



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

101/05

1

Sitzungsvorlage

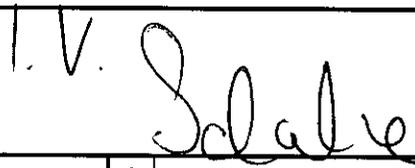
Datum: 11. April 05

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Vorberatung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	21.04.2005	
2. Beschlussfassung	Stadtrat	öffentlich	15.06.2005	
3.				
4.				

**Bebauungsplan E52, 6. Änderung - Am Riffersbach -
hier: Ergebnis der öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluss**

Beschlussentwurf:

- I. Die Anregungen der Bürger aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) sowie § 3 (1) BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 1).
- II. Die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 3 (2) sowie § 4 (1) BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 2).
- III. Die sonstigen öffentlichen und privaten Belange werden entsprechend der Verwaltungsvorlage und der Planbegründung gewürdigt.
- IV. Der Bebauungsplan E 52, 6. Änderung (Anlage 3) wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung (Anlage 4) als Abschlussbegründung hierzu.

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 hat in seiner Sitzung am 08.12.2004 die erneute öffentliche Auslegung der 6. Änderung des Bebauungsplans E 52 - Am Riffersbach - gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die 6. Änderung des Bebauungsplans E 52 - Am Riffersbach - nebst Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 13.07.2004 bis 13.08.2004 und erneut vom 27.12.2004 bis 28.01.2005 öffentlich ausgelegt.

Von Seiten der Bürger wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegungen die als Anlage 5 beigefügten Anregungen vorgebracht. Die Stellungnahme der Verwaltung hierzu ist als Anlage 1 beigefügt.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind, soweit sie Anregungen und Bedenken geltend gemacht haben, als Anlage 6 beigefügt. Die Stellungnahme der Verwaltung hierzu ist als Anlage 2 beigefügt.

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans E 52 - Am Riffersbach - gem. § 10 (1) BauGB als Satzung zu beschließen.

Gutachten:

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

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag der Stadt Eschweiler, vom 24.11.2004;

Haushaltsrechtliche Betrachtung:

Durch die Umsetzung der 6. Änderung des Bebauungsplans E 52 – Am Riffersbach - werden der Stadt voraussichtlich keine Kosten entstehen.

Anlagen:

1. Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit
2. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
3. Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans E 52 (Planverkleinerung, textliche Festsetzungen)
4. Abschlussbegründung
5. Anregungen der Bürger
6. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

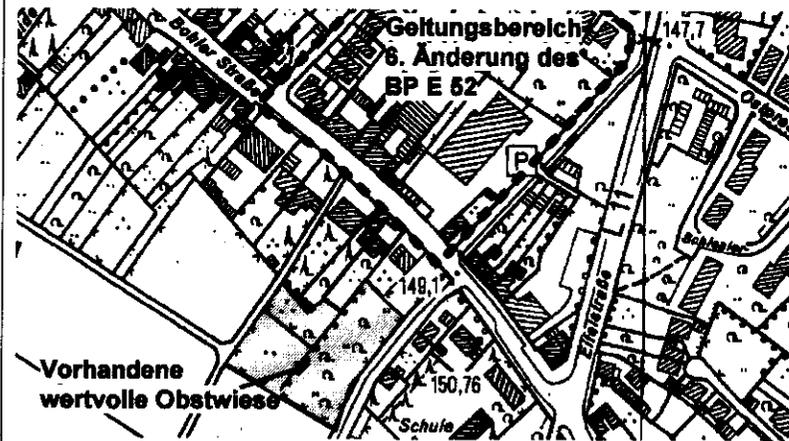
Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

1	<p>Frau Elke Schläger, Schreiben vom 05.08.2004</p> <p>Im Rahmen der öffentlichen Auslegung trägt Frau Schläger die nachfolgenden Anregungen vor:</p>		
	<p>Frau Schläger hat im Rahmen der öffentlichen Auslegung der 6. Änderung des Bebauungsplans eine Kopie der Sitzungsvorlage erhalten. Der öffentliche ausgelegte Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans 52 weicht in den textlichen Festsetzungen von dieser Sitzungsvorlage ab.</p>	<p>Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 24.06.2004 den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans E 52 zum Zweck der öffentlichen Auslegung beschlossen. Der Verwaltungsvorlage (Nr. 169/04) war als Bestandteil der Anlage 3 versehentlich eine frühere Entwurfsfassung der textlichen Festsetzungen beigelegt. Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 13.07. bis 13.08.2004 auf der Grundlage der aktuellen Fassung der textlichen Festsetzungen durchgeführt. Die Rechtmäßigkeit des Verfahrensschritts wird von der Abweichung nicht berührt.</p> <p>Maßgeblich für die Anregungen sind ausschließlich die im Schaukasten des Rathauses auf der 4. Etage ausgehängten Unterlagen (Planzeichnung einschließlich textlicher Festsetzungen und Begründung).</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Grundlage des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages bildet zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans 52 mit dem Stand November 2003 (frühzeitige Bürgerbeteiligung). Die zur öffentlichen Auslegung überarbeiteten textlichen Festsetzungen wurden nicht in den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag aufgenommen.</p>	<p>Bei dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag handelt es sich um eine gutachterliche Bewertung, die begleitend zum Planverfahren erarbeitet und bei Bedarf angepasst wird. Frau Schläger hatte Einsicht in die zum damaligen Zeitpunkt vorliegende Arbeitsfassung.</p> <p>Durch die 6. Änderung werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, die über das bisher mögliche Maß hinausgehen. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Bei den veränderten textlichen Festsetzungen handelt es sich nicht um Ausgleichsmaßnahmen die gem. § 9 (1) Nr. 20 und § 1 a BauGB festgesetzt werden, sondern um Festsetzungen aus städtebaulichen Gründen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB.</p> <p>Eine Überarbeitung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages war für die öffentliche Auslegung nicht notwendig. Die textlichen Festsetzungen wurden aufgrund der eingegangenen Anregungen nach der öffentlichen Auslegung nochmals überarbeitet. Vor dem nächsten Verfahrensschritt wird der Landschaftspflegerische Fachbeitrag auf die veränderte Planung reagieren.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Durch die Veräußerung von Flurstücken haben sich Veränderungen in der Kartengrundlage ergeben. Die Kartengrundlage entspricht nicht mehr der aktuellen Situation, die textlichen Festsetzungen beziehen sich auf nicht mehr vorhandene Flurstücke.</p>	<p>Die Eintragung der Flurstücke entspricht dem Bestand zu Beginn des Verfahrens. Grundstücksgrenzen sind grundsätzlich nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Festsetzung bezüglich der Bäume bezog sich nach wie vor auf den gesamten ehemaligen Grundstücksbereich.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>Bei der Aufstellung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags wurden Obstbäume auf dem landwirtschaftlich genutzten Grundstück der Frau Schläger mit veranschlagt, die im Herbst 2003 bereits gefällt wurden.</p> <p>Das im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag herangezogene Luftbild ist aus dem Jahr 1998 und völlig überholt.</p>	<p>Der ehemals vorhandene Obstbaumbestand wird im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zwar erwähnt, jedoch fließt er nicht in die weiteren Berechnungen mit ein.</p> <p>Das Luftbild dient ausschließlich der Verdeutlichung der Ausgangssituation im Plangebiet: Der im Jahr 2003 noch vorhandene Baumbestand wurde durch Mitarbeiter der Stadt aufgemessen und nicht anhand des Luftbildes ermittelt.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>Die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag getroffene Aussage, dass der Eigentümer neue Obstbäume pflanzen will, ist nicht richtig. Frau Schläger vermutet, dass ihr erhebliche Folgekosten für die Anpflanzung, Pflege und Erhaltung der Bäume auferlegt werden, um Kompensationsmaßnahmen der ökologischen Bilanzierung zu vermeiden, die durch die Erweiterung des Supermarktes entstehen. Zudem befürchtet sie eine Entwertung ihres Grundstücks durch eine Umwandlung der Neuanpflanzungen in ein Schutzgebiet.</p> <p>Frau Schläger legt Widerspruch gegen die Anpflanzung von Obstbäumen und anderen Pflanzen auf ihrem Grundstück ein und verlangt die Änderung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags und der sie betreffenden Festsetzungen.</p>	<p>Die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag angeführte Bereitschaft des Eigentümers, Obstbäume zu pflanzen, bezog sich auf die in einem anderen Zusammenhang notwendige Ersatzpflanzung (gemäß Baumschutzsatzung), die in der Bilanz angerechnet werden sollte. Da durch die 6. Änderung des Bebauungsplans keine Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht werden, sind Maßnahmen zum Ausgleich nicht erforderlich.</p> <p>Die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag formulierte Empfehlung, im rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke Obstbäume anzupflanzen, ist auf dem Grundstück des Verbrauchermarktes nicht umsetzbar. Herabfallendes Obst und durch reifes oder faulendes Obst angelockte Insekten können zu starken Beeinträchtigungen der Kunden führen. Zudem sind durch die veränderten Eigentumsverhältnisse auch im übrigen Plangebiet keine zusammenhängenden Obstbaumpflanzungen mehr möglich. Die Zielsetzung, hier eine kleine zusammenhängende Obstwiese aufzubauen, kann nicht erreicht werden.</p> <p>Als Ersatz für die entfallenden Festsetzungen sollen jedoch Maßnahmen zur Ortsbildgestaltung im Bereich der geplanten Erweiterung des Verbrauchermarktes festgeschrieben werden: Zur räumlichen Gliederung der Parkplatzfläche und zur Verbesserung des Kleinklimas werden Bindungen zum Anpflanzen von Laubbäumen festgesetzt. Die erforderlichen Qualitäten sind an eine Pflanzliste gebunden, die sich an der potentiellen natürlichen Vegetation orientiert und die Anpflanzung nicht standortgerechter Pflanzen</p>	<p>Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.</p>

verhindern soll. Die Baumpflanzungen stellen eine Verbesserung des Orts- bzw. Landschaftsbildes dar.

Im Rahmen der Aufnahmen zum Stadtökologischen Beitrag (StöB) der Stadt Eschweiler (Dezember 2002) für das Stadtentwicklungskonzept wurden alle innerörtlichen Obstwiesen hinsichtlich ihres ökologischen Wertes neu untersucht. Damals wurde festgestellt, dass ein besonderer Schutz für die Obstbäume im Geltungsbereich der 6. Änderung nicht besteht, da die Bäume innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans liegen und nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans. Eine Obstwiese südlich (außerhalb) des Plangebiets wurde im StöB als Vorrangfläche mit sehr hoher ökologischer Bedeutung aufgenommen. Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird empfohlen, diese Obstwiese durch entsprechende Schutzausweisungen langfristig zu sichern (siehe Darstellung in der nachfolgenden Übersicht).



Frau Schläger regt an, die Grenzen des Mischgebietes so beizubehalten, wie es der zurzeit gültige, alte Bebauungsplan für ihr Grundstück vorsieht. Nach der Veräußerung ihrer an der "Harzstraße" gelegenen Grundstücksteile bestehen für den zentralen Grundstücksbereich nun keine Zufahrts- und Nutzungsmöglichkeit mehr. Damit kein Wertverlust entsteht, soll die alte 100 %-ige Bebauungsmöglichkeit ihrer Flächen beibehalten werden.

Die vorhandene Bebauung wurde nicht ausreichend berücksichtigt. Heute bereits zweigeschossige Anbauten an das Gebäude "Bohler Straße 89" werden bereits seit längerem teilweise zu Wohnzwecken genutzt. Sie liegen in dem Bereich des Bebauungsplans, der dort ausschließlich die Zulässigkeit von

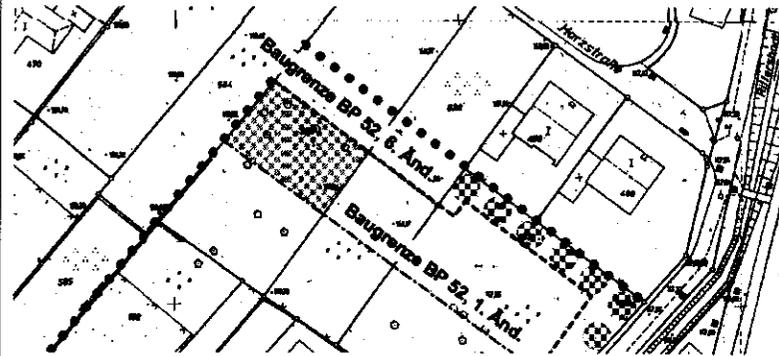
Der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, beträgt nach der rechtsverbindlichen 1. Änderung 40 % (GRZ 0,4), nach dem Entwurf der 6. Änderung 60 % (GRZ 0,6). Diese Werte entsprechen den für ein WA bzw. MI festgesetzten Obergrenzen gemäß den jeweils gültigen Baunutzungsverordnungen. Seit 1990 müssen bei der Ermittlung der Grundfläche u. a. die Flächen von Garagen und Stellplätzen sowie von Nebenanlagen mitgerechnet werden. Überschreitungen der Grundflächenzahl durch diese Anlagen sind jedoch im Rahmen der Bestimmungen des § 19 BauNVO möglich.

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

eingeschossiger, gewerblicher Nutzung festsetzt. Frau Schläger regt an, das Maß der baulichen Nutzung auf den derzeitigen zweigeschossigen Status zu erhöhen und gleichzeitig bei der Art der baulichen Nutzung sowohl Wohnen als auch Gewerbe zu ermöglichen.

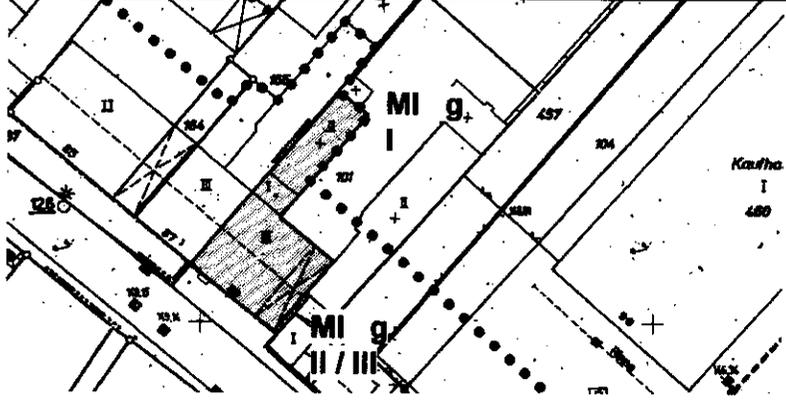
Durch die 6. Änderung wird, bedingt durch die veränderte Festsetzung von Art und Maß der Nutzung, der mit Hauptanlagen überbaubare Anteil des Grundstücks der Frau Schläger um 20 % erhöht. Eine 100 %-ige Bebauung von Grundstücken ist nach Bau-nutzungsverordnung als Höchstgrenze nur in Kerngebieten vorgesehen.

Um Wertverluste zu vermeiden, wird die in der 6. Änderung vorge-sehene und in der nachfolgenden Skizze (farbig) markierte Erwei-terung der überbaubaren Fläche nicht verändert.



Die Grenzen der unterschiedlichen Geschossigkeit wurden in den Entwurf der 6. Änderung unverändert übernommen. Entlang der "Bohler Straße" wurde die bisher zwingende Dreigeschossigkeit auf eine mindestens Zwei- und maximale Dreigeschossigkeit herabgesetzt. Der rückwärtige Grundstücksbereich ist wie in der rechtsverbindlichen 1. Änderung nur eingeschossig bebaubar.

Anhand vorhandener Bauunterlagen wurde die Tiefe der genehmigten Wohnnutzung ermittelt und in der nachfolgenden Skizze farbig unterlegt dargestellt. Da genehmigte Gebäudeerweiterungen bei der Planung durchaus Berücksichtigung finden sollen, wird der mehrgeschossige, auch zu Wohnzwecken nutzbare Bereich des Mischgebietes an der "Bohler Straße" dem genehmigten Bestand entsprechend erweitert.

			
2	<p>Frau Elke Schläger, Schreiben vom 11.08.2004</p> <p>Im Rahmen der öffentlichen Auslegung trägt Frau Schläger die nachfolgenden Anregungen vor:</p> <p>Die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag getroffene Aussage, dass der Eigentümer neue Obstbäume pflanzen will, ist nicht richtig. Frau Schläger bittet unter Fristsetzung um eine schriftliche Stellungnahme und Entfernung dieser Behauptung aus dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag/den textlichen Festsetzungen.</p> <p>Frau Schläger legt nochmals Widerspruch gegen die Anpflanzung von Obstbäumen und anderen Pflanzen auf ihrem Grundstück ein und widerspricht der Unterschutzstellung solcher Anpflanzungen.</p>	<p>Siehe unter Punkt 1</p> <p>Siehe unter Punkt 1</p>	

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

1	<p>Handwerkskammer Aachen, Schreiben vom 12.12.2003</p> <p>Der geplante Verbrauchermarkt befindet sich schon jetzt im Grenzbe- reich zum „großflächigen Einzelhandelsbetrieb“. Viele andere Verbrauchermärkte in den Stadtteilen reklamieren schon jetzt einen Verkaufsflächenbedarf von deutlich über 1500 qm, um ihren zukünftigen wirtschaftlichen Bestand zu sichern.</p> <p>Es wird daher angeregt, das Plangebiet als Sondergebiet (SO) „Verbrauchermarkt“ auszuweisen und geeignete Sortimentsabgren- zungen (Kölner Liste) festzusetzen, um schon heute die städtebauliche Entwicklung der Grund- und Nahversorgung in Stadtteil steuern zu können.</p>	<p>Eine Erweiterung des Verbrauchermarktes auf 1500 qm Verkaufsfläche wird beabsichtigt. Nach mündlicher Vorabstimmung mit der Be- zirksregierung Köln ist auch bei einer Verkaufsfläche von 1500 qm in diesem Fall aufgrund des großen Einzugsbereiches und der ländlichen Siedlungsstruktur eine Zulässigkeit in einem Mischgebiet möglich und negative städtebauliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten (siehe auch Stellungnahme IHK).</p> <p>Eine Erweiterung auf deutlich über 1500 qm Verkaufsfläche ist weder seitens des Marktinhabers beabsichtigt, noch städtebaulich erwünscht. Ein solcher Verbrauchermarkt mit der erforderlichen Ausweisung eines Sondergebietes und Sortimentsabgrenzungen hätte aufgrund seiner Größe negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO und ist zudem nach überschlägigen Ermittlungen an die- sem Standort in der Größe selbst nicht tragfähig.</p>	<p>Die Stellung- nahme wird nicht berücksichtigt.</p>
2	<p>Kreis Aachen - A 70 Umweltamt – Schreiben vom 20.01.2004, 28.07.2004, 17.09.2004 und 18.01.2005</p> <p>A 70 - Umweltamt</p> <p><u>Wasserwirtschaft:</u></p> <p>Bei der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplans ist die Entsorgung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer nachzuweisen.</p> <p>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 (Zuständigkeit StUA Aachen).</p> <p>Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.</p>	<p>Ein Entwässerungskonzept wurde erstellt. Das Konzept sieht ein Re- genrückhaltebecken im Plangebiet für das Niederschlagswasser der Dachflächen vor. Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird dem Mischwasserkanal der "Bohler Straße" zugeleitet.</p> <p>Die anfallenden Schmutzwässer werden der öffentlichen Kanalisation zugeleitet.</p>	<p>Die Stellung- nahme wird teilweise be- rücksichtigt.</p>
	<p><u>Landschafts- und Naturschutz:</u></p> <p>Es bestehen keine Bedenken. Die Empfehlungen im landschaftspfle- gerischen Begleitplan kann der Kreis Aachen fachlich nur unterstüt-</p>	<p>Im Rahmen der Aufnahmen zum stadtoökologischen Beitrag (Dez. 2002) der Stadt Eschweiler zum Stadtentwicklungskonzept wurden alle innerörtlichen Obstwiesen hinsichtlich ihres ökologischen Wertes</p>	<p>Die Stellung- nahme wird zur Kenntnis ge-</p>

	<p>zen.</p> <p>Die Aufstellung eines separaten Bebauungsplanes zum Erhalt der wertvollen Ostwiese südlich der "Bohler Straße" wird empfohlen.</p>	<p>neu untersucht. Dabei wurde die Obstwiese südlich der "Bohler Straße" als Vorrangfläche mit sehr hoher ökologischer Bedeutung aufgenommen.</p> <p>Die Aufstellung eines separaten Bebauungsplanes zum Erhalt der wertvollen Ostwiese südlich der "Bohler Straße" ist zurzeit nicht beabsichtigt.</p>	<p>nommen.</p>
	<p>A 61 -Amt für Kreisplanung und Projektmanagement</p> <p>Bedingt durch den seit einigen Jahren dynamisch verlaufenden Strukturwandel des Einzelhandels übersteigen Standortplanungen der Einzelhandelsunternehmen nicht selten die Grenzen einer wohnungsnahen Versorgung. Der Kreis Aachen bemüht sich in Abstimmung mit der Bezirksregierung und den kreisangehörigen Städten und Gemeinden ein regionales Einzelhandelskonzept zu initiieren.</p> <p>Vor diesem Hintergrund und um die Erweiterung des Nahversorgungsmarktes stadt- und raumverträglich zu gestalten, wird angeregt, die Vorgaben des Einzelhandelserlasses in die Planung einzubinden.</p> <p>Des Weiteren wird angeregt, das Sortiment festzusetzen, um die nahversorgungsrelevante Ausrichtung und die Integration dieses Einzelhandelsstandortes in funktionaler Hinsicht auch zukünftig sicher zu stellen.</p>	<p>Aufgrund der geplanten Größe der Erweiterung des Einzelhandelsstandortes wurde das Vorhaben mit der Bezirksregierung Köln vorabgestimmt. Ergebnis der Vorgespräche war, dass keine Bedenken hinsichtlich möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen auf die Nahversorgung bestehen aufgrund des großen Einzugsbereiches und der ländlichen Siedlungsstruktur. Die Erweiterung des Verbrauchermarktes, der nicht nur der Versorgung des (engeren) Gebietes dient, setzt jedoch die Ausweisung eines Mischgebietes voraus. Da der heute rechtsverbindliche Bebauungsplan dort ein "Allgemeines Wohngebiet" ausweist, wird das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes betrieben. Gemäß Einzelhandelserlass 5.6 ist das Bauvorhaben unabhängig von der Änderung des Bebauungsplanes abschließend der Bezirksregierung Köln im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.</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 Festschreibungen des zulässigen Sortimentes erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p>
<p>3</p>	<p>Straßen NRW, Schreiben vom 28.01.2005</p> <p>Es bestehen keine Bedenken sofern sichergestellt ist, dass nach der erhöhten Frequentierung des SB-Marktes durch die Erweiterung die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes "Bohler Straße" / L 11 n gewährleistet bleibt.</p>	<p>Die Erweiterung des Marktes führt nicht zu einer Ausweitung des Einzugsbereiches und somit auch nicht zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Bereich der "Bohler Straße". Die Renovierung und Erweiterung des Ladens dient ausschließlich der Marktfestigung und der Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung im südlichen Eschweiler Stadtbereich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

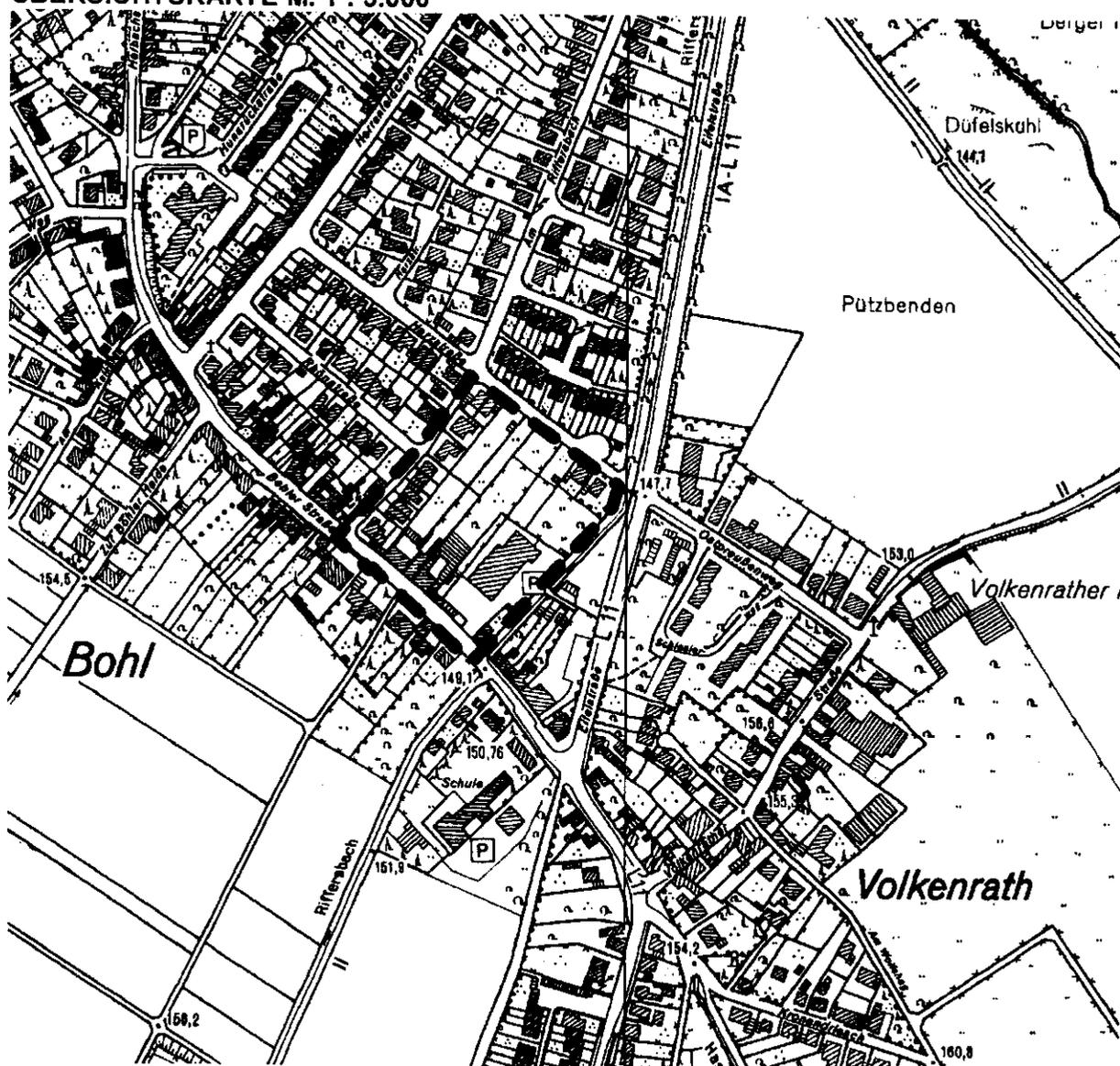
STADT ESCHWEILER

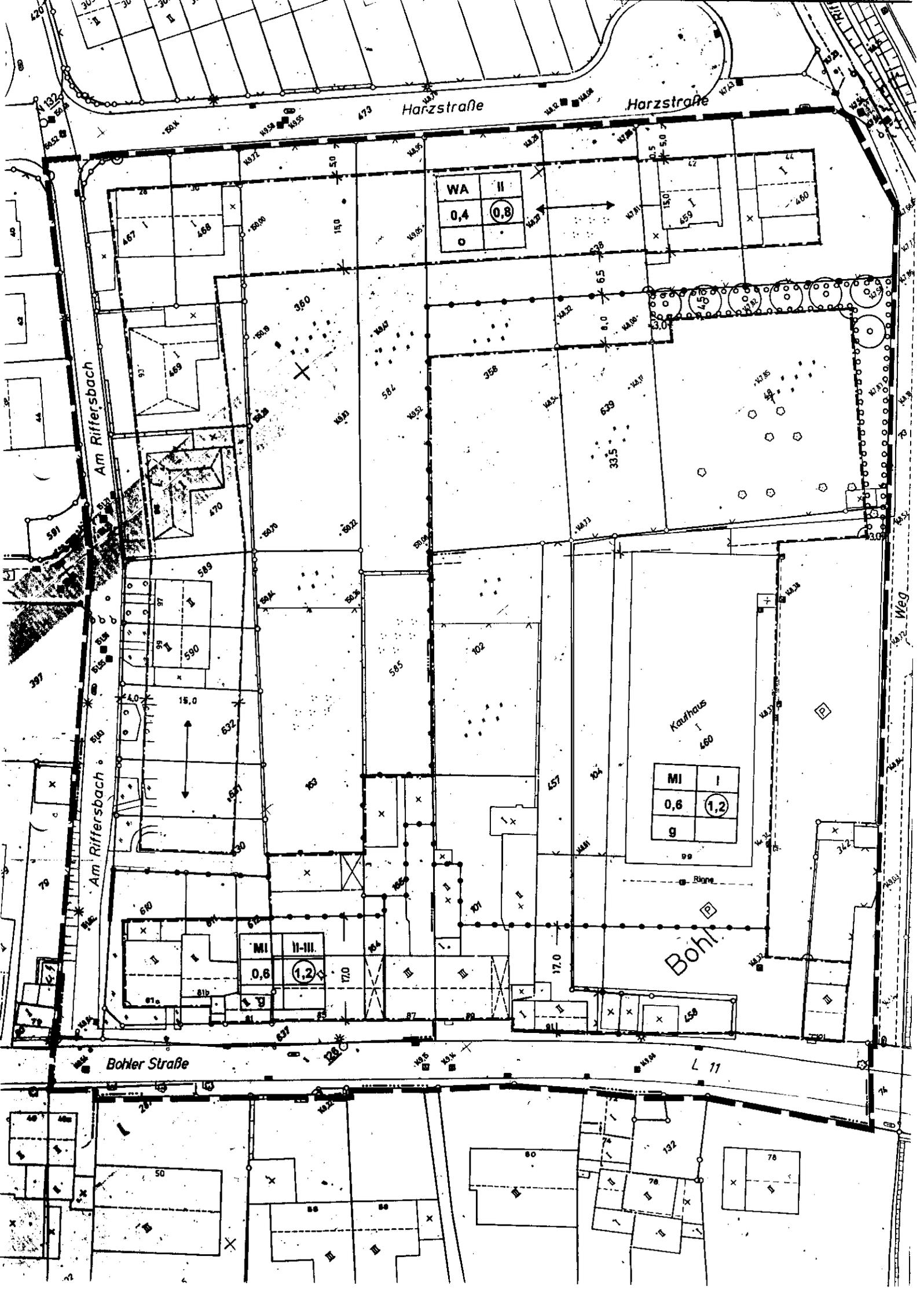
BEBAUUNGSPLAN E 52 - AM RIFFERSBACH - 6. ÄNDERUNG

GEMARKUNG
ESCHWEILER
FLUR 107, 64

STAND
DEZEMBER 2004

ÜBERSICHTSKARTE M. 1 : 5.000





WA

Allgemeines Wohngebiet

MI

Mischgebiet

0,6

Grundflächenzahl

1,2

Geschossflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

II-III

Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

g

geschlossene Bauweise

o

offene Bauweise



Baugrenze

Verkehrsflächen

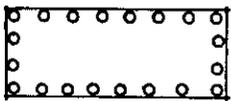


Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



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



Anzupflanzender Baum

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Gestalterische Festsetzungen



Firstrichtung

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

In dem Teil des Mischgebietes, in dem eingeschossige Bebauung festgesetzt ist, sind innerhalb der überbaubaren Flächen Wohnnutzungen nicht zulässig.

2. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bereich der geplanten Erweiterung des Verbrauchermarktes werden die folgenden Maßnahmen zur Ortsbildgestaltung festgeschrieben:

2.1 Auf den festgesetzten Baumstandorten sind heimische Hochstammlaubebäume, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm (Hainbuche, Stieleiche, Eberesche, Feldahorn, Ulme, Linde) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzausfälle sind laufend zu ergänzen. Die Lage der Bäume darf vom zeichnerischen Standort abweichen.

2.2 Auf den gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zudem standortgerechte, heimische Sträucher als Schnitthecke oder freiwachsende Hecke anzupflanzen:

- Schnitthecken (Hainbuche, Feldahorn, Rotbuche, Liguster, Weißdorn), verpflanzte Sträucher ohne Ballen, 60 - 100 cm hoch, 4-5 Pflanzen/lfm, versetzt;
- Freiwachsende Hecke (Hasel, Hartriegel, Schlehe, Feldahorn, Hundsrose, schwarzer Holunder, Schneeball, Hainbuche, Weißdorn, Faulbaum, Liguster), Sträucher zweimal verpflanzt, ohne Ballen, 100 - 125 cm hoch in einem Pflanzverband von 1,5 x 1,5 m versetzt.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Pflanzausfälle sind laufend zu ergänzen.

3. Aktiver Schallschutz

Aus Gründen des Immissionsschutzes können Einfriedigungen (Lärmschutzwände) an den Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 2 m ausnahmsweise zugelassen werden.

Kennzeichnung

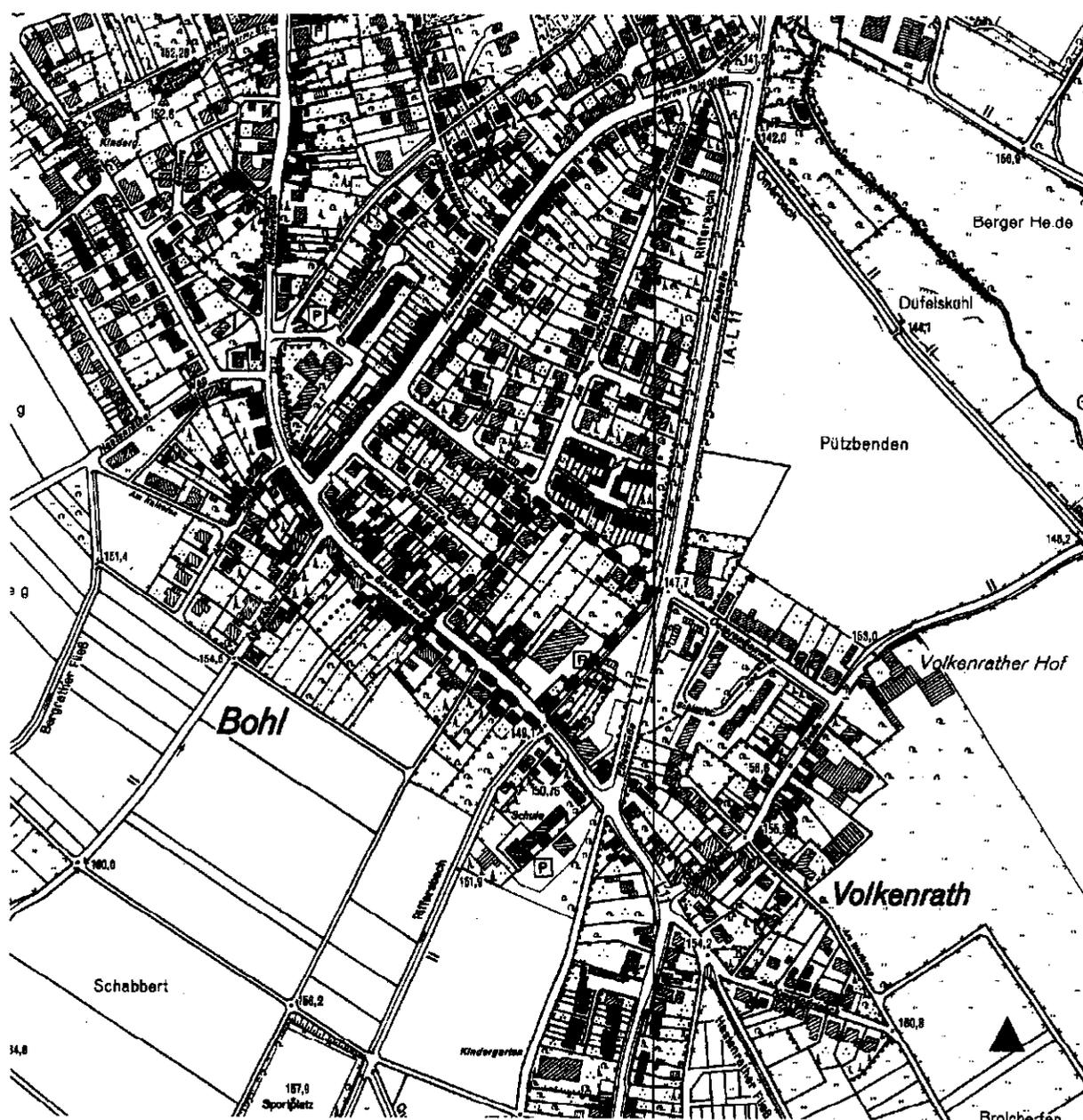
Wegen der Flurnähe des Grundwassers im Bebauungsplangebiet, wird das gesamte Bebauungsplangebiet wegen des hohen Grundwasserstandes gemäß §9 (5) Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich zum Schutz vor hohem Grundwasserstand, erforderlich sind. Es ist zu beachten, dass Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen – auch ein zeitweiliges Abpumpen – nicht ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen und keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintreten darf.

Hinweis

Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Bodendenkmäler erhalten sind. Deshalb wird darauf hingewiesen, dass unabhängig von der Eintragung der Bodendenkmäler in die Denkmalliste die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW zu beachten sind. Demnach sind Bodenfunde unverzüglich bei der Stadt Eschweiler als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Die Bodenfunde sind in unverändertem Zustand zu belassen. Die Weisungen des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten.

Stadt Eschweiler

Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplans E 52 – Am Riffersbach –



Stand 04/2005, Abschlussbegründung

Inhalt der Begründung

1. Planungsvorgaben

- 1.1 Rechtsgrundlagen
- 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.3 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet
- 1.4 Städtebauliche Situation

2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

3. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
- 3.4 Gestalterische Festsetzungen
- 3.5 Anzupflanzende Bäume, zu erhaltende Bäume
- 3.6 Verkehrliche Erschließung
- 3.7 Ver- und Entsorgung
- 3.8 Kennzeichnung

4. Umweltbelange

- 4.1 Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung
- 4.2 Boden/Altlasten
- 4.3 Landschaftsbild / Tier- und Pflanzenwelt
- 4.4 Kleinklima
- 4.5 Eingriff in Natur und Landschaft und deren Ausgleich
- 4.6 Niederschlagswasserbeseitigung
- 4.7 Immissionsschutz

5. Hinweise

6. Städtebauliche Daten

1. Planungsvorgaben

1.1 Rechtsgrundlagen

Neufassung des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit gültigen Fassung

Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 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-PlanV 90) vom 18. Dezember 1990.

Das Verfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplans E 52 - Riffersbach - wird entspr. §244 (2) BauGB (Überleitungsvorschriften zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau EAG-Bau) auf Basis der Vorschriften des Baugesetzbuches, in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung, durchgeführt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes E 52 -Am Riffersbach- umfasst ein ca. 2,0 ha großes Gebiet im Ortsteil Bohl. Das Plangebiet wird im Südwesten durch die "Bohler Straße", im Nordwesten durch die Straße "Am Riffersbach", im Nordosten durch die "Harzstraße" und im Südosten durch einen Fußweg entlang des "Riffersbaches" begrenzt.

Die genaue Abgrenzung ist dem Planentwurf im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

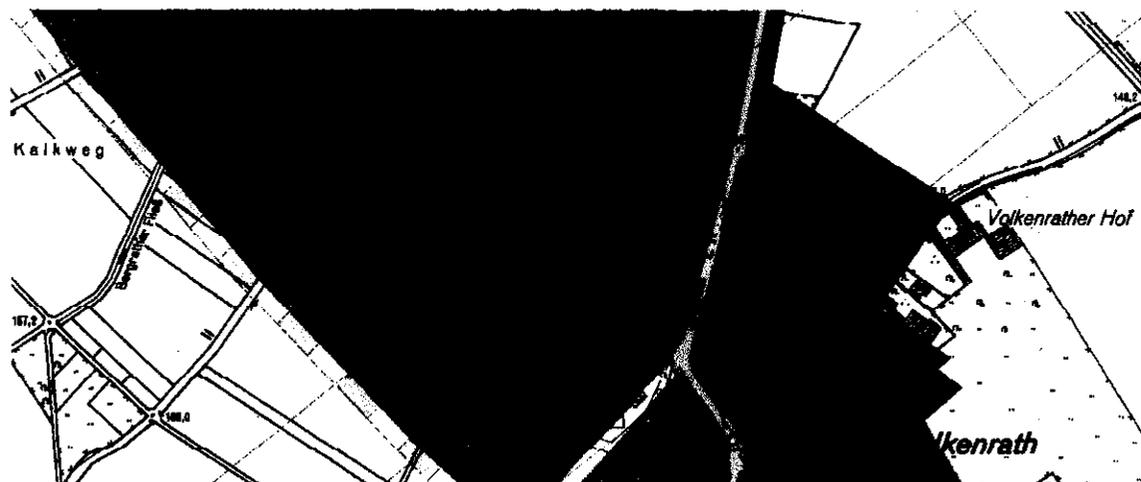
1.3 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet

Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Der von der Landesplanungsbehörde am 10.06.2003 bekannt gemachte Gebietsentwicklungsplan stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

Flächennutzungsplan (FNP)

Der seit 1980 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler stellt für die Flächen im südlichen Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes E 52 entlang der „Bohler Straße“ gemischte Bauflächen und im nördlichen Bereich Wohnbauflächen dar.



Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig. Die Zielsetzung des Bebauungsplans entspricht grundsätzlich den Darstellungen des Flächennutzungsplans und gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich.

Bebauungsplan (BP)

Durch die Bebauungsplanänderung wird im nördlichen Bereich des Plangebietes teilweise die seit 16.11.1974 rechtsverbindliche 1. Änderung des Bebauungsplanes E 52 -Am Riffersbach- und im südlichen Teil des Plangebietes vollständig die seit 01.07.1978 rechtsverbindliche 2. Änderung des Bebauungsplanes E 52 -Am Riffersbach- überplant.

1.4 Städtebauliche Situation

Die im Süden des Plangebiets verlaufende "Bohler Straße" ist für den Ortsteil Bohl eine Straßenachse mit bedeutender Verbindungs- und Erschließungsfunktion: Im weiteren Verlauf führt sie in nördliche Richtung als "Heibachstraße" in den zentralen Bereich Bergraths, in südliche Richtung als "Quellstraße" in den Ortskern Hastenraths. An der "Bohler Straße" liegen die wichtigsten Infrastruktureinrichtungen des Ortsteils: Grundschule, Feuerwehr, Gaststätten, kleinere Gewerbebetriebe und ein Nahversorgungsmarkt.

Im Nordosten schließen sich an die "Bohler Straße" ausgedehnte Wohngebiete an. Im Südwesten folgt auf die Straßenrandbebauung der "Bohler Straße" - nach einem landwirtschaftlich genutzten Bereich - der Eschweiler Stadtwald.

Der im Eschweiler Stadtwald entspringende Riffersbach durchquert den Ortsteil Bohl weitgehend unverrohrt von Süden nach Norden. Er fließt entlang des Fußweges, der das Plangebiet der 6. Änderung im Südosten begrenzt.

Im Bereich des Verbrauchermarktes sowie für das restliche Plangebiet weisen die rechtsverbindlichen Änderungen des Bebauungsplanes E 52 "Allgemeines Wohngebiet" (WA) aus.

2. Ziel und Zweck der Planänderung

Im Geltungsbereich der 6. Änderung liegt ein Nahversorgungsmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 850 m² und 60 Stellplätzen. Der Betreiber dieses Marktes beabsichtigt, die Verkaufsfläche auf 1.500 m² und die Zahl der Stellplätze auf ca. 90 zu erhöhen.

Für die Nahversorgung geht die Industrie- und Handelskammer Aachen von einem Einzugsgebiet mit einem Radius von mindestens 1.200 m aus. In der Kartenskizze auf der folgenden Seite ist dargestellt, dass der vorhandene Markt als einziger SB-Markt in diesem Einzugsgebiet einen wichtigen Baustein der Nahversorgung in den südöstlichen Stadtteilen Bohl, Volkenrath, Hastenrath, Scherpenseel und Bergrath darstellt. Die Lage des Marktes ist als integriert zu bezeichnen.

Die rechtsverbindliche 1. Änderung weist für den Bereich des Verbrauchermarktes „Allgemeines Wohngebiet“ aus. Die vorgesehene Größenordnung des Verbrauchermarktes mit der Erweiterung übersteigt die maximal in einem "Allgemeinen Wohngebiet" zulässige Größe eines Ladens, der der Versorgung des Gebiets dienen soll. Die Renovierung und Erweiterung des Marktes sind jedoch zur Marktfestigung und Verbesserung der Nachfragesituation im südlichen Eschweiler Stadtbereich von großer Bedeutung. Die vorhandene Nutzungsausweisung muss überplant werden, um im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung die Einzelhandelsnutzung zu steuern. Die in dieser Bebauungsplanänderung beabsichtigte Ausweisung stimmt mit der Zielsetzung des Flächennutzungsplans überein.

3. Planinhalt

3.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzung setzt der Entwurf der 6. Änderung für die Flächen entlang der Straße "Am Riffersbach" und "Harzstraße" "Allgemeines Wohngebiet" (WA) fest. Diese Festsetzung entspricht sowohl den Zielsetzungen des Flächennutzungsplans als auch der bisherigen Ausweisung in den rechtsverbindlichen Änderungen des Bebauungsplans E 52.

Mischgebiet (MI)

Entsprechend den Zielsetzungen des Flächennutzungsplans und unter Berücksichtigung der vorhandenen Gewerbebetriebe und Infrastruktureinrichtungen wird entlang der "Bohler Straße" die Nutzungsart „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt.

Die Gebietsausweisung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der angestrebten Erweiterung des Verbrauchermarktes sowie für die Umnutzung bzw. die Reaktivierung der teilweise leerstehenden, ehemals gewerblich genutzten Räume auf den übrigen Grundstücken an der "Bohler Straße".

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Entlang der "Harzstraße" und der Straße "Am Riffersbach" ist eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird im "Allgemeinen Wohngebiet" auf maximal 2 beschränkt. Das hier festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der umgebenden Bebauung und gibt den Bauwilligen zudem ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten. Diese Festsetzungen entsprechen den Festsetzungen des angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

Mischgebiet (MI)

Das festgesetzte Mischgebiet stellt einen Teil des zentralen Bereichs von Bohl dar. Zur Wahrung des Straßencharakters wird entlang der "Bohler Straße" eine mindestens zwei-, maximal dreigeschossige Bebauung festgesetzt. An diesen mehrgeschossigen Bereich schließt sich ein - teilweise ausgedehnter - eingeschossiger gewerblich nutzbarer Bereich an.

Durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und die festgesetzte Geschossflächenzahl von 1,2 (Obergrenze gemäß Baunutzungsverordnung) soll hier eine angemessene, jedoch keine atypisch hohe Verdichtung erreicht werden. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich auch hier an der vorhandenen umgebenden Bebauung.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise für das WA-Gebiet wird zum einen Einfluss auf die Baudichte genommen, zum anderen ein ausreichender Spielraum möglicher Ge-

bäudeformen und -erweiterungen angeboten. Aus diesem Grund werden die überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt.

Mischgebiet (MI)

Das festgesetzte Mischgebiet liegt an der HAUPTerschließungsstraße des Ortsteils Bohl. Die festgesetzten Baugrenzen für den zwei- bis dreigeschossigen Bereich erfassen die bestehende Bebauung und folgen in den Baulücken dem Straßenverlauf. Der vorhandenen Bebauung entsprechend ist geschlossene Bauweise festgesetzt.

Im rückwärtigen Bereich der "Bohler Straße" wird die eingeschossig bebaubare Fläche deutlich vergrößert, um hier - neben anderen gewerblichen Nutzungen - vorrangig auch die Erweiterung des Verbrauchermarktes zu ermöglichen. Für diesen eingeschossigen Teil des Mischgebietes wird zusätzlich textlich festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Flächen nur Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze sowie Räume und Gebäude für gewerbliche Nutzungen zulässig sind. Die Zulassung von Wohnnutzungen in diesem rückwärtigen Bereich ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar.

Die Änderung der überbaubaren Fläche im Bereich des geplanten Lebensmittelmarktes erfolgt im Hinblick auf die heutigen üblichen Flächenansprüche derartiger Einkaufsmärkte. Die festgesetzten überbaubaren Flächen ermöglichen aber weiterhin eine gewünschte geschlossene straßenbegleitende Bebauung zur „Bohler Straße“ hin.

3.4 Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 (4) Baugesetzbuch (BauGB) werden Bauvorschriften gemäß § 86 (4) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Mit der Aufnahme der Gestaltungsvorschriften verfolgt die Stadt Eschweiler das Ziel, die städtebauliche Konzeption der geplanten Bebauung - insbesondere mit der Festsetzung zur Firstrichtung - weiterzuführen. Die Festsetzungen werden auf das nötige Maß zur Erreichung der Ziele beschränkt, damit den Nutzern der Bebauung ein möglichst großer Gestaltungsspielraum offen bleibt.

Entlang der "Harzstraße" und der Straße "Am Riffersbach" ist die Firstrichtung parallel zur Straße festgesetzt. Dies entspricht der näheren Umgebung, die durch traufständige ein- bis zweigeschossige freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser geprägt ist. Diese Festsetzung dient dem Erhalt des gewachsenen, einheitlichen Stadtbildes im Plangebiet und dessen Umfeld.

3.5 Anzupflanzende Bäume, zu erhaltende Bäume

Im Randbereich des Plangebiets zwischen dem Fußweg entlang des Riffersbaches und der Mischgebietsfläche (Erweiterungsfläche Verbrauchermarkt) stehen ein Wildkirschbaum und eine Birke. Die vorhandenen Bäume fallen unter die Baumschutzsatzung. Eine zusätzliche Sicherung über eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Im Bereich der geplanten Erweiterung des Verbrauchermarktes sollen Maßnahmen zur Ortsbildgestaltung festgeschrieben werden: Zur räumlichen Gliederung der Parkplatzfläche und zur Verbesserung des Kleinklimas werden Bindungen zum Anpflanzen von Sträuchern und Laubbäumen festgesetzt. Die erforderlichen Qualitäten sind an eine Pflanzliste gebunden, die sich an der potentiellen natürlichen Vegetation orientiert und die Anpflanzung nicht standortgerechter Pflanzen verhindern soll. Die Baum- und Strauchpflanzungen stellen eine Verbesserung des Orts- bzw. Landschaftsbildes dar.

3.6 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes wird über die bereits vorhandenen Verkehrsflächen der "Bohler Straße", der Straße "Am Riffersbach" und der "Harzstraße" sichergestellt.

Die "Bohler Straße" und die Straße "Am Riffersbach" sind entsprechend ihrer Verbindungs- bzw. Hauptschließungsfunktion als Straßenverkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt. Die beabsichtigte Gliederung der Verkehrsfläche ist dargestellt, um die Planungsabsicht zu verdeutlichen.

Die Erschließung des SB-Marktes erfolgt unverändert über die "Bohler Straße".

3.7 Ver- und Entsorgung

Der überwiegende Teil der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bereits seit Jahren bebaut und an die vorhandene Kanalisation angeschlossen:

Die Grundstücke im Einzugsbereich der "Harzstraße" und der Straße "Am Riffersbach" werden im Trennsystem, die Grundstücke an der "Bohler Straße" werden im Mischsystem entwässert. Für den Bereich des heute vorhandenen Verbrauchermarktes bedeutet dies, dass die Oberflächenwässer des Parkplatzes und das Schmutzwasser im Abwasserrahmenplan der Stadt Eschweiler erfasst sind und dem in der "Bohler Straße" vorhandenen Mischwasserkanal zugeführt werden. Die geplante Erweiterung ist entwässerungstechnisch jedoch der "Harzstraße" zuzuordnen und im Trennsystem zu entwässern.

Der im Trennsystem entwässerte Teil des Plangebietes liegt im Einzugsbereich des Omerbaches. Der Omerbach ist innerhalb der Ortslage Bergrath nicht ausreichend leistungsfähig, so dass es bei Hochwasser zu Überschwemmungen in den gefährdeten Bereichen kommt.

Aus diesem Grund wurde ein Niederschlag-Abfluss-Modell (N-A-Modell) im Jahre 1986 aufgestellt und mittlerweile aktualisiert. Danach ist der Omerbach bereits heute überlastet (teilweise verrohrte Gewässerstrecken). Zum Ausgleich der Wasserführung sind im Modell verschiedene Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt. Der Hochwasserschutz der bebauten Bereiche kann danach durch Beseitigung der Gewässerengpässe (Aufweitung der Verrohrung, Gewässer Ausbau) bzw. durch die Erstellung eines Hochwasserrückhaltebeckens (HRB) sichergestellt werden.

Die Erstellung des Hochwasserrückhaltebeckens (HRB) ist im Bereich der "Eifelstraße" geplant, das dafür notwendige wasserrechtliche Verfahren gemäß § 31 WHG ist abgeschlossen. Mit dem Bau des HRB kann jedoch erst begonnen werden, wenn über den vom Wasserverband Eifel-Rur für das HRB gestellten Förderantrag entschieden worden ist.

Um im Baugenehmigungsverfahren für die vorgesehene Erweiterung des Verbrauchermarktes unabhängig von dem wasserrechtlichen Verfahren zu sein, wird von dem Investor eine dezentrale Entwässerung (über ein RRB) mit Einleitung der nicht verschmutzten Niederschlagswässer in den Riffersbach vorgesehen. Die anfallenden Niederschlagswässer der Zufahrt und der gesamten Parkflächen sollen gemeinsam mit den häuslichen und gewerblichen Schmutzwässern der Mischwasserkanalisation in der "Bohler Straße" zugeführt werden.

Diese Entwässerungskonzeption wurde mit dem Staatlichen Umweltamt Aachen abgestimmt. Zur Realisierung des Vorhabens sind die erforderlichen Anträge bei der unteren Wasserbehörde zur Genehmigung vorzulegen.

3.8 Kennzeichnung

Im Bebauungsplangebiet liegt der Grundwasserstand nach Angabe des Staatlichen Umweltamtes Aachen (StUA) ca. 3-5 m unter Flur. Daher wird das gesamte Plangebiet gemäß §9 (5) Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich zum Schutz vor dem hohen Grundwasserstand, erforderlich sind.

Durch diese Kennzeichnung können bereits bei der Planung von z.B. tiefgründenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser berücksichtigt werden. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen und keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintreten darf.

4. Umweltbelange

4.1 Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Pflicht)

Gemäß dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), Artikelgesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Pflicht) 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.

4.2 Boden/ Altlasten

Hinweise auf Altlasten oder sonstige Bodenverunreinigungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

4.3 Landschaftsbild / Tier- und Pflanzenwelt

Die Flächen des Plangebietes sind derzeit überwiegend mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut. Die Freiflächen sind überwiegend Gartenland oder werden als Parkplatz genutzt.

Die noch vorhandenen Freiflächen an der Harzstraße sowie der innere Bereich des Plangebietes wurden bis zum Winter 2003/2004 überwiegend als Magergrünland genutzt; teilweise erfolgte hier eine Beweidung mit Schafen und Ziegen. In der Zwischenzeit wurden fast alle Grundstücke an der Harzstraße bebaut.

4.4 Kleinklima

Der Bereich des Riffersbaches stellt gemäß der Umweltverträglichkeitsstudie zur Orts-umgehung L 11n1 einen Frischluftdurchzugsraum dar. Charakteristisch für diese Räume ist, dass es sich in der Regel um offene Flächen handelt, die ein Fließen der Frischluft ohne große Windunterstützung zulassen. Die nächtliche Frischluft fließt hier aufgrund der Temperaturunterschiede entlang topographisch vorgegebener oder auch baulicher Leitlinien talwärts. In diesem Falle ist mit einem nächtlichen Kaltluftstrom aus Richtung des Waldes im Süden zu rechnen, entlang des Riffersbaches, bis in die besiedelten Bereiche hin nach Norden.

Diese Funktion soll nicht beeinträchtigt werden. Durch das Änderungsverfahren des Bebauungsplanes wird keine näher am Riffersbach liegende Bebauung ermöglicht.

4.5 Eingriff in Natur und Landschaft und deren Ausgleich

Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten, so ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Zur 6. Änderung des Bebauungsplans E 52 wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, der die Schwere der durch die Bebauungsplanänderung vorbereiteten Eingriffe ermittelt und mögliche Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe darstellt²:

Das Plangebiet wird bereits von der rechtsverbindlichen 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans E 52 überlagert. Der Geltungsbereich eines Landschaftsplanes wird daher nicht berührt. Somit liegen Festsetzungen eines rechtskräftigen Landschaftsplanes für das Plangebiet nicht vor. Auch sind hier keine geschützten Teile von Natur und Landschaft außerhalb eines Landschaftsplanes ausgewiesen.

Durch die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans E 52 wird zumindest für die noch nicht bebauten Grundstücke der mögliche Versiegelungsgrad erheblich herabgesetzt. Hieraus resultiert ein geringerer Eingriff in Natur und Landschaft als nach den rechtsverbindlichen Änderungen des Bebauungsplans möglich ist. Gegenüber den rechtsverbindlichen Änderungen werden somit keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind rechtlich nicht erforderlich.

4.6 Niederschlagswasserbeseitigung / Hochwasserschutz

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LGW NW) besteht für Grundstücke die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden, die Verpflichtung das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten.

Die weitgehend bebauten Grundstücke (im Plangebiet sind nur noch Erweiterungs- und Ergänzungsbauten möglich) sind bereits vor dem 01.01.1996 an die bestehende städtische Trenn- bzw. Mischwasserkanalisation angeschlossen worden. Daher entfällt die vorgenannte Verpflichtung zur Niederschlagswasserbeseitigung durch versickern, verrieseln oder ortsnahe Einleitung in ein Gewässer.

¹ Erstellt vom Büro H. Cochet und P. Schwarz, Wachtberg-Niederbachem im Mai 1991

² Landschaftspflegerischer Fachbeitrag der Stadt Eschweiler vom 24.08.2004

4.7 Immissionsschutz

Unter Beachtung der allgemeinen Grundsätze des § 1 BauGB und des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes sollen schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich auf den dem Wohnen dienenden Gebieten ausgeschlossen werden.

Parallel zu diesem Änderungsverfahren wurde durch den Betreiber des Nahversorgungsmarktes ein schalltechnisches Gutachten³ beauftragt, in dem die durch die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes in der Nachbarschaft zu erwartenden Geräuschemissionen untersucht wurden. Auf rechnerischer Basis wurden die lärmtechnischen Auswirkungen der Erweiterung des Verbrauchermarktes auf die im unmittelbaren Einwirkungsbereich gelegenen schutzbedürftigen Nutzungen geprüft und nach den einschlägigen Richtlinien beurteilt. Grundlage bildeten die Orientierungswerte für die städtebauliche Planung gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 in Verbindung mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm 98.

Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass Konflikte nicht zu erwarten sind, wenn bei einer Realisierung des Vorhabens grundsätzlich die im Gutachten näher beschriebenen schalltechnischen Maßnahmen beachtet werden. Nach dem zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung vorliegenden Entwurf handelt es sich u. a. um folgende Maßnahmen:

Lärmschutzwand:

Zum Schutz der angrenzenden Gartenzonen ist parallel zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Häuser "Harzstraße 42 / 44" sowie der seitlichen (westlichen) Grundstücksgrenze "Bohler Straße 101" jeweils eine Lärmschutzwand zu errichten. Die Lärmschutzwände müssen eine Mindesthöhe $H = 2,0$ m in Bezug zum anstehenden Niveau des Betriebsgeländes aufweisen. Gefordert wird mindestens ein bewertetes Schalldämmmaß $R'w = 20$ dB der Konstruktion. Grundsätzlich ist eine Ausführung in Holzbauweise zulässig.

Parkplätze:

Auf den Grundstücksbereichen die an die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Häuser "Harzstraße 42 / 44" angrenzen, sind neben 6 Kundenparkplätzen ausschließlich Personalparkplätze zulässig. Die Gesamtzahl der Kundenparkplätze darf 80 nicht übersteigen.

Zufahrten:

Die Fahrwege sind grundsätzlich in Asphaltbeton auszuführen.

Für die vorgesehene Erweiterung des Verbrauchermarktes ist grundsätzlich ein abschließender schalltechnischer Nachweis zu erbringen. Dieser soll im Rahmen des anschließenden Baugenehmigungsverfahrens sicherstellen, dass keine unzumutbaren schalltechnischen Konflikte zu den angrenzenden Wohnnutzungen auftreten.

Da die Errichtung von wirksamen Lärmschutzwänden an der Grundstücksgrenze je nach Ausführung der Einfriedungssatzung der Stadt Eschweiler widersprechen kann, wird textlich festgesetzt, dass aus Gründen des Immissionsschutzes Einfriedigungen (Lärmschutzwände) an den Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 2 m ausnahmsweise zugelassen werden können.

³ Schalltechnisches Gutachten SI - E 04/007/01 der Schall- und Wärmemesstelle Aachen GmbH vom 12.01.2004

5. Hinweise

Konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler liegen für den Planbereich derzeit nicht vor. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass Bodendenkmäler in der Regel –insbesondere in Bereichen, in denen systematische Ermittlungen des archäologischen Potentials bisher nicht durchgeführt wurden – gerade erst bei der Durchführung von Erdarbeiten zutage treten.

Daher wird in die Bebauungsplanänderung ein entsprechender Hinweis auf die gesetzlichen Vorgaben, insbesondere auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW), aufgenommen, dass beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren ist und dass die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten ist.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Durchführung der 6. Änderung des Bebauungsplanes E 52 ist kein Umlegungsverfahren erforderlich.

7. Flächenbilanz

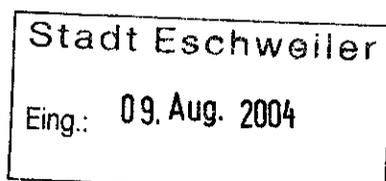
	8 200 qm	41 %
	9 800 qm	48 %
	2 200 qm	11 %
	20 200 qm	100 %

Eschweiler, den

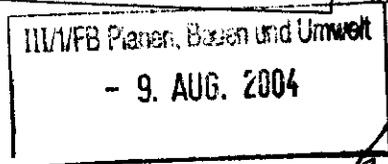
07.04.2005



.....



Elke Schläger
Bohler Str. 89
52249 Eschweiler



Einschreiben mit Rückschein

Stadtverwaltung Eschweiler
Rathausplatz 1
Abt. Planen, Bauen, Umwelt
zu Hd. Herr Fey/Frau Blasberg

52249 Eschweiler

U 11. 8.

Eschweiler, den 05.08.2004

Widerspruch gegen den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes E 52 – Am Riffersbach

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich beziehe mich auf die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 6. Änderung des Bebauungsplanes E52 – Am Riffersbach – und lege hiermit Widerspruch ein.

Der ausgehängte Entwurf entspricht nicht dem genehmigten Entwurf der Änderung, den ich in Kopie erhalten habe. Daher lege ich vorsorglich gegen beide Widerspruch ein!

Des weiteren bezieht sich der Landschaftspflegerische Fachbericht, in den ich Einsicht erhalten habe, nicht auf den ausgehängten Entwurf der Änderung, sondern auf den genehmigten Entwurf.

Zudem entspricht der Planentwurf der Änderung in den Flurstücken nicht mehr der aktuellen Situation, da ich mehr als die Hälfte des Flurstückes 358, Flur 64 veräußert habe (398 m²).

Die Fortschreibungen meines verbleibenden Grundstücksteiles von nur noch 392 m² wurde mit Flurstück 643 Flur 64 bezeichnet. Die verkaufte Hälfte (entlang der Harzstrasse mit einer Tiefe von 35 m) teilt sich in zwei neue Flurstücke: Flurstück 644, Flur 64 (neuer Eigentümer Hans-Jürgen Pütz und Marion Pütz, geb. Mocha) und Flurstück 645 Flur 64 (neue Eigentümer: Gabriele Niemetz und Franz Josef Bergrath) (siehe Skizze A).

Diese wichtige Änderung sollte in die Entscheidungen bezüglich der Änderung des Bebauungsplanes mit einbezogen werden, da sich die textlichen Festsetzungen auf mein ehemaliges Flurstück 358 Flur 64 beziehen.

Der größte Teil von Flurstück 102 Flur 107 ist ein zum Miethaus gehörender, privater Garten.

- Die beiden unterschiedlichen Entwürfe sehen in den textlichen Festsetzungen 6 Hochstammobstbäume für meine ehemaliges Gesamtgrundstück Flurstück 358 Flur 64 und 2 Hochstammobstbäume für mein Flurstück 102 Flur 107 vor.

- 6 Hochstammobstbäume für das Erweiterungsgrundstück Rewe Supermarkt Flurstück 48/1 Flur 64.
 - ❖ Diese Festsetzung bezieht sich einmal auf § 25a BauGB (ausgehängter Entwurf) und im genehmigten Entwurf auf § 9 (1) Nr. 20 sowie § 1a BauGB.
- Die Zeitpunkte der Anpflanzung sind unterschiedlich: im genehmigten Entwurf ist es :“die Pflanzperiode nach Rechtskraft des Bauungsplanes zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft...” und im ausgehängten wird kein Zeitpunkt vorgeschrieben.

Bei der Aufstellung des Landschaftspflegerischen Fachberichtes wurden Obstbäume auf meinem landwirtschaftlich genutzten Grundstück (Weideland) mit veranschlagt, die im Herbst 2003 auf Grund einer Schädigung bereits gefällt wurden also vor jeder planerischen Entscheidung und nicht unter die Baumschutzsatzung fallend.

Es wurde ein bereits völlig überholtes Luftbild aus dem Jahre 1998 für die Darstellungen im Landschaftspflegerischen Fachbericht herangezogen.

Im Landschaftspflegerischen Fachbericht bezieht sich die Anpflanzung der Obstbäume auf die Aussage des Eigentümers der Grundstücke, neue Obstbäume pflanzen zu wollen.

Merkwürdig ist das schon, denn ich bin die Eigentümerin und habe eine solche Aussage nie gemacht !!! Ich weiss nicht, mit wem diese Abmachung getroffen wurde, mit mir jedenfalls nicht!

Zum ganzen Sachverhalt konnte man uns nur Widersprüchliches antworten, daher bitte ich um eine ausführliche, schriftliche Stellungnahme!

Ich bitte des weiteren darum, mich nicht weiter mit den Worten abzuspeisen: „... es sind ja nur 8 Obstbäumchen....wir sprechen hier über 50 € usw. ...“.

Ich sehe darin eine **falsche Behauptung** zur Vermeidung von Kompensationsmaßnahmen der ökologische Bilanzierung, die durch die Erweiterung des Supermarktes entstehen, wodurch mir erhebliche Folgekosten für die Anpflanzung, Pflege, Erhaltung der Bäume auferlegt werden, die nur mich betreffen, obwohl das Grundstück geteilt worden ist (siehe oben).

Des weiteren frage ich mich, ob die Abteilung der Planung mit den Richtlinien für die Anpflanzung von Hochstammobstbäumen vertraut ist oder die Planung ordnungsgemäß durchgeführt wurde, da es sich zudem um landwirtschaftlich genutztes Weideland für Pferde, Kühe & Ziegen handelt, das in der Planung von Anpflanzungsgeboten laut § 9 (1) Nr. 25a ausgenommen ist?

Bei einer ordnungsgemäßen Anpflanzung von Hochstammobstbäumen muss ein Pflanzabstand von 6-8 m mindestens berücksichtigt werden. (Abstand der Bäume zueinander und zu den nachbarschaftlichen Grenzen).

- Die Auswirkungen bei einem Pflanzabstand von 6 m entnehmen Sie bitte der beigefügte Skizze A!

Für die durch die falsche Behauptung begründete Anpflanzung wären die Grundstücke planerisch überhaupt nicht geeignet!

Ich lege hiermit ausdrücklich Widerspruch gegen die Anpflanzung von Obstbäumen und anderen Pflanzen auf meinen Grundstücken ein und verlange die Änderung des Landschaftspflegerischen Fachberichtes und der mich betreffenden Festsetzungen.

Mittlerweile war ich bereits fünfmal in Ihrer Abteilung, um Informationen zu erhalten, warum mir eine Anpflanzung von Obstbäumen auferlegt werden soll.

Die Aussagen diesbezüglich waren widersprüchlich und man wollte mir ebenfalls des öfteren erzählen, dass es sich um eine Ausgleichspflanzung für die Erweiterung und angebliche Wertsteigerung des bebaubaren Mischgebietes auf meinem Grundstück handelt, was nicht sein kann, da die Flächen völlig mit Bäumen bedeckt wären (siehe Skizze A), weshalb von einer Wertsteigerung wohl kaum die Rede sein kann, eher von einem Wertverlust!

Dem Landschaftspflegerische Fachbericht ist außerdem zu entnehmen, dass durch die Umwandlung in Mischgebiet verhindert werden soll, dass die zur Zeit mögliche 100 % Bebauung nicht mehr möglich ist und sogar Fläche nachweislich entsiegelt werden muss, wie beim derzeitigen Supermarkt.

Daher bin ich mit dieser Erweiterung nicht einverstanden, und bitte darum, die Grenzen des Mischgebietes so beizubehalten, wie es der zur Zeit gültige, alte Bebauungsplan es für meine Grundstück vorsieht und ebenfalls die alte 100% Bebauungsmöglichkeit meiner Flächen beizubehalten, damit kein Wertverlust entsteht.

Da die Bebauung auf der Erweiterung des Mischgebietes, durch den Wegfall der Zufahrtsmöglichkeit (von der Harzstrasse aus) jetzt nur noch per Hubschrauber erfolgen könnte und der wirtschaftliche Aufwand in keinem mehr Verhältnis steht.

Außerdem hat man laut Fachbericht vor die „entstehende neue Obstwiese“ in Schutzgebiet umzuwandeln, wodurch das Gebiet völlig wertlos werden würde. Hierdurch würde mir ein großer wirtschaftlicher Schaden entstehen. Derartige Auflagen werde ich keinesfalls tolerieren!

Auch hier hat man mir nicht die Wahrheit gesagt.

- Es wurde weiter bei Ihrer Planung nicht berücksichtigt, dass der rückwärtige Bereich Flurstück 101 Flur 107 (Miethaus Bohler Strasse 89) seit je her 2geschossig war (wie auf dem Entwurf auch vermerkt wurde – Geschoszahl II für die rückwärtigen Hausteile) und ebenfalls seit langem teilweise zu Wohnzwecken und teilweise zu Gewerbebezwecken genutzt wird.

Die Linie der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung läuft laut Ihrem Entwurf quer durch ein zusammenhängendes Gebäude und viel schlimmer noch: durch eine zu Wohnzwecken genutzte Wohnung (mitten durch ein Esszimmer!) und schneidet den hinteren Bereich der Wohnung Schlafzimmer, Kinderzimmer und Sanitäreinrichtungen vollständig ab.

Im Falle eines Wiederaufbaues würde mir ein wirtschaftlicher Schaden durch den Wegfall des gesamten rückwärtigen Wohnungsteiles und der zweigeschossigen Baumöglichkeit entstehen, da dieser Teil laut Ihrem Planentwurf dann nur noch zu gewerblichen Zwecken, eingeschossig wieder aufgebaut werden könnte und keinesfalls zu Wohnzwecken genutzt werden dürfte.

Daher rege ich diesbezüglich an, dass Maß der baulichen Nutzung im rückwärtigen Bereich des bestehenden Gebäudes (Bohler Strasse 89) auf den derzeitigen Status: die Anzahl von 2 Geschossen zu erhöhen und gleichzeitig bei der Art der baulichen Nutzung sowohl einen Wohnnutzen als auch einen Gewerbenutzen zu gewährleisten (derzeitiger Status) und somit die Abgrenzungslinie der Nutzung hinter die bestehenden, rückwärtigen zweigeschossigen Gebäudeteile des Miethauses Bohler Strasse 89 zu verlegen.

Da das Mietgebäude zusammenhängend ist und seit langem zur Bebauung der Bohler Strasse gehört, sollte das Gebäude auch mit dem **derzeitigen zweigeschossigen Status aufgenommen werden und planerisch den Nutzungskriterien der Bohler Strasse zugeordnet werden .**

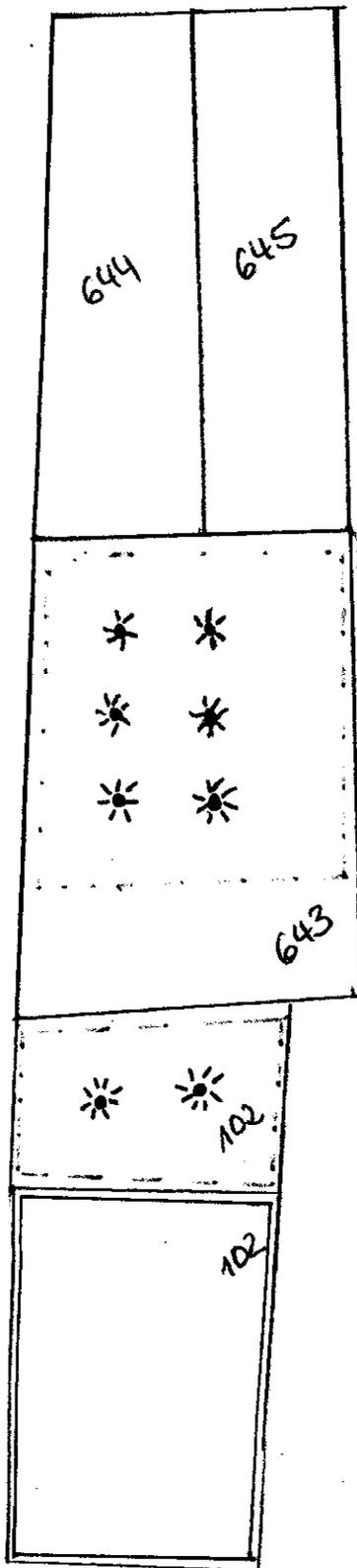
Ich bitte um Kenntnisnahme meines Widerspruchs in den allen Punkten, Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes und seiner Festsetzungen inklusive einer Änderung des Landschaftspflegerischen Fachberichtes und umgehende schriftliche Stellungnahme zum Sachverhalt. Des weiteren bitte ich um schriftliche Mitteilung nach Ihrer Entscheidungsfindung.

Mit freundlichen Grüßen



Elke Schläger

Anlagen: Skizze A



1390 qm
ehemaliges
Flurstück 358
für 64

698 qm
verkaufter Teil
358

692 m²
mir verbleibender
Rest 358 / land-
wirtschaftlich genutzte
Weidefläche



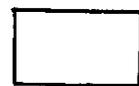
ordnungsgemäß
angepflanzter

Ostbaum
"Hochstamm"

mit 6 m Abstand
zu den Grenzen
und zum
nächsten Baum

~ 540 m²
+ ~ 225 m²

entfallende
landwirtschaftlich
genutzte Weidefläche
für Tiere
bei 6 m



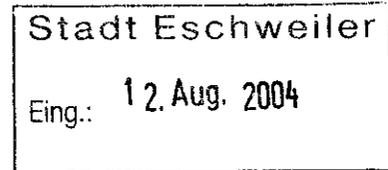
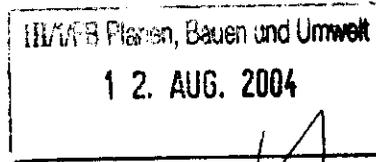
Garten des
Hofhauses
Bohler Strasse 59

Elke Schläger
Bohler Str. 89
52249 Eschweiler

Einschreiben mit Rückschein

Stadtverwaltung Eschweiler
Rathausplatz 1
Abt. Planen, Bauen, Umwelt
zu Hd. Herr Dahlmanns

52249 Eschweiler



Eschweiler, den 11.08.2004

Ihre Eingangsbestätigung vom 09.08.2004 zu meinem Widerspruch gegen die 6. Änderung des Bebauungsplanes E 52 – Am Riffersbach -

Sehr geehrter Herr Dahlmanns,

ich beziehe mich auf Ihre Eingangsbestätigung vom 09.08.2004 zu meinem Widerspruch gegen die 6. Änderung des Bebauungsplanes.

In diesem Widerspruch bat ich ausdrücklich um eine schriftliche Stellungnahme, warum in Ihrem Landschaftspflegerischen Fachbericht behauptet wird, dass der Eigentümer der Grundstücke die Aussage gemacht haben soll, neue Obstbäume zu pflanzen.

Diese Aussage habe ich nie gemacht und bitte hiermit nochmals um eine schriftliche Stellungnahme zu dieser Behauptung bis zum 16.08.2004.

Ich fordere die Entfernung dieser Behauptung, mich und meine Grundstücke betreffend, aus dem Landschaftspflegerischen Fachbericht und ebenfalls aus der textlichen Festsetzung, da ich mich ansonsten gezwungen sehe, gerichtliche Schritte einzuleiten. Die Entfernung ist mir ebenfalls bis zum 16.08.2004 schriftlich zu bestätigen.

Falls Sie diese Vereinbarung mit dem Grundstücksbesitzer des Flurstückes 48/1 Flur 64 getroffen haben sollten, bitte ich den Landschaftspflegerischen Fachbericht auf diesen Eigentümer und sein Grundstück zu korrigieren und dementsprechend die Anpflanzung auf das Flurstück 48/1 Flur 64 zu begrenzen!

Hiermit widerspreche ich noch einmal jeder Art von Anpflanzung auf meinen Grundstücken und der Unterschützstellung solcher Anpflanzungen!

Falls Sie diesen Teil aus meinem Widerspruch nicht bearbeiten sollten, den ich hiermit noch einmal nachhaltiger formuliert habe, und damit einen wirtschaftlichen Verlust meiner Grundstücke und des dazu gehörenden Miethauses herbei führen würden, sehe ich mich gezwungen, eine Prüfung in einem Normenkontrollverfahren einzuleiten.

Von meinem Recht auf Schadensersatzansprüche werde ich, falls nötig, Gebrauch machen.

Mit freundlichen Grüßen

E. Schläger
Elke Schläger

Das Handwerk

Stadt Eschweiler

Eing.: 17. Dez. 2003

Handwerkskammer Aachen
Zentrum für Wirtschaftsförderung

Stadt Eschweiler
- Stadtplanung -
Postfach 1328

52233 Eschweiler

112/1/FB Planen, Bauen und Umwelt

17. DEZ. 2003

18/12/03 N

17.12.

Betriebstechnik

52062 Aachen, Sandkaulbach 21

52068 Aachen, Postfach 500234

Fon 0241/47 11 77 / Herr Gorny

Fax 0241/47 11 31

Email: ulrich.gorny@hwk-aachen.de

Internet: <http://www.hwk-aachen.de>

Aachen, 12.12.2003 - Ref. 10 Go/Lu

Ihr Zeichen: 6 1 0 . 2 2 . 1 0 - E52/6/. /Da

Ihre Nachricht vom: 03.12.2003

Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes E 52 - Am Riffersbach -

Sehr geehrte Damen und Herren,

der geplante Verbrauchermarkt befindet sich schon jetzt im Grenzbereich zum „großflächigen Einzelhandelsbetrieb“. Viele andere Verbrauchermärkte in den Stadtteilen reklamieren schon jetzt einen Verkaufsflächenbedarf von deutlich über 1.500 m², um ihren zukünftigen wirtschaftlichen Bestand zu sichern.

Die Handwerkskammer Aachen regt daher an, das Planungsgebiet als SO (Verbrauchermarkt) auszuweisen und geeignete Sortimentsabgrenzen (Kölner Liste) festzusetzen, um schon heute die städtebauliche Entwicklung der Grund- und Nahversorgung im Stadtteil steuern zu können.

Freundliche Grüße
Handwerkskammer Aachen

Walter
Dezernent



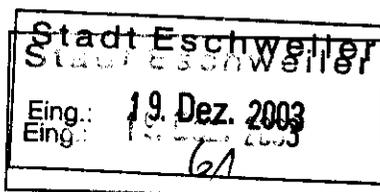
Aachener Bank · BLZ 39060180 · Konto 320403022
Sparkasse Aachen · BLZ 39050000 · Konto 141
Postgiro Köln · BLZ 37010050 · Konto 41330-504

Handwerkskammer Aachen

IHK Aachen | Postfach 10 07 40 | 52007 Aachen

Stadt Eschweiler
Postfach 1328

52233 Eschweiler



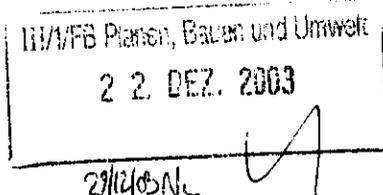
Theaterstraße 6 - 10
52062 Aachen
<http://www.aachen.ihk.de>

Auskunft erteilt
Herr Bey
Telefon: 0241 4460-281
Telefax: 0241 4460-153
E-Mail: recht@aachen.ihk.de

Unser Zeichen
be/po, V, 3

Ihre Zeichen/
Ihre Nachricht vom
3. Dezember 2003

Aachen,
16. Dezember 2003



Bauleitplanung

hier: 6. Änderung des Bebauungsplanes E 52 – Am Riffersbach

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes E 52 - Am Riffersbach liegt ein Rewe Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von zurzeit 850 m². Die Ausweisung beinhaltet ein „allgemeines Wohngebiet“ (WA). Der Verbrauchermarkt beabsichtigt eine Verkaufsflächenerweiterung um 400 m² auf 1.250 m². Die Planänderung sieht die Ausweisung eines Mischgebietes (MI) vor.

Zunächst ist festzustellen, dass der Supermarkt Versorgungsfunktionen für die südlichen Stadtteile von Eschweiler erfüllt insbesondere für Bohl, Volkenrath, Nothberg, Hastenrath, Scherpenseel sowie teilweise für den Stadtteil Bergrath. Nach unserer Auffassung kann die Lage des Marktes als integriert bezeichnet werden.

Bei der Berechnung der Tragfähigkeit gehen wir nach den örtlichen Gegebenheiten von einem näheren Einzugsgebiet von rund 1.200 m² aus. Nach Angaben der Verwaltung der Stadt leben in diesem Radius rund 6.500 Menschen. Die Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs beträgt je Einwohner rund 2.100 €, sodass sich eine Gesamtnachfrage von 13,65 Millionen € ergibt. Weiterhin geht die IHK von einem Anteil von bis zu 40 % der Gesamtnachfrage aus, die auf den SB-Markt entfällt. Dies entspricht einem Nachfrageanteil von rund 5,46 Millionen €. Wird ein Nachfrageanteil von mindestens 35 % angenommen, würden auf den erweiterten SB-Markt 4,78 Millionen € entfallen. Der Mittelwert würde bei 5,12 Millionen € liegen.

Rund 90 % der Verkaufsfläche entfällt auf Güter der Nahversorgung (1125 m²). Bei einem Umsatz von 4000 € je m² ergibt sich ein Gesamtumsatz für die Nahversorgung von 4,5 Millionen €. Der Umsatz des erweiterten SB-Marktes liegt somit unter dem geschätzten Nachfrageanteil im Einzugsgebiet, so dass negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 nicht zu erwarten sind. Nach unserer Einschätzung wäre der SB-Markt im Mischgebiet (MI) zulässig.

Industrie- und Handelskammer Aachen
Aachen, 16. Dezember 2003

Blatt 2 zum Schreiben an Stadt Eschweiler, 52233 Eschweiler

Zusammenfassend stellt die Kammer fest, dass gegen die 6. Änderung des Bebauungsplanes E 52 - Am Riffersbach, keine Bedenken bestehen.

Freundliche Grüße

Industrie- und Handelskammer
Aachen

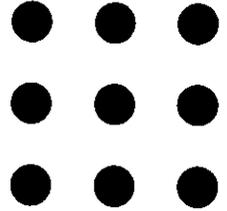
i. A.


Dipl.-Betriebsw. Reinhard Bey
Geschäftsführung



Kreis Aachen

an STBE-E
+ 61.02 N- (FAX 211044)



Der Landrat

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

Dienstgebäude
Zollernstraße 10
52070 Aachen

Telefon
Durchwahl
0241 / 5198 - 670
Zentrale
0241 / 5198 - 0
Telefax
0241 / 5198-277
E-Mail
claudia-strauch@
kreis-aachen.de

Auskunft erteilt
Frau Strauch
Zimmer: 509

Mein Zeichen
(bitte angeben)
61.1 - str

Tag: 20.01.2004

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

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

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

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

Bürgertelefon
0800 / 5198000

Postanschrift: Kreis Aachen Postfach 500451 52088 Aachen

Stadt Eschweiler
Planen, Bauen, Umwelt
Frau Neumann
Rathausplatz 1
52249 Eschweiler

III/1/FB Planen, Bauen und Umwelt
2 2. JAN. 2004

Stadt Eschweiler
Eing.: 22. Jan. 2004
22/01/04

22.1.

6. Änderung des Bebauungsplanes E 52 - Am Riffersbach -

Ihr Schreiben vom 03.12.2004/ Aktenzeichen: 610.22.10 - E52/6./Da.

Sehr geehrte Frau Neumann,
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das vorgelegte Bauleitplanverfahren bestehen seitens des Kreises
Aachen Bedenken.

Im Einzelnen werden nachfolgende Anregungen zum Verfahren gemacht:

A 70 - Umweltamt -

Wasserwirtschaft:

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

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

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzu-
leiten.

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

Landschafts- und Naturschutz:

Das Erweiterungsgebiet betrifft einen ökologisch wertvollen alten Obst-
wiesenbereich. Da solch alte Obstwiesenbereiche zu den seltensten
Kultur-Lebensräumen gehören und erst nach mehreren Jahrzehnten ihre

jetzige ökologische Qualität erlangen, müssen Bedenken gegen das Vorhaben geltend gemacht werden.

Es sollte zunächst geprüft werden, ob nicht bereits versiegelte Flächen für die Erweiterung des Supermarktes in Anspruch genommen werden können (die Parkflächen sind aus eigener Anschauung immer nur sehr spärlich belegt). Wenn dies nachvollziehbar nicht möglich ist und eine Entscheidung zur Bebauung der Obstwiese getroffen wird, stimme ich der Planung nur zu, wenn ein adäquater Ausgleich (Pflanzung neuer Obstbäume) in der Nähe erfolgt.

Der vorzulegende landschaftspflegerische Fachbeitrag hat neben der ökologischen Eingriffsbewertung auch Aussagen zu treffen über evtl. hier vorkommende besonders oder streng geschützte Tierarten. Sollte dies der Fall sein, so sind evtl. spezielle Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung erforderlich (z. B. Zeit der Bauausführung, Erhalt oder Neuanpflanzung von Bäumen mit Nist- und Brutmöglichkeiten).

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

A 61 - Amt für Kreisplanung und Projektmanagement

Der seit einigen Jahren dynamisch verlaufende Strukturwandel des Einzelhandels stellt die Region Aachen vor neue Herausforderungen. Die Standortplanungen der Einzelhandelsunternehmen übersteigen dabei nicht selten die Grenzen einer wohnungsnahen Versorgung. In diesem Kontext bemüht sich der Kreis Aachen in Abstimmung mit der Bezirksregierung und auf der Grundlage einer interkommunalen Zusammenarbeit mit den kreisangehörigen Städten und Gemeinden ein regionales Einzelhandelskonzept zu initiieren.

Vor diesem Hintergrund und um die Erweiterung des Nahversorgungsmarktes stadt- und raumverträglich zu gestalten, rege ich an, im weiteren Verfahren die Vorgaben des Einzelhandelserlasses in die Planung einzubinden.

Des Weiteren rege ich an, das Sortiment festzusetzen, um die nahversorgungsrelevante Ausrichtung und die Integration dieses Einzelhandelsstandortes in funktionaler Hinsicht auch zukünftig sicher zu stellen.

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



(Roelen)



Stadt Eschweiler **Kreis Aachen**

Eing.: 29. Juli 2004

Postanschrift: Kreis Aachen Postfach 500451 52088 Aachen

Stadt Eschweiler
Planen, Bauen, Umwelt
Frau Führen
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

III/1/FB Planen, Bauen und Umwelt

29. JULI 2004

Kreis Aachen

Eing.: 28. JULI 2004

+	b. R.	Eilt	Sofort
---	-------	------	--------

U 12.8.

6. Änderung des Bebauungsplanes E 52 - Am Riffersbach

Ihr Schreiben vom 08.07.2004

Sehr geehrte Frau Führen,
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 70 - Umweltamt -

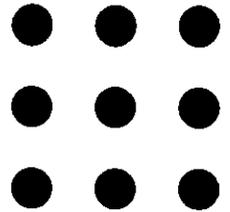
Wasserwirtschaft:

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

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

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

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



Der Landrat

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

Dienstgebäude
Zollernstraße 10
52070 Aachen

Telefon
Durchwahl
0241 / 5198 - 670
Zentrale
0241 / 5198 - 0
Telefax
0241 / 5198-277
E-Mail
claudia-strauch@
kreis-aachen.de

Auskunft erteilt
Frau Strauch
Zimmer: 509

Mein Zeichen
(bitte angeben)
61.1 - str

Tag: 28.07.2004



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

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

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

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

Bürgertelefon
0800 / 5198000

Landschafts-und Naturschutz:

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Eine endgültige Stellungnahme kann aber erst nach Vorlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrages erfolgen.

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

A 61 - Amt für Kreisplanung und Projektmanagement

Um die Erweiterung des Einzelhandelsbetriebes städtebaulich verträglich zu gestalten und die Ausrichtung auf die verbrauchernahen Versorgung sicherzustellen, rege ich an, sowohl die Verkaufsfläche als auch das Sortiment festzusetzen

Da die vielfältigen Standortplanungen des Einzelhandels, die Grenzen einer wohnungsnahen Versorgung nicht selten überschreiten, steht die gesamte Region vor der Herausforderung, die dynamisch verlaufende Einzelhandelsentwicklung auf der Grundlage einer ganzheitlichen Beurteilung zu steuern. Vor diesem Hintergrund strebt der Kreis Aachen die Initiierung eines regionalen Einzelhandelskonzeptes an, um die Einzelhandelsentwicklung für alle verträglich zu gestalten.

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

Anlagen

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



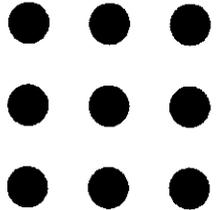
(Roelen)



Stadt Eschweiler

Eing.: 21. Sep. 2004

Kreis Aachen



Der Landrat

Postanschrift: Kreis Aachen Postfach 500451 52088 Aachen

Stadt Eschweiler
Planen, Bauen, Umwelt
Frau Führen
Rathausplatz 1

III/WFB Planen, Bauen und Umwelt

21. SEP. 2004

[Handwritten signature]

52249 Eschweiler

U 15.10.

A 61 - Amt für Kreisplanung
und Projektmanagement

A 61.1 - Kreisplanung

Dienstgebäude
Zollernstraße 10
52070 Aachen

Telefon-Durchwahl
0241/ 5198 - 670
Zentrale
0241/ 5198 - 0
Telefax
0241/ 5198 - 277
E-Mail
claudia-strauch@kreis-
aachen.de

Auskunft erteilt
Frau Strauch

Zimmer
510
Mein Zeichen
- 61.1

Tag
17.09.2004

6. Änderung des Bebauungsplanes E 52 - Am Riffersbach -

Ihr Schreiben vom 26.08.2004 - 610.22.10 - E52.6/Da.

Sehr geehrte Frau Führen,
sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem vorgelegten Bauleitplanverfahren bestehen seitens des Kreises
Aachen keine grundsätzlichen Bedenken.

Im Einzelnen werden folgende Anregungen gemacht:

A 70 - Umweltamt -

Wasserwirtschaft:

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

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

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzu-
leiten.

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



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

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

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

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

Bürgertelefon
0800 / 5198000

A 61 - Amt für Kreisplanung und Projektmanagement

Um die Erweiterung des Einzelhandelsbetriebes städtebaulich verträglich zu gestalten und die Ausrichtung auf die verbrauchernahen Versorgung sicherzustellen, rege ich an, sowohl die Verkaufsfläche als auch das Sortiment festzusetzen.

Da die vielfältigen Standortplanungen des Einzelhandels, die Grenzen einer wohnungsnahen Versorgung nicht selten überschreiten, steht die gesamte Region vor der Herausforderung, die dynamisch verlaufende Einzelhandelsentwicklung auf der Grundlage einer ganzheitlichen Beurteilung zu steuern. Vor diesem Hintergrund strebt der Kreis Aachen die Initiierung eines regionalen Einzelhandelskonzeptes an, um die Einzelhandelsentwicklung für alle verträglich zu gestalten.

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

~~Anlagen~~

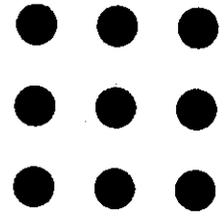
Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


(Roelen)



Kreis Aachen

Stadt Eschweiler
Eing.: 18. Jan. 2005



Der Landrat

Postanschrift: Kreis Aachen Postfach 500451 52088 Aachen

Stadt Eschweiler
Planen, Bauen, Umwelt
Frau Führen
Rathausplatz 1
52249 Eschweiler

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

Handwritten signature and date: 18.1.05

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

Dienstgebäude
Zollernstraße 10
52070 Aachen

Telefon-Durchwahl
0241/ 5198 - 670
Zentrale
0241/ 5198 - 0
Telefax
0241/ 5198 - 277
E-Mail
claudia-strauch@kreis-
aachen.de

Auskunft erteilt
Frau Strauch

Zimmer
510
Mein Zeichen
- 61.1

Tag
18.01.2005

6. Änderung des Bebauungsplanes E 52 - Am Riffersbach

Ihr Schreiben vom 22.12.2004/ 610.22.10 - E52.6./Da.

Sehr geehrte Frau Führen,
sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem vorgelegten Bauleitplanverfahren bestehen seitens des Kreises
Aachen keine grundsätzlichen Bedenken.

Im Einzelnen werden durch das **A 70 - Umweltamt** folgende Anregungen
gemacht:

Wasserwirtschaft:

Es bestehen keine Bedenken, wenn folgende Nebenbestimmungen aufge-
nommen werden:

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

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

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zu-
zuleiten.

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



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

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

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

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

Bürgertelefon
0800 / 5198000



Landschafts- und Naturschutz:

Es bestehen keine Bedenken. Die Aussagen im landschaftspflegerischen Begleitplan auf der Seite 9 (Empfehlungen) kann ich fachlich nur unterstützen. Die Aufstellung eines separaten Bebauungsplanes zum Erhalt der wertvollen Obstwiese südlich der Bohler Straße wird hiermit empfohlen.

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

Anlage

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



(Roelen)



Straßen.NRW.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Niederlassung Aachen · Postfach 300245 · 52086 Aachen

Stadt Eschweiler
Postfach 1328
52233 Eschweiler

III/1/FB Planen, Bebauungspläne und Umwelt
28. JAN. 2005

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

U28.1.

6. Änderung des Bebauungsplanes E 52 – Am Riffersbach –
Ihr Schreiben vom 22.12.2004 - AZ: 610.22.10- E52.6./Da.

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen seitens der Niederlassung Aachen keine Bedenken, wenn sichergestellt ist, dass nach der erhöhten Frequentierung des SB-Marktes durch die Erweiterung die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Bohler Str./L 11 gewährleistet bleibt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Nortrud Riemann

Betriebsitz Geisenkirchen · Postfach 10 16 53 · 45816 Geisenkirchen
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 320 · 52066 Aachen
Postfach 300245 · 52086 Aachen
Telefon: 0241/609330