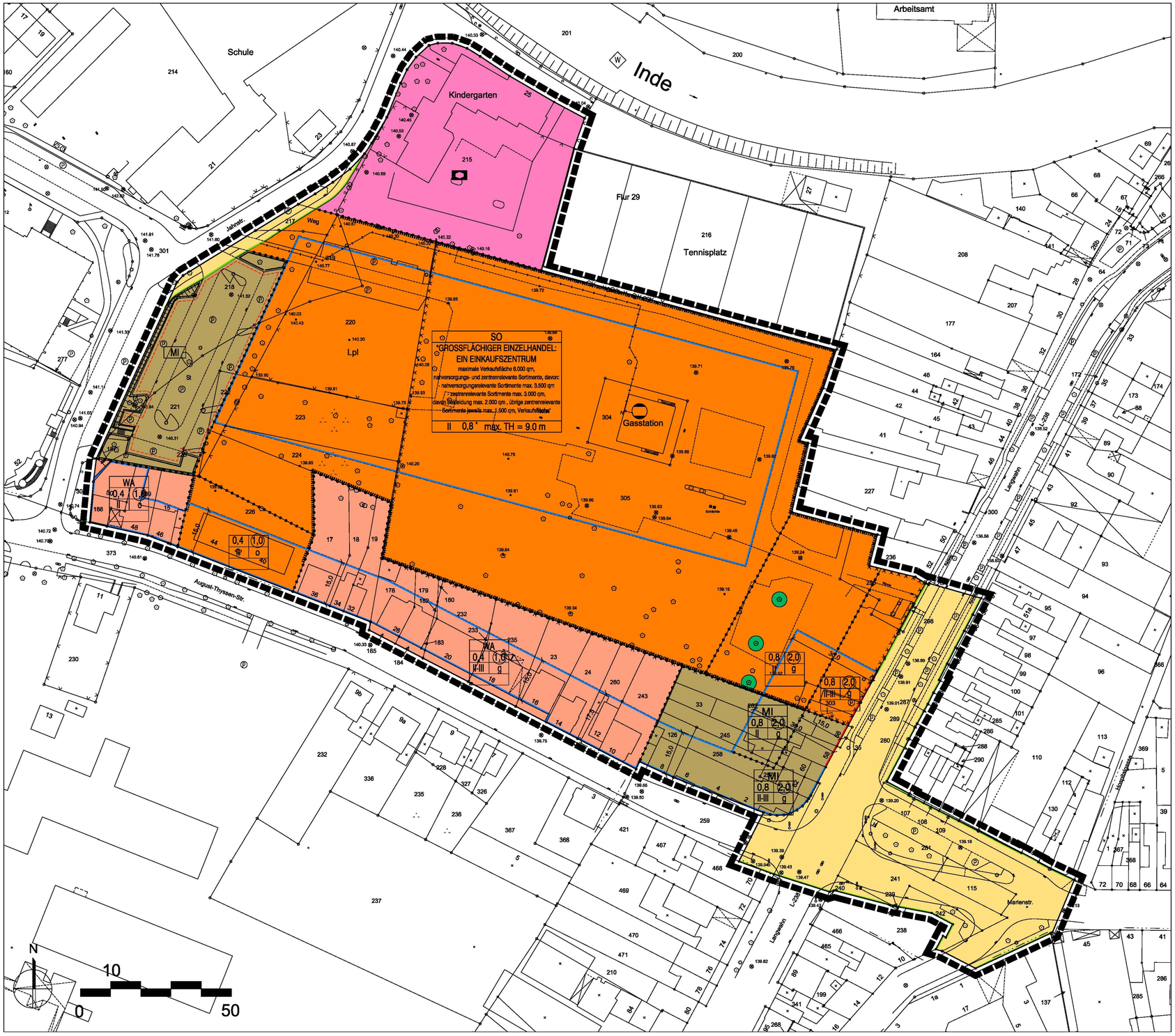
STADT ESCHWEILER BEBAUUNGSPLAN 269 - LANGWAHN -



Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt:

Eschweiler, den 11.10.2006.

.....gez. Dr. Hartlich.....
Amtsleiter Planungs- und Vermessungsamt

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein und entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dez.1990.
Stand der Planunterlagen: Mai 2005

Eschweiler, den 11.10.2006.

.....gez. Esser.....
Städt. Obervermessungsrat

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 10.05.2005 gemäß §2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan **269** aufzustellen.
Der Beschluss wurde ortsüblich am 25.05.2005 bekanntgemacht.

Eschweiler, den 11.10.2006

.....gez. Schulze.....
Erster und Technischer Beigeordneter

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte in der Zeit vom 02.06.2005 bis 04.07.2005.

Eschweiler, den 11.10.2006.

.....gez. Schulze.....
Erster und Technischer Beigeordneter

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom 25.01.2006, in der Zeit vom 06.02.2006 bis 10.03.2006 offengelegen.

Eschweiler, den 11.10.2006.

.....gez. Schulze.....
Erster und Technischer Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom 25.10.2006 als Satzung beschlossen worden.

Eschweiler, den 23.11.2006.

.....gez. Bertram..... .....gez. Kendziora.....
Bürgermeister Ratsmitglied

Dieser Plan ist gemäß §10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 17.01.2007. am 18.01.2007 als Satzung in Kraft getreten.

Eschweiler, den 22.01.2007.

.....gez. Schulze.....
Erster und Technischer Beigeordneter

Am 27.08.2008 hat der Rat der Stadt Eschweiler die Durchführung des ergänzenden Verfahrens gemäß §214 (4) Baugesetzbuch beschlossen. Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 4a (3) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom 27.08.2008, in der Zeit vom 08.09.08 bis 10.10.2008 offengelegen.

Eschweiler, den15.12.2008

.... gez. Schulze..... L.S.
Erster und Technischer Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom 10.12.2008 als Satzung ergänzend beschlossen worden.

Eschweiler, den 15.12.2008

.. gez. Bertram .... L.S. ....gez. Kendziora ....
Bürgermeister Ratsmitglied

Dieser Plan wurde gemäß §214 (4) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 13.01.09 als Satzung rückwirkend mit Datum vom 18.01.07 in Kraft gesetzt.

Eschweiler, den 14.01.2009

..... gez. Schulze ..... L.S.
Erster und Technischer Beigeordneter

Textliche Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung:
1. Sondergebiet SO
1.1 Gem. § 11 (3) BauNVO wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel: ein Einkaufszentrum, Verkaufsfläche VK max. 6.000 qm, nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente, davon:
- nahversorgungsrelevante Sortimente max. 3.500 qm
- zentrenrelevante Sortimente max. 3.000 qm, davon Bekleidung max. 2.000 qm, übrige zentrenrelevante Sortimente jeweils max. 1.500 qm Verkaufsfläche" festgesetzt.
Zulässig ist ein Einkaufszentrum mit einer maximalen Verkaufsfläche von 6.000 qm. Innerhalb dieses Einkaufszentrums sind zulässig:
1.1.1 nahversorgungsrelevante Sortimente:
Auf max. 3.500 qm Verkaufsfläche sind mehrere Fachmärkte aus dem Bereich Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB00-13), Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB15-18), Tafel, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte (WB 66) zulässig.
1.1.2 zentrenrelevante Sortimente:
Auf max. 3.000 qm Verkaufsfläche sind weitere Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig.
- ein Fachmarkt mit den Sortimenten Textilien, Bekleidung, Pelzwaren (WB 19-30) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 qm
- weitere Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von mindestens 500 qm und maximal 900 qm

Als zentrenrelevante Sortimente gelten die Sortimentsgruppen der nachstehenden Liste:
- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder und Galanterlewaren (WB 19-36), ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware (WB 212, 214, 218)
- Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391,392) einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)
- Antiquitäten (WB 50)
- Kinderwagen (WB 519)
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52- 57) sowie für den privaten Haushalt Datenverarbeitung (WB 588) und Telekommunikation
- Camping und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 652, 653, 655-659)
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
- Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803 7809)
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
- Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 96)
- Gebrauchswaren der vorstehenden Liste

(Für die Sortimentsabgrenzung wird auf das Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB) Ausgabe 1978 (hrsg. V. Statistischen Bundesamt, Wiesbaden) verwiesen.)
Ergänzungen des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste sind unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, dass von der Nutzung keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des §11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.

1.2 Zusätzlich zu den unter 1.1 festgesetzten Nutzungen sind zulässig:
- gastronomische Betriebe
- sonstige Dienstleistungsbetriebe
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke
- sowie Büro- und Verwaltungsgebäude.

1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
b) Versorgungsanlagen für die Versorgung mit Gas und Elektrizität.

1.4. Im Bereich des SO-Gebietes mit zulässiger GRZ von 0,8 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

2. Mischgebiete MI
2.1 In den Mischgebieten sind:
a) Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nach §6 Abs. 2 Nr. 6.-8. BauNVO,
b) die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

3. Wohngebiete WA
3.1 In den Wohngebieten sind die gemäß §4 Abs. 3 Nr. 4 u. Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

Immisionsschutz
4. Aktiver Lärmschutz
4.1. Im Sondergebiet SO müssen sämtliche technischen Einrichtungen - Heizungsanlagen / Lüftungsanlagen / Kälteanlagen - in ihrem Emissionsverhalten auf folgende immissionswirksame Schallleistungspegel Lwa begrenzt werden:

Beurteilungszeitraum	Tagzeit	Schalleistungspegel	zul. Lwa = 75 dB(A)
Beurteilungszeitraum	Nachtzeit	Schalleistungspegel	zul. Lwa = 65 dB(A)

4.2 Zur akustischen Abgrenzung der Stellplätze gegenüber der Nachbarbebauung einschließlich der dazugehörenden Gartenzonen als schutzwürdige Freiräume sind entlang der nördlichen, nordöstlichen und südlichen Grenze des Sondergebietes Einfriedungswände als Lärmschutzwände zu errichten. Vorhandene Einfriedungswände können hier in ihrem Bestand erhalten bleiben. Die örtliche Lage der Lärmschutzwände ist auf der Grundlage der Anlage B2 des „Schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan 269 - Langwahn -" der S.W.A. GmbH, Aachen (06.01.06) im Bebauungsplan mit dem Planzeichen .....gekennzeichnet. Gefordert wird mindestens ein bewertetes Schalldämmaß erf. Rw = 15 dB und eine Höhe H = 2,0 m in Bezug zum anstehenden Geländeniveau.

4.3 Innerhalb des Sondergebietes SO dürfen nur Gewerbebetriebe angesiedelt werden, deren Emissionsverhalten auf folgende immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel LWA" begrenzt wird. Der Nachweis im Einzelnen ist nach TA Lärm in der jeweils gültigen Fassung zu führen. Die Abmessungen der Einzelflächen sind In der Anlage B2 des o.a. Gutachtens (zur Übersicht siehe nachfolgende Abbildung) gekennzeichnet.

a) Plangebietsfläche FSP-1
Tagzeit: zul. LWA" = 60 dB(A)
Nachtzeit: zul. LWA" = 50 dB (A)
b) Plangebietsfläche FSP-2
Tagzeit: zul. LWA" = 57 dB(A)
Nachtzeit: zul. LWA" = 40 dB(A)
c) Plangebietsfläche FSP-3
Tagzeit: zul. LWA" = 54 dB(A)
Nachtzeit: zul. LWA" = 40 dB(A)
d) Plangebietsfläche FSP-4
Tagzeit: zul. LWA" = 50 dB(A)
Nachtzeit: zul. LWA" = 40 dB(A)



Anlage B2 „Schalltechnischer Gutachten zum Bebauungsplan 269 - Langwahn -" der S.W.A. GmbH, Aachen (06.01.06)

5. Passiver Lärmschutz
5.1. Für die im Sondergebiet SO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, dass durch entsprechende bauliche Maßnahmen folgende Innenraumpegel nicht überschritten werden:
Wohnräume tag: zul. L_{AT} = 35 dB(A) Schlafräume nachts: zul. L_{AT} = 25 dB(A)
Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die genannten Werte um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten. Der Nachweis ist nach TA Lärm in der jeweils gültigen Fassung zu führen.

Grünordnerische Festsetzungen
6. Zuordnungsfestsetzung Eingriff-Ausgleich
6.1 Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach §§ 9(1) Nr. 20 sowie 1a BauGB werden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 269 beschrieben und sind dazu bestimmt, Eingriffe auszugleichen, die aufgrund dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 269 -Langwahn-.

6.2 Die Ausgleichmaßnahmen für das festgesetzte Sondergebiet SO sowie das festgesetzte Mischgebiet MI an der Jahnstraße wurden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 269 im Stadtgebiet der Stadt Eschweiler auf den Flurstücken Gemarkung Eschweiler, Flur 75, Nr. 25 und 26/1 tlw. bereits durchgeführt und werden hiermit den im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag bezeichneten Bauflächen (SO, MI an der Jahnstraße) des Bebauungsplanes zugeordnet.

Kennzeichnungen:
1. Baugrundverhältnisse:
Das gesamte Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB aufgrund der Bodenverhältnisse im Ausgebiet gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes" und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau: Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

2. Altlasten:
Teilbereiche des Sondergebietes sind entsprechend §9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Hinweise:
Grundwasserverhältnisse:
Der natürliche Grundwasserstand steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen" zu beachten.
Es ist zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - ohne Zustimmung der unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen darf und dass keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.

Immisionsschutz:
Die nachfolgend aufgeführten Nebenbestimmungen für Vorhaben im SO-Gebiet sind in die Baugenehmigungen aufzunehmen:
- Eine Nutzung der Parkplätze im Sondergebiet (und ein darauf bezogener Fahrzeug- verkehr) ist für die Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden.
- Der nördliche Parkplatz P1 entsprechend der Kennzeichnung in der Anlage B1 des o. g. Schallgutachtens ist als Personalstellplatz auszuweisen.
- Sämtliche Fahrwege der Parkplätze P1/P2 müssen eine Oberfläche aus Gussasphalt erhalten. Die Parkstände können mit einem ungefasten Pflaster befestigt werden.
- Ladezonen sind ausschließlich an der Nordfassade des Einkaufszentrums zulässig.
- Für den Lieferverkehr und Belegschaftsverkehr ist zwingend eine Einbahnregelung vorzusehen mit Anbindung im Osten an den Langwahn und im Nordwesten an die Jahnstraße.

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

Legende

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete
MI — Mischgebiete
SO — Sonstiges Sondergebiet
0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
(0,8) — Geschoßflächenzahl (GFZ)
III — max. Anzahl der Vollgeschosse
II-III — Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
max. TH=9.0 m — Maximale Traufhöhe der Gebäude gemessen über fertiger Fahrbahndecke, mittig der straßenseitigen Grundstücksgrenzen

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

o, g — offene / geschlossene Bauweise
Baulinie
Baugrenze

3. Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

4. Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen
Strassenbegrenzungslinie

5. Versorgungsanlagen

Gasdruckerhöhungsstation

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdisch

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
Erhaltung: Bäume

8. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
St — Stellplätze
Bauliche Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich (Siehe Textliche Festsetzung 4.2 Lärmschutzwand)
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

9. Sonstige Darstellungen

vorhandene Gebäude
Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
Bezugslinie für Vermaßung
Vermaßung

STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 269 - LANGWAHN -

GEMARKUNG ESCHWEILER
FLUR 29

M. 1:500

STAND OKT. 2008

ÜBERSICHTSKARTE o.M.

