I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1 Art der baulichen Nutzung

I.1.1 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel (SO EZH)

Gemäß § 11 Abs. 3 wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt, das sich in drei Bereiche gliedert.

SO EZH 1

Im SO EZH 1 ist ein Lebensmittelfachmarkt mit einer Grundfläche von mindestens 1.300 qm und einer Verkaufsfläche von maximal 1.300 qm und einem Warenangebot (Kernsortiment) aus den in der Eschweiler Sortimentsliste definierten nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig.

SO EZH 2

Im SO EZH 2 ist ein Fachmarkt mit einer Grundfläche von mindestens 1.000 m² und einer Verkaufsfläche von maximal 800 qm und einem Warenangebot (Kernsortiment) aus den in der Eschweiler Sortimentsliste definierten nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig.

SO EZH 3

Im SO EZH 3 ist ein Fachmarkt mit einer Grundfläche von mindestens 1.000 m² und einer Verkaufsfläche von maximal 800 qm und einem Warenangebot (Kernsortiment) aus den in der Eschweiler Sortimentsliste definierten nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig.

Für alle drei Bereiche gilt:

Ergänzungen der zulässigen Sortimente durch zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente sind zulässig, wenn die Verkaufsfläche dieser Randsortimente je Einzelhandelsbetrieb auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt ist.

I.I.2 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Agrar- und Reitsporthandel (SO AR)

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Agrar- und Reitsporthandel (SO AR)“ mit Lagerverkauf festgesetzt. Zulässig ist ein Fachmarkt für Agrar- und Reitsporthandel mit einer Verkaufsfläche von maximal 3.900 qm und einem Warenangebot aus dem Agrar- und Reitsportbedarf.

Dazu gehören u.a. folgende Sortimente und Verkaufsartikel:

- Pferdetransporter, Pferdeanhänger, LKWs
- Stall- und Weideeinrichtungen
- Stall- und Weidezubehör
- Pferdedecken
- Pferdezubehör, Sattelzubehör, Trensen, Gebisse, Halfter
- Sättel
- Pflegemittel speziell für Pferde

Die Verkaufsfläche der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente gemäß Eschweiler Sortimentsliste (z.B. Reiterbedarf, Reitstiefel, Reithosen, Reithelme und Sicherheitswesten etc.) wird auf insgesamt maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

I.1.3 SO EZH 1-3 und SO AR

Ausnahmsweise können in den sonstigen Sondergebieten SO EZH 1-3 und SO AR auch

- nicht erheblich störende Gewerbebetriebe (ohne Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten),
- Büro- und Verwaltungsgebäude sowie
- gastronomische Betriebe

zugelassen werden, wenn sie insgesamt der Einzelhandelsnutzung in den jeweiligen Sondergebieten zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Neben den zulässigen Hauptnutzungen sind Stellplätze sowie dem Nutzungszweck des Baugebietes dienende untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. des § 14 BauNVO zulässig.

I.1.4 Eschweiler Sortimentsliste[1]

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

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

	nicht zentrenrelevante Sortimente*
▪	*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*
▪	*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

I.2 Maß der baulichen Nutzung

I.2.1 Bezugshöhe für die festgesetzte Traufhöhe ist die Höhe der Oberkante der angrenzenden endausgebauten Verkehrsfläche, gemessen mittig an der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend.

Die Traufhöhe wird gemessen zwischen der Bezugshöhe und der Trauflinie. Die Trauflinie wird ermittelt aus der Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut.

I.2.2 Die Traufhöhenfestsetzung gilt nicht für den Schutzstreifen der 110 kV-Hochspannungsleitung. Innerhalb dieses 2 x 16,0 m breiten Schutzstreifens sind bauliche Anlagen nur zulässig bis zu einer maximalen Höhe von 6,0 m bezogen auf eine Geländehöhe von 127,0 m über Normalhöhe Null (NHN)

I.3 Flächen mit beschränkter Nutzung (Maststandorte))

Die Fläche mit einem Radius von 15 m um die Maststandorte im Plangebiet der Hochspannungsfreileitung BL. 1112 (Maste 5-7) ist von allen Baumaßnahmen freizuhalten. Die Fläche kann teilweise als Stellplatzfläche genutzt werden. Bei der Nutzung als Stellplatzfläche ist der betroffene Mast durch geeignete Maßnahmen gegen versehentliches Anfahren zu sichern.

I.4 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

I.4.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind die als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume entlang der Dürener Straße dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Baumaßnahmen sind die Einzelbäume gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode durch gleichartige zu ersetzen.

I.4.2 Im Schutzstreifen der Freileitung (BL. 1112 / beidseitig der Leitung je 16 m) sind Anpflanzungen mit einer Endwuchshöhe von maximal 6 m zulässig.

II. KENNZEICHNUNGEN

Baugrundverhältnisse

Ein Teil des Plangebietes liegt in einem Auegebiet und wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB aufgrund der Baugrundverhältnisse als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind. Die gängigen Regelungen und Bauvorschriften sind zu beachten.

III. HINWEISE

III.1 Grundwasser

Ein Teil des Plangebiets liegt in einem Auegebiet (siehe Kennzeichnung oben). In diesem Bereich steht der natürliche Grundwasserspiegel 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. Die gängigen Regelungen und Bauvorschriften sind zu beachten.

III.2 110-kV-Hochspannungsfreileitung, Hochspannungsmasten

2.1 Im Plangebiet verläuft die 110-kV-Hochspannungsfreileitung "Zukunft - Velau", Bl. 1112 (Maste 5 bis 11). Alle geplanten Maßnahmen und Bauvorhaben im Bereich bzw. in unmittelbarer Nähe des 2 x 16,0 m breiten Schutzstreifens der Leitung bedürfen der Zustimmung des Leitungsträgers.

2.2 Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Freileitung Bl. 1112 bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind den Leitungsträgern Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. zum Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherrn zuzusenden. Die Zustimmung zu einem Bauvorhaben im Schutzstreifenbereich erfolgt ausschließlich durch Abschluss einer privatrechtlichen Unterbauungsvereinbarung.

2.3 Die Leitung und die Maststandorte (Maste 5-7) innerhalb des Plangebietes muss jederzeit zugänglich sein, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsleitungen gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

2.4 In den Randbereichen bzw. außerhalb des Leitungsschutzstreifens angepflanzte höherwachsende Anpflanzungen sind mit einer Staffelung der Endwuchshöhe anzupflanzen.

2.5 Sollten Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer / den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer / der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Leitungsbetreiberin berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers / des Bauherrn durchführen zu lassen.

III.3 Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Es liegen Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln (Bombenblindgänger und Geschützstellung) vor. Vor Baumaßnahmen in diesen Bereichen wird eine geophysikalische Untersuchung in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst empfohlen.
Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

III.4 Bodendenkmalpflege

Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 DSchG NW sind zu beachten. Demnach sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen unverzüglich 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.

III.5 Artenschutz

Gebäudeabbrucharbeiten und Baufeldräumungen sind im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Erfolgt der Gebäudeabbruch außerhalb dieses Zeitraums, ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine artenschutzrechtliche Begleitung durchzuführen.