schmelzen von tierischen Fetten mit Ausnahme der Anlagen zur Verarbeitung von selbstgewonnenen tierischen Fetten zu Speisefetten in Fleischereien mit einer Leistung bis zu 200 kg Speisefett je Woche
63 7.8 (1)	Anlagen zur Herstellung von Futter- oder Düngemitteln oder technischen Fetten aus den Schlachtnebenprodukten Knochen, Tierhaare, Federn, Hörner, Klauen oder Blut
64 7.11 (1)	Anlagen zum Lagern unbehandelter Knochen, ausgenommen Anlagen für selbstgewonnene Knochen in - Fleischereien, in denen je Woche weniger als 4.000 kg Fleisch verarbeitet werden, und - Anlagen, die nicht durch Nr. 114 erfasst werden
65 7.19 (2)	Anlagen, in denen Sauerkraut hergestellt wird, soweit 10 t Kohl oder mehr je Tag verarbeitet werden
66 7.21 (1)	Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 500 t je Tag oder mehr (*)
67 7.13 (1)	Anlagen zum Extrahieren pflanzlicher Fette oder Öle, soweit die Menge des eingesetzten Extraktionsmittels 1 t oder mehr beträgt
68 7.24 (1)	Anlagen zur Herstellung oder Raffination von Zucker unter Verwendung von Zuckerrüben oder Rohrzucker
69 7.25 (2)	Anlagen zur Trocknung von Grünfutter, ausgenommen Anlagen zur Trocknung von selbstgewonnenem Grünfutter im landwirtschaftlichen Betrieb
70 8.1 (1)	Anlagen zur teilweisen oder vollständigen Beseitigung von festen, flüssigen oder in Behältern gefassten gasförmigen Stoffen oder Gegenständen durch thermische Verfahren, wie Ver- oder Entgasung, Verbrennung oder eine Kombination dieser Verfahren
71 8.3 (1)	Anlagen zur Rückgewinnung von einzelnen Bestandteilen aus festen Stoffen durch Verbrennen
72 8.5 (1)	Anlagen zur Kompostierung mit einer Durchsatzleistung von mehr als 10 t/h (Kompostwerke)
73 9.11 (2)	Offene oder unvollständig geschlossene Anlagen zum Be- oder Entladen von Schüttgütern, die im trockenen Zustand stauben können, durch Kippen von Wagen oder Behältern oder unter Verwendung von Baggern, Schaufelladegeräten, Greifern, Saughebern oder ähnlichen Einrichtungen, soweit 200 t Schüttgüter oder mehr je Tag bewegt werden können, ausgenommen Anlagen zum Be- oder Entladen von Erdaushub oder von Gestein, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt; für nur saisonal genutzte Getreideannahmestellen tritt die Genehmigungspflicht erst bei einer Umschlagleistung von 400 t oder mehr je Tag ein
74 9.36 (2)	Anlagen zur Lagerung von Gülle mit einem Fassungsvermögen von 2.500 cbm oder mehr

		75 -	Oberirdische Deponien für besonders überwachungsbedürftige Abfälle i.S. der Technischen Anleitung Abfall, Teil 1
		76 -	Abwasserbehandlungsanlagen für mehr als 100.000 EGW
		77 -	Autokinos (*)
		78 -	Betriebshöfe für Straßenbahnen (*)
V	300	79 1.5 (1 + 2)	Gasturbinenanlagen zum Antrieb von Generatoren oder Arbeitsmaschinen (*)
		80 1.9 (2)	Anlagen zum Mahlen oder Trocknen von Kohle mit einer Leistung von 1 t bis weniger als 30 t je Stunde
		81 1.13 (1)	Anlagen zur Erzeugung von Generator- oder Wassergas aus festen Brennstoffen oder Stadt- oder Ferngas aus Kohlenwasserstoffen durch Spalten
		82 2.1 (2)	Steinbrüche, in denen Sprengstoffe oder Flammstrahler verwendet werden
		83 2.2 (2)	Anlagen zum Brechen, Mahlen oder Klassieren von natürlichem oder künstlichem Gestein einschließlich Schlacke und Abbruchmaterial, ausgenommen Klassieranlagen für Sand oder Kies und Anlagen zur Behandlung von Abbruchmaterial am Entstehungsort
		84 2.5 (2)	Anlagen zum Mahlen von Gips, Kieselgur, Magnesit, Mineralfarben, Muschelschalen, Talkum, Ton, Tuff (Trass) oder Zementidinker
		85 2.6 (1)	Anlagen zur Gewinnung, Bearbeitung oder Verarbeitung von Asbest
		86 2.7 (2)	Anlagen zum Blähen von Perlite, Schiefer oder Ton
		87 2.10 (1)	Anlagen zum Brennen keramischer Erzeugnisse, soweit der Rauminhalt der Brennanlage 4 cbm oder mehr und die Besatzdichte 300 kg oder mehr je cbm Rauminhalt der Brennanlage beträgt, ausgenommen elektrisch beheizte Brennöfen, die diskontinuierlich und ohne Abluftführung betrieben werden
		88 2.14 (2)	Anlagen zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln durch Stampfen, Schocken, Rütteln oder Vibrieren mit einer Produktionsleistung von 1 t oder mehr je Stunde in geschlossenen Hallen (*)
		89 2.15 (2)	Anlagen zur Herstellung oder zum Schmelzen von Mischungen aus Bitumen oder Teer mit Mineralstoffen einschließlich Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe und Teersplittanlagen mit einer Produktionsleistung bis weniger als 200 t je Stunde
		90 3.2 (2)	Anlagen zur thermischen Aufbereitung von Hüttenstäuben für die Gewinnung von Metallen oder Metallverbindungen im Drehrohr oder in einer Wirbelschicht
		91 3.3 (2)3.7 (2)	Anlagen zum Erschmelzen von Gusseisen oder Stahl mit einer Schmelzleistung bis zu 2,5 t je Stunde, Vakuum-Schmelzanlagen für Gusseisen oder Stahl mit einer Einsatzmenge von 5 t oder mehr sowie Eisen-, Temper- oder Stahlgießereien, in denen Formen oder Kerne auf kaltem Wege hergestellt werden, mit einer Leistung von weniger als 80 t Gussteile je Monat
		92 3.4 (1)3.8 (1)	Schmelzanlagen für Nichteisenmetalle für einen Einsatz von 1.000 kg oder mehr sowie Gießereien für Nichteisenmetalle, ausgenommen - Vakuum-Schmelzanlagen, - Schmelzanlagen für Gusslegierungen aus Zinn und Wismut oder aus Feinzink und Aluminium in Verbindung mit Kupfer oder Magnesium, - Schmelzanlagen, die Bestandteil von Druck- oder Kokillengießmaschinen sind, - Schmelzanlagen für Edelmetalle oder für Legierungen, die nur aus Edelmetallen oder aus Edelmetallen und Kupfer bestehen, und - Schwallötbäder (s. auch lfd. Nrn. 27 und 156)

93 3.5 (2)	Anlagen zum Abziehen der Oberflächen von Stahl, insbesondere von Blöcken, Brammen, Knüppeln, Platinen oder Blechen, durch Flämmen
94 3.9 (1 + 2)	Anlagen zum Aufbringen von metallischen Schutzschichten auf Metalloberflächen aus Blei, Zinn, Zink, Nickel oder Kobalt mit Hilfe von schmelzflüssigen Bädern, durch Flamm- oder Lichtbogenspritzen
95 3.15 (2)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall in geschlossenen Hallen (z.B. Dampfkessel, Container) (*)
96 3.18 (1)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Schiffskörpern oder -sektionen aus Metall in geschlossenen Hallen (*)
97 3.21 (1 + 2)	Anlagen zur Herstellung von Bleiakkumulatoren oder Industriebatteriezellen und sonstiger Akkumulatoren
98 3.23 (1 + 2)	Anlagen zur Herstellung von Aluminium-, Eisen- oder Magnesiumpulver oder -pasten, von blei- oder nickelhaltigen Pulvern oder Pasten oder sonstigen Metallpulvern oder -pasten, ausgenommen Anlagen zur Herstellung von Metallpulver durch Stampfen
99 4.1f (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von unter Druck gelöstem Acetylen (Dissousgasfabriken)
100 4.1p (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Seifen oder Waschmitteln durch chemische Umwandlung
101 4.2 (1 + 2)	Anlagen, in denen Pflanzenschutz- oder Schädlingsbekämpfungsmittel oder ihre Wirkstoffe gemahlen oder maschinell gemischt, abgepackt oder umgefüllt werden
102 4.3 (2)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Arzneimitteln oder Arzneimittelzwischenprodukten ohne chemische Umwandlung
103 4.8 (2)	Anlagen zur Aufarbeitung von organischen Lösungsmitteln durch Destillieren mit einer Leistung von 1 t bis weniger als 3 t je Stunde
104 4.9 (2)	Anlagen zum Erschmelzen von Natur- oder Kunstharzen mit einer Leistung von 1 t oder mehr je Tag
105 4.10 (2)	Anlagen zur Herstellung von Anstrich- oder Beschichtungsstoffen (Lasuren, Firnis, Lacke, Dispersionsfarben) oder Druckfarben unter Einsatz von 5 t je Tag oder mehr organischer Lösungsmittel, ausgenommen Anlagen, in denen ausschließlich hochsiedende Öle als Lösungsmittel ohne Wärmebehandlung eingesetzt werden
106 5.1 (2)	Anlagen zum Beschichten, Lackieren, Kaschieren, Imprägnieren oder Tränken von Gegenständen, Glas- oder Mineralfasern oder bahnen- oder tafelförmigen Materialien einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen mit a) Lacken, die organische Lösungsmittel enthalten und von diesen 25 kg bis weniger als 250 kg je Stunde eingesetzt werden, b) Kunstharzen, die unter weitgehender Selbstvernetzung ausreagieren (Reaktionsharze), wie Melamin-, Harnstoff-, Phenol-, Epoxid-, Furan-, Kresol-, Resorcin- oder Polyesterharzen, sofern die Menge dieser Harze 10 kg bis weniger als 25 kg je Stunde beträgt, oder c) Kunststoffen oder Gummi unter Einsatz von 25 kg bis weniger als 250 kg organischer Lösungsmittel je Stunde, ausgenommen Anlagen für den Einsatz von Pulverlacken oder Pulverbeschichtungsstoffen
107 5.2 (1 + 2)	Anlagen zum Bedrucken von bahnen- oder tafelförmigen Materialien mit Rotationsdruckmaschinen einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen
108 5.4 (2)	Anlagen zum Tränken oder Überziehen von Stoffen oder Gegenständen mit Teer, Teeröl oder heißem Bitumen, ausgenommen Anlagen zum Tränken oder Überziehen von Kabeln mit heißem Bitumen

109 5.6 (2)	Anlagen zur Herstellung von bahnenförmigen Materialien auf Streichmaschinen einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen unter Verwendung von Gemischen aus Kunststoffen und Weichmachern oder von Gemischen aus sonstigen Stoffen und oxidiertem Leinöl
110 5.9 (2)	Anlagen zur Herstellung von Reibbelägen unter Verwendung von Phenoplasten oder sonstigen Kunstharzbindemitteln, soweit kein Asbest eingesetzt wird
111 6.2 (2)	Anlagen, die aus einer oder mehreren Maschinen zur fabrikmäßigen Herstellung von Papier und Pappe bestehen (*)
112 6.4 (2)	Anlagen zur Herstellung von Wellpappe
113 7.1 (1)	Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder Mastkälbern oder zum Halten oder zur getrennten Aufzucht von Schweinen mit a) 14.000 bis weniger als 51.000 Hennenplätzen, b) 28.000 bis weniger als 102.000 Junghennenplätzen, c) 28.000 bis weniger als 102.000 Mastgeflügelplätzen, d) 14.000 bis weniger als 51.000 Truthühnermastplätzen, e) 525 bis weniger als 1.900 Mastschweineplätzen (Schweine von 30 kg oder mehr Lebendgewicht), f) 175 bis weniger als 640 Sauenplätzen einschließlich dazugehöriger Ferkelaufzuchtplätze (Ferkel bis weniger als 30 kg Lebendgewicht), g) 225 bis weniger als 820 Sauenplätzen einschließlich dazugehöriger Ferkelaufzuchtplätze (Ferkel bis weniger als 10 kg Lebendgewicht) oder h) 1.500 bis weniger als 5.400 Ferkelplätzen für die getrennte Aufzucht (Ferkel von 10 bis weniger als 30 kg Lebendgewicht), i) 200 bis weniger als 700 Mastkälberplätzen auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
114 7.2 (1 + 2)	Anlagen zum Schlachten von a) 500 kg oder mehr Lebendgewicht Geflügel oder b) 8.000 kg oder mehr Lebendgewicht sonstiger Tiere je Woche
115 7.4 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Tierfutter durch Erwärmen der Bestandteile tierischer Herkunft
116 7.4 (2)	Anlagen zur Verarbeitung von Kartoffeln, Gemüse, Fleisch oder Fisch für die menschliche Ernährung, soweit 1 t dieser Nahrungsmittel je Tag oder mehr durch Erwärmen verarbeitet wird, ausgenommen - Anlagen zum Sterilisieren oder Pasteurisieren dieser Nahrungsmittel in geschlossenen Behältnissen und - Küchen von Gaststätten, Kantinen, Krankenhäusern und ähnlichen Einrichtungen
117 7.6 (2)	Anlagen zum Reinigen oder zum Entschleimen von tierischen Därmen oder Mägen
118 7.7 (2)	Anlagen zur Zubereitung oder Verarbeitung von Kälbermägen zur Labgewinnung
119 7.8 (1)	Anlagen zur Herstellung von Gelatine, Hautleim, Lederleim oder Knochenleim
120 7.10 (1)	Anlagen zum Lagern oder Aufarbeiten unbehandelter Tierhaare mit Ausnahme von Wolle, ausgenommen Anlagen für selbstgewonnene Tierhaare in Anlagen, die nicht durch Nr. 114 erfasst werden
121 7.13 (2)	Anlagen zum Trocknen, Einsalzen, Lagern oder Enthaaren ungegerbter Tierhäute oder Tierfelle
122 7.14 (2)	Anlagen zum Gerben einschließlich Nachgerben von Tierhäuten oder Tierfellen sowie nicht genehmigungsbedürftige Lederfabriken
123 7.22 (2)	Anlagen zur Herstellung von Hefe oder Stärkemehlen

124 7.29 (2)	Anlagen zum Rösten oder Mahlen von Kaffee oder Abpacken von gemahlenem Kaffee mit einer Leistung von jeweils 250 kg oder mehr je Stunde
125 7.30 (2)	Anlagen zum Rösten von Kaffeeersatzprodukten, Getreide, Kakao- bohnen oder Nüssen mit einer Leistung von 75 kg oder mehr je Stunde
126 7.31 (2)	Anlagen zur a) Herstellung von Lakritz, b) Herstellung von Kakao- masse aus Rohkakao oder c) thermischen Veredelung von Kakao- oder Schokoladenmasse
127 8.4 (2)	Anlagen, in denen Stoffe aus in Haushaltungen anfallenden oder aus gleichartigen Abfällen durch Sortieren für den Wirtschaftskreis- lauf zurückgewonnen werden, mit einer Leistung von 10 t oder mehr je Tag
128 8.5 (2)	Anlagen zur Kompostierung mit einer Durchsatzleistung von 0,75 t bis weniger als 10 t/h (Kompostierungsanlagen)
129 8.7 (1)	Anlagen zur Behandlung von verunreinigtem Boden, der nicht aus- schließlich am Standort der Anlage entnommen wird (*)
130 8.9 (2)	Anlagen zur Lagerung oder Behandlung von Autowracks ohne sor- tenreine Demontage der Einzelteile, auch soweit nicht genehmi- gungsbedürftig (*)
131 8.11 (2)	Anlagen zur Behandlung von überwachungsbedürftigen Abfällen mit einem Durchsatz von 10 t je Tag oder mehr sowie Anlagen, die der Lagerung von 100 t oder mehr überwachungsbedürftiger Abfälle dienen (z.B. Elektronik- und Elektroschrott), ausgenommen die zeitweilige Lagerung - bis zum Einsammeln - auf dem Gelände der Entstehung der Abfälle
132 9.10 (1)	Anlagen zum Umschlagen von überwachungsbedürftigen und be- sonders überwachungsbedürftigen Abfällen, auf die die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes Anwendung finden, mit einer Leistung von 100 t oder mehr je Tag, ausgenommen Anlagen zum Umschlagen von Erdaushub oder von Gestein, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt
133 10.7 (2)	Anlagen zum Vulkanisieren von Natur- oder Synthetikgummi unter Verwendung von Schwefel oder Schwefelverbindungen, aus- genommen Anlagen, in denen - weniger als 50 kg Gummi je Stunde verarbeitet werden oder - ausschließlich vorvulkanisierter Gummi eingesetzt wird
134 10.21 (2)	Anlagen zur Innenreinigung von Eisenbahnkesselwagen, Straßen- tankfahrzeugen oder Tankcontainern sowie Anlagen zur automati- schen Reinigung von Fässern einschließlich zugehöriger Aufarbei- tungsanlagen, soweit die Behälter von organischen Stoffen gereinigt werden, ausgenommen Anlagen, in denen Behälter ausschließlich von Nahrungs-, Genuss- oder Futtermitteln gereinigt werden
135 10.23 (2)	Anlagen zur Textilveredelung durch Sengen, Thermofixieren, Ther- moisolieren, Beschichten, Imprägnieren oder Appretieren, ein- schließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen, ausgenommen Anlagen, in denen weniger als 500 qm Textilien je Stunde behandelt werden
136 -	Gattersägen, wenn die Antriebsleistung eines Gatters 100 KW oder mehr beträgt, sowie Furnier- oder Schälwerke
137 -	Abwasserbehandlungsanlagen bis einschließlich 100.000 EGW
138 -	Anlagen zur Gewinnung oder Aufbereitung von Sand, Bims, Kies, Ton oder Lehm
139 -	Anlagen zur Herstellung von Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen oder Faserzementplatten unter Dampfüberdruck
140 -	Anlagen zur Herstellung von Bauelementen oder in Serien gefertig- ten Holzbauten

141 -	Deponieklasse II. i.S. der Technischen Anleitung Siedlungsabfall (Siedlungsabfalldeponien und vergleichbare Deponien)
142 -	Deponieklasse I i.S. der Technischen Anleitung Siedlungsabfall (Inertstoffdeponie, Erdaushub- oder Bauschuttdeponien)
143 -	Anlagen zur Herstellung von Schienenfahrzeugen
144 -	Presswerke (*)
145 -	Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen in geschlossenen Hallen (*)
146 -	Stab- oder Drahtziehereien (*)
147 -	Schwermaschinenbau
148 -	Emaillieranlagen
149 -	Schrottplätze
150 -	Margarine- oder Kunstspeisefettfabriken
151 -	Auslieferungslager für Tiefkühlkost (*)
152 -	Betriebshöfe der Müllabfuhr oder der Straßendienste (*)
153 -	Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen (*)

VI

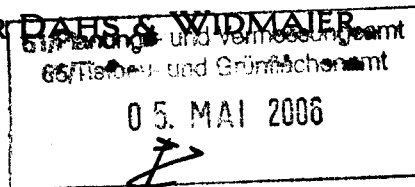
200	154 2.9 (2)	Anlagen zum Säurepolieren oder Mattätzen von Glas oder Glaswaren unter Verwendung von Fluss-Säure
	155 2.10 (2)	Anlagen zum Brennen keramischer Erzeugnisse soweit der Rauminhalt der Brennanlage 4 cbm oder mehr oder die Besatzdichte mehr als 100 kg/cbm und weniger als 300 kg/cbm Rauminhalt der Brennanlage beträgt, ausgenommen elektrisch beheizte Brennöfen, die diskontinuierlich und ohne Abluftführung betrieben werden
	156 3.4 (2)	Schmelzanlagen für Nichteisenmetalle für eine Einsatz von 50 bis weniger als 1.000 kg, ausgenommen - Vakuum-Schmelzanlagen, - Schmelzanlagen für Gusslegierungen aus Zinn und Wismut oder aus Feinzink und Aluminium in Verbindung mit Kupfer oder Magnesium, - Schmelzanlagen, die Bestandteil von Druck- oder Kokillengießmaschinen sind oder die ausschließlich im Zusammenhang mit einzelnen Druck- oder Kokillengießmaschinen gießfertige Nichteisenmetalle oder gießfertige Legierungen niederschmelzen, - Schmelzanlagen für Edelmetalle oder für Legierungen, die nur aus Edelmetallen oder aus Edelmetallen und Kupfer bestehen, und - Schwallötbäder (s. auch lfd. Nr. 27 und 92)
200	157 3.8 (2)	Anlagen, die aus einer oder mehreren Druckgießmaschinen mit Zuhaltekräften von 2 Meganewton oder mehr bestehen
	158 3.10 (2)	Anlagen zur Oberflächenbehandlung von Metallen unter Verwendung von Fluss- oder Salpetersäure, ausgenommen Chromatieranlagen
	159 5.7 (2)	Anlagen zur Verarbeitung von flüssigen ungesättigten Polyesterharzen mit Stryol-Zusatz oder flüssigen Epoxidharzen mit Ammen zu a) Formmassen (z.B. Harzmatten oder Faser-Formmassen) oder b) Formteilen oder Fertigerzeugnissen, soweit keine geschlossenen Werkzeuge (Formen) verwendet werden, für einen Harzverbrauch von 500 kg oder mehr je Woche z.B. Bootsbau, Fahrzeugbau oder Behälterbau
	160 5.10 (2)	Anlagen zur Herstellung von künstlichen Schleifscheiben, -körpern, -papieren oder -geweben unter Verwendung organischer Bindemittel oder Lösungsmittel

161 5.11 (2)	Anlagen zur Herstellung von Polyurethanformteilen, Bauteilen unter Verwendung von Polyurethan, Polyurethanblöcken in Kastenformen oder zum Ausschäumen von Hohlräumen mit Polyurethan, soweit die Menge der Ausgangsstoffe 200 kg oder mehr je Stunde beträgt, ausgenommen Anlagen zum Einsatz von thermoplastischen Polyurethangranulaten
162 7.1 (1)	Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder Mastkälbern oder zum Halten oder zur getrennten Aufzucht von Schweinen mit a) 3.200 bis weniger als 14.000 Hennenplätzen, b) 6.400 bis weniger als 28.000 Junghennenplätzen, c) 6.400 bis weniger als 28.000 Mastgeflügelplätzen, d) 3.200 bis weniger als 14.000 Truthühnermastplätzen, e) 120 bis weniger als 525 Mastschweineplätzen (Schweine von 30 kg oder mehr Lebendgewicht), f) 40 bis weniger als 175 Sauenplätzen einschließlich dazugehöriger Ferkelaufzuchtplätze (Ferkel bis weniger als 30 kg Lebendgewicht), g) 50 bis weniger als 225 Sauenplätzen einschließlich dazugehöriger Ferkelaufzuchtplätze (Ferkel bis weniger als 10 kg Lebendgewicht) oder h) 350 bis weniger als 1.500 Ferkelplätzen für die getrennte Aufzucht (Ferkel von 10 bis weniger als 30 kg Lebendgewicht), i) 75 bis weniger als 200 Mastkälberplätzen auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
163 7.5 (2)	Anlagen zum Räuchern von Fleisch- oder Fischwaren, ausgenommen - Anlagen in Gaststätten und - Räuchereien mit einer Räucherleistung von weniger als 1.000 kg Fleisch- oder Fischwaren je Woche
164 7.20 (2)	Malzdarren
165 7.21 (2)	Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 100 t bis weniger als 500 t je Tag (*)
166 7.27 (2)	Melassebrennereien, Biertrebertrocknungsanlagen oder Brauereien mit einem Ausstoß von 5.000 hl Bier oder mehr je Jahr und Brennereien, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
167 7.28 (2)	Anlagen zur Herstellung von Speisewürzen aus tierischen oder pflanzlichen Stoffen unter Verwendung von Säuren
168 7.32 (2)	Anlagen zum Trocknen von Milch, Erzeugnissen aus Milch oder von Milchbestandteilen mit Sprühtrocknern
169 7.33 (2)	Anlagen zum Befeuchten von Tabak unter Zuführung von Wärme, oder Aromatisieren oder Trocknen von fermentiertem Tabak
170 10.8 (2)	Anlagen zur Herstellung von Bautenschutz-, Reinigungs- oder Holzschutzmitteln, soweit diese Produkte organische Lösemittel enthalten und von diesen 1 t/h oder mehr eingesetzt werden; Anlagen zur Herstellung von Klebmitteln mit einer Leistung von 1 t oder mehr je Tag, ausgenommen Anlagen, in denen diese Mittel ausschließlich unter Verwendung von Wasser als Verdünnungsmittel hergestellt werden
171 10.9 (2)	Anlagen zur Herstellung von Holzschutzmitteln unter Verwendung von halogenierten aromatischen Kohlenwasserstoffen
172 10.10 (2)10.11 (2)	Anlagen zum Färben oder Bleichen von Flocken, Garnen oder Geweben unter Verwendung von Färbebeschleunigern, alkalischen Stoffen, Chlor oder Chlorverbindungen einschließlich der Spannrahmenanlagen, ausgenommen Anlagen, die unter erhöhtem Druck betrieben werden
173 10.15 (2)	Prüfstände für oder mit Verbrennungsmotoren oder Gasturbinen mit einer Leistung von 300 KW oder mehr

174	10.17 (2)	Anlagen, die an 5 Tagen oder mehr je Jahr der Übung oder Ausübung des Motorsports in lärmschutztechnisch optimierten Hallen dienen, ausgenommen Modellsportanlagen (*)
175	10.20 (2)	Anlagen zur Reinigung von Werkzeugen, Vorrichtungen oder sonstigen metallischen Gegenständen durch thermische Verfahren
176		Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Nieten, Muttern, Schrauben, Kugeln, Nadeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Druckumformen auf Automaten sowie Automatendrehereien (*)
177	-	Anlagen zur Herstellung von kaltgefertigten nahtlosen oder geschweißten Rohren aus Stahl (*)
178	-	Anlagen zum automatischen Reinigen, Abfüllen oder Verpacken von Flaschen aus Glas mit einer Leistung von 2.500 Flaschen oder mehr je Stunde (*)
179	-	Anlagen zum Bau von Kraftfahrzeugkarosserien und -anhängern
180	-	Maschinenfabriken oder Härtereien
181	-	Pressereien oder Stanzereien (*)
182	-	Anlagen zur Herstellung von Kabeln
183	-	Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren
184	-	Zimmereien (*)
185	-	Lackierereien mit einem Lösungsmitteldurchsatz bis weniger als 25 kg/h (z.B. Lohnlackierereien)
186	-	Fleischzerlegebetriebe ohne Verarbeitung
187	-	Anlagen zum Trocknen von Getreide oder Tabak unter Einsatz von Gebläsen (*)
188	-	Brotfabriken oder Fabriken zur Herstellung von Dauerbackwaren
189	-	Milchverwertungsanlagen ohne Trockenmilcherzeugung
190	-	Autobusunternehmen, auch des öffentlichen Personennahverkehrs (*)
191	-	Anlagen zum Be- oder Entladen von Schüttgütern bei Getreideannahmestellen, soweit weniger als 200 t Schüttgüter je Tag bewegt werden können, ausgenommen Anlagen zur Aufnahme von selbstgewonnenem Getreide im landwirtschaftlichen Betrieb
192	2.6 (2)	Anlagen zum mechanischen Be- oder Verarbeiten von Asbestzeugnissen auf Maschinen
193	3.20 (2)	Anlagen zur Oberflächenbehandlung von Gegenständen aus Stahl, Blech oder Guss mit festen Strahlmitteln, die außerhalb geschlossener Räume betrieben werden, ausgenommen nicht begehbare Handstrahlkabinen
194	8.9 (2)	Anlagen zur Lagerung oder Behandlung von Autowracks durch sortenreine Demontage der Einzelteile, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
195	-	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinendienste, Catering-Betriebe)
196	-	Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien
197	-	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
198	-	Autolackierereien, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden
199	-	Automatische Autowaschstraßen
200	-	Tischlereien oder Schreinereien
201	-	Steinsägereien, -schleifereien oder -polierereien

- 202 - Tapetenfabriken, die nicht durch lfd. Nw. 107 erfasst werden
- 203 - Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken
- 204 - Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industriewatte oder Putzwolle
- 205 - Spinnereien oder Webereien
- 206 - Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
- 207 - Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
- 208 - Betriebe des Fernseh-, Rundfunk-, Telefonie-, Telegrafie- oder Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie
- 209 - Bauhöfe
- 210 - Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
- 211 - Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
- 212 - Anlagen zur Runderneuerung von Reifen soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden

Anregungen der Bürger

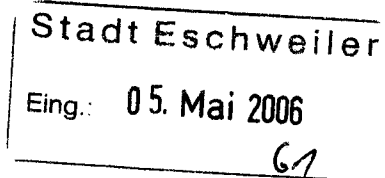


TE § III, 30 W. d. V. d. R

Mozartstraße 4-10 D-53115 Bonn - Postfach 13 64 D-53003 Bonn

Vorab per Telefax: 0 24 01/71-5 32
 Bürgermeister der Stadt Eschweiler
 – Planen, Bauen und Umwelt –
 Rathausplatz 1

52249 Eschweiler



Bonn, den 4. Mai 2006

Reg.-Nr. 10 05 545

WSR/mj/0545gg_04.05.

Sekretariat Rechtsanwalt Dr. Pape:
 Telefon +49 / 228 / 7 26 25 - 110
 Telefax +49 / 228 / 7 26 25 - 99

Frau Schiffer/Frau Oferath
 e-mail: kretschmann@redeker.de

Bonn
 PROF. DR. KONRAD REDEKER
 Fachanwalt für Verwaltungsrecht
 DR. KURT SCHÖN (1928–1988)
 PROF. DR. HANS DAHS
 DR. KLAUS D. BECKER
 Fachanwalt für Verwaltungsrecht
 ULRICH KELLER
 Fachanwalt für Arbeitsrecht
 ULRIKE BÖRGER*
 Fachanwältin für Familienrecht
 DR. FRIEDWALD LÜBBERT*
 DR. KAY ARTUR PAPE
 Fachanwalt für Verwaltungsrecht
 DR. ANDREAS FRIESER*
 Fachanwalt für Erbrecht
 DR. BURKHARD MESSERSCHMIDT*
 Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
 MARTIN REUTER*
 DR. JÜRGEN LÜDERS, VBP
 Fachanwalt für Steuerrecht
 GERNOT LEHR*
 THOMAS THIERAU
 Lehrbeauftragter für Baurecht
 DIETER MERKENS*
 Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
 DR. THOMAS MAYEN*
 Fachanwalt für Verwaltungsrecht
 DR. KLAUS WALPERT
 DR. HEIKE GLAHS*
 AXEL GROEGER
 Fachanwalt für Arbeitsrecht
 DR. RONALD REICHERT
 Fachanwalt für Verwaltungsrecht
 ANDREAS OKONEK*
 DR. HARTMUT FISCHER*
 Fachanwalt für Verwaltungsrecht
 DR. THOMAS FEHRENBACH*
 DR. SIMONE LÜNNENBÜRGER
 DIETMAR MAMPEL
 STEFAN TYSER
 Fachanwalt für Verwaltungsrecht
 PROF. DR. HEIKO LESCH
 WOLFGANG KREYSING*
 DR. JAKOB WULFF
 PROF. DR. WOLFGANG ROTH, LL.M.
 DR. FRANK HÖLSCHER*
 Fachanwalt für Verwaltungsrecht
 DR. MICHAEL WINKELMÜLLER
 Fachanwalt für Verwaltungsrecht
 MARION SCHWANITZ*
 DR. BARBARA STAMM
 PRIV.-DOZ. DR. BERND MÜSSIG
 BARTHOLOMÄUS AENGENVOROT
 ROCHUS WALLAU

SARAH WALZ
 DR. KATJA KOCH
 DR. JENS WAHLHÄUSER
 DR. THOMAS ROTH
 ARIANE HABEL, LL.M.

DR. KLAUS KÖPP, M.C.I.

Berlin
 DR. DIETER SELLNER*
 Fachanwalt für Verwaltungsrecht
 DR. CHRISTIAN D. BRACHER*
 Fachanwalt für Verwaltungsrecht
 DR. PETER-ANDREAS BRAND*
 DR. OLAF REIDT*
 Fachanwalt für Verwaltungsrecht
 ULRICH BIRNKRAUT*
 HARTMUT SCHEIDMANN*
 DR. STEPHAN GERSTNER*
 DR. MARTIN J. OHMS*
 Fachanwalt für Verwaltungsrecht
 DR. ULRICH KARPENSTEIN*
 DR. FRANK FELLEBERG, LL.M.*
 DR. GERNOT SCHILLER
 DR. HORST VON HOLLEBEN
 GERALD HENNENHÖFER
 DR. ANDREAS ROSENFELD
 FRANZISKA WIEGAND, LL.M.

Brüssel
 DR. STEPHAN GERSTNER*
 DR. ULRICH KARPENSTEIN*
 DR. HORST VON HOLLEBEN
 DR. ANDREAS ROSENFELD

Karlsruhe
 PROF. DR. GUNTER WIDMAIER

Leipzig
 MANUELA M. GERHARD*
 Fachanwältin für Arbeitsrecht
 DR. THOMAS STICKLER*
 DR. KONSTANTIN POHLMANN*

London
 DR. PETER-ANDREAS BRAND*
 FRANZISKA WIEGAND, LL.M.

*zugelassen auch beim Oberlandesgericht bzw. Kammergericht

Bebauungsplan 265 – Hovermühle
 hier: **Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen der förmlichen Bürgerbeteiligung**

Sehr geehrte Damen und Herren,
 sehr geehrte Frau Trinekens,

wie Sie wissen, vertreten wir in dem o.a. Bauleitplanverfahren die Interessen der Linde AG, Abraham-Lincoln-Straße 21 in 65189 Wiesbaden als Eigentümerin der Grundstücke Gemarkung Eschweiler, Flur 56, Flurstücke 7/2, 18/1 und 19/1 (Dürener Straße 334 in 52249 Eschweiler).

Bonn Mozartstraße 4-10 D-53115 Bonn Tel. +49 / 228 / 72 62 5-0 Fax +49 / 228 / 72 62 5-99 e-mail: bonn@redeker.de	Berlin Kurfürstendamm 218 D-10719 Berlin Tel. +49 / 30 / 88 56 65-0 Fax +49 / 30 / 88 56 65-99 e-mail: berlin@redeker.de	Brüssel 60, Avenue de Cortenberg B-1000 Brüssel Telefon: +32 / 2 / 73 80 92-0 Telefax: +32 / 2 / 73 80 92-9 e-mail: bruessel@redeker.de	Karlsruhe Herrenstraße 23 D-76133 Karlsruhe Tel. +49 / 721 / 91 34 34-3 Fax +49 / 721 / 91 34 34-4 e-mail: karlsruhe@redeker.de	Leipzig Mozartstraße 10 D-04107 Leipzig Tel. +49 / 341 / 21 37 8-0 Fax +49 / 341 / 21 37 8-30 e-mail: leipzig@redeker.de	London 265 Strand GB-London WC2R 1BH Tel. +44 / 20 / 70 67 23 00 Fax +44 / 20 / 74 30 03 06 e-mail: london@redeker.de
---	--	---	---	--	---

In der Zeit vom 05.04.2006 bis einschließlich zum 05.05.2006 liegt der Entwurf des Bebauungsplans 265 mit der dazugehörigen Entwurfsbegründung nunmehr im Rahmen der förmlichen Bürgerbeteiligung öffentlich aus. Mit der in Rede stehenden Bauleitplanung, die im Grundsatz von unserer Mandantin begrüßt wird, sollen im wesentlichen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine nachhaltige städtebauliche Nutzung der Betriebsflächen des ehemaligen Acetylenwerkes geschaffen werden. In dem Entwurf des Bebauungsplans ist vor allem vorgesehen, die im Eigentum unserer Mandantin stehenden Flächen als Gewerbegebiet festzusetzen. Der vorgestellte Planentwurf sieht zudem vor, daß die nach § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO in einem Gewerbegebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen erheblich zum Nachteil unserer Mandantin eingeschränkt werden sollen.

Mit dem nunmehr förmlich vorgestellten Entwurf des Bebauungsplans 265 wird die städtebaulich kaum vertretbare Bauleitplanung fortgeführt, die Sie bereits mit dem Vorentwurf zum Bebauungsplan vorgestellt haben. Da der Vorentwurf trotz der zwischenzeitlich mit Ihnen geführten Gespräche und der von unserer Mandantin beigebrachten Untersuchungen nahezu unverändert geblieben ist, bestehen gegen die beabsichtigte Bauleitplanung unverändert all diejenigen Bedenken, die wir bereits in unserem Schreiben vom 11.02.2005 vorgebracht haben. Zur Vermeidung unnötiger Wiederholungen fügen wir als Anlage unser Schreiben vom 11.02.2005 bei und machen diese Ausführungen ausdrücklich zum Gegenstand unserer Einwendungen auch gegen den nunmehr förmlich vorgestellten Entwurf zum Bebauungsplan 265.

Namens und in Vollmacht unserer Mandantin nehmen wir die Offenlage zum Anlaß, um zu den im Planentwurf vorgesehenen Festsetzungen ergänzend wie folgt Stellung zu nehmen:

I.

Zunächst weisen wir nochmals ausdrücklich darauf hin, daß der größte Teil der zu entwickelnden Flächen im Eigentum unserer Mandantin steht.

Dies ist deshalb von Bedeutung, weil der Bebauungsplan Inhalt und Schranken des Grundeigentums bestimmt. Eingriffe in das verfassungsrechtlich geschützte private Eigentum müssen daher aus Gründen des Allgemeinwohls gerechtfertigt sein. Die Bestandsgarantie des Artikel 14 Abs. 1 GG fordert, daß in erster Linie Vorkehrungen getroffen werden, die eine unverhältnismäßige Belastung des Grundeigentümers real vermeiden und die Privatnützlichkeit des Eigentums soweit wie möglich erhalten.

BVerfG, Beschluß vom 19.12.2002 – 1 BvR 1402/01 –,
BRS 65 Nr. 6.

Aus diesem Grund gehört das private, namentlich durch bestehende Nutzungsrechte gekennzeichnete Grundeigentum zu denjenigen abwägungserheblichen Belangen, die selbstverständlich und in hervorgehobener Weise in die planerische Abwägung, die der Plangeber nach Maßgabe der Abwägungsdirektive des § 1 Abs. 7 BauGB n.F. vorzunehmen hat, einzustellen sind.

vgl. dazu nur BVerwG, Urteil vom 01.11.1974 . 4 C 38.71
–, BRS 28 Nr. 6.

Bei dieser Sicht der Dinge wird nicht nur deutlich, daß das Eigentum und seine Nutzung als beachtliche Belange überhaupt in die planerische Abwägung einzubeziehen sind, sondern auch, daß mit zunehmender Schwere der Einwirkungen auf das Eigentum dessen grundrechtliche Gewährleistung für die planerischen Festsetzungen letzten Endes diejenige Grenze aufzeigt, jenseits derer die vorgesehenen Festsetzungen über die durch Artikel 14 Abs. 2 GG gedeckte Eigentumsbindung hinausgehen.

Zwar kann der Plangeber die durch Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG vermittelte Rechtsposition aus sachgerechten Erwägungen hinter andere überwiegende Belange zurückstellen,

BVerwG, Urteil vom 26.08.1993 – 4 C 24.91 –, BVerwGE
94, 100 (106)

doch müssen derartige Festsetzungen eine sachgerechte Rechtfertigung in sich tragen.

Der Begründung zu dem im Entwurf vorgestellten Bebauungsplan ist jedoch nicht zu entnehmen, daß die für das Betriebsgelände unserer Mandantin vorgesehenen Festsetzungen von einem solchen öffentlichen Gewicht sind, daß sie die schutzwürdigen Eigentumsbelange unserer Mandantin überwiegen.

1. Dies gilt zunächst hinsichtlich der zur überbaubaren Grundstücksfläche vorgesehenen Festsetzungen.

Soweit der Plangeber unter Ziffer 3.3 des Entwurfs der Begründung ausführt, daß durch die großzügig angelegten überbaubaren Grundstücksflächen eine ausreichende Flexibilität für eine gewerbliche Bebauung gewährleistet sei, verkennt er, daß jedenfalls hinsichtlich der im Eigentum unserer Mandantin stehenden Flächen eine weitere wirt-

schaftlich sinnvolle Bebauung des Betriebsgeländes schon deshalb nicht möglich ist, weil aufgrund der auf den Flurstücken 7/2 und 18/1 vorgesehenen Baugrenzen ein erheblicher Teil des Betriebsgeländes nicht für eine Bebauung zur Verfügung steht.

Die in Rede stehenden Festsetzungen dienen erkennbar ausschließlich der planungsrechtlichen Absicherung des vorhandenen Gebäudebestandes. Mit Blick darauf, daß das Acetylenwerk seinen Betrieb schon seit einigen Jahren eingestellt hat und hier auch kein vergleichbarer Chemiebetrieb angesiedelt werden soll, ist es unter dem Gesichtspunkt der planerischen Erforderlichkeit schlichtweg nicht nachvollziehbar, warum der Plangeber nunmehr einen Gebäudebestand sichert, der spezifisch auf das ehemalige Acetylenwerk zugeschnitten war. Schließlich haben die – bislang leider vergeblichen – Bemühungen unserer Mandantin, das Betriebsgelände einer sinnvollen gewerblichen Folgenutzung zuzuführen, gezeigt, daß der vorhandene Gebäudebestand insoweit ein Hindernis ist und die überbaubare Grundstücksfläche daher deutlich vergrößert werden muß. Dies liegt nicht zuletzt im Interesse der Stadt Eschweiler, da sie andernfalls riskiert, daß die nach ihren planerischen Zielvorstellungen zu entwickelnden Flächen unserer Mandantin dauerhaft brachliegen, weil sie für die angedachte Nachnutzung nicht attraktiv sind.

2. Hinzukommt, daß nach den Vorstellungen des Plangebers auch der Bereich des ehemaligen Wetterschachtes, der immerhin ca. ein Viertel der Gesamtfläche des Betriebsgeländes unserer Mandantin ausmacht, von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

Dies soll – wie der Plangeber unter Ziffer 4.3. der Begründung ausführt – im Interesse der Sicherheit notwendig sein. Der von einer Bebauung freizuhaltende Schachtschutzbereich betrage nach der bergbehördlich geübten Praxis 20 m zum Schachtmittelpunkt (Radius) plus Lageungenauigkeit (somit 22 m Radius). Dieser Schutzbereich werde daher als Fläche gekennzeichnet, unter der der Bergbau umgeht (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB).

Unsere Mandantin übersieht nicht, daß die zu überplanenden Flächen im Bergwerksfeld „Zukunft“ sowie im Bergwerksfeld „Eschweiler Reserve-Grube“ liegen und damit eine gewisse Sorge besteht, daß es im Plangebiet möglicherweise zu bergbaubedingten Schäden bzw. Senkungen kommen kann, die nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden können.

Ausweislich der uns vorliegenden Unterlagen beruht die Einschätzung hinsichtlich möglicher Bergschäden bzw. Senkungen jedoch ausschließlich auf den beiden Stellungnahmen der EBV Aktiengesellschaft und der für den Bergbau zuständigen Abteilung 8 – Bergbau und Energie in NRW – der Bezirksregierung Arnsberg, die in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange Stellung zu dem Vorentwurf des nunmehr förmlich vorstellten Planentwurfs genommen haben.

Die EBV Aktiengesellschaft kommt – jedoch ohne weitere Begründung – in ihrem Schreiben vom 12.01.2005 zu dem Ergebnis, daß der Bereich des Wetterschachtes im Interesse der Sicherheit rein vorsorglich in einem Radius von 22 m von einer Bebauung freizuhalten sei. Zwar hat auch die Bezirksregierung Arnsberg in ihrer Stellungnahme vom 25.01.2005 ausgeführt, daß möglicherweise mit Setzungserscheinungen sowie Bodenbewegungen im Plangebiet zu rechnen sei. Zu der Frage, ob der Bereich um den Wetterschacht jedoch zwingend von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, gibt die fachliche Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg jedoch keine Auskunft.

Mit Blick darauf, daß diese beiden Stellungnahmen sehr allgemein gehalten sind und zudem nur eine Empfehlung wiedergeben, bleibt die Annahme des Plangebers, daß es tatsächlich zu den – sicherlich im Rahmen der Planaufstellung zu bedenkenden – Bodensenkungen kommen wird, rein spekulativer Natur. Da die privatnützige Verwendung des Grundeigentums unserer Mandantin durch die Festsetzung des mit einem Bauverbot belegten Schutzbereiches erheblich beschränkt wird, hätte der Plangeber weiteren fachkundigen Rat einholen müssen und es diesbezüglich nicht allein bei der pauschalen rechtlichen Einschätzung der beteiligten Träger öffentlicher Belange belassen dürfen. Zumindest die Ausführungen unter Ziffer 4.3 der Begründung reichen nicht aus, um die Festsetzung des Schutzbereiches zu rechtfertigen.

3. Des weiteren bestehen erhebliche rechtliche Bedenken gegen den in der textlichen Festsetzung 1 vorgesehenen Einzelhandelsausschluß. Gleiches gilt für den Ausschluß der unter den Abstandsklassen I-VII des Abstandserlasses ausgeführten Gewerbebetriebe und vergleichbare Gewerbebetriebe, die der textlichen Festsetzung 1 zufolge in dem Gewerbegebiet ebenfalls ausgeschlossen werden sollen.

Zwar kann in einem Bebauungsplan im Wege der städtebaulichen Feinsteuerung festgesetzt werden, daß nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig

sind (§ 1 Abs. 9 BauNVO). Aufgrund dieser weitergehenden Abweichung von den Baugebietsnormen ist diese jedoch nur unter der Voraussetzung möglich, daß die Abweichung durch besondere städtebauliche Gründe gerechtfertigt ist. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist mit besonderen städtebaulichen Gründen in § 1 Abs. 9 BauNVO gemeint, daß spezielle städtebauliche Gründe, die zudem aus der Planbegründung ersichtlich sein müssen, für eine noch feinere Ausdifferenzierung der zulässigen Nutzung gegeben sein müssen.

vgl. dazu BVerwG, Urteil vom 29.05.1987 – 4 C 77.84 –, DVBl. 1987, 1004 (1005).

Legt man diesen Maßstab an die in Rede stehende Feinsteuerung der gewerblichen Nutzungen im Gewerbegebiet an, so zeigt sich, daß weder der beabsichtigte Ausschluß von Gewerbebetrieben der Abstandsklassen I bis VII noch der vorgesehene Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher die nach § 1 Abs. 9 BauNVO erforderliche städtebauliche Rechtfertigung in sich tragen.

Dies gilt insbesondere mit Blick auf den weitgehenden Einzelhandelsausschluß. Daß es sich bei dem Betriebsgelände unserer Mandantin aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zur BAB 4 und den in der Umgebung vorhandenen Gewerbebetrieben um einen attraktiven Gewerbestandort handelt, wird auch von der Stadt Eschweiler nicht in Zweifel gestellt. Die Begründung zum Bebauungsplan läßt jedoch eine nachvollziehbare Begründung dafür vermissen, warum die Ansiedlung weiteren Einzelhandels, der zu den typischerweise in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen gehört, im Plangebiet sich nachteilig auf die übrigen Versorgungsbereiche der Stadt Eschweiler auswirkt. Ein Einzelhandelsgutachten, das regelmäßig Grundlage für einen – wie im Planentwurf vorgesehenen – weitgehenden Ausschluß des Einzelhandels in einem Gewerbegebiet ist, hat die Stadt Eschweiler bislang jedoch nicht vorgelegt. Vielmehr haben die Bemühungen unserer Mandantin zur Vermarktung des Betriebsgeländes gezeigt, daß diese Flächen durchaus für den Einzelhandel attraktiv sind und Investoren bereit wären, diese Nutzung zu verwirklichen, würde dies nicht durch die diametralen Planungsabsichten der Stadt Eschweiler beständig verhindert.

4. Auch mit der Festsetzung des gesamten Flurstücks 19/1 als „öffentliche Grünfläche“ wird unserer Mandantin letztlich die private Nutzung dieses Flurstücks dauerhaft entzo-

gen. Dies hat wiederum zur Folge, daß sich diese Festsetzung mit Blick auf den gebotenen Eigentumsschutz unserer Mandantin als unverhältnismäßig erweist. Denn für die hier in Rede stehende Festsetzung fehlt es ebenfalls an jeglicher sachgerechten Erwägung.

Ziel dieser Festsetzung – so heißt jedenfalls unter Ziffer 3.8 der Begründung – ist es, den Grünzug entlang der Hovermühle als Bestandteile der Grünraumverbindung zwischen Blausteinsee und renaturierter Inde-Aue zu sichern sowie den Ortseingang Eschweiler-Ost gestalterisch aufzuwerten und damit auch die Standortqualität des angrenzenden Gewerbegebietes hervorzuheben. Mit Blick darauf, daß das Flurstück 19/1 östlich unmittelbar an das ebenfalls gewerblich genutzten Gelände des Kabelwerks Facab-Lynen angrenzt und auch die Umgebung überwiegend durch eine gewerbliche Nutzung geprägt ist, ist es schlichtweg nicht nachvollziehbar, warum gerade zwischen Gewerbebeständen die Festsetzung einer Grünfläche, auf der wegen des festgesetzten Pflanzgebotes zu den 60 Eschen in einem Abstand von 9 x 9 m angepflanzt werden sollen, städtebaulich erforderlich ist.

Selbst wenn man unterstellt, daß dieses Ziel eine planerische Rechtfertigung in sich trägt, so hätte es zu dessen Verwirklichung beispielsweise ausgereicht, die in Rede stehende Fläche als „private Grünfläche“ festzusetzen, wodurch weiterhin deren private Nutzung ermöglicht worden wäre, ohne daß die weitere privatnützige Verwendung dieser Fläche durch unsere Mandantin insgesamt gefährdet gewesen wäre.

Darauf, daß unserer Mandantin – sollte die im Planentwurf vorgesehene Festsetzung der „öffentlichen Grünfläche“ tatsächlich Rechtsverbindlichkeit erlangen – ein Übernahmeanspruch nebst Entschädigungsanspruch aus Planungsschadensrecht (§ 40 Abs. 1 Nr. 8 i. V. m. Abs. 2 Nr. 1 BauGB) zusteht, haben wir bereits in unserem Schreiben vom 11.02.2005 hingewiesen.

5. Mit Blick auf die etwas abseitige Lage des Gewerbegebietes Hovermühle ist es – wie der Plangeber unter Ziffer 3.8 der Begründung zutreffend erkannt hat – notwendig, daß auf der dem Gewerbegebiet benachbarten öffentlichen Grünfläche an der Grenze zur Ortsdurchfahrt B 264 Werbeanlagen zugelassen werden. Der Entwurf hätte es insoweit jedoch nicht bei einer bloßen Absichtserklärung belassen dürfen, sondern dieses legitime Anliegen vielmehr in das Gewand einer entsprechenden Festsetzung kleiden müssen.

II.

Der vorgestellte Planentwurf erweist sich schließlich auch aus folgendem Grund als rechtsfehlerhaft:

Soweit der Plangeber – wie unter Ziffer 6.3 der Begründung ausgeführt – unter Hinweis auf § 21 Abs. 2 BNatSchG meint, daß die Eingriffsregelung nicht zur Anwendung gelange, weil das bislang für das Plangebiet bestehende Planungsrecht nach Maßgabe der Planersatzvorschrift des § 34 BauGB zu beurteilen gewesen sei, verkennt er, daß die Aufstellung eines Bebauungsplans sehr wohl dem Regime des § 21 BNatSchG unterliegt. Denn in § 21 Abs. 2 BNatSchG ist nur bestimmt, daß die Vorschriften der § 18 bis 20 BNatSchG – und damit auch die Eingriffsregelung – auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen und für Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB nicht anzuwenden sind.

Unter Vorhaben sind hierbei i.S.d. Legaldefinition des § 29 Abs. 1 BauGB die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen zu verstehen.

Messerschmidt, Bundesnaturschutzgesetz, Kommentar,
Stand: Oktober 2005, § 21 Rn. 28.

Da es sich bei der Aufstellung eines Bebauungsplans folglich nicht um ein Vorhaben i.S.d. § 21 Abs. 2 BNatSchG handelt, greift diese Ausnahme nicht ein. Daß die Eingriffsregelung des § 18 BNatSchG bei der Aufstellung eines Bebauungsplans – und zwar auch dann, wenn es um die Überplanung von Baugebieten nach § 34 BauGB geht – sehr wohl Anwendung findet, folgt aus § 1 a Abs. 3 BauGB n.F..

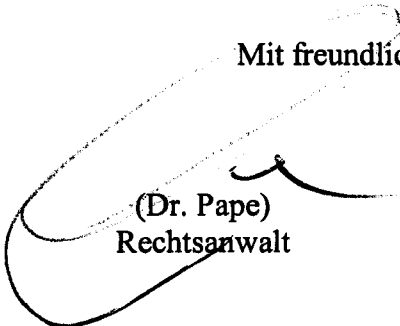
III.

Alles in allem erweist sich damit, daß trotz aller diesbezüglichen Versuche der Bebauungsplan 265 zum Scheitern verurteilt ist, weil er an zahlreichen gravierenden abwägungsrelevanten Mängeln leidet.

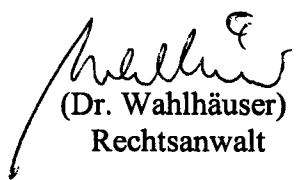
So wie er der Öffentlichkeit vorgestellt worden ist, wird unsere Mandantin den Bebauungsplan 265 selbstverständlich nicht akzeptieren. Wir weisen deshalb schon jetzt darauf hin, daß wir den Bebauungsplan 265, sofern er nicht grundsätzlich verändert wird, in einem Normen-

kontrollverfahren zur Wirksamkeitskontrolle durch das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen stellen werden.

Mit freundlichen Grüßen



(Dr. Pape)
Rechtsanwalt



(Dr. Wahlhäuser)
Rechtsanwalt

Anlage

Mozartstraße 4-10 D-53115 Bonn - Postfach 13 64 D-53003 Bonn

**Vorab per TELEFAX: 0 24 03/71 – 5 32
EINSCHREIBEN**

Bürgermeister der Stadt Eschweiler
- Planen, Bauen und Umwelt -
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

Bonn, den 11. Februar 2005

Reg.-Nr. 10 05 545

PGR/nm/9/0545gg_11.02.

Sekretariat Rechtsanwalt Dr. Pape:

Telefon +49 / 228 / 7 26 25 - 110

Telefax +49 / 228 / 7 26 25 - 99

Frau Kretschmann dos Santos

e-mail: kretschmann@redeker.de

Bebauungsplan 265 – Hovermühle

**hier: Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen der frühzeitigen
Bürgerbeteiligung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeigen wir an, daß wir die Interessen der Linde AG, Abraham-Lincoln-Straße 21,
65189 Wiesbaden vertreten. Unsere Bevollmächtigung versichern wir anwaltlich. Bei Bedarf
kann eine auf uns lautende Vollmacht nachgereicht werden.

Die Linde AG ist Eigentümerin der Grundstücke Gemarkung Eschweiler, Flur 56, Flurstücke
7/2, 18/1 und 19/1 (Dürener Straße 334, 52249 Eschweiler). Diese Grundstücke liegen im

Bonn

PROF. DR. KONRAD REDEKER
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

DR. KURT SCHÖN (1928–1986)

PROF. DR. HANS DAHS

DR. KLAUS D. BECKER
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

ULRICH KELLER
Fachanwalt für Arbeitsrecht

ULRIKE BÖRGER*
Fachanwältin für Familienrecht

DR. FRIEDWALD LÜBBERT*

DR. KAY ARTUR PAPE
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

DR. ANDREAS FRIESER*

DR. BURKHARD MESSERSCHMIDT*

MARTIN REUTER*

DR. JÖRGEN LÜDERS, vBP
Fachanwalt für Steuerrecht

GERNOT LEHR*

THOMAS THIERAU
Lehrbeauftragter für Baurecht

DIETER MERKENS*

DR. THOMAS MAYEN*

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

DR. KLAUS WALPERT

DR. HEIKE GLAHS*

AXEL GROEGER
Fachanwalt für Arbeitsrecht

DR. RONALD REICHERT
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

ANDREAS OKONEK*

DR. HARTMUT FISCHER*

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

DR. THOMAS FEHRENBACH*

DR. MARTIN J. OHMS
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

DR. SIMONE LÖNENBÜRGER

DIETMAR MAMPEL

STEFAN TYSPER
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

CHRISTIANE GURSCH, LL.M.**

PROF. DR. HEIKO LESCH

WOLFGANG KREYSING

DR. JAKOB WULFF

PROF. DR. WOLFGANG ROTH, LL.M.

DR. FRANK HÖLSCHER*

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

DR. MICHAEL WINKELMÜLLER

MARION SCHWANITZ

DR. BARBARA STAMM

PRIV.-DOZ. DR. BERND MÜSSIG

ALEXANDER STEPHAN †

BARTHOLOMÄUS AENGENVVOORT

ROCHUS WALLAU

SARAH WALZ

DR. KLAUS KÖPP, M.C.I.

Berlin

DR. DIETER SELLNER*

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

DR. CHRISTIAN D. BRACHER*

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

DR. PETER-ANDREAS BRAND*

DR. OLAF REIDT*

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

ULRICH BIRNKRAUT

HARTMUT SCHEIDMANN*

DR. STEPHAN GERSTNER*

DR. ULRICH KARPENSTEIN

FRANK FELLEBERG, LL.M.

DR. GERNOT SCHILLER

DR. HORST VON HOLLEBEN

GERALD HENNENHÖFER

DR. ANDREAS ROSENFELD

FLORIAN EICHMANN

Brüssel

DR. STEPHAN GERSTNER*

DR. ULRICH KARPENSTEIN

DR. HORST VON HOLLEBEN

DR. ANDREAS ROSENFELD

Karlsruhe

PROF. DR. GUNTER WIDMAIER

Leipzig

MANUELA M. GERHARD*

Fachanwältin für Arbeitsrecht

DR. THOMAS STICKLER*

DR. KONSTANTIN POHLMANN

London

DR. PETER-ANDREAS BRAND*

CHRISTIANE GURSCH, LL.M.**

* zugelassen auch beim Oberlandes-

gericht bzw. Kammergericht

** Registered European Lawyer

Bonn
Mozartstraße 4-10
D-53115 Bonn
Tel. +49 / 228 / 72 62 5-0
Fax +49 / 228 / 72 62 5-99
e-mail: bonn@redeker.de

Berlin
Kurfürstendamm 218
D-10719 Berlin
Tel. +49 / 30 / 88 56 65-0
Fax +49 / 30 / 88 56 65-99
e-mail: berlin@redeker.de

Brüssel
60, Avenue de Cortenbergh
B-1000 Brüssel
Telefon: +32 / 2 / 73 80 92-0
Telefax: +32 / 2 / 73 80 92-9
e-mail: bruessel@redeker.de

Karlsruhe
Herrenstraße 23
D-76133 Karlsruhe
Tel. +49 / 721 / 91 34 34-3
Fax +49 / 721 / 91 34 34-4
e-mail: karlsruhe@redeker.de

Leipzig
Mozartstraße 10
D-04107 Leipzig
Tel. +49 / 341 / 21 37 8-0
Fax +49 / 341 / 21 37 8-30
e-mail: leipzig@redeker.de

London
265 Strand
GB-London WC2R 1BH
Tel. +44 / 20 / 70 67 23 00
Fax +44 / 20 / 74 30 03 06
e-mail: london@redeker.de

Geltungsbereich des aufgestellten Bebauungsplans 265 – Hovermühle. Zu den in diesem Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen nehmen wir wie folgt Stellung:

Vorab soll klargestellt werden, daß die Mandantin die Planungen im Grundsatz begrüßt, da mit ihnen zukünftig ein verlässliches Planungsrecht geschaffen wird. Im Einzelnen bestehen jedoch noch Bedenken gegen die Wirksamkeit einzelner Festsetzungen. Weiterhin wurden zum Teil die Belange der Mandantin nicht ausreichend berücksichtigt.

1. Die Festsetzung des Flurstücks 19/1 als öffentliche Grünfläche würde das Eigentumsrecht unserer Mandantin in unverhältnismäßig hohem Maße beeinträchtigen. Diese Festsetzung führt dazu, daß das Grundstück nicht mehr in wirtschaftlich sinnvoller Weise genutzt werden kann. Es hat lediglich noch einen Erholungswert, der an dieser Stelle für die Grundstückseigentümerin nicht von Interesse ist.

Bei der Festsetzung von öffentlichen Grünflächen auf Privatgrundstücken sind zudem die Anforderungen an die gem. § 1 Abs. 7 BauGB erforderliche Abwägung sehr hoch. Im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange ist zu prüfen, ob das Planungsziel – soweit es sich hierbei um ein zulässiges städtebauliches Ziel handelt – nicht mit einer geringeren Belastung des Eigentümers auch durch Festsetzung einer privaten Grünfläche erreicht werden kann,

vgl. OVG Münster, Urt. v. 17.12.1998 – 10 AD
186/96.NE, BRS 60 Nr. 21.

Das kommt allerdings dann nicht in Betracht, wenn dem Eigentümer keine sinnvolle Nutzungsmöglichkeit mehr verbleibt. Unabhängig davon sind vorrangig Flächen, die im Eigentum der Gemeinde stehen, zur Anlage öffentlicher Grünflächen in Betracht zu ziehen,

vgl. BVerwG, Urt. v. 06.06.2002 – 4 CN 6.01, BRS 65
Nr. 8.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird als Ziel lediglich die Schaffung einer Grünraumverbindung zwischen der Halde "Auf der Kippe" und der Inde-Aue angegeben. Daraus geht weder hervor, inwiefern es einer derartigen Grünraumverbindung überhaupt bedarf, noch, ob das Flurstück 19/1 die einzige mögliche Grünraumverbindung darstellt. Der Begründung ist bislang auch nicht zu entnehmen, daß sich die Stadt mit den privaten Belangen unserer Mandantin auseinandergesetzt hat, obwohl die Be-

eintrüchtigungen dieser Belange offensichtlich sind. Derzeit bestehen daher Bedenken gegen die Zulässigkeit dieser Festsetzung.

Rein vorsorglich weisen wir darauf hin, daß die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche grundsätzlich zu einem Übernahmeanspruch gemäß § 40 Abs. 1 Nr. 8 i.V.m. Abs. 2 Nr. 1 BauGB führt. Die Voraussetzungen dieser Regelungen wären vorliegend erfüllt. Die Stadt wäre demnach verpflichtet, die öffentliche Grünfläche gegen ein angemessenes Entgelt zu übernehmen. In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, daß mit der Übernahme die Pflicht auf die Stadt übergehen wird, die Festsetzungen von Pflanzgeboten (hierzu sogleich) umzusetzen.

2. Zweifel bestehen an der Wirksamkeit der geplanten Festsetzung von Pflanzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB auf dem Flurstück 19/1. Danach ist vorgesehen, daß die bestehende Pappelreihe insgesamt durch Anpflanzung von drei Reihen Eschen (*Fraxinus excelsior*) ersetzt wird. Weiterhin soll die Einsaat der Fläche mit Extensivgrünlandmischung festgesetzt werden.

Die Festsetzung dieser Pflanzmaßnahmen wäre in ihrem Ausmaß unverhältnismäßig. Zudem würden mit ihr keine zulässigen städtebaulichen Ziele verfolgt. Allein der Umstand, daß die Esche der Stadt Eschweiler ihren Namen gegeben hat und in der Region häufig vorkommt, rechtfertigt sicherlich nicht, derart kostenintensive und umfangreiche Pflanzmaßnahmen durchzuführen. Zudem geht aus der Begründung nicht hervor, warum die bestehende Pappelreihe bei Umsetzung des Bebauungsplans nicht mehr gehalten werden kann. Die Erforderlichkeit der Festsetzung ist insofern nicht nachgewiesen.

Auch gegen die Zulässigkeit der Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB mit Bindungen für die Bepflanzung auf den übrigen Flurstücken des geplanten Gewerbegebiets bestehen nachhaltige Bedenken. Sie dienen ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan dem Ziel, einen Übergang zwischen großflächiger und kleinteiliger Flächennutzung, aber auch zwischen dem Innen- und Außenbereich herzustellen. Damit sollen sie das Gewerbegebiet sowohl gegenüber dem Wohngebiet als auch nach Süden gegenüber dem Landschaftsschutzgebiet abgrenzen und hier einen Übergang schaffen. Ob dies ein zulässiges städtebauliches Ziel darstellt, ist zu bezweifeln. Festsetzungen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB dienen in der Regel als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Inanspruchnahme und Versiegelung von Flächen. Dieses an sich zulässige städtebauliche Ziel wird in der Begründung jedoch nicht genannt.

Unklar ist insofern, ob Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufgrund der zu erwartenden Versiegelungen überhaupt erforderlich sind. Sollte dies der Fall sein - wofür einiges spricht - sind entsprechende Pflanzgebote und auch die Festsetzung einer Grünfläche durchaus sinnvoll. Um die Planungen insgesamt nicht zu gefährden wird sich unsere Mandantin nicht nachhaltig gegen diese Festsetzungen wehren. Es müßte aber zumindest in der Begründung eindeutig zum Ausdruck kommen, daß es sich um entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen handelt, wobei hier nach wie vor fraglich ist, ob die Bindungen für die Bepflanzung in diesen Ausmaßen verhältnismäßig sind.

3. Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen in Bezug auf die Erschließung. Lediglich in der Begründung wird ausgeführt, daß die Straße "Königsbenden" eine besondere Bedeutung erhalten soll. Insbesondere der Lkw-Verkehr soll über diese Straße abgewickelt werden. Die Erschließung über die Dürener Straße bleibt zwar erhalten, soll jedoch möglichst auf Kundenverkehr beschränkt bleiben. Rein vorsorglich wird klargestellt, daß unsere Mandantin auf die Erschließung von der Dürener Straße nicht- auch nicht eingeschränkt - verzichten wird, da diese von immensem Wert für den Gewerbestandort ist. Dies ist nach der momentanen Fassung des Bebauungsplans 265 auch möglich.
4. Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Bewohner der Gebäude Dürener Straße 318-332a und der Stadt Eschweiler auf dem Privatweg zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem Gewerbegebiet wäre aller Voraussicht nach ebenfalls unzulässig. Der Privatweg steht zumindest teilweise im Eigentum unserer Mandantin. Aufgrund der Festsetzung von Pflanzmaßnahmen an der nördlichen Grenze des Gewerbegebiets (Anpflanzung einer freiwachsenden Wildstrauchhecke in einer Breite von 3 m) wird er von unserer Mandantin nicht mehr genutzt werden können. Eine Erschließung des Gewerbegebietes über diesen Weg wäre nicht mehr möglich. Damit hätte der Privatweg für unsere Mandantin keinerlei Nutzen.

Eine derartige Festsetzung, die massiv in das Eigentumsrecht der Eigentümerin eingreift, bedarf einer intensiven Abwägung der gegenüberstehenden Interessen. Eine derartige Abwägung ist der Begründung zum Bebauungsplan nicht zu entnehmen.

Rein vorsorglich weisen wir darauf hin, daß unsere Mandantin als Grundstückseigentümerin gemäß § 41 Abs. 1 BauGB die Begründung des festgesetzten Rechtes gegen eine Entschädigung verlangen kann. Sowohl die Bewohner der Gebäude Dürener Straße 318-332a als auch die Stadt Eschweiler wären daher zur Zahlung einer entsprechenden

Entschädigung verpflichtet.

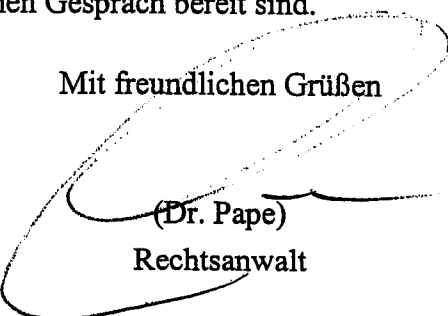
5. Unverständlich ist schließlich die Darstellung eines Bebauungskonzeptes im geplanten Gewerbegebiet. Dieses nicht verbindliche Konzept, daß sich auch auf die Erschließung inklusive der Stellplätze bezieht, ist keine zulässige Festsetzung im Sinne des § 9 BauGB. Darüber hinaus läßt es den Bebauungsplan insgesamt unübersichtlich erscheinen. Es wird daher angeregt, diese Zeichnungen aus dem Bebauungsplan herauszunehmen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind hier ausreichend.

Abschließend soll nochmals klargestellt werden, daß unsere Mandantin die Planungen insgesamt begrüßt. Es wird jedoch angeregt, unserer Mandantin im weiteren Verlauf der Bauleitplanung intensiv zu beteiligen, um deren Interessen im Rahmen der Bauleitplanung ausreichend zu berücksichtigen. Nach dem derzeitigen Stand ist dies nicht in ausreichendem Maße erfolgt. Da unsere Mandantin ein Interesse an der Schaffung von Planungsrecht hat, sollte vermieden werden, daß der Bebauungsplan aufgrund von Abwägungsdefiziten unwirksam erlassen wird.

Da die Planungen praktisch ausschließlich den Grundbesitz unserer Mandantin betreffen, schlage ich vor, daß Einzelheiten der Vorstellungen unserer Mandantin in einem persönlichen Gespräch erörtert werden. Dies erscheint mir zweckmäßig, um unnötige Korrespondenz zu vermeiden. Ihr Einverständnis voraussetzend würde ich deshalb gerne einen allseits passenden Besprechungstermin abstimmen lassen, und zwar für Anfang bis Mitte März 2005. Insoweit gehe ich davon aus, daß dies im weiteren Verlaufe des Bebauungsplanverfahrens ausreichend sein wird.

Ich bitte um kurze schriftliche Bestätigung des Eingangs dieses Schreibens und freundlicherweise um Mitteilung, ob Sie zu einem persönlichen Gespräch bereit sind.

Mit freundlichen Grüßen



(Dr. Pape)

Rechtsanwalt

FACAB LYNEN GmbH & Co.KG • Postfach 1240 • 52232 Eschweiler

Stadt Eschweiler
Dienststelle Planen, Bauen, Umwelt
Herrn Blasberg
Postfach 13 28
52223 Eschweiler

III/1/FB Planen, Bauen und Umwelt
04. FEB. 2005

Stadt Eschweiler
Eing. 03. Feb. 2005
67

Werkleitung
Hartmut Holzheid

Tel. 02403/75-211
FAX 02403/75-259
HHolzheid@facablynen.de

01. Feb. 2005
HOL-mh

Bebauungsplan 265 – Hovermühle
Ihr Schreiben vom 03. Jan. 2005

Sehr geehrter Herr Blasberg,

Ihren Vorentwurf zum o.e. Bebauungsplan haben wir mit Interesse zur Kenntnis genommen.

Hier unsere Anregungen zu dieser Planung:

Westliche Werkgrenze

- die bestehende Zufahrt von der Dürener Straße/Anliegerweg muss erhalten bleiben,
 - a) für die Bearbeitung der landwirtschaftlich genutzten Fläche
 - b) als Notzufahrt für die Feuerwehr
- ebenso muss erhalten bleiben die 2. Feuerwehrezufahrt im weiteren Verlauf des Anliegerweges – insbesondere nach dem Umbau der B264 –,
- die weitere Nutzung des Weges zur Wasserentnahmestelle Inde ist erforderlich.

Zur Erörterung weiterer Details oder Ideen sind wir offen für persönliche Gespräche, gerne auch mit Herrn Dr. Hartlich oder Herrn Schulz. Bitte rufen Sie uns an!

Mit freundlichen Grüßen
FACAB LYNEN GmbH & Co.KG


ppa. Hartmut Holzheid

Kopie: BFT, Herr Britsch
sowie Herren Horn + Grün

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

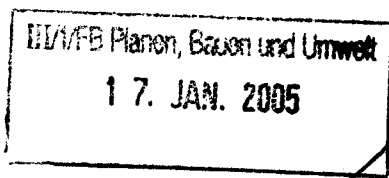


Bergamt Düren

Bergamt Düren · Josef-Schregel-Straße 21 · 52349 Düren

Stadt Eschweiler
Frau Trienekens
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler



17.1.

Stadt Eschweiler

Eing.: 17. Jan. 2005

Josef-Schregel-Straße 21
52349 Düren

Telefon (0 24 21) 94 40-0
Telefax (0 24 21) 40 45 21

13. Januar 2005

Auskunft erteilt

Herr Grandt

Tel.: (0 24 21) 94 40 36

Fax.: (0 24 21) 40 45 36

E-Mail: Holger.Grandt@Berga-DR.NRW.DE

Geschäftszeichen

52.20-2004-08

Bauleitplanung in der Stadt Eschweiler; Beteiligung der Behörden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 265 -Hovermühle -

Ihr Schreiben vom 22.12.2004 -610.22.10-265./Da-

Sehr geehrte Frau Trienekens,
sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben haben Sie das Bergamt um Stellungnahme zur o.g. Planungsmaßnahme gebeten.

Zur Beurteilung eines evtl. Einflusses aus verlassenen Grubenbauen sind auch Unterlagen, die bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie lagern, hinzuzuziehen. Ihre Anfrage wurde deshalb weitergeleitet.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass aufgrund der Weiterleitung die von Ihnen gesetzte Frist zur Abgabe einer abschließenden Stellungnahme möglicherweise nicht eingehalten werden kann. Um jedoch größere Verzögerungen zu vermeiden, erhalten Sie die abschließende Stellungnahme unmittelbar von der Bezirksregierung Arnsberg.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag:

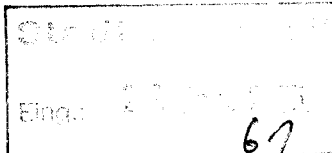
(Andrea Bolder)



Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund
Stadt Eschweiler
Stadtplanung
Frau Trienekens
Rathausplatz 1
52249 Eschweiler

27. JAN. 2005



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
solvelg.eckhold@bezreg-arnsberg.nrw.de
Mein Zeichen (bitte stets angeben)
87.52.1 - 283- 11
Datum
25. Januar 2005

427.1.

Bauleitplanung in der Stadt Eschweiler
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 265
- Hovermühle

Ihr Schreiben an das Bergamt Düren vom 22. Dezember 2004 – 610.22.10-265./Da. –

Anlage: - 1 -

Sehr geehrte Frau Trienekens,

das o. a. Plangebiet befindet sich über dem auf Braukohle verliehenen Bergwerksfeld „Zukunft“ sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler Reserve-Grube“.

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

Unterhalb der Planfläche wurde Steinkohle durch das stillgelegte Bergwerk „Eschweiler Reserve“ in tiefen Bereichen gewonnen. Innerhalb der Planfläche befindet sich die folgende bergbaulich bedingte Tagesöffnung (siehe Anlage):

Bergwerk Eschweiler Reserve, Wetterschacht
(Kennziffer: 2520/5631/001/TÖB)

Mittelpunktkoordinaten:	R= ²⁵ 20 822 m; H= ⁵⁶ 31 533 m
Lagegenauigkeit:	± 2,0 m
Teufe:	585 m

Nach unserer Kenntnis wurde der Schacht 1952 mit Berge und Bauschutt verfüllt und mit einer 0,45 m starken Betonplatte mit abgedeckter Einstiegs Luke abgedeckt. Da Angaben über eine dauerstandsichere Verfüllung nach heutigen wissenschaftlichen Erkenntnissen der verlassenen Tagesöffnungen nicht vorhanden sind, sind Aussagen bezüglich der Standsicherheit der Tagesoberfläche im Bereich der verlassenen Tagesöffnung von hier aus zurzeit nicht möglich.

Folgende allgemeingültige Hinweise zur Einwirkungsrelevanz des o. g. umgegangenen bzw. möglicherweise umgegangenen bergbaulichen Tätigkeiten sind von hier aus möglich:

- Nach der allgemeinen Lehrmeinung sind Bodenbewegungen aufgrund von Gewinnung, die im tiefen Bereich geführt wurde, spätestens fünf Jahre nach Einstellung der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen. Daher ist mit bergbaulichen Nachwirkungen auf die Tagesoberfläche aus diesen Gewinnungstätigkeiten nicht mehr zu rechnen.
- Beim Nachsacken oder Abgehen der vorhandenen Verfüllsäule oder beim Einsturz der Tagesöffnung muss in der näheren Umgebung der Tagesöffnungen mit einem Einbruch und/oder einer Absenkung der Tagesoberfläche gerechnet werden.

Im nördlichen Bereich der Planfläche fand Abbau von Braunkohle im Tagebau „Zukunft“ statt. Die Fläche wurde rekultiviert. Es können in diesem Bereich noch weiterhin Setzungen bzw. Hebungen auftreten.

Die Planfläche liegt unmittelbar im Grenzbereich der Beeinflussungen durch bergbauliche Grundwasserabsenkungen des Braunkohlentagebaus Inden und wird auch von tektonischen Störungszonen berührt, wodurch Setzungserscheinungen sowie Bodenbewegungen in diesem Gebiet nicht ausgeschlossen werden können. Nach den hier vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne mit Stand: Oktober 2003) sind im Planungsraum, bezogen auf das „Oberste Grundwasserstockwerk“, derzeit Absenkungsbeträge von ca. bis zu 1 m zu verzeichnen.

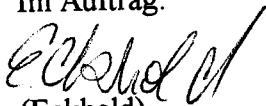
Die vorgenannten Grundwasserabsenkungen können sich in den nächsten Jahren teilweise noch verstärken und werden aufgrund des weiteren Tagebaubetriebs auch noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Jedoch sollte der sich nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen einstellende Grundwasserwiederanstieg bereits jetzt bei allen Planungen Berücksichtigung finden.

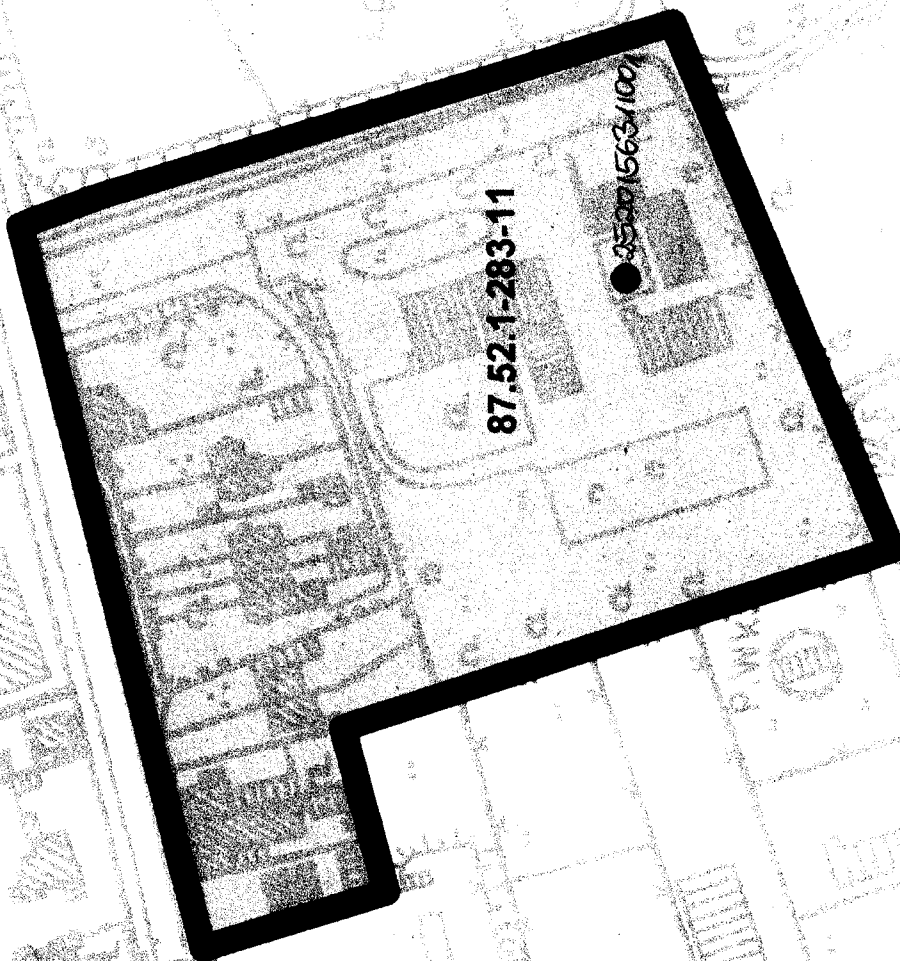
Die derzeit seitens des Bergbautreibenden angestrebte Änderung des entsprechenden Braunkohlenplans für den Tagebau Inden - betr. die Entstehung eines Restsees nach Auskohlung des Tagebaus Inden - sollte nach Rücksprache mit dem Bergbautreibenden sicherlich ebenfalls schon jetzt bei allen weiteren Planungen berücksichtigt werden.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Planmaßnahme im Bereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlenbergbau liegt. Daher empfehle ich dem Planungsträger, hinsichtlich möglicher Bodenbewegungen auch eine Stellungnahme der o.g. RWE Power Aktiengesellschaft einzuholen.

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

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf
Im Auftrag:


(Eckhold)



Legende:

● Mittelpunkt
der verlassenen Tagesöffnung

□ Planfläche

 Bezirksregierung
Arnsberg
Verwaltungsdezernat
und Energiebereich

Eschweiler

Bebauungsplan 285 - Hovemühle
Darstellung der Planfläche mit den bergbaulichen Belangen

Stand der Erassung: .../2004; M: 12.000
Erstellt durch Dez. 87 im Januar 2005

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

Industrie- und Handelskammer
Aachen



Stadt Eschweiler

Eing.: 27. Jan. 2005

61

IHK Aachen | Postfach 10 07 40 | 52007 Aachen

Stadt Eschweiler
Postfach 13 28
52233 Eschweiler

III/1/B Planen, Bauen und Umwelt

27. JAN. 2005

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

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

Unser Zeichen
lem/ste, V, 3

Ihre Zeichen/
Ihre Nachricht vom
610.22.10-265./Da/
22.12.04

Aachen,
25. Januar 2005

Aufstellung Bebauungsplan 265 – Hovermühle

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf sollen im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher ausgeschlossen werden, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 1 aufgeführten Sortimenten zuzuordnen ist. Für einen derartigen Ausschluss ist es nach der Rechtsprechung des OVG Münster notwendig, die für die Stadt Eschweiler innenstadtrelevanten Sortimente zu definieren. Wir schlagen vor, in der Begründung zum Bebauungsplan einen Hinweis auf das Gutachten der CIMA aus dem Jahr 2003 aufzunehmen und die untersuchten Sortimente als Grundlage zu verwenden. Unserer Ansicht nach kann dies als ausreichend angesehen werden.

Weiterhin regen wir an, die textliche Festsetzung Nr. 1 hinsichtlich der Ausnahmen für Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher dahingehend zu ergänzen, dass derartige Verkaufsflächen untergeordnet sein müssen.

Freundliche Grüße

Industrie- und Handelskammer
Aachen

i. A. *F. Rötting*

Fritz Rötting
Geschäftsführer

Stadt Eschweiler

Eing.: 18. Jan. 2005

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

Stadt Eschweiler
Stadtplanung

Postfach 1328

52233 Eschweiler

III/1/FB Planen, Bauen und Umwelt

18. JAN. 2005

Datum

14.01.2005

Auskunft erteilt

Frau Sahl

E-Mail:

i.sahl@lvr.de

Zimmer-Nr. Tel.: (02 28) 98 34-

C 127 190

Fax: (02 28) 60465

30 1

Zeichen - bei allen Schreiben bitte angeben

333.45-33.1/05-002

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 265 - Hovermühle -
hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Ihr Schreiben vom 22.12.2004 - Az.: 610.22.10-265./Da;

Sehr geehrte Frau Trienekens,

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. Durch die industrielle Nutzung des Planungsareals muss davon ausgegangen werden, dass archäologische Relikte weitgehend zerstört sind. Damit stehen derzeit auch keine für die Abwägung verwertbaren Grundlagen zur Verfügung.

Unabhängig hiervon verweise ich jedoch auf die §§ 15 und 16 DSchG NW und bitte Sie sicherzustellen, dass bei der Planrealisierung auf diese gesetzlichen Vorgaben hingewiesen wird. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Sahl

(Sahl)

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
50683 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)

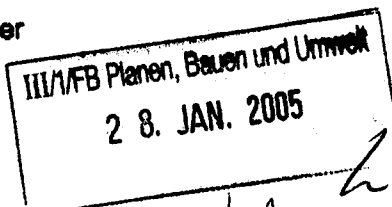


Straßen.NRW.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

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

Stadt Eschweiler
Postfach 1328
52233 Eschweiler



Niederlassung Aachen

Kontakt: Nortrud Riemann
Telefon: 0241/6093316
Fax: 0241/6093302
E-Mail: nortrud.riemann@strassen.nrw.de
Zeichen: 4100.23100-642-16_07
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: 28.01.2005

Aufstellung des Bebauungsplanes 265 – Hovernmühle - Ihr Schreiben vom 22.12.2004 - AZ:
610.22.10 - 265./Da.

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen seitens der Niederlassung Aachen keine Bedenken,
wenn die Leistungsfähigkeit des Knotens Königsbenden/B 264 gewährleistet bleibt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Nortrud Riemann

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

WestLB Düsseldorf · BLZ 30050000 · Konto-Nr 4005815
Steuernummer: 5106/5773/1015

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



STAATLICHES UMWELTAMT AACHEN

☐ Staatliches Umweltamt Aachen • Postfach 10 15 55 • 52015 Aachen

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
Postfach 13 28

52233 Eschweiler

81/Planungs- und Vermessungsamt
88/Tiefbau- und Grünflächenamt
15. MAI 2006

Stadt Eschweiler

Eing.: 15. Mai 2006

61

U 16.5.

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

610.22.10-265,30.03.2006
hier eingegangen am: 31.03.06

Mein Zeichen, meine Nachricht vom

26.1/1.6-203.01 Em,
25.01.2005

Durchwahl, Name

-508, Herr Wirtz

Datum

09.05.2006

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 265 „Hovernmühle“ der Stadt Eschweiler.
hier: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

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

Unter Berücksichtigung der im Rahmen der Offenlage vorgelegten Unterlagen wurde der Sachverhalt jetzt von mir nochmals mit folgendem Ergebnis überprüft:

Immissionsschutz

Aus der Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bestehen gegen die o.g. Bauleitplanverfahren weiterhin erhebliche Bedenken, die ich wie folgt begründe:

Aufgrund des Betriebes zur Herstellung und Lagerung von Kabeln und Leitungen kommt es in Bezug auf Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen im Aufsichtsbezirk des StUa Aachen zu Anwohnerbeschwerden. Diese führen, auf Grund der notwendigen Ermittlungen, zu einem hohen Verwaltungsaufwand, der jedoch selten zu einem befriedigenden Ergebnis für beide Seiten führt. In der Regel werden aufgrund der Anwohnerbeschwerden erhöhte immissionsschutzrechtliche Anforderungen an die Betreiber gestellt, die für diese oftmals mit erheblichen finanziellen Investitionen verbunden sind. Trotz dieser Anpassung der Anlagen an die gesetzlichen

.../2

eMail poststelle@stua-ac.nrw.de

Diensträume
☐ Franzstraße 49
☐ Lukasstraße 1

Telefonzentrale
(02 41) 45 7-0

www.stua-ac.nrw.de

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.

Vorgaben, werden seitens der Anwohner in der Regel die nach der Anpassung von der Anlage ausgehenden Emissionen nach wie vor als zu hoch empfunden, so dass es auch weiterhin zu Beschwerden und den damit verbundenen Verwaltungsaufwand kommt.

Darüber hinaus wird die Möglichkeit zur Erweiterung der Firma, aufgrund der Genehmigungsbedürftigkeit nach dem BImSchG – hinsichtlich Abstanderlass – sehr stark eingeschränkt.

Westlich des Planbereiches grenzen unmittelbar eine Tankstelle und ein PKW Waschplatz an. Nach eigenen Ermittlungen wird die Tankstelle zu folgenden Zeiten betrieben:

Mo-Fr: 05:00 bis 23:00

Sa: 06:00 bis 01:00

So: 08:00 bis 23:00

Nach Aktenlage sind lediglich Betriebszeiten von 06:00 bis 22:00 Uhr (Tageszeit gem. TA Lärm) bauordnungsrechtlich genehmigt. Ob zwischenzeitlich die o.g. Betriebszeiten genehmigt wurden ist mir nicht bekannt.

Wie bereits im schalltechnisches Gutachten Nr. SI – E57/03/92, der Schall- und Wärmemeßstelle Aachen GmbH aus dem Jahr 1992 festgestellt, ist ein Betrieb der Tankstelle zur Nachtzeit problematisch, da laut dem v.g. Gutachten schon Überschreitungen des zulässigen Immissionsrichtwertes zur Nachtzeit aufgezeigt werden.

Auch aufgrund des Betriebes von Tankstellen, kommt es in Bezug auf Geräuschemissionen, insbesondere zur Nachtzeit, im Aufsichtbezirk des StUa- Aachen zu Anwohnerbeschwerden.

Hinsichtlich möglicher immissionsschutzrechtlicher Beschwerden verweise ich bezüglich des zu erwartenden Verwaltungsaufwandes auf den ersten Absatz meiner Stellungnahme.

Im Falle von Nachbarbeschwerden der Anwohnerschaft aus dem Planbereich, insbesondere zur Nachtzeit, wären aufgrund des hohen Schutzanspruches eines allgemeinen Wohngebietes drastische immissionsschutzrechtliche Anforderungen an die verursachenden Gewerbebetriebe (z.B. Tankstelle oder Kfz. Waschplatz) zu stellen. Auch die Planungssicherheit bezüglich möglicher Erweiterungen oder Veränderungen der betroffenen Betriebe wäre in Frage stellt. Die Betriebe würden zu einer besonderen Rücksichtnahme auf den erhöhten Schutzanspruch der benachbarten Wohnbebauung verpflichtet.

Außerdem sind Lärmbelästigungen durch den zu erwartenden Schwerlastverkehr zum geplanten GE, insbesondere zur Nachtzeit zu befürchten. Die Zufahrtsstraße führt unmittelbar an den Wohnhäusern des geplanten WA vorbei. Falls an der Planung festgehalten werden sollte ist eine gutachterliche Betrachtung der zu erwartenden Lärmimmissionen durch den an- bzw. abliefernden Schwerlastverkehr durchzuführen und eventuell Lärminderungsmaßnahmen ermitteln zu lassen.

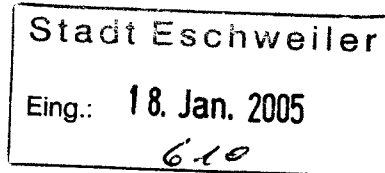
Aufgrund der o.g. geschilderten immissionsschutzrechtlichen Bedenken wird angeregt, von der geplanten Festsetzung eines WA-Gebietes abzusehen.

Möglicherweise können die Bedenken zurückgenommen werden, wenn am westlichen und östlichen Rande des geplanten WA kleinere Mischgebiete festgesetzt werden, um der tatsächlichen Situation, durch die schon vorhandenen gewerblichen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Planbereiches, gerecht zu werden und entsprechende Nachweise der immissionsschutzrechtlichen Unbedenklichkeit erbracht werden.

Im Auftrag



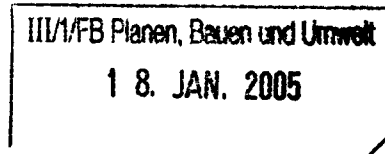
Wirtz

**EBV**

EBV Aktiengesellschaft, Postfach 1409, 52114 Herzogenrath

Stadt Eschweiler
- Stadtplanung -
Postfach 13 28

52233 Eschweiler

**EBV Aktiengesellschaft**

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

Ihr Zeichen
610.22.10-265./Da
22.12.2004

Unser Zeichen
VU/22aIV/
Ba2044/Sh

Telefon-Durchwahl
02407/51- 247

Datum
12.01.2005

Bauleitplanung der Stadt Eschweiler**Bebauungsplan 265 – Hovermühle –****Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der o.g. Geltungsbereich liegt innerhalb der EBV-Berechtsame Steinkohle über dem Abbaufeld der 1944 durch Kriegseinwirkungen stillgelegten Grube Eschweiler Reserve.

Im Plangebiet befindet sich ein Wetterschacht mit der TÖB-Nr. 2520/5631/001. Nach den uns im geringen Umfang nur zur Verfügung stehenden Unterlagen (Schachtdatei) kann die Lage des Schachtes (Schachtmittelpunkt) mit den Koordinaten

R: ²⁵20822H: ⁵⁶31533

angegeben werden. Es muss hierbei eine Lageungenauigkeit von $\pm 2,0$ m angenommen werden. Der Wetterschacht ist mit einer 0,45 m starken Betonplatte abgedeckt und hat eine Endteufe von 585 m. Die Betonabdeckplatte mit Einstiegs Luke ist von Erdreich (Rasen etc.) überdeckt. Der Schacht wurde gemäß zuvor genannter Schachtdatei mit Lockermassen unterhalb der Betonabdeckplatte verfüllt.

Es ist daher notwendig, im Interesse der Sicherheit - rein vorsorglich - den Wetterschacht von einer Bebauung freizuhalten. Der von einer Bebauung freizuhaltende Schachtschutzbereich beträgt nach der bergbehördlich geübten Praxis zum Schachtmittelpunkt 20 m (Radius) plus Lageungenauigkeit (somit 22 m Radius).



Bei einer evtl. geplanten Bebauung in den Schachtschutzbereich hinein ist das Bergamt Düren zu kontaktieren und deren Verfügungen sind zu beachten. Das gleiche gilt bei evtl. Abbrucharbeiten bzgl. der vorhandenen Altbauten, die gegebenenfalls in den Schachtschutzbereich hineinreichen.

Abschließend ergeht der Hinweis, dass seitens der EBV Aktiengesellschaft keine Nachbesserungsmaßnahmen bezüglich des Wetterschachtes vorgenommen werden. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund des grundbuchlich gesicherten Bergschadensausschlusses, der nach wie vor auf dem Plangebiet ruht.

Eine Kennzeichnung nach § 9 (5) 2. BauGB, bezogen auf den Schachtschutzbereich, wird empfohlen.

Zur v.g. Bauleitplanung werden, unter Berücksichtigung zuvor gemachter Ausführungen, unsererseits keine weiteren Bedenken erhoben.

Glückauf
EBV Aktiengesellschaft

RWE Power Aktiengesellschaft, Zentrale, 50416 Köln

Stadtverwaltung Eschweiler
Postfach 13 28

52233 Eschweiler

Zentrale Köln

Ihre Zeichen	610.22.10-265/Da
Ihre Nachricht	22.12.2004
Unsere Zeichen	PBF-UL-Fuß
Telefon	0221-480 - 22018
Telefax	0221-480 - 88 22018
	Gilbert.Fuss. @rwe.com

UW/AFB Planen, Bauen und Umsetzen

27. JAN. 2005

Köln, 26. Januar 2005

Bebauungsplan Nr. 265 –Hovermühle–

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir weisen darauf hin, dass die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L5102 in einem Teil des Plangebietes, wie in der Anlage "blau" dargestellt, Böden ausweist, die humoses Bodenmaterial enthalten.

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 §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.

Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes" und der DIN 18196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Bezüglich der in den textlichen Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan angesprochenen geologischen Störung im Bereich des o.g. Plangebietes teilen wir Ihnen folgendes mit:

Nach den uns zur Verfügung stehenden geologischen Karten liegt das Plangebiet ca. 150 m nordöstlich einer tektonischen Verwerfung, hierbei ist jedoch zu beachten, dass die Darstellungsgenauigkeit der tektonischen Störungen in den geologischen Karten aufgrund der Konstruktionsgrundlagen im Bereich von einigen hundert Metern liegt.

**RWE Power
Aktiengesellschaft**

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

Vorsitzender des
 Aufsichtsrats:
 Harry Roels

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

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

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

RWE Power

Empfänger
Stadt Eschweiler

Unsere Zeichen
PBF-UL Fuß

Köln
26.01.2005

Seite
2



Schädliche Auswirkungen auf Bauwerke können zudem nur so genannte "bewegungsaktive" tektonische Störungen haben. Aufgrund unserer in der Vergangenheit in Eschweiler durchgeführten Präzisionshöhenmessungen ist in diesem Bereich keine derartige Bewegungsaktivität zu verzeichnen und somit eine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau nicht erkennbar.

Eine Berücksichtigung der in Ihren Unterlagen angesprochenen Störung ist somit für das Plangebiet nicht notwendig.

Mit freundlichen Grüßen

RWE Power Aktiengesellschaft
Abt. Liegenschaften und Umsiedlungen

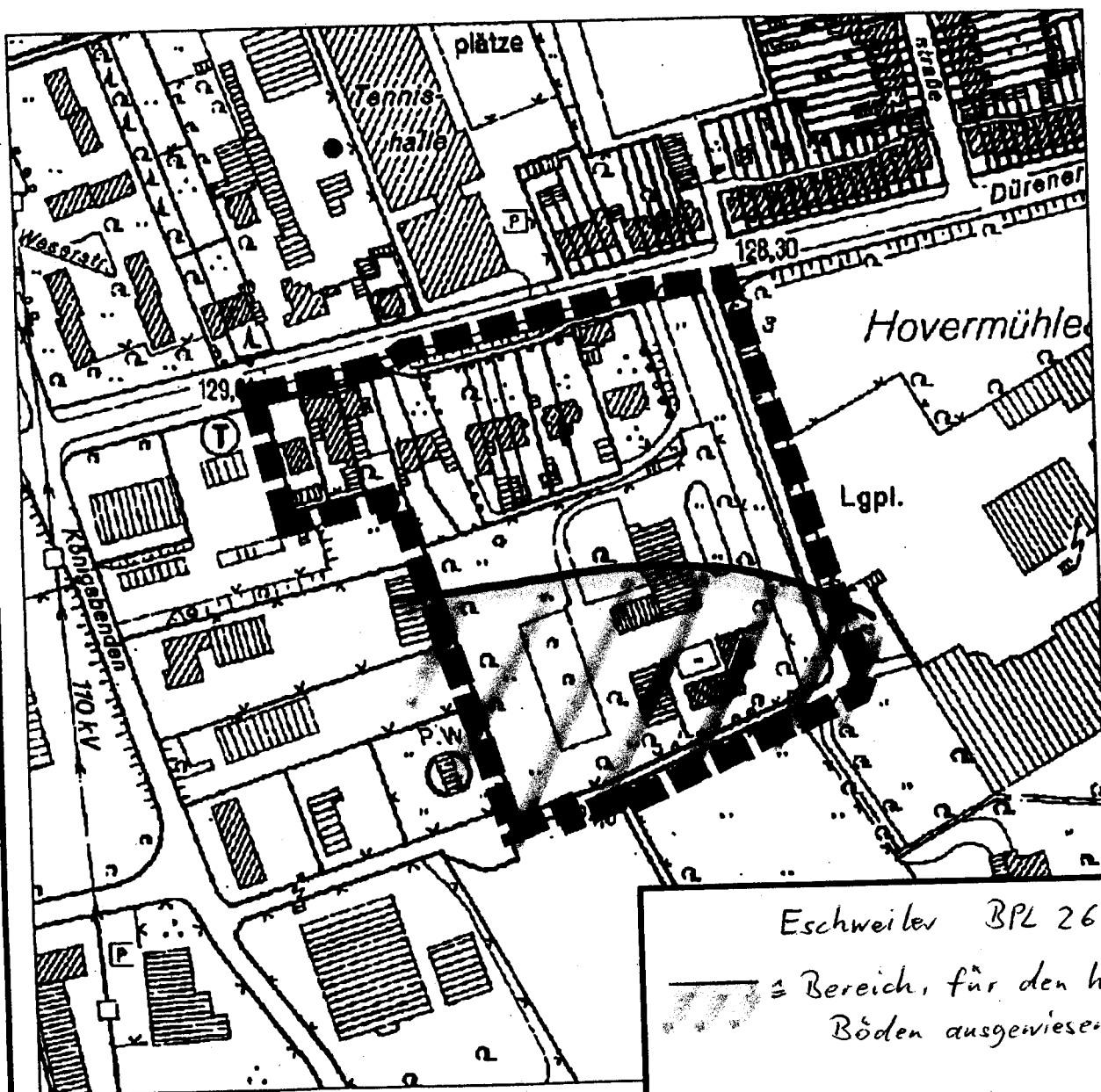
i. A. 

Anlage

Stadt Eschweiler

Begründung zum Bebauungsplan 265 - Hovermühle -

Stand 11/2004, Frühzeitige Bürgerbeteiligung



Eschweiler BPL 265

≙ Bereich, für den humose
Böden ausgewiesen sind

Maßstab 1: _____

RWE Power Abt. PBF-M Bergschäden-Markscheiderlei

Anlage zum Schreiben vom 20.01.05