



STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 287 B - DÜRENER STRASSE/HOVERMÜHLE -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet (GE) (gemäß § 8 BauNVO)

1.1.1 Innerhalb des Gewerbegebiets sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht zulässig.

1.1.2 Abweichend von Nr. 1.1.1 sind innerhalb des Gewerbegebiets gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO Verkaufsstätten eines Handwerksbetriebes oder eines produzierenden Betriebes zulässig, wenn nahversorgungs- und/oder zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, sofern die angebotenen Sortimente in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans ansässigen Hauptbetrieb stehen.

Die Verkaufsfläche dieser Verkaufsstätten darf dabei nicht mehr als 150 m² umfassen und muss im räumlichen Zusammenhang mit dem Hauptbetrieb stehen sowie diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Von dieser Beschränkung sind solche Verkaufsstätten ausgenommen, in denen nicht nahversorgungs- oder zentrenrelevante Sortimente angeboten werden (siehe Eschweiler Sortimentsliste unter Punkt 1.2).

1.1.3 Innerhalb des Gewerbegebiets sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Betriebe, Anlagen sowie Vorfür- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind (insb. Bordelle und bordellartige Betriebe) nicht zulässig.

1.2 Definition Verkaufsfläche

Verkaufsfläche im Sinne der textlichen Festsetzungen ist die gesamte dem Kunden zugängliche Fläche der Einzelhandelsbetriebe, auf der Waren zum Verkauf angeboten werden, einschließlich Windfang, Flure, Treppen, Kassenzonen, Ausstellungsflächen, Käse-, Fleisch- und Wursttheken, Schaufenster, Pack- und Entsorgungszonen sowie Stellflächen für Einkaufswagen innerhalb des Einzelhandelsgebäudes.

1.3 Eschweiler Sortimentsliste¹

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente*
davon nahversorgungsrelevant <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Nahrungs- und Genussmittel</i> (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke) ▪ Reformwaren ▪ <i>Gesundheits- und Körperpflegeartikel / Drogeriewaren</i> (inkl. Wasch- und Putzmittel), <i>pharmazeutische Artikel</i> ▪ Schnittblumen ▪ Zeitungen, Zeitschriften 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tiere, Tiernahrung, Zooartikel, Tierpflegemittel ▪ Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel ▪ Gartenartikel (inkl. Gartenmöbel), Gartengeräte (z.B. Rasenmäher) ▪ Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Eisenwaren und Werkzeuge ▪ Sanitärartikel, Fliesen ▪ Möbel (inkl. Küchenmöbel / Büromöbel) ▪ Matratzen, Bettwaren ▪ Elektroinstallationsbedarf ▪ Antennen / Satellitenanlagen
zentrenrelevant <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Papier- / Bürobedarf, Schreibwaren</i> ▪ <i>Bücher</i> ▪ <i>Bekleidung, Wäsche</i> 	

¹ gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Eschweiler; GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH), 21.01.2016.

<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Schuhe, Lederwaren</i> ▪ <i>Medizinische, orthopädische Artikel</i> ▪ <i>Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik</i> ▪ <i>Spielwaren</i> ▪ <i>Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel</i> ▪ <i>Campingzubehör (Kleinteile wie Trinkflaschen, Gaskocher, etc.)</i> ▪ <i>Baby-, Kinderartikel</i> ▪ <i>Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche</i> ▪ <i>Wohnaccessoires, Dekoartikel</i> ▪ <i>Kunstgewerbe, Antiquitäten</i> ▪ <i>Musikalienhandel</i> ▪ <i>Uhren, Schmuck</i> ▪ <i>Optische Erzeugnisse</i> ▪ <i>Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs-, Kommunikationselektronik, Computer, Foto)</i> ▪ <i>Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte wie Mixer, Bügeleisen, etc.)</i> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten</i> ▪ <i>Lampen, Leuchten</i> ▪ <i>Elektrogroßgeräte, Herde, Öfen (weiße Waren**)</i> ▪ <i>Büromaschinen (gewerblicher Bedarf: z.B. Kopierer, Bindegeräte, Aktenvernichter), Büroorganisationsmittel</i> ▪ <i>Holz, Bauelemente wie z.B. Fenster, Türen</i> ▪ <i>Campinggroßartikel (z.B. Zelte, Campingmöbel)</i> ▪ <i>Fahrräder, Fahrradzubehör (ohne Bekleidung)</i> ▪ <i>Sportgroßgeräte</i> ▪ <i>Pflegehilfsmittel (z.B. Rollstühle, Rollatoren)</i> ▪ <i>Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse***</i> ▪ <i>Kfz-Zubehör, Motorradzubehör</i> ▪ <i>Kfz und Fahrzeuge aller Art, Motorräder / Mopeds***</i>
<p>* Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.</p> <p>** weiße Waren: z.B. Haus- und Küchengeräte, braune Waren: z.B. Radio-, Fernsehgeräte DVD-Player</p> <p>*** Kein Einzelhandel im engeren Sinne</p> <p><i>kursiv = zentrenrelevante Sortimente gemäß LEP NRW / GMA-Empfehlungen 2015</i></p>	

2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3. Grünordnerische Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

3.1 Grundstücksbegrünung

Im Gewerbegebiet sind die entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

3.2 Begrünung von Stellplätzen

Innerhalb des Gewerbegebiets ist je 6 Stellplätze ein standortgerechter Baum (z.B. Hainbuche, Esche, Eberesche, Feldahorn oder Stieleiche – Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dau-

erhaft zu erhalten. Die Baumscheibe muss eine Mindestflächengröße von 6 m² aufweisen.

Die Baumanpflanzungen müssen den Stellplätzen nicht unmittelbar zugeordnet werden, sondern können – auch als Gehölzgruppen – im Randbereich der Stellplätze erfolgen.

Sie sind jedoch zusätzlich zu der in den Flächen „P 1“ bis „P 6“ (vgl. Nr. I 3.3 bis I 3.8) festgesetzten Gehölzanzahl anzupflanzen. Die Bepflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

3.3 Anpflanzfläche „P 1“ – Anpflanzen von Einzelbäumen sowie Anlage eines Gehölzstreifens und einer Extensivwiese –

In der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „P 1“ sind mindestens 5 heimische Laubbäume anzupflanzen und zu erhalten.

Im Osten der Fläche ist entlang der Baugrenze eine freiwachsende, geschlossene Mischhecke aus heimischen Gehölzen anzupflanzen und zu erhalten.

Die restliche Fläche ist als extensives Grünland zu entwickeln und zu erhalten.

3.4 Erhaltungsfläche „P 2“ – Erhalt von Einzelbäumen –

In der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „P 2“ sind die vorhandenen Einzelbäume (Birkenbäume) dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Abgängige Bäume sind durch gleichartige (Birke – Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang (StU)) zu ersetzen.

3.5 Erhaltungsfläche „P 3“ – Erhalt einer Streuobstwiese sowie Erhalt von Strauchhecken im Randbereich –

Detaillierte Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

3.6 Erhaltungsfläche „P 4“ – Erhalt und Ergänzung einer Streuobstwiese sowie Erhalt und Ergänzung von Strauchhecken im Randbereich –

Detaillierte Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Insektenfreundliche Beleuchtung

Zur Beleuchtung von Verkehrs-, Erschließungs- und Parkplatzflächen sind ausschließlich „insektenfreundliche“ Lampen mit geringem UV-Anteil am Lichtspektrum (z.B. Natriumdampfhochdrucklampen, LED) zu verwenden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 4 BauO NRW)

1. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung für im Plangebiet befindliche Betriebe und Einrichtungen zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind ausschließlich mit einer Höhe von bis zu 8,5 m über dem geplanten Gelände zulässig.

Werbeanlagen am Gebäude sind nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig.

Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist zulässig. Blinklichtanlagen, Wechsellichtanlagen, Lauflichtanlagen und Kombinationen solcher Anlagen an den Werbeanlagen sind nicht zulässig.

III. HINWEISE

Altlasten

Teilflächen des Plangebiets werden im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster der StädteRegion Aachen als Altstandort unter der Nummer 5103/2359 – Altstandort und Altablagerung – geführt. Anträge auf Umnutzungen und Baumaßnahmen im Bereich der Altlasten-Verdachtsfläche sind deshalb dem Umweltamt der StädteRegion Aachen zur Stellungnahme vorzulegen.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Des Weiteren ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.