



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 / Stadtplanung

Vorlagen-Nummer

175/05

1

Sitzungsvorlage

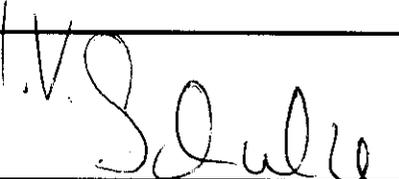
Datum: 16.06.2005

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	23.06.2005	
2.				
3.				
4.				

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 4 -Am Eschweiler Pfädchen-
hier: Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Be-
lange sowie Beschluss der öffentlichen Auslegung**

Beschlussentwurf:

- I. Die Anregungen der Bürger werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 1).
- II. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 2).
- III. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 4 -Am Eschweiler Pfädchen- (Anlage 3) mit Begründung (Anlage 4) wird zum Zweck der öffentlichen Auslegung beschlossen.

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

Sachverhalt:

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Eschweiler hat in seiner Sitzung am 14.07.2004 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 4 -Am Eschweiler Pfädchen- gemäß § 2 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen.

Der Planentwurf wurde in der Zeit vom 06.09.2004 – 20.09.2004 zur Bürgerbeteiligung vorgestellt und die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 30.07.2004 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Die Stellungnahmen der Bürger sowie die der Träger öffentlicher Belange sind, soweit sie Anregungen oder Hinweise beinhalten, als Anlage 5 bzw. 6 beigefügt.

Das Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4 -Am Eschweiler Pfädchen- wird entspr. § 244 (2) BauGB (Überleitungsvorschriften zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau) auf Basis der Vorschriften des Baugesetzbuches, in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung, durchgeführt.

Haushaltsrechtliche Betrachtung:

Durch das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 4 -Am Eschweiler Pfädchen- fallen für die Stadt Eschweiler keine Kosten an.

Im Durchführungsvertrag werden detailliert Aussagen zur Umsetzung des Vorhabens getroffen.

Anlagen

1. Stellungnahme der Verwaltung zu den Bedenken der Bürger
2. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
3. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
4. Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
5. Anregungen der Bürger
6. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	<p>Frau Elisabeth Terstegen, Wilhelm-Dohmen-Str. 15, Eschweiler, Schreiben vom 16.09.2004</p> <p>Anstatt für ein Vorhaben, sollte die Stadt Eschweiler ein Gesamtkonzept zur Entwicklung aller Grundstücke südlich der Straße ‚Am Fließ‘ erarbeiten und hier einen Bebauungsplan aufstellen.</p>	<p>Die Stadt Eschweiler muss momentan auf die Notwendigkeit einen Standort für die Neuansiedlung eines modernen SB-Marktes (Discounter) zur Sicherung der Nahversorgung des Ortsteils Dürwiß planungsrechtlich zu sichern, reagieren. Die Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen BP 4, erfolgte auf Antrag des Vorhabenträgers.</p> <p>Darüber hinausgehende Entwicklungen im östlichen Umfeld sind vorerst zurückzustellen, da ein Planverfahren zur Sicherung der Dürwißer Nahversorgung vorrangig betrieben werden muss.</p> <p>Dies verhindert nicht, dass ein Gesamtkonzept zur Entwicklung aller Grundstücke südlich der Straße ‚Am Fließ‘ zu einem späteren Zeitpunkt erarbeitet werden kann.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
2	<p>H. Happe & Partner, Postf. 1164, 52458 Inden, im Auftrag von Ehel. Franz-Josef Jörres, Am Fließ 1-3, Eschweiler, Schreiben vom 09.09.2004</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zum geplanten Ausbau des Verkehrsknotens Jülicher Straße / Am Fließ werden Ausführungen zum Grunderwerb vorgetragen. • Die betrieblichen Interessen des nördlich angrenzenden Steinmetzbetriebes werden durch die geplante Zufahrt des Verbrauchermarktes erheblich beeinträchtigt, da der Betrieb regelmäßig von Lkws und Sattelzüge angefahren und Lieferungen erhält. darüber hinaus wird die Frage gestellt, warum die Erschließung von der Straße ‚Am Fließ‘ erfolgt, und nicht von der K 33 aus. 	<p>Nach Überarbeitung der geplanten Erschließung ist eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme Dritter nicht notwendig. Der Kreis Aachen hat der vorliegenden Lösung zugestimmt.</p> <p>Bei der Jülicher Straße handelt es sich um eine Kreisstraße, die neben der Erschließung der angrenzenden Grundstücke vor allem die Funktion einer Hauptverkehrsstraße mit überörtlicher Bedeutung hat. Aufgrund dieser Nutzungsansprüche ist die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs auf der K 33 aufrecht zu halten. Die Zufahrt zu einem stark frequentierten Discount-Markt stellt in diesem Zusammenhang eine Störstelle dar. Diese wird durch die Erschließung über die Straße Am Fließ</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>vermieden. Der Vergleich der Zufahrtssituation des geplanten Discount-Marktes mit der Anbindung des benachbarten EDEKA-Marktes hinkt, da es für den EDEKA-Markt keine alternative Anbindung gibt.</p> <p>Die im Schreiben der Steuer- u. Anwaltskanzlei H. Happe & Partner angezeigten Behinderungen des fließenden Verkehrs durch Anlieferverkehre existieren wenn überhaupt nur in einem zeitlich eng begrenzten Rahmen. Die geplante Straßenbreite von 6,00 m ist hierbei ausreichend, eine Vorbeifahrt des fließenden Verkehrs an am Fahrbahnrand befindlichen Lieferfahrzeugen weiterhin zu ermöglichen. Eine Behinderung für den Fußgänger und Radverkehr ist auszuschließen, da ein Beparken des Gehweges nicht vorgesehen wird.</p>	

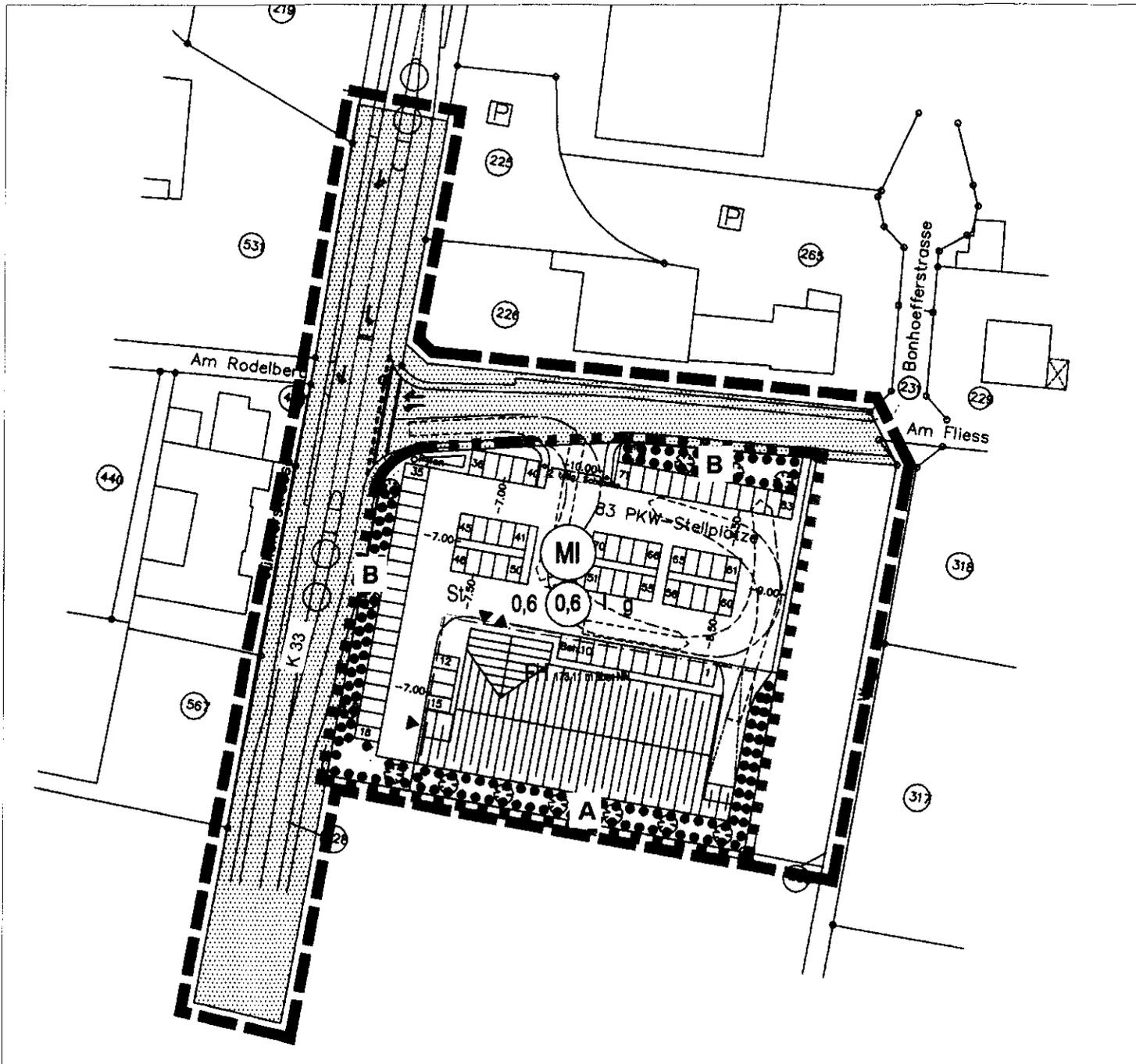
Nr.	TÖB / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	<p>Kreis Aachen, Schreiben vom 12.08.2004 A 61 Amt für Kreisplanung und Projektmanagement,</p> <p>Um die Ausrichtung des geplanten Discounters auf die wohnungsnah- ne Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten, wird angeregt, das Sortiment bzw. die Verkaufsfläche festzusetzen.</p> <p>A 64 Amt für Straßenbau und Wohnungswesen,</p> <p>Die Erschließung des Plangebietes soll über die Straße ‚Am Fließ‘ mit Anbindung an die K 33 (Jülicher Straße) erfolgen. Aus diesem Grund ist ein Ausbau der Einmündung erforderlich. Die Kosten sind von der Stadt zu tragen, der Umbau ist mit dem Kreis abzustimmen und eine Verwaltungsvereinbarung abzuschließen sowie die Beteiligung des Eschweiler Ordnungsamtes sicherzustellen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass aus dem Bestand und Betrieb der K 33 kein Anspruch auf evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen hergeleitet werden kann.</p> <p>A 70 Umweltamt - Wasserwirtschaft,</p> <p>Bei der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplans ist die Entsorgung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer nachzuweisen. Zuständige Stelle bzgl. § 51 a LWG im Bebauungsplanverfahren ist das StUA Aachen, welches die Gesamtwässerung bewertet. Der § 51 a LWG sowie der Runderlass zur Durchführung der Vor- schrift bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51 a LWG des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft ist einzuhalten.</p>	<p>Durch die Ausweisung eines Mischgebietes im Unterschied zum Sondergebiet ist gewährleistet, dass Einzelhandelsnutzungen mit negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne des § 11(3) BauNVO nicht zulässig sind. Die Festschreibung des zu- lässigen Sortimentes erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung.</p> <p>Das Ordnungsamt der Stadt Eschweiler ist beteiligt. Für die Knotenpunktausgestaltung wurde zwischenzeitlich durch ein Ing. Büro eine Planung erarbeitet, die im Einvernehmen mit dem Kreis Aachen sowie der Stadt Eschweiler in den BPlan übernommen wurde. Das Konzept der Verwaltungsvereinbarung liegt vor, sodass die grundsätzlichen Stellungnahmen zur geplanten Verkehrsanbin- dung abgeschlossen sind. Der Hinweis auf die nicht herzuleitenden Ansprüche für evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen wird zur Kenntnis ge- nommen.</p> <p>Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) muss das im Gel- tungsbereich des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert, verrieselt oder einem ortsnahen Oberflä- chenwasser zugeführt werden, sofern dies ohne Beeinträchti- gung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Eine gutachterliche Bewertung wurde in Auftrag gegeben. Die Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern muss noch erfol- gen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksich- tigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	TÖB / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.</p> <p>A 70 Umweltamt – Landschafts- und Naturschutz-,</p> <p>Der landschaftspflegerische Fachbeitrag ist mit der ULB abzustimmen.</p>	<p>Die Untersuchung ergab, dass der vorgefundene Boden in technischer und wasserrechtlicher Hinsicht für den Bau von Versickerungsanlagen zu wenig durchlässig ist. Aufgrund dieser Erkenntnis ist daher geplant die Niederschlagswasser zusammen mit den anfallenden Schmutzwässern dem vorhandenen Kanal (Mischsystem) in der Straße ‚Am Fließ‘ zuzuleiten.</p> <p>Der landschaftspflegerische Fachbeitrag wurde zwischenzeitlich erarbeitet und wird mit der ULB abgestimmt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
2	<p>Kreis Aachen, Schreiben vom 17.08.2004 A 64 Amt für Straßenbau und Wohnungswesen,</p> <p>Es wird inhaltlich Bezug auf das Schreiben vom 12.08.2004 genommen und darüber hinaus zusätzlich auf eine gutachterliche Bewertung, die Erarbeitung einer Kreisverkehrsregelung im neuen Knoten, auf die Querungshilfe in der K 33 und auf die Sicherung des Radverkehrs am Knotenpunkt hingewiesen.</p>	<p>Für die Knotenpunktausgestaltung wurde zwischenzeitlich von der Kreisverkehrsregelung Abstand genommen, Der nunmehr zugrunde zu legende Entwurf incl. Querungshilfe in der K 33 wurde durch ein Ing. Büro erarbeitet und abgestimmt. Ansonsten siehe Stellungnahme zum A 64 unter 1.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	TÖB / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
3	<p>Staatliches Umweltamt Aachen, Schreiben vom 23.08.2004</p> <p><u>Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)</u> Die Beseitigung des Niederschlagswassers soll über den vorhandenen Mischwasserkanal erfolgen. Somit liegt grundsätzlich die Anwendung der Ausnahmeregelung gem. § 51 a, Abs. 4 LWG vor. Die Verpflichtung zur Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein Oberflächengewässer besteht in diesen Fällen nur dann nicht, wenn der Aufwand „technisch oder wirtschaftlich unverhältnismäßig“ ist oder eine vor dem 01.07.1995 genehmigte Kanalplanung vorliegt. Da bisher hierzu keine Angaben gemacht wurden, kann nicht überprüft werden, inwieweit die Voraussetzungen zur Ausnahmeregelung gegeben sind.</p>	<p>Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) muss das im Geltungsbereich des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert, verrieselt oder einem ortsnahe Oberflächenwasser zugeführt werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Eine gutachterliche Bewertung wurde in Auftrag gegeben. Die Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern muss noch erfolgen. Die Untersuchung ergab, dass der vorgefundene Boden in technischer und wasserrechtlicher Hinsicht für den Bau von Versickerungsanlagen zu wenig durchlässig ist. Aufgrund dieser Erkenntnis ist daher geplant die Niederschlagswasser zusammen mit den anfallenden Schmutzwässern dem vorhandenen Kanal (Mischsystem) in der Straße ‚Am Fließ‘ zuzuleiten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
4	<p>Bergamt Düren Schreiben vom 17.09.2004</p> <p>Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlebergbau bedingten Grundwasserbeeinflussung. RWE Power AG sollte beteiligt werden.</p>	<p>Das Plangebiet, wie auch darüber hinaus der gesamte Bereich der Stadt Eschweiler nördlich der BAB A4, liegt im Bereich der durch den Braunkohlebergbau bedingten Grundwasserbeeinflussung. Der Hinweis wird in den Erläuterungsbericht aufgenommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

Nr.	TÖB / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
5	<p>LVR, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Schreiben vom 17.09.2004</p> <p>Es bestehen keine Bedenken. Es wird angeregt, im Bebauungsplan auf die denkmalrechtliche Meldepflicht bei etwaigen archäologischen Bodenfunden hinzuweisen.</p>	<p>In den §§ 15 und 16 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen wird die Entdeckung und das Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern geregelt. Die Stadt Eschweiler kann nicht sicherstellen, dass bei der Planrealisierung die Meldepflicht eingehalten wird.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>
6	<p>Landwirtschaftskammer NRW Schreiben vom 17.08.2004</p> <p>Es ist sicherzustellen, dass der Ausbau der Wegeverbindung ‚Am Fließ‘ den landwirtschaftlichen Verkehr nicht beeinträchtigt und der Wirtschaftsweg im Osten des Plangebietes weiterhin ohne Einschränkung für den landwirtschaftlichen Verkehr nutzbar bleibt.</p>	<p>Im Zuge des Ausbaus der Straße ‚Am Fließ‘ werden die bestehenden landwirtschaftlichen Ziel- und Quellverkehre berücksichtigt. Die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen bleibt weiter gewährleistet. Der Wirtschaftsweg, der das Plangebiet im Osten tangiert bleibt weiter bestehen und liegt außerhalb des Plangebietes.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

VBP 4 - Am Eschweiler Pfädchen



Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung



Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung



Geschoßflächenzahl



Grundflächenzahl



Zahl der Vollgeschosse



Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Geschlossene Bauweise



Baugrenze

6. Verkehrsflächen



Strassenverkehrsflächen

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



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

15. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen



Stellplätze



Abgrenzung des Vorhaben- u. Erschließungsplanbereichs



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen BP

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Im festgesetzten Mischgebiet sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 2.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB wird für die mit **-A-** gekennzeichnete Fläche folgendes festgesetzt:

Am Süd- und Ostrand des Grundstückes ist eine 2- bis 3-reihige Gehölzpflanzung aus standortgerechten Sträuchern (Hasel, Weißdom, Hartriegel, Schneeball, Liguster, Eberesche) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzabstand 1,5m x 1,50 m, 2 x verpflanzte Sträucher, ohne Ballen, Pflanzgröße 60 – 100 cm hoch.

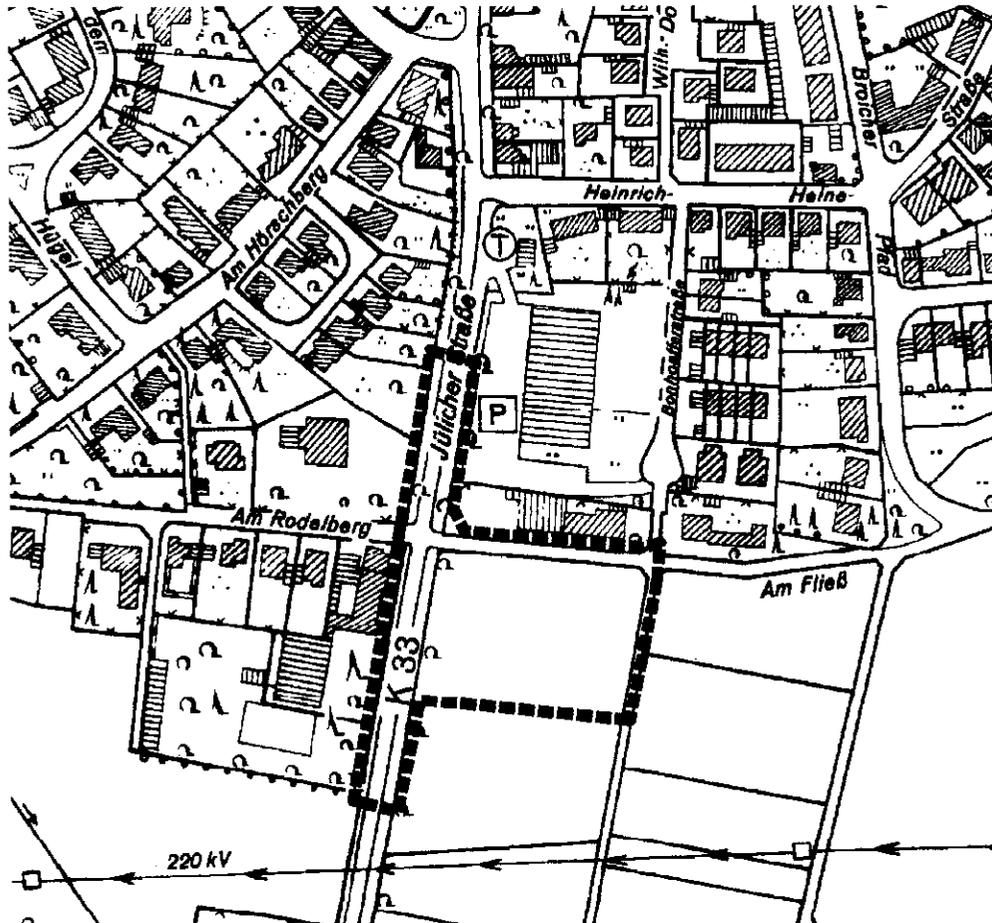
- 2.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB wird für die mit **-B-** gekennzeichnete Fläche folgendes festgesetzt:

Entlang der Jülicher Straße (K 33) und der Straße „Am Fließ“ sind insgesamt 11 Bäume zu pflanzen.

Die Bäume sind als Hochstammlaubbäume, 3 x verpflanzte, mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen. Folgende Arten sind zu pflanzen: Ahorn, Linde, Stieleichen, Ulme oder Esche.

Die Unterpflanzung hat mit Rasen oder Bodendeckern zu erfolgen.

Stadt Eschweiler



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 4 - Am Eschweiler Pfädchen -

Begründung

Öffentliche Auslegung

Stand 06/2005

1. Anlass der Planaufstellung	3
2. Vorhabenträger	3
3. Planungsvorgaben	3
3.1 Rechtsgrundlagen.....	3
3.2 Ziele der Landesplanung.....	3
3.3 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan	4
3.4 Räumlicher Geltungsbereich.....	4
4. Ziel und Zweck des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	4
5. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	5
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	5
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	5
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	5
5.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	5
5.5 Verkehrsflächen.....	6
5.6 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze.....	6
5.7 Ver- und Entsorgung.....	6
5.8 Niederschlagswasserbeseitigung.....	6
6. Kennzeichnung	7
7. Umweltbelange	7
7.1 Umweltverträglichkeitsprüfung.....	7
7.2 Landschaftsbild.....	7
7.3 Boden und Morphologie.....	8
7.4 Hydrologie.....	8
7.5 Klima.....	8
7.6 Tier- und Pflanzenwelt.....	8
7.7 Eingriffe in Natur und Landschaft.....	8
7.8 Altlasten.....	9
8. Bodenordnung und sonstige Maßnahmen	9
9. Städtebauliche Daten	9

1. Anlass der Planaufstellung

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf dem ca. 0,6 ha großen Gelände südlich von Dürwiß, im südöstlichen Kreuzungsbereich von Jülicher Straße (K 33) und der Straße Am Fließ, die Neuansiedlung eines modernen SB-Marktes (Discounter). Das Projekt soll kurzfristig umgesetzt werden.

Der Vorhabenträger hat einen Vorhaben- und Erschließungsplan ausgearbeitet und wird der Stadt Eschweiler den Abschluss eines Vertrages zur Durchführung des von ihm beabsichtigten Vorhabens antragen. Darüber hinaus wird er einen finanziellen Anteil an der Umsetzung der erforderlichen Erschließungsmaßnahme übernehmen.

Eine Zulassung des Vorhabens ist nicht bereits nach den §§ 30, 31 und 33 – 35 Baugesetzbuch (BauGB) möglich.

2. Vorhabenträger

Der Vorhabenträger ist die:

Ten Brinke Projektentwicklung GmbH
Dinxperloerstraße 18-20
46399 Bocholt

Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes beinhaltet das Flurstück Gemarkung Dürwiß, Flur 6, Nr. 327 tlw. Der Vorhabenträger wird vor Satzungsbeschluss Verfügungsberechtigter des Grundstücks sein.

Die genaue Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist zeichnerisch dargestellt.

3. Planungsvorgaben

3.1 Rechtsgrundlagen

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

3.2 Ziele der Landesplanung

Die Ziele der Landesplanung sind im Gebietsentwicklungsplan (GEP) Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Stadt Aachen, Kreis Aachen, Stand 2003 konkretisiert. Der Bereich des

Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 4 wird als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

3.3 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

Der heute gültige Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 4 als Wohnbaufläche (W) dar. Parallel zum Planverfahren erfolgt die Durchführung der 79. Änderung des Flächennutzungsplanes, die zur Realisierung der Planungsziele den gesamten Änderungsbereich als ‚Gemischte Bauflächen‘ (M) darstellt. Die Abstimmung mit den Zielen der Landesplanung entsprechend § 20 Landesplanungsgesetz, erfolgt im Rahmen des 79. FNP- Änderungsverfahrens.

3.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 4 umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha und schließt sich südlich an die vorhandene Siedlungsstruktur von Dürwiß an, und umschließt folgende Flurstücke:

Gemarkung Dürwiß, Flur 6, Nm. 327 tlw., 328 tlw., sowie Flur 15, Nm. 226 tlw., 285 tlw., 333 tlw. und 344 tlw. aufgestellt.

Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist kleiner als der Satzungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 4. Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB werden einzelne Grundstücke außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes in den Satzungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 4 einbezogen, da dies für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.

4. Ziel und Zweck des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Im Stadtteil Dürwiß (ca. 7000 EW) wird derzeit die Versorgung der dort lebenden Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs durch einen Vollsortimenter und einen Discounter gewährleistet. Da der ansässige Lebensmittel-Discounter nicht mehr konkurrenzfähig ist, (problematische Zufahrt von der K 33, fehlende Stellplätze,...) ist auf einem neuen Standort die Neuansiedlung eines modernen SB-Marktes (Discounter) zur Sicherung der Nahversorgung von Dürwiß geplant.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan 4 schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, der den heutigen Flächen- und Nutzungsanforderungen eines solchen Marktes gerecht wird. Dieser Discounter dient in erster Linie der Nahversorgung der umgebenden Wohngebiete und der Versorgung des Ortsteils Dürwiß.

Geplant ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 700 m². Die Geschossfläche bleibt unter 1.200 m².

Aufgrund der beabsichtigten Größenordnung des SB-Marktes am neuen Standort, werden keine negativen Auswirkungen im Hinblick auf die landesplanerischen Ziele bzw. auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ausgelöst. Der Grenzwert von 700 m² zum großflächigen Einzelhandel wird nicht überschritten.

5. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen der Planung wird in Anlehnung an die Festsetzungen des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes sowie zur planungsrechtlichen Sicherung eines SB Discounters, das Plangebiet als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Eine Mischgebietsausweisung ist einerseits möglich, da aufgrund der im Umfeld vorzufinden Mischung von Wohn- und nicht störender Gewerbenutzung die Festsetzung eines Mischgebietes planungsrechtlich sinnvoll ist, andererseits im Unterschied zum Sondergebiet dadurch gewährleistet wird, dass Einzelhandelsnutzungen mit negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne des § 11(3) BauNVO nicht zulässig sind.

Die Festschreibung des zulässigen Sortimentes erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung.

Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da sie in dem zum Wohnen hin geprägten Umfeld weder erwünscht, noch integrierbar sind.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ 0,6 wird eine im Rahmen der vorgesehenen Nutzung städtebaulich verträgliche Dichte festgesetzt, die sich darüber hinaus im Bezug auf die Grundflächenzahl an der umgebenden Baudichte orientiert.

Durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 10,0 m i.V. mit der festgesetzten Zahl von einem Vollgeschoss, wird eine der Umgebung angepasste Höhenentwicklung gewährleistet. Die Firsthöhe (FH 173,11 m) erhält als Bezugspunkt über NN eine Höhenangabe im Bereich der K 33.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind nach § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche (hier 0,6) darf hierbei um maximal 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (Kappungsgrenze). Eine Überschreitung dieser Kappungsgrenze durch die Stellplatzanlage etc. findet nicht statt.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen im Bereich des geplanten SB-Marktes, sowie die Festsetzung zur geschlossenen Bauweise (g) erfolgt im Hinblick auf die üblichen Flächenansprüche derartiger Einkaufsmärkte.

5.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Minimierung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft werden im Plangebiet folgende Maßnahmen festgesetzt:

- a) Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB wird für die mit -A- gekennzeichnete Fläche folgendes festgesetzt:

Am Süd- und Ostrand des Grundstückes ist eine 2- bis 3-reihige Gehölzpflanzung aus standortgerechten Sträuchern (Hasel, Weißdorn, Hartriegel, Schneeball,

Liguster, Eberesche) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Pflanzabstand 1,5m x 1,50 m, 2 x verpflanzte Sträucher, ohne Ballen, Pflanzgröße 60 – 100 cm hoch.

- b) Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB wird für die mit -B- gekennzeichnete Fläche folgendes festgesetzt:

Entlang der Jülicher Straße (K 33) und der Straße „Am Fließ“ sind insgesamt 11 Bäume zu pflanzen.

Die Bäume sind als Hochstammlaubebäume, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen. Folgende Arten sind zu pflanzen: Ahorn, Linde, Stieleichen, Ulme oder Esche.

Die Unterpflanzung hat mit Rasen oder Bodendeckern zu erfolgen.

5.5 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen Anschluss an die Straße Am Fließ mit direktem Zugang zur Jülicher Straße (K 33). Im Vorfeld wurde eine gutachterliche Bewertung der Verkehrssituation (Machbarkeitsstudie) erarbeitet, die mit dem Kreis Aachen abgestimmt und das Ergebnis in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet wurde.

Die Anbindung des neuen SB-Marktes über die Straße „Am Fließ“ an die Jülicher Straße (K33) stellt aufgrund der Berechnungsergebnisse keine besonderen Probleme dar.

Zur Sicherstellung eines störungsfreien Verkehrsflusses auf der K 33 ist eine Linksabbiegespur aus Richtung Dürwiß kommend, sowie drei Querungshilfen innerhalb der K 33 vorgesehen. Vor und hinter dem Knotenpunkt sollen Rückverziehungen den optimalen Verkehrsfluss sicherstellen.

Die Straße Am Fließ erhält im Einmündungsbereich zur K 33 eine Linksabbiegespur. Sie wird als untergeordnete 2-streifige Erschließungsstraße mit einem Regelquerschnitt von 9 m (2 x 3, 00m Fahrbahn und 2 x 1, 50m Gehweg) ausgebaut.

5.6 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Die Stellplätze des geplanten Discounters werden in ausreichender Zahl auf dem eigenen Baugrundstück nachgewiesen. Dieser Bereich ist durch eine Fläche für Stellplätze festgesetzt.

5.7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation soll über die bestehenden Leitungstrassen der entsprechenden Versorgungsträger sichergestellt werden.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Schmutzwässer erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal in der Verkehrsfläche der Straße „Am Fließ“.

5.8 Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) muss das im Geltungsbereich des Plangebietes

anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert, verrieselt oder einem ortsnahen Gewässer zugeführt werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Eine in Auftrag gegebene gutachterliche Bewertung ergab, dass der vorgefundene Boden in technischer und wasserrechtlicher Hinsicht für den Bau von Versickerungsanlagen zu wenig durchlässig ist.

Aufgrund dieser Erkenntnis ist daher geplant die Niederschlagswässer zusammen mit den anfallenden Schmutzwässern dem vorhandenen Kanal (Mischsystem) in der Straße ‚Am Fließ‘ zuzuleiten.

6. Kennzeichnung

Das Plangebiet, wie auch darüber hinaus der gesamte Bereich der Stadt Eschweiler nördlich der BAB A4, liegt im Bereich der durch den Braunkohlebergbau bedingten Grundwasserbeeinflussung.

Daher ist das Plangebiet aufgrund der Lage im Grundwasserabsenkungsbereich der Rheinbraun gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet.

Hinsichtlich der Bebaubarkeit müssen besondere bauliche Maßnahmen insbesondere im Gründungsbereich getroffen werden. Unter anderem sind hier die Bauvorschriften der DIN 1054 und DIN 18195 sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

7. Umweltbelange

7.1 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.

7.2 Landschaftsbild

Naturräumlich gesehen liegt das Plangebiet am Südrand der Jülicher Börde (Niederrheinische Bucht). Die nährstoffreichen Böden der Jülicher Börde sind in der Regel durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Landschaftsplanes. Es sind keine besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft außerhalb eines Landschaftsplanes ausgewiesen.

7.3 Boden und Morphologie

Der Boden ist eine Parabraunerde aus schluffigem Lehm mit hohen Bodenwertzahlen (70-90). Er weist eine hohe Sorptionsfähigkeit für Nährstoffe und hohe nutzbare Wasserkapazität bei mittlerer Wasserdurchlässigkeit auf. Die Bearbeitbarkeit ist bei Staunässe und starken Niederschlägen erschwert.

Die Geländehöhen liegen bei ca. 161 m ü. NN. Das Gelände ist weitgehend eben.

Aus Bergschadensgesichtspunkten des Braunkohlenbergbaues ergeben sich für den Standort keine Hinweise, die über die Gründungsmaßnahmen nach DIN 1054 und Bauordnung NRW hinausgehen.

Trotzdem ist eine Kennzeichnung § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Hinweis notwendig, da hier Braunkohlebergbau bedingte Grundwasserbeeinflussungen möglich sind.

7.4 Hydrologie

Das Plangebiet liegt in keiner Wasserschutzzone. Der Grundwasserflurabstand liegt derzeit bei ca. 10 m unter Geländeoberkante.

7.5 Klima

Das Gelände liegt am Ortsrand von Eschweiler - Dürwiss am Rande eines städtischen Wärmefeldes mit gering erhöhtem Temperaturklima. Die Ackerflächen sind als Freilandklimatop zu bezeichnen. In den offenen landwirtschaftlichen Bereichen kommt es im Tagesverlauf zu größeren Schwankungen der Temperatur mit starker mittäglicher Erwärmung und nächtlicher Abkühlung.

7.6 Tier- und Pflanzenwelt

Die potentiell natürliche Vegetation ist der Maiglöckchen - Perlgras-Buchenwald. Als bodenständige Sträucher und Bäume aufgrund der natürlichen Waldgesellschaft sind folgende zu benennen: Bäume - Traubeneiche, Stieleiche, Winterlinde, Hainbuche, Salweide und Strauchschicht - Hartriegel, Weißdorn, Hasel, Schlehe und Hundsrose.

Die reale Vegetation besteht aus einer intensiv genutzten Ackerfläche; ausgeprägte Feldraine mit Wildkrautflur sind nicht vorhanden. Am Westrand befindet sich eine Rasenböschung mit einer Straßenbaumreihe aus Ahornbäumen mittleren Baumalters, die einen Stammumfang von ca. 100 cm und eine Krone von ca. 6m – 7 m Durchmesser aufweisen.

Kenntnisse bzw. Hinweise auf ein Vorkommen von besonders geschützten sowie streng geschützten Arten gemäß Bundesnaturschutzgesetz liegen nicht vor.

7.7 Eingriffe in Natur und Landschaft

Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten, so ist über die Vermeidung, den Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen; unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Durch die Ausweisung der Gemischten Baufläche (MI) mit überbaubaren Flächen wird die Grundlage für die Versiegelung von Boden geschaffen. Der Boden verliert hier seine Funktion als Speicher, Filter und Puffer von Niederschlagswasser. Darüber hinaus geht der Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren.

Der ökologische Wert der vorhandenen Biotop-/Nutzungstypen wird im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages ermittelt und dem ökologischen Wert der nach Realisierung zu erwartenden Biotop-/Nutzungstypen gegenüber gestellt.

Schon jetzt ist absehbar, dass der durch die Planaufstellung ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft nicht in vollem Umfang innerhalb des Bebauungsplangebietes ausgeglichen werden kann. Der restliche erforderliche Ausgleich wird an geeigneter Stelle im näheren Umfeld zu kompensieren sein.

Der ökologische Funktionsverlust durch die zusätzliche Versiegelung kann durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Das Landschaftsbild wird durch die Maßnahme nicht nennenswert beeinträchtigt, da die Gebäude durch die umgebende vorhandene bzw. geplante Bepflanzung weitgehend eingegrünt werden.

7.8 Altlasten

Zurzeit liegen für das Plangebiet oder in näherer Umgebung keine Erkenntnisse über Altablagerungen vor, die eine Kennzeichnung des Plangebietes entsprechend § 9 (5) Nr. 3 BauGB erforderlich machen.

8. Bodenordnung und sonstige Maßnahmen

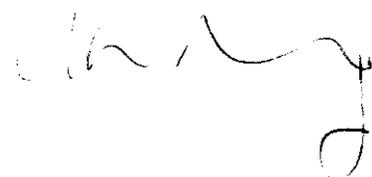
Zur Realisierung des Baugebietes sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

9. Städtebauliche Daten

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 4 umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha mit folgender Unterteilung:

Nettobauland:	ca. 0,6 ha
Verkehrsfläche:	ca. 0,4 ha

Eschweiler, den 15.06.2005



Anregungen der Bürger

ELISABETH TERSTEGEN

Wilhelm-Dohmen-Straße 15
52249 Eschweiler
☎ 02403 / 531 54

①

Vorhabenbezogener BP 4 –A Eschweilerpfädchen-

Frau Terstegen bemängelt, dass sich das Plangebiet lediglich auf ein Vorhaben bezieht.

Die Stadt Eschweiler sollte die Gelegenheit nutzen ein Gesamtkonzept zur Entwicklung der Grundstücke südlich der Straße ‚Am Fließ‘ zu erarbeiten und für diesen gesamten Raum ein Planverfahren durchzuführen.

Eschweiler, den 16.09.2004

E. Terstegen
(Frau Terstegen)

G. G. G.
G. G. G.

23/Wirtschafts- und
Strukturförderung
Liegenchaftsmanagement
10. SEP. 2004
Sachbearb.
Sachgebiet

Diplom-Finanzwirt

H. Happe & Partner

Steuerberater • Rechtsanwalt

Stadt Eschweiler

Eing.: 10. Sep. 2004

Dipl.-Fw. Herbert Happe
Steuerberater

M. Herbert Happe
Steuerberater

Wolfgang Happe
Steuerberater

Gerd Ochsenbruch
Steuerberater

Kirsten Blesenkemper
Rechtsanwältin

H. Happe & Partner · StB · RA · Postfach 11 64 · 52458 Inden

Stadt Eschweiler
- Dienststelle: Wirtschaftsförderung
u. Liegenchaftsmanagement -
Frau Stoffel
Rathausplatz 1
52249 Eschweiler

Inden/Altdorf,
9. September 2004
Aktenzeichen:
00156-04/KB/KB
Bearbeiter:
Frau Blesenkemper
Telefon:
0 24 65 / 3 09-0

Jörres ./ Stadt Eschweiler
Straßenlanderwerb
Grundstück: Gemarkung Dürwiß, Flur 15, Nr. 226
Ihr Zeichen: 230.20.02/St.

Sehr geehrte Frau Stoffel,

in der obigen Angelegenheit erlauben wir uns die Interessenvertretung der Eheleute Franz-Josef Jörres, Am Fließ 1-3, 52249 Eschweiler – anwaltliche Vollmacht versichernd – anzuzeigen.

Anlaß unserer Mandatierung ist u.a. Ihr Schreiben vom 30.08.2004 an unsere Mandantschaft. Hiernach benötigt Ihr Haus zum Ausbau des Knotenpunktes Jülicher Straße/Am Fließ eine Teilfläche von ca. 16 qm aus dem in Betreff genannten, im Eigentum unserer Mandanten stehenden Grundstück. Entsprechend den für Straßenland nach Ihren Angaben ortsüblichen Preisen setzen Sie hierfür einen Preis von [REDACTED] €/qm an.

Wie bekannt, betreibt Herr Jörres auf dem o.g. Grundstück einen Steinmetzbetrieb mit Lagerung und Fertigung. Das von Ihnen benannte Eckstück betrifft den Lagerbereich für Ausstellungsstücke.

Die Ihrem Schreiben vom 30.08.2004 beigelegte Skizze des Bauvorhabens (Verbrauchermarkt) zeigt eine Zu- und Ausfahrt unmittelbar der Werkshalle unserer Mandantschaft gegenüber gelegen. Eine Realisierung der Zu- und Ausfahrt in diesem Bereich oder alternativ im hinteren Bereich des dem Grundbesitz unserer Mandanten gegenüberliegenden Grundstücks würde – wie im folgenden aufgezeigt – auf das erheblichste mit den betrieblichen Interessen unserer Mandantschaft kollidieren.

.. / 2

Insoweit stellt sich bereits die Frage, ob eine Zu- und Ausfahrt auf das Gelände des Verbrauchermarktes nicht über die Jülicher Straße zu verwirklichen wäre. Vor dem Hintergrund, dass die Zu- und Ausfahrt des EDEKA-Verbrauchermarkts unmittelbar neben dem Grundstück unserer Mandanten von der Jülicher Straße aus gelegen ist, ist eine vergleichbare Situation gegeben, so dass unklar ist, weshalb sich selbiges nicht auch bei dem geplanten Projekt realisieren lassen könnte.

Unabhängig davon wird unsere Mandantschaft regelmäßig von Lkws und Sattelzugmaschinen mit einer Breite von ca. 3,30 m zuzüglich Spiegelabstand beliefert. Würde nunmehr an der Gesamtlänge des Grundstücks unserer Mandanten vorbei der fließende Verkehr zur Zu- und Ausfahrt erfolgen, so würde es durch die Lieferanten der Mandantschaft zu erheblichen Behinderungen des fließenden Verkehrs von mindestens einer Fahrspur kommen. Diese Behinderung würde bei Mitnutzung des angedachten Bürgersteigs auch Fußgänger und radfahrende Kinder betreffen. Eine Anlieferung über einen anderen Zugang zum Grundstück unserer Mandantschaft ist nicht möglich, da das Lager und die Räumlichkeiten der Halle zur Längsseite des Grundstücks (Am Fließ) ausgerichtet sind. Wäre eine Anlieferung der schweren Steinplatten und Steinblöcke über den bisherigen Bereich nicht mehr über die Lieferanten möglich, so könnte eine Beschickung unserer Mandanten nicht mehr erfolgen, dies mit dem Ergebnis einer Existenzbedrohung bzw. -vernichtung, die sicherlich auch nicht im Interesse der Stadt Eschweiler liegen kann.

Wir fragen daher namens und im Auftrage unserer Mandantschaft an, ob ein Erwerb von Straßenland auf der gesamten Grundstückslänge von jeweils 2 m zur Straßenmitte hin zum von Ihnen angesetzten Preis von [REDACTED] €/qm über unsere Mandantschaft von der Stadt möglich wäre. Im Grunde würde das von Ihnen skizzierte Bauvorhaben um 2 m verschoben. Die im folgenden unsere Mandanten belastende Entwässerung würde ausschließlich über unsere Mandantschaft mittels eines eigenen Systems erfolgen, so dass eine Belastung mit aus der Entwässerung resultierenden Kosten nicht gegeben wäre. Im Gegenzuge wäre unsere Mandantschaft bereit, die von Ihnen angefragten ca. 16 qm an die Stadt Eschweiler zu veräußern.

Wir würden vor dem Hintergrund des Erfordernisses der genauen Ortskenntnisse und zur Klärung der diversen Punkte anregen, die Angelegenheit vor Ort im Rahmen eines Ortstermins zu besprechen. Bitte kontaktieren Sie uns zwecks Terminvereinbarung.

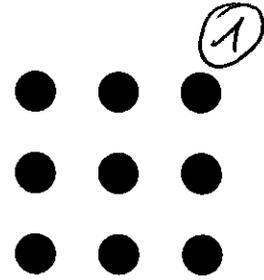
Mit freundlichen Grüßen


Kirsten Biesenkemper
Rechtsanwältin

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange



Kreis Aachen



Der Landrat

Postanschrift: Kreis Aachen Postfach 500451 52088 Aachen

Stadt Eschweiler
Stadtplanung
Herrn Fey
Rathausplatz 1

ooPoe.

52249 Eschweiler

III/1/FB Planen, Bauen und Umwelt
1 8. AUG. 2004

Stadt Eschweiler
Empf. 17. Aug. 2004
610

U 18. P.

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

Dienstgebäude
Zollernstraße 10
52070 Aachen

Telefon
Durchwahl
0241 / 5198 - 605
Zentrale
0241 / 5198 - 0
Telefax
0241 / 5198-277
E-Mail
claudia-strauch@kreis-
aachen.de

Auskunft erteilt
Frau Strauch

Zimmer
510

Mein Zeichen
(bitte angeben)
61.1

Tag: 12.08.2004

Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 4 -Am Eschweilerpfädchen -

Ihr Schreiben vom 30.07.2004 - 610.22.10-VEP4./Da

Sehr geehrter Herr Fey,
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das vorgelegte Bauleitplanverfahren bestehen seitens des Kreises Aachen keine grundsätzlichen Bedenken.

Im Einzelnen werden nachfolgende Anregungen zum Verfahren gemacht:

A 61 - Amt für Kreisplanung und Projektmanagement

Um die Ausrichtung des geplanten Discounters auf die wohnungsnahere Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten, rege ich an, im weiteren Verfahren das Sortiment bzw. die Verkaufsfläche im Bebauungsplan festzusetzen.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Strauch unter der Telefon-Durchwahl 0241/ 5198-670 zur Verfügung.

A 64 - Amt für Straßenbau und Wohnungswesen

Aus straßenbaurechtlicher und straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen zum o.g. Verfahren keine grundsätzlichen Bedenken.

Folgende Punkte sind zu beachten:

Die vorgesehene Erschließung des Plangebietes soll über die Straße "Am Fließ" mit Anbindung an die K 33 erfolgen. Die vorhandene Anbindung ist nicht in der Lage, die Verkehrsverhältnisse ordnungsgemäß zu regeln.



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

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

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

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

Bürgertelefon
0800 / 5198000

Aus diesem Grund ist ein Ausbau der Einmündung erforderlich. Die Stadt Eschweiler als Veranlasser der Maßnahme hat die Kosten für den Umbau der Einmündung zu tragen.

Die Planung für den Umbau ist mit dem Kreis Aachen abzustimmen. Über den Umbau des Knotenpunktes ist mit dem Kreis Aachen eine Verwaltungsvereinbarung abzuschließen.

Es muss ferner darauf hingewiesen werden, dass aus dem Bestand und Betrieb der Kreisstraße 33 kein Anspruch auf evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen hergeleitet werden kann.

Das Ordnungsamt der Stadt Eschweiler ist als zuständige Straßenverkehrsbehörde zur Festlegung erforderlicher straßenverkehrsrechtlicher Maßnahmen rechtzeitig zu beteiligen.

A 70 - Umweltamt -

Wasserwirtschaft:

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

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

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Heining unter der Telefon-Durchwahl 0241/5198-286 zur Verfügung.

Landschafts- und Naturschutz:

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag ist mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Pawelka-Weiß unter der Telefon-Durchwahl 0241/5198-634 zur Verfügung.

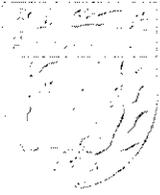
Anlage

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



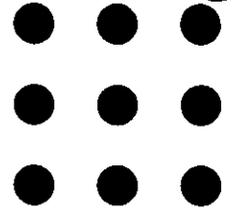
(Roelen)

2



Stadt Eschweiler
Empf.: 19. Aug. 2004

Kreis Aachen



Der Landrat

Postanschrift: Kreis Aachen Postfach 500451 52088 Aachen

Stadt Eschweiler
Stadtplanung
Herrn Fey
Rathausplatz 1

09/09

III/1/FB Planung, Bauen und Umwelt
19. AUG. 2004

52249 Eschweiler

120.8.

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

Dienstgebäude
Zollernstraße 10
52070 Aachen

Telefon
Durchwahl
0241 / 5198 - 605
Zentrale
0241 / 5198 - 0
Telefax
0241 / 5198-277
E-Mail
claudia-strauch@kreis-
aachen.de

Auskunft erteilt
Frau Strauch

Zimmer
510

Mein Zeichen
(bitte angeben)
61.1

Tag: 17.08.2004

Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 4 - Am Eschweilerpfädchen -

**Ihr Schreiben vom 30.07.2004 - 610.22.10-VEP4./Da
Mein Schreiben vom 12.08.2004**

Sehr geehrter Herr Fey,
sehr geehrte Damen und Herren,

im Nachtrag zu meiner Stellungnahme vom 12.08.2004 werden seitens des **A 64 - Amt für Straßenbau und Wohnungswesen** - folgende Anregungen gemacht:

Gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4 - Am Eschweilerpfädchen - der Stadt Eschweiler bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher und straßenbaurechtlicher keine grundsätzlichen Bedenken.

Jedoch weise ich darauf hin, dass entgegen der Darstellung unter Punkt 5.4 - Verkehrsflächen - (Begründung) keine endgültige Abstimmung über den Umbau des Knotenpunktes mit dem Kreis Aachen erfolgt ist.

Auch liegt dem Kreis Aachen bis heute keine gutachterliche Bewertung der Verkehrssituation vor. In Gesprächen mit der Stadt Eschweiler wurde seitens des Kreises Wert darauf gelegt, diesen Knotenpunkt unter Einbeziehung der Straße "Am Rodelberg" als Kreisverkehrsplatz umzugestalten.

Die vorgesehen Querungshilfen in der K 33 sollten auf jeden Fall weiterhin vorgesehen werden. Ich schlage daher vor, den Knotenpunkt als Kreisverkehrsplatz umzugestalten. Die Kosten der Umgestaltung trägt die Stadt Eschweiler.

Über den Umbau des Knotenpunktes ist mit dem Kreis Aachen nach Zustimmung der Planung eine Verwaltungsvereinbarung abzuschließen.



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

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

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

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

Bürgertelefon
0800 / 5198000

Es muss ferner darauf hingewiesen werden, dass aus dem Bestand und Betrieb der Kreisstraße 33 keine Anspurng auf evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen hergeleitet werden kann.

Am Knotenpunkt K 33/ Am Fließ ist der Sicherung des Radverkehrs im Zuge der Jülicher Straße besonderer Aufmerksamkeit zu schenken.

Das Ordnungsamt der Stadt ist als zuständige Straßenverkehrsbehörde zur Festlegung erforderlicher straßenverkehrsrechtlicher Maßnahmen rechtzeitig zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


(Strauch)



STAATLICHES UMWELTAMT AACHEN

Staatliches Umweltamt Aachen · Postfach 10 15 55 · 52015 Aachen

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
Postfach 13 28

52233 Eschweiler

III/1/FB Planen, Bauen und Umwelt
2 5. AUG. 2004
U

Stadt Eschweiler
Eing.: 2 5. Aug. 2004
GA

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen, meine Nachricht vom	Durchwahl, Name	Datum
610.21.11-VEP4/Da; 03.07.04	26.1.6 – 203.02 Schn	-354, Herr Schnell	24.08.2004
hier eingegangen am: 02.08.04			

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 „SB-Markt - Am Eschweilerpfädchen“ der Stadt Eschweiler, Ortsteil Dürwiß

Zu der vorgelegten Planung nehme ich wie folgt Stellung:

Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)

Gegen die o.g. Planung bestehen Bedenken.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers soll über den vorhandenen Mischwasserkanal erfolgen. Somit liegt grundsätzlich die Anwendung der Ausnahmeregelung gem. § 51 a, Abs. 4 LWG vor. Die Verpflichtung zur Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein Oberflächengewässer besteht in diesen Fällen nur dann nicht, wenn der Aufwand „technisch oder wirtschaftlich unverhältnismäßig“ ist oder ein eine vor dem 01.07.1995 genehmigte Kanalnetzplanung vorliegt. Die Gemeinde als Abwasserbeseitigungspflichtige hat dabei grundsätzlich ihre Entscheidungsgründe darzulegen.

eMail poststelle@stua-ac.nrw.de

www.stua-ac.nrw.de

Diensträume
 Franzstraße 49
 Theaterplatz 14
 Lukasstraße 1

Telefonzentrale
(02 41) 45 7-0

Telefax
(02 41) 45 72 91

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

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

Da Ihrerseits hierzu keine Angaben gemacht wurden, kann nicht überprüft werden, inwieweit die Voraussetzungen zur Ausnahmeregelung gegeben sind. Bis zur Vorlage entsprechender Nachweise müssen deshalb meine Bedenken aufrechterhalten werden.

Im Auftrag



Schnell



Bergamt Düren

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

Josef-Schregel-Straße 21
52349 Düren
Telefon (0 24 21) 94 40-0
Telefax (0 24 21) 40 45 21

Stadt Eschweiler
Herrn Reiner Fey
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

III/1/FB Planen, Bauen und Umwelt
- 3. SEP. 2004

09/09

[Handwritten signature]

01. September 2004

Auskunft erteilt
Herr Rommler
Tel.: (0 24 21) 94 40 30
Fax.: (0 24 21) 40 45 30
E-Mail: Detlef.Rommler@Berga-DR.NRW.DE
Geschäftszeichen
52.20-2004-06

Bauleitplanung in der Stadt Eschweiler; Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 4 - Am Eschweilerpfädchen -

Ihr Schreiben vom 30.07.2004 - 610.22.10-VEP4/Da. -

Sehr geehrter Herr Fey,
sehr geehrte Damen und Herren,

das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlenbergbau bedingten Grundwasserbeeinflussung.

Ich bitte, insoweit Stellungnahmen der RWE Power AG, Hauptverwaltung, 50935 Köln, bzw. des Erftverbandes, Paffendorfer Weg 42, 50126 Bergheim einzuholen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:

[Handwritten signature: Andrea Bolder]
(Andrea Bolder)

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

Stadt Eschweiler
z.H. Herrn Fey
Postfach 1328

52233 Eschweiler

28. Aug 2004
67
III/1/FB Planen, Bauen und Umwelt
26. AUG. 2004

Datum
24.8.2004
Auskunft erteilt
Dr. Weber/Ky
E-Mail:
c.weber@lvr.de

Zimmer-Nr. Tel.: (02 28) 98 34-
C127a 102

Fax: (02 28) 90 31-
~~119~~ 301

Zeichen - bei allen Schreiben bitte angeben
333.45-33.1a/04-002

U 26.8.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 4 - Am Eschweilerpfädchen -
hier: Belange des Bodendenkmalschutzes**

Ihr Schreiben vom 30.7.2004 - Az. 610.22.10-VEPA./Da

Sehr geehrter Herr Fey,

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

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

Unabhängig hiervon verweise ich jedoch auf die §§ 15 und 16 DSchG NW und bitte Sie sicherzustellen, dass bei der Planrealisierung auf diese gesetzlichen Vorgaben hingewiesen wird.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, **Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199**, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Weber

Dr. C. Weber

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

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

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

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

Stadt Eschweiler

Eing.: 18. Aug. 2004
61

Landwirtschaftskammer
Nordrhein-Westfalen

6

Kreisstellen Aachen/Düren/Euskirchen
Rütger-von-Scheven-Straße 44 · 52349 Düren

Stadt Eschweiler
Postfach 1328

52233 Eschweiler

III/IFB Planen, Bauen und Umwelt

18. AUG. 2004

Kreisstelle

Aachen

Mail: aachen@lwk.nrw.de

Düren

Mail: dueren@lwk.nrw.de

Euskirchen

Mail: euskirchen@lwk.nrw.de

Rütger-von-Scheven-Str. 44

52349 Düren

Tel.: (0 24 21) 59 23 - 0, Fax - 66

www.landwirtschaftskammer.de

Auskunft erteilt Frau Schumacher

Durchwahl 71

Fax 66

Mail katharina.schumacher
@lwk.nrw.de

Stadt Eschweiler_BP 4.doc

Düren 17.08.2004

18.8.

Bauleitplanung in der Stadt Eschweiler

hier: Aufstellung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes 4 – Am Eschweilerpfädchen -

Ihr Schreiben vom 30.07.2004

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Aufstellung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes 4 – Am Eschweilerpfädchen – bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.

Es ist jedoch sicherzustellen, dass der Ausbau der Wegeverbindung „Am Fließ“ im Norden den landwirtschaftlichen Verkehr nicht beeinträchtigt und der Wirtschaftsweg im Osten entlang der geplanten Neuansiedlung des Discounters weiterhin ohne Einschränkung für den landwirtschaftlichen Verkehr nutzbar bleibt.

Mit freundlichen Grüßen



Adams

Konten der Hauptkasse der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen:

WGZ-Bank Münster

BLZ 400 600 00

Konto-Nr. 403 213

IBAN: DE97 4006 0000 0000 4032 13, BIC/SWIFT: GENO DE MS

Volksbank Bonn Rhein-Sieg eG

BLZ 380 601 86

Konto-Nr. 2 100 771 015

IBAN: DE27 3806 0186 2100 7710 15, BIC/SWIFT: GENO DE D1 BRS

Ust.-Id.-Nr. DE 126118293 Steuer-Nr. 337/5914/0780