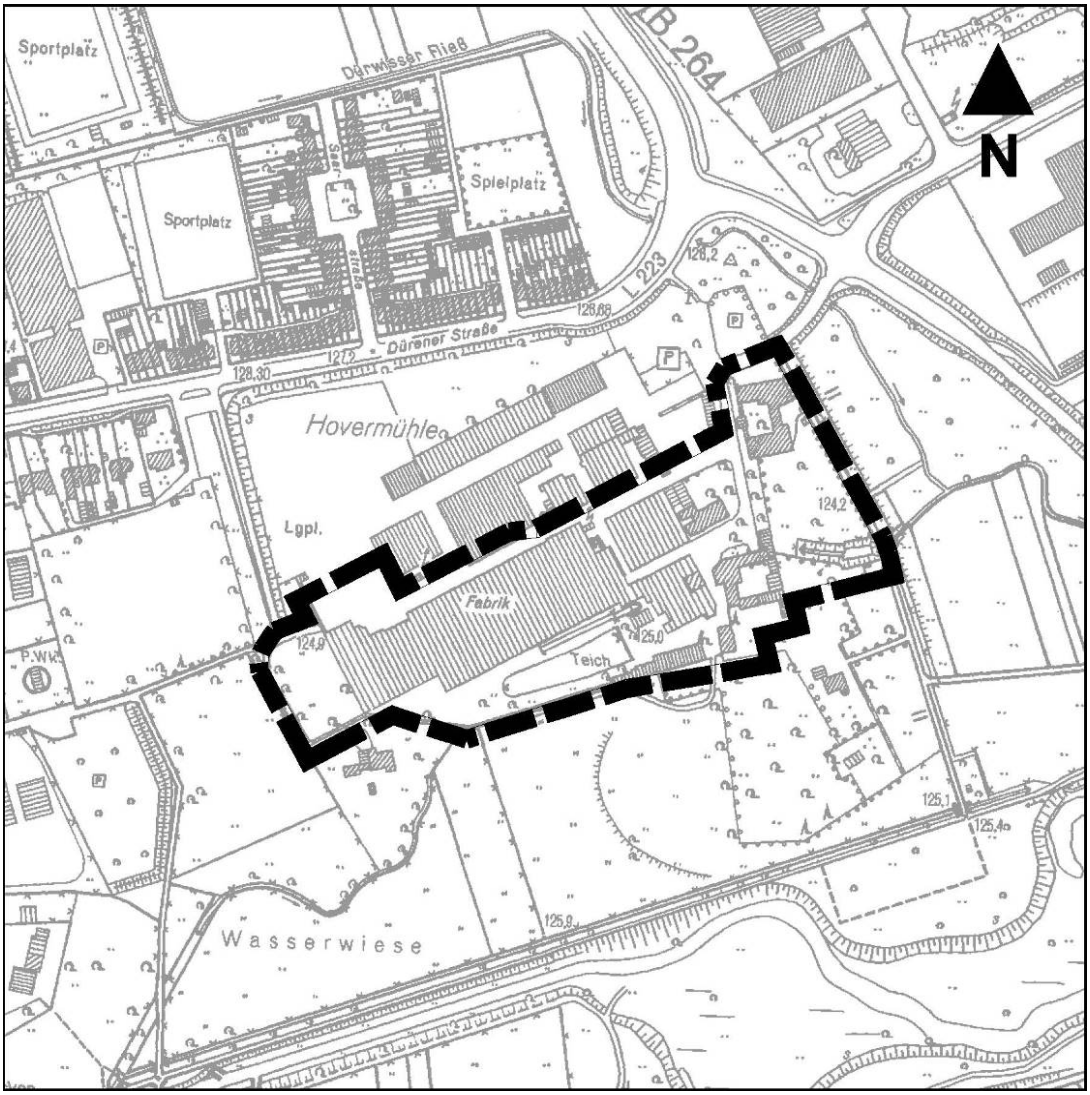

STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 287 B
- DÜRENER STRASSE/HOVERMÜHLE -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet (GE)

1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb des Gewerbegebiets (GE) die nachfolgenden, gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Nr. 3 Tankstellen,
- Nr. 4 Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind innerhalb des Gewerbegebiets (GE) Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (siehe Eschweiler Sortimentsliste unter Punkt 1.2) nicht zulässig.

1.1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind innerhalb des Gewerbegebiets (GE) Verkaufsstätten eines Handwerksbetriebes oder eines produzierenden Betriebes zulässig, sofern die angebotenen Sortimente in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans ansässigen Hauptbetrieb stehen.

Die Verkaufsfläche dieser Verkaufsstätten 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).

1.1.4 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind innerhalb des Gewerbegebiets (GE) Anlagen sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind (insb. Bordelle und bordellartige Betriebe) nicht zulässig.

1.2 Eschweiler Sortimentsliste[1]

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente*
davon nahversorgungsrelevant	▪ 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
▪ *Nahrungs- und Genussmittel* (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke) ▪ Reformwaren ▪ *Gesundheits- und Körperpflegeartikel* / Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), *pharmazeutische Artikel* ▪ Schnittblumen ▪ Zeitungen, Zeitschriften	

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

zentrenrelevant	
▪ *Papier- / Bürobedarf, Schreibwaren* ▪ *Bücher* ▪ *Bekleidung, Wäsche* ▪ *Schuhe, Lederwaren* ▪ *Medizinische, orthopädische Artikel* ▪ *Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik* ▪ *Spielwaren* ▪ *Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel* ▪ Campingzubehör (Kleinteile wie Trinkflaschen, Gaskocher, etc.) ▪ Baby-, Kinderartikel ▪ Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche ▪ Wohnaccessoires, Dekoartikel ▪ Kunstgewerbe, Antiquitäten ▪ Musikalienhandel ▪ *Uhren, Schmuck* ▪ Optische Erzeugnisse ▪ *Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs-, Kommunikationselektronik, Computer, Foto)* ▪ Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte wie Mixer, Bügeleisen, etc.)	▪ Elektroinstallationsbedarf ▪ Antennen / Satellitenanlagen ▪ Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten ▪ Lampen, Leuchten ▪ Elektrogroßgeräte, Herde, Öfen (weiße Waren**) ▪ Büromaschinen (gewerblicher Bedarf: z.B. Kopierer, Bindegeräte, Aktenvernichter), Büroorganisationsmittel ▪ Holz, Bauelemente wie z.B. Fenster, Türen ▪ Campinggroßartikel (z.B. Zelte, Campingmöbel) ▪ Fahrräder, Fahrradzubehör (ohne Bekleidung) ▪ Sportgroßgeräte ▪ Pflegehilfsmittel (z.B. Rollstühle, Rollatoren) ▪ Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse*** ▪ Kfz-Zubehör, Motorradzubehör ▪ Kfz und Fahrzeuge aller Art, Motorräder / Mopeds***
* 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. ** weiße Waren: z.B. Haus- und Küchengeräte, braune Waren: z.B. Radio-, Fernsehgeräte DVD-Player *** Kein Einzelhandel im engeren Sinne *kursiv = zentrenrelevante Sortimente gemäß LEP NRW / GMA-Empfehlungen 2015*	

1.3 Gliederung des Gewerbegebietes nach zulässiger Emissionskontingenierung

Gemäß § 1 Abs. 4 sind innerhalb des Gewerbegebietes nur die Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK,i,k}$ nach DIN 45691 nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten (vgl. Abbildung 1).

Tabelle 1: Emissionskontingente LEK in dB(A)

Gewerbegebiet	$L_{EK,Nacht}$ in dB(A)
TF 1	40
TF 2	46
TF 3	50
TF 4	43
TF 5	50

Die aufgeführten Emissionskontingente gelten für die Richtungssektoren A bis G. Die Richtungssektoren sind wie folgt definiert (vgl. Abbildung):

Bezugspunkt: X= 32309702.14 m Y= 5633204,13 m (UTM Zone 32, Referenzsystem ETRS89)

Richtungssektor A (276°/327°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn

Richtungssektor B (327°/11°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn

Richtungssektor C (11°/52°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn

Richtungssektor D (52°/73°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn

Richtungssektor E (73°/94°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn

Richtungssektor F (94°/221°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn

Richtungssektor G (221°/276°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn

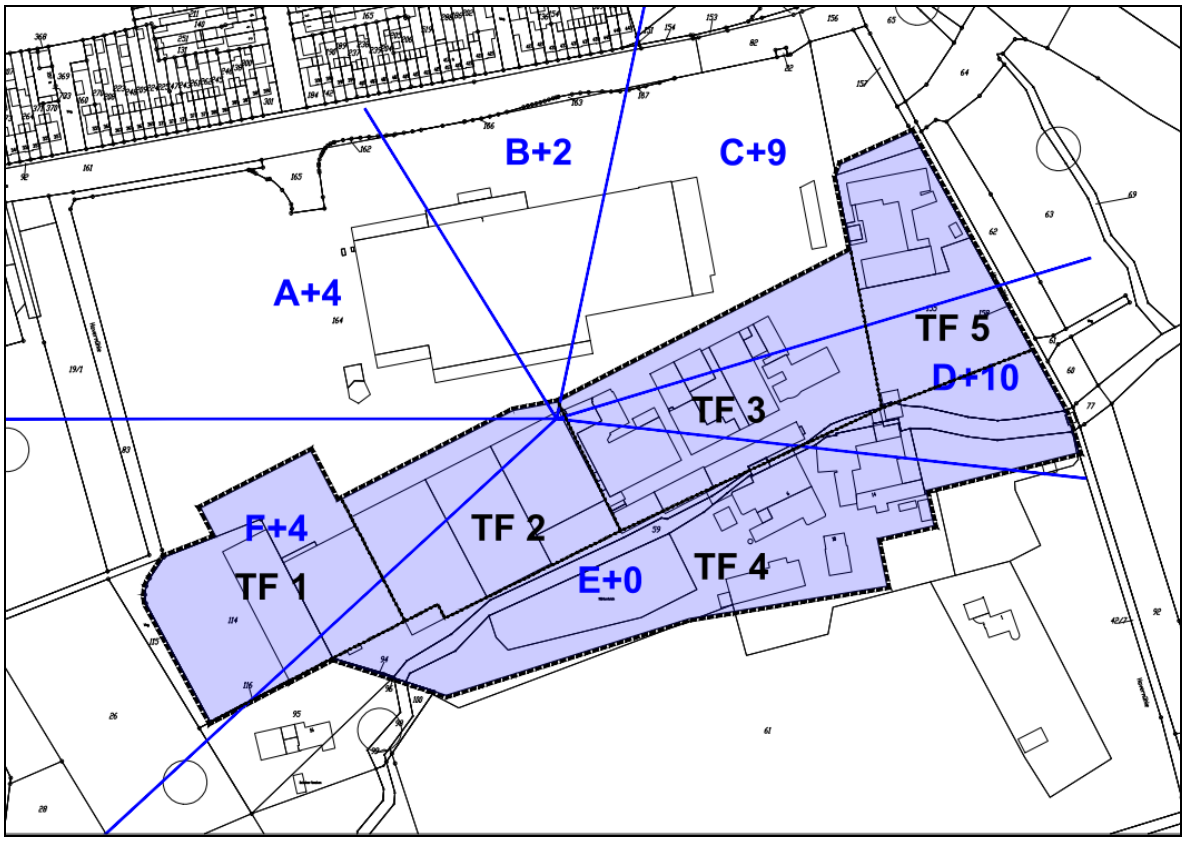

Abbildung 1: Lage der Richtungssektoren und Kontingentierung (ohne Maßstab), Quelle: Kataster - Stadt Eschweiler, Gewerbelärmkontingentierung - Schalltechnische Untersuchung der FIRU GFI vom 19. Juli 2019

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis G erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Tabelle 2: Zusatzkontingente

Richtungssektor	Zusatzkontingent Nacht dB(A)
A	4
B	2
C	9
D	10
E	0
F	4

Der Nachweis der Einhaltung ist nach DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5 zu erbringen. Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig.

2. Höhe der Baulichen Anlagen

2.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhen (GH) begrenzt. Bezugshöhe der Höhenfestsetzung ist NHN. Die maximale Gebäudehöhe ist jeweils vom höchsten Punkt des Gebäudes einzuhalten.

2.2 Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) dürfen ausschließlich durch nutzungsbedingte Dachaufbauten für haustechnische Anlagen, wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten, Photovoltaik- / Solaranlagen, um bis zu 3,0 m überschritten werden. Die technischen Aufbauten müssen mindestens um das Maß der Höhe ihrer Überschreitung von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken.

3. Bauweise

Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei Gebäudelängen von über 50,0 m zulässig sind.

~~4.~~ Grünordnerische Festsetzungen

4.1 Allgemein

Innerhalb der gemäß 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen bzw. mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind alle Pflanzungen spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Satzungsbeschluss durchzuführen. Einsaat und Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen. Das schließt Bodenverbesserungs- sowie Pflanzensicherungsmaßnahmen mit ein. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der auf die Fertigstellung der jeweiligen Gebäude nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden, wenn nicht gesondert aufgeführt, folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben:

Bäume I. Ordnung	Heister, 150 – 175 hoch
Bäume II. Ordnung	Heister, 125 – 150 hoch
Straßenbäume	Hochstämme, 16 – 18 cm Stammumfang
Obstbäume	Hochstämme, 8 – 10 cm Stammumfang

4.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Flächen P 1 und P 4 - Neuanlage von Streuobst -

Innerhalb der Flächen P 1 und P 4 ist unter Anrechnung des Obstbaumbestandes je volle 180 m² der Maßnahmenfläche 1 hochstämmiger Obstbaum (gem. Pflanzliste D) als Hochstamm mit 8 – 10 cm Stammumfang anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Abgängige Gehölze sind gem. Pflanzliste D zu ersetzen.

Die Maßnahmenflächen P 1 und P 4 sind darüber hinaus als extensiv genutztes Offenland ohne Gebüschstrukturen in der Fläche herzustellen. Die Flächenpflege hat als Extensivgrünland zu erfolgen. Die Mahd ist maximal 2x jährlich (nach dem 15.07. und dem 30.09.) zulässig. Das Mahdgut ist abzuräumen.

Begrünung von Stellplätzen

Innerhalb des Gewerbegebiets ist je angefangene 6 Stellplätze mindestens ein hochstämmiger Laubbaum gemäß Pflanzliste A zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Das offene Baumbeet muss eine Mindestflächengröße von 6 m² aufweisen.

Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

4.3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Flächen P 2 und P 3 – Erhaltung von Baumhecken -

Innerhalb der Flächen P 2 und P 3 sind die vorhandenen Einzelbäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und so zu ergänzen, dass jeweils eine mindestens 1,80 m hohe Gehölzpflanzung dauerhaft besteht und unterhalten wird.

Abgängige Bäume sind durch gleichartige zu ersetzen.

Die Ergänzungspflanzungen sind ausschließlich aus Hochstamm-Bäumen I. Ordnung gemäß Pflanzliste A (5 % der Pflanzenanzahl), Hochstamm-Bäumen II. Ordnung gemäß Pflanzliste B (10 % der Pflanzenanzahl) sowie Sträuchern gemäß Pflanzliste C (85 % der Pflanzenanzahl) anzulegen.

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

5.1 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.

5.2 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.

5.3 Fledermaus-Winterquartiere und Fassadeneinbaukästen für Nischenbrüter an Neubauten

An den Außenfassaden neu herzustellender Gebäude sind je Baukörper 3 winterfeste Fledermaus-Winterquartiere zu installieren.

An den Außenfassaden neu herzustellender Gebäude sind je Baukörper 3 Fassadeneinbaukästen für Nischenbrüter zu installieren.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Werbeanlagen

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

Werbeanlagen an Gebäuden 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. KENNZEICHNUNGEN

1. Baugrundverhältnisse

Das gesamte Plangebiet wird aufgrund seiner Lage im Auebereich und der dortigen Bodenverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Flächen gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind.

Die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd-und Grundbau – Ergänzende Regelungen“, und die DIN

18 196 „Erd- und Grubenbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.

2. Altlasten

Teilflächen des Plangebiets werden im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster der StädteRegion Aachen als Altstandort unter der Nummer 5103/2359 – Altstandort und Altablagerung – geführt (siehe Abbildung 2). Anträge auf Umnutzungen und Baumaßnahmen im Bereich der Altlasten-Verdachtsfläche sind dem Umweltamt der StädteRegion Aachen zur Stellungnahme vorzulegen.

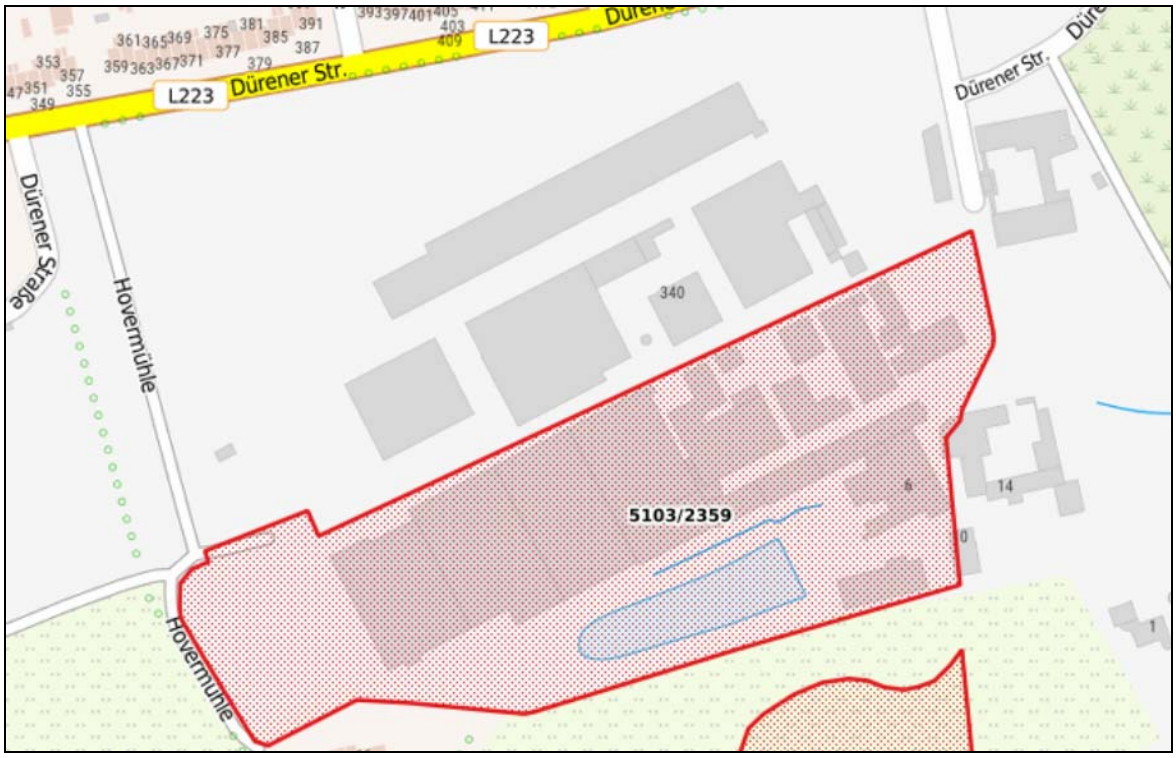

Abbildung 2: Lage der Altlastenverdachtsfläche (ohne Maßstab, Quelle: Inkas-Portal der StädteRegion Aachen)

IV. HINWEISE

1. Grundwasser

1.1 *Grundwasserabsenkungen*

Das Plangebiet liegt im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von durch Sümpfungsmaßnahmen 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 Wei-

teren ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

1.2 *Grundwasserstand*

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

1.3 Grundwassermessstellen

Die vorhandenen Grundwassermessstellen sind zu erhalten oder im Bedarfsfall bei einer Umnutzung des Grundstückes zu ersetzen.

1.4 *Hausdrainagen*

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.

1.5 Thermische Nutzung

Bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren o.ä.) des Erdbereiches oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

2. Artenschutz

2.1 *Fristen*

Gebäudeabbrucharbeiten und Baufeldräumungen (Baumfällarbeiten, Beseitigung der Strauch-, Boden-/ Staudenvegetation, Entfernung/Abtransport des Schnittguts) sind im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

2.2 *Gebäudeabbruch*

Bei Gebäudeabbrucharbeiten ist eine artenschutzrechtliche Begleitung durchzuführen.

2.3 *Mühlenteich*

Der im südlichen Geltungsbereich gelegene Mühlenteich ist im derzeitigen Zustand und in der derzeitigen Ausdehnung zu erhalten. Unterhaltungsmaßnahmen sind auf das Winterhalbjahr (November bis Ende Februar) zu beschränken.

3. Kampfmittel

Es gibt Hinweise, dass innerhalb des gesamten Plangebiets vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe stattfanden. Es wird empfohlen, die zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel zu überprüfen.

Da nicht auszuschließen ist, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind, sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die zuständige Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen oder Verbauarbeiten, so ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten und eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

4. Bodendenkmalpflege

Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) sind zu beachten. Demnach sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde unverzüglich der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu belassen. Die Weisungen des LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland - sind für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

5. Überschwemmungsgebiet

Im Zuge der Novellierung der Überschwemmungsgebietskarten in 2019 wurde ein Teilbereich des Plangebietes vorläufig als Überschwemmungsgebiet gesichert (Amtsblatt – G 1294 - für den Regierungsbezirk Köln vom 20 Juli 2020). Die Änderung ist am 01.09.2020 in Kraft getreten.

V. PFLANZLISTE

	botanisch	deutsch
A	Bäume I. Ordnung	
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Acer platanoides	Spitzahorn
	Quercus robur	Stieleiche
	Tilia cordata	Winterlinde

B	Bäume II. Ordnung		
	Acer campestre	Feldahorn	
	Carpinus betulus	Hainbuche	
	Juglans regia	Walnußbaum	
	Prunus avium	Vogelkirsche	
	Salix caprea	Salweide	
	Sorbus aucuparia	Eberesche	
	Sorbus torminalis	Elsbeere	
C	Heckenpflanzen für Formhecken		
	Acer campestre	Feldahorn	
	Berberis i.A.	Sauerdorn (nur grünblättrige Sorten)	
	Carpinus betulus	Hainbuche	
	Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel	
	Crataegus monogyna	Weißdorn	
	Fagus sylvatica	Buche	
	Ligustrum vulgare i.S.	Liguster, Rainweide	
	Viburnum opulus	Schneeball	
D	Obstgehölze		
	Apfelsorten		
	Aachener Hausapfel	Goldpramäne	Landsberger Renette
	Berlepsch	Gravensteiner	Ontario
	Boskoop	Jakob Lebel	Winterglockenapfel
	Cox Orange	Zuccalmaglios Renette	Gelber Bellefleur
	Kaiser Wilhelm		
	Birnensorten		
	Alexander Lucas	Gellerts Butterbirne	Williams Christbirne
	Clapps Liebling	Gute Luise	Conference
	Vereinsdechantbirne		