Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 - Abteilung für Planung und Entwicklung

# Sitzungsvorlage

Vorlagen-Nummer **025/06** | 1

Datum: 12.01.2006

| Beratungsfolge | | | Sitzungsdatum | TOP |
|---|---|---|---|---|
| 1. Beschlussfassung | **Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss** | öffentlich | 25.01.2006 | |
| 2. | | | | |
| 3. | | | | |
| 4. | | | | |

**2. Änderung des Bebauungsplanes E 180 - Markt - und Aufhebung des Bebauungsplanes 87 - Schnellengasse -**

**hier: Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden sowie Beschluss der öffentlichen Auslegung**

Beschlussentwurf:

I. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes E 180 - Markt - (Anlage 1) mit Begründung (Anlage 2) wird zum Zweck der öffentlichen Auslegung beschlossen.

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

**Sachverhalt:**

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 08.12.2004 beschlossen, den Aufstellungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplans E 180 - Markt - vom 08.05.2003 aufzuheben, die 2. Änderung des Bebauungsplans E 180 - Markt - gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen sowie den Bebauungsplan Nr. 87 - Schnellengasse - aufzuheben.

Die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses am 10.11.2005 beschlossen. Der Planentwurf wurde in der Zeit vom 23.11.2005 bis 09.12.2005 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgehängt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.11.2005 um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 23.12.2005 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gebeten.

Inhalt der 2. Änderung insgesamt ist ausschließlich die Regelung der Art der baulichen Nutzung durch Festsetzung von Baugebieten und zusätzlichen textlichen Festsetzungen. Darüber hinausgehende bauleitplanerische Regelungen werden nicht für erforderlich gehalten, da das Gebiet weitgehend bebaut ist, städtebauliche Veränderungen nicht angestrebt werden und daher die Zulassung von Bauvorhaben im übrigen nach den Vorschriften des § 34 BauGB (Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung) erfolgen kann. Da die 2. Änderung des Bebauungsplans keine Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen enthält, handelt es sich um einen "einfachen" Bebauungsplan im Sinne des § 30 (3) BauGB.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht. Auch die Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beinhalten keine Anregungen oder Hinweise zum Planverfahren.

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes E 180 - Markt - mit Begründung zum Zweck der öffentlichen Auslegung zu beschließen.

**Haushaltsrechtliche Betrachtung:**

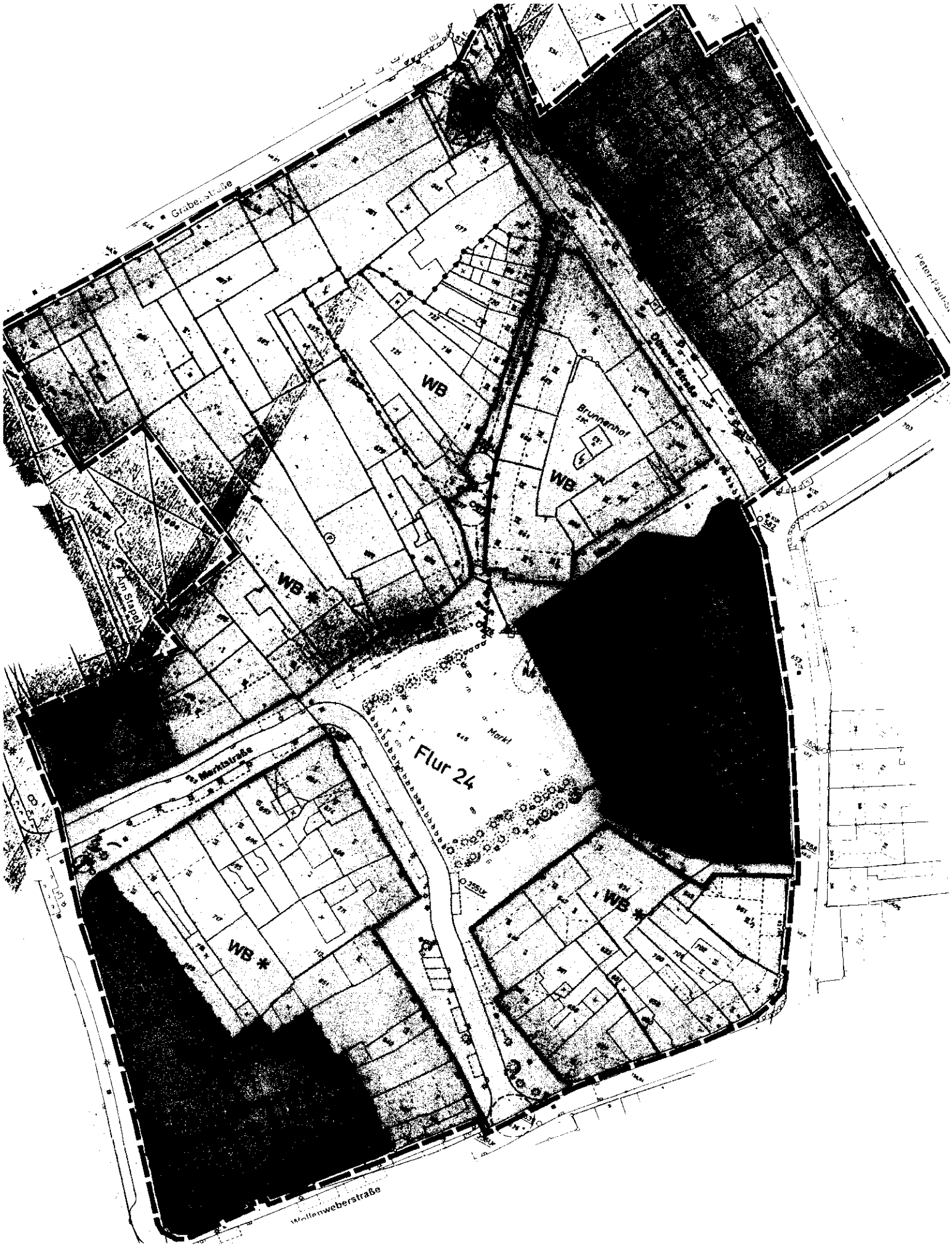
Durch die Aufhebung des Bebauungsplans 87 und die Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans E 180 – Markt - werden der Stadt keine Kosten entstehen.

**Anlagen:**

1. Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes E 180
2. Begründung zum Planentwurf

**Anlage 1**

# Planentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes E 180




# BEBAUUNGSPLAN E 180 - MARKT -

## 2. ÄNDERUNG

**Art und Maß der baulichen Nutzung**

WA — Allgemeines Wohngebiet

MI — Mischgebiet

MK — Kerngebiet

Fläche für Gemeinbedarf; Zweckbestimmung: Kirche

**Verkehrsflächen**

Straßenverkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie

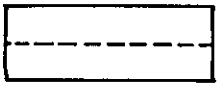
**Sonstige Planzeichen**

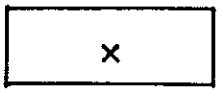
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit

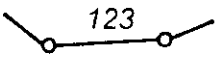
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 Abgrenzung der unterschiedlichen Art der Nutzung

## ERLÄUTERUNGEN ZUR KARTENGRUNDLAGE

 Wohngebäude

 Wirtschaftsgebäude



Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Zur Ordnung der gewerblichen Nutzung und zur Verhinderung städtebaulicher Fehlentwicklungen im Bereich des historischen Stadtkerns nördlich der Inde werden die unter II. und III. genannten Nutzungen ausgeschlossen.

II. Im Geltungsbereich des festgesetzten und mit * bezeichneten „Besonderen Wohngebietes" (**WB** *) sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
   (1) Vergnügungsstätten
   (2) Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

III. Im Geltungsbereich des übrigen festgesetzten Besonderen Wohngebietes (**WB**) und des festgesetzten Mischgebietes (**MI**) und mit * bezeichneten Kerngebietes (**MK** *) sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
   (1) Vergnügungsstätten, deren Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und/oder Unterhaltungsgeräten (Spielhallen, Spielcasinos) ist.
   (2) Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

## HINWEISE

- **Hinweis zu Bodendenkmälern**
  Innerhalb des Plangebietes werden Bodendenkmäler vermutet. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und –befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz) vom 11.03.1980 (GV.NW.S. 226/SGW.NW. 224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

  Erdeingriffe im Plangebiet sind spätestens vier Wochen vor Durchführung mit der zuständigen Außenstelle des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege schriftlich abzustimmen.

- **Hinweis zur Bauwerksabdichtung**
  Der Grundwasserstand im Planbereich befindet sich bei ca. 3 – 5 m unter Flur. Bei der Planung von z.B. tiefgründenden Bauwerken sind entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser zu berücksichtigen.

- **Hinweis zu Grundwasserabsenkungen**
  Grundwasserabsenkungen bzw. –ableitungen, auch ein zeitweiliges Abpumpen, dürfen nicht ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen. Es dürfen keine schädlichen Veränderungen der Grundwasserbeschaffenheit eintreten.

- **Hinweis zu Altlasten**
  Nach dem aktuellen Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Aachen sind im Bebauungsplangebiet zahlreiche Altlastenverdachtsflächen (Altstandorte) registriert. Gesicherte Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen liegen zwar nicht vor, der Bodenbelastungsverdacht besteht jedoch. Umnutzungen und Baumaßnahmen im Bereich der Altlastenverdachtsflächen (Altstandorte) sind dem Umweltamt des Kreises Aachen, Fachbereich Altlasten und Bodenschutz zur Stellungnahme vorzulegen sind.

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. IS. 2414, 2004), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl.IS.132) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990;
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256/SGV. NRW. 232), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

**Anlage 2**

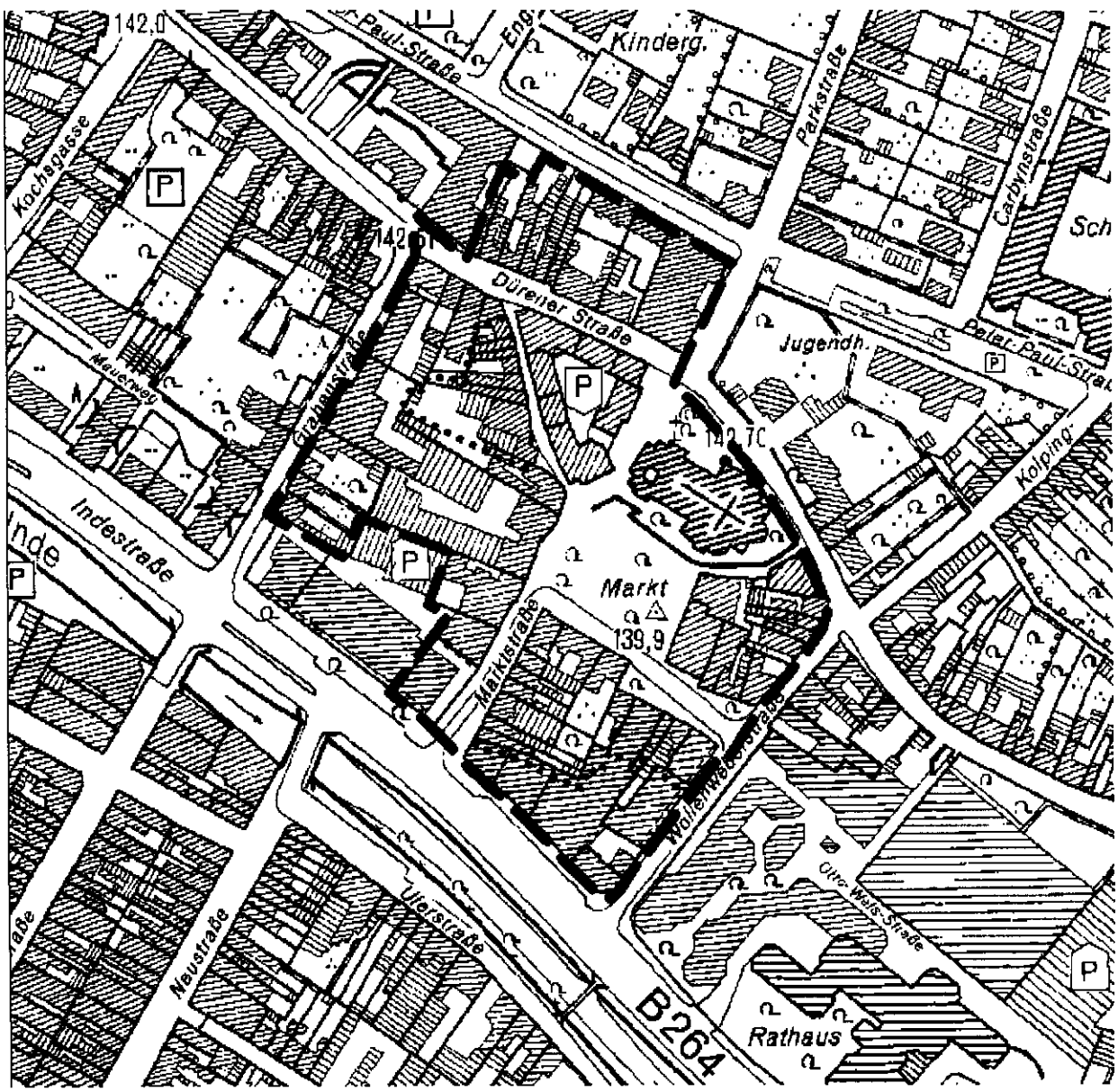
**Begründung zum Planentwurf**

# Stadt Eschweiler

## Begründung zur
## 2. Änderung des Bebauungsplans E 180
## - Markt -

**gemäß § 9 (8) BauGB**

**Stand Januar 2006**



## Teil A - Begründung

**1. Räumlicher Geltungsbereich ..... 3**

**2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich ..... 3**

**3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung ..... 3**

**4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen ..... 4**

4.1 Art der baulichen Nutzung ..... 4
4.2 Verkehrliche Erschließung ..... 6
4.3 Ver- und Entsorgung ..... 6
4.4 Geh- Fahr- und Leitungsrecht ..... 6
4.5 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ..... 7
4.6 Hinweise ..... 7

**5. Umweltbelange ..... 8**

**6. Bodendenkmalschutz ..... 8**

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes E 180 - Markt - umfasst ein ca. 3,9 ha großes Gebiet im Eschweiler Zentrum. Das Plangebiet liegt zwischen den Straßen "Wollenweberstraße", "Dürener Straße" bzw. "Peter-Paul-Straße", "Grabenstraße" und "Indestraße". Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Planentwurfes im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

## 2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Der Bebauungsplan wird aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt.

Durch die Aufstellung der 2. Änderung werden der rechtskräftige Bebauungsplan E180 mit seiner 1. Änderung, der Bebauungsplan E 87 – Schnellengasse - sowie Teilbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne

- E 49 – Indestraße – (3., 4., 5. und 7. Änderung);
- E 89 - Rathaus – (1. Änderung)

überplant.

## 3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

### Voraussetzungen

Mit Wohnumfeldverbesserungen bemüht sich die Stadt Eschweiler, in ihren verschiedensten Bereichen eine städtebauliche Ordnung zu erreichen, die ein verträgliches Miteinander von Wohn- und Gewerbenutzung herbeiführt oder zumindest fördert. Das Ziel lässt sich leicht dort erreichen, wo für neue Bauvorhaben bauleitplanerische Festsetzungen getroffen werden müssen. Dies ist überwiegend außerhalb der typischen innerstädtischen Bereiche der Fall.

Das Ziel einer ausgewogenen städtebaulichen Ordnung in den innerstädtischen Bereichen darf jedoch nicht außer Acht gelassen werden. Gerade in diesen innerstädtischen Bereichen - und hier vor allem in den Geschäftsgebieten - besteht durch die Ansiedlung bzw. Häufung von Nutzungen, die der städtebaulichen Zielsetzung zuwiderlaufen, die Gefahr städtebaulicher Fehlentwicklungen und ungesteuerter Strukturveränderungen. In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass solchen Entwicklungen mit Hilfe der allgemeinen baurechtlichen Bestimmungen nicht immer wirksam begegnet werden kann.

Nördlich der Inde ist der historische Stadtkern mit seiner Geschäfts-, Gaststätten- und Wohnnutzung rund um "Markt" und "Schnellengasse" ein im oben dargestellten Sinne gefährdeter Bereich. Die Stadt Eschweiler hat in der Vergangenheit große Anstrengungen unternommen, um diesen Bereich baulich und in seiner Funktion aufzuwerten (Sanierung Schnellengasse / Marktplatzumgestaltung, etc.).

### Bisherige Planung

Um hier negative Entwicklungen zu vermeiden und ein verträgliches Miteinander von Wohn- und Geschäftsnutzung zu sichern, wurde der Bebauungsplan E 180 aufgestellt, der am 01.01.1989 rechtsverbindlich wurde. Der Bereich der westlichen Marktstraße wurde im Rahmen einer 1. Änderung auf Grund seiner städtebaulichen Struktur und Funktion dem Bebauungsplan E 180 zugeordnet.

Der durch "Schnellengasse" / "Dürener Straße" / "Markt" eingeschlossene Baublock wurde eben-

falls in die 2. Änderung des Bebauungsplans E 180 einbezogen. Der dort rechtsverbindliche Bebauungsplan 87 - Schnellengasse - wurde in der Zeit von 1974 - 1980 aufgestellt, um nach dem Abbruch der vorhandenen Gebäude die Neubebauung zu regeln und dem funktionalen Bedeutungsabfall des Marktes und der Schnellengasse entgegenzuwirken.

Das Gebiet wurde förmlich als "Sanierungsgebiet Schnellengasse" festgelegt. In den 1980-er Jahren erfolgte die schrittweise Umsetzung des Bebauungsplans. Die Sanierung des Baublocks "Schnellengasse" ist seit langem abgeschlossen. Ein qualifizierter Bebauungsplan zur Sicherung der städtebaulichen Ziele ist dort nicht mehr erforderlich. Der Baublock kann daher in den Geltungsbereich der 2. Änderung des einfachen Bebauungsplans E 180 einbezogen werden.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung überlagert sowohl den Geltungsbereich des Bebauungsplanes E 180 als auch den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans E 180. Im Bereich der östlichen "Grabenstraße" soll der bisherige Geltungsbereich geringfügig bis zur Straße "Am Stapel" in südliche Richtung erweitert werden, um auch hier, wie in den übrigen Bereichen bereits planungsrechtlich geregelt, städtebauliche Fehlentwicklungen auszuschließen.

**Ziele und Zwecke der Planung**

Die heutige Nutzung an der "Schnellengasse" mit Gaststätten und Discotheken soll erhalten bleiben. Um aber die Funktion der "Schnellengasse" mit ihrer auf das gesamte Stadtgebiet bezogenen Gaststättenkonzentration auf Dauer zu gewährleisten und ein Absinken des Niveaus zu vermeiden, sollen hier (wie auch bisher in den angrenzenden Bereichen des Bebauungsplans E 180) Vergnügungsstätten, deren Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und/oder Unterhaltungsgeräten (Spielhallen, Spielcasino) ist sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen werden.

Inhalt der 2. Änderung ist ausschließlich die Regelung der Art der baulichen Nutzung durch Festsetzung von Baugebieten und zusätzlichen textlichen Festsetzungen. Darüber hinausgehende bauleitplanerische Regelungen werden nicht für erforderlich gehalten, da das Gebiet weitgehend bebaut ist, städtebauliche Veränderungen nicht angestrebt werden und daher die Zulassung von Bauvorhaben im übrigen nach den Vorschriften des § 34 BauGB (Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung) erfolgen kann. Da die 2. Änderung des Bebauungsplanes keine Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen enthält, handelt es sich um einen "einfachen" Bebauungsplan im Sinne des § 30 (3) BauGB.

## 4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

**Besonderes Wohngebiet (WB)**

Das Plangebiet im Bereich um den Markt und zwischen "Dürener Straße" und der Straße "Am Stapel" wird entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes als "Besonderes Wohngebiet" festgesetzt. Es handelt sich um den Mittelpunkt des historischen Stadtkerns von Eschweiler, ein bebautes Gebiet, das auf Grund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger Anlagen eine besondere Eigenart aufweist. Die Eigenart des Gebietes mit einer Vielfalt kleinerer langansässiger Betriebe steht in einer ausgeprägten Funktionsmischung aus Wohnen, Läden, Gaststätten, Dienstleistungs- und kleineren Handwerksbetrieben (z.B. Konditorei). Die Festsetzung des besonderen Wohngebiets dient der städtebaulichen Zielsetzung der Erhaltung und Fortentwicklung des innerstädtischen Wohnens unter Beibehaltung und Sicherung der vorhandenen Nutzungsmischung.

Zur Durchsetzung der angestrebten Entwicklung und zur Vermeidung negativer Strukturveränderungen werden im Bereich des festgesetzten "Besonderen Wohngebietes" – mit Ausnahme der Grundstücke an der Schnellengasse – gemäß § 1 (6) Baunutzungsverord-

nung (BauNVO) Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Die heutige intensive Nutzung an der "Schnellengasse" mit Gaststätten und Discotheken soll erhalten bleiben. Ein Übergreifen auf die benachbarten Bereiche von "Markt" und "Marktstraße" mit dem näheren Umfeld der Pfarrkirche St. Peter und Paul und "Dürener Straße", "Wollenweberstraße" und "Grabenstraße" soll jedoch zugunsten der Wohn- und Geschäftsnutzung vermieden werden.

Um aber auch die Funktion der "Schnellengasse" mit ihrer auf das gesamte Stadtgebiet bezogenen Gaststättenkonzentration auf Dauer zu gewährleisten und ein Absinken des Niveaus zu vermeiden, werden hier gemäß § 1 (9) BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO die unter Punkt III der textlichen Festsetzungen aufgeführten Anlagen (Spielhallen, Betriebe mit Sexdarbietungen, etc.) ausgeschlossen.

Die unter Punkt II (2) der Textlichen Festsetzungen genannten Anlagen werden darüber hinaus auch in dem übrigen Bereich des "Besonderen Wohngebietes" gemäß § 1 (9) BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Eine gesonderte Erwähnung dieser Räume ist notwendig, da sie sich nicht immer innerhalb von Vergnügungsstätten, sondern zum Teil in Einzelhandelsbetrieben befinden. Ihr Ausschluss ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, da sie in ihren Auswirkungen den unter die Vergnügungsstätten fallenden Anlagen unter Punkt II (1) der Textlichen Festsetzungen vergleichbar sind.

Für die in den Textlichen Festsetzungen getroffenen Regelungen liegen insgesamt besondere städtebauliche Gründe vor. Gezielte Maßnahmen der Stadt Eschweiler (Sanierung Schnellengasse/Umgestaltung Marktplatz und Kirchenumfeld einschl. Verkehrsberuhigung, etc.) haben in den letzten Jahren zu einer erheblichen Aufwertung des historischen Stadtkerns nördlich der Inde geführt. Die Wohn und Versorgungsfunktion wurde gestärkt, die Aufenthaltsqualität verbessert. Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes gingen in der Vergangenheit mehrere Anträge zur Errichtung von Spielhallen etc. ein. Die Ansiedlung bzw. Häufung der ausgeschlossenen Betriebe würde in Verbindung mit einem zu befürchtenden Verdrängungswettbewerb zu einem Absinken des Niveaus und einem neueren Verlust an Attraktivität führen mit der Folge, dass der Standort der ihm zugeordneten städtebaulichen Funktion auf Dauer nicht mehr gerecht würde. Dies würde das zurzeit bestehende weit gefächerte Versorgungsangebot ebenso beeinträchtigen wie die vorhandene gute Wohnqualität. Der Eingriff in private Belange ist unter Abwägung mit diesen öffentlichen und privaten Belangen zumutbar. Einerseits sind bestehende Anlagen von der Regelung nicht betroffen, andererseits sind einzelne Anlagen in bestimmten Baugebietern innerhalb und in der unmittelbaren Nähe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes weiterhin allgemein oder ausnahmsweise zulässig (City-Center, zum Teil übrige festgesetzte Kerngebiete an der "Indestraße").

**Mischgebiet (MI)**

Der Bereich nördlich der "Dürener Straße" wird entsprechend der vorhandenen Nutzung entlang der früheren Hauptverbindungsstraße als "Mischgebiet" (MI) festgesetzt.

Zur Vermeidung negativer Strukturveränderungen werden auch in dem festgesetzten "Mischgebiet" die unter Punkt III der Textlichen Festsetzungen aufgeführten Anlagen gemäß § 1 (9) BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Auch hier treffen die für das "Besondere Wohngebiet" angeführten besonderen städtebaulichen Gründe zu. Der Straßenzug der "Dürener Straße" ist Bestandteil des historischen Stadtkerns von Eschweiler nördlich der Inde, insbesondere in dem Bereich der die Verbindung zwischen altem Rathaus, Kirche und Markt betrifft.

**Kerngebiet (MK)**

Die an der "Indestraße" gelegenen Grundstücke sowie die Grundstücke an der unteren "Wollenweberstraße" werden entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes ebenso wie in den angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen als "Kerngebiet" (MK) festgesetzt.

Auch im Bereich des "Kerngebietes" entlang der Indestraße werden zur Vermeidung negativer Strukturveränderungen aus besonderen städtebaulichen Gründen die unter Punkt III der Textlichen Festsetzungen angeführten Anlagen gemäß § 1 (9) BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Neben den für das "Besondere Wohngebiet" dargestellten Gründen besteht in den festgesetzten "Kerngebieten" entlang der "Indestraße" eine besondere Gefahr der Häufung entsprechender Nutzungen.

Da es sich in diesem Bereich der "Indestraße" um eine wesentliche Fußgängerverbindung zwischen dem südlichen und nördlichen Eschweiler Einkaufsbereich handelt, muss hier in besonderem Maße darauf geachtet werden, dass seine städtebauliche Funktion als Verbindungselement, die bereits durch die breite Zäsur von Inde und "Indestraße" beeinträchtigt ist, erhalten bzw. entwickelt und verbessert wird.

Für den Abschnitt der unteren "Wollenweberstraße", der dem City-Center gegenüberliegt, zeichnet sich durch die Aufgabe bisheriger Nutzungen und mittlerweile lange Ladenleerstände ein deutlicher Planungsdruck ab. Da dieser Straßenabschnitt nur eine untergeordnete Verbindungsbedeutung hat, sollen hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verlagerung der zurzeit im Eingangbereich des City-Centers vorhandenen Spielhalle geschaffen werden. Durch die nachfolgende Ansiedlung einer höherwertigen Nutzung im Eingangsbereich des City-Centers soll langfristig eine Attraktivitätssteigerung der gesamten Passage erreicht werden.

**Fläche für den Gemeinbedarf**

Das Grundstück der Katholischen Pfarrkirche St. Peter und Paul wird als "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Kirche" festgesetzt.

## 4.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Indestraße (B 264) an das regionale Straßennetz angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über das vorhandene Straßen- und Wegenetz.

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen wird aus den rechtsverbindlichen Planungen übernommen.

## 4.3 Ver- und Entsorgung

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

Das Plangebiet ist bereits seit vielen Jahrzehnten vollständig bebaut. Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer erfolgt über die vorhandene Mischwasserkanalisation.

## 4.4 Geh- Fahr- und Leitungsrecht

Abweichend von der generellen Zielsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes, nur die Art der baulichen Nutzung zu regeln, wird an der "Marktstraße" in einem Teilbereich

des festgesetzten "Kerngebietes" zusätzlich eine "mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche" festgesetzt. Diese Festsetzung wurde im Rahmen der 1. Änderung aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan E 49 übernommen, da hier die vorhandene Situation planungsrechtlich unverändert bleiben soll und eine Regelung im Rahmen des § 34 BauGB nicht möglich ist.

### 4.5 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung 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. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Wie bereits unter Punkt 2 dargestellt, werden durch die Aufstellung der 2. Änderung die nachfolgend aufgeführten rechtsverbindlichen Bauleitpläne überplant:

- der Bebauungsplan E180 mit seiner 1. Änderung
- der Bebauungsplan E 87 – Schnellengasse
- Teilbereiche des Bebauungsplans E 49 – Indestraße – (3., 4., 5. und 7. Änderung)
- Teilbereiche des Bebauungsplans E 89 - Rathaus – (1. Änderung)

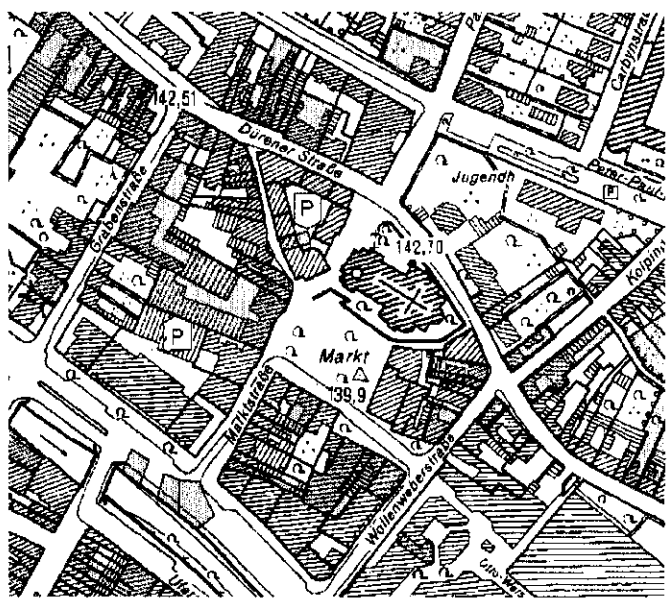
Diese setzen für den Geltungsbereich der 2. Änderung bereits die Art der baulichen Nutzung sowie öffentliche Verkehrsflächen fest. Die durch die Planung ermöglichte Versiegelung von Boden wird gegenüber den Rechtsplänen nicht vergrößert.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes E 180 werden keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht.

### 4.6 Hinweise

**Altlasten**

Im Plangebiet befinden sich die im nebenstehenden Kartenauszug gekennzeichneten Altlastenverdachtsflächen. Umnutzungen und Baumaßnahmen im Bereich der Altlastenverdachtsflächen sind dem Umweltamt des Kreises Aachen, Fachbereich Altlasten und Bodenschutz, zur Stellungnahme vorzulegen.




Die Altastenverdachtsflächen (Altstandorte) sind seit vielen Jahren bebaut. Im Rahmen des weiteren Aufstellungsverfahrens werden dem Fachbereich Bodenschutz / Altlasten des Umweltamtes des Kreises Aachen die Bauakten der Altstandorte zur Auswertung zugesandt.

**Grundwasser**

Der Grundwasserstand liegt im Plangebiet bei ca. 3 – 5 m unter Flur. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung von z.B. tiefgründenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu berücksichtigen sind.

Grundwasserabsenkungen bzw. –ableitungen, auch ein zeitweiliges Abpumpen, dürfen nicht ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen. Es dürfen keine schädlichen Veränderungen der Grundwasserbeschaffenheit eintreten.

## 5. Umweltbelange

Inhalt der 2. Änderung ist ausschließlich die Regelung der Art der baulichen Nutzung durch Festsetzung von Baugebieten und zusätzlichen textlichen Festsetzungen. Durch diese Regelungen sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu befürchten.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB wurde keine Umweltprüfung durchgeführt, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

## 6. Bodendenkmalschutz

Das Plangebiet liegt im historischen Ortskern von Eschweiler. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebietes Bodendenkmäler vermutet werden. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und –befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz) vom 11.03.1980 (GV.NW.S. 226/SGW.NW. 224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Erdeingriffe im Plangebiet sind spätestens vier Wochen vor Durchführung mit der zuständigen Außenstelle des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege schriftlich abzustimmen.

Eschweiler den, 05. Januar 2006

.....