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 Galanteriewaren (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)
- Gebrauchtwaren 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.

Immissionsschutz

4. Aktiver Lärmschutz

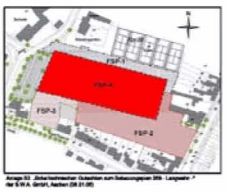
4.1. Im Sondergebiet SO müssen sämtliche technischen Einrichtungen - Heizungsanlagen / Lüftungsanlagen / Kälteanlagen - in ihrem Emissionsverhalten auf folgende immissionswirksame Schalleistungspegel L_{WA} begrenzt werden:

Beurteilungszeitraum	Tagzeit	Schalleistungspegel	zul. L_{WA} = 75 dB(A)
Beurteilungszeitraum	Nachtzeit	Schalleistungspegel	zul. L_{WA} = 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 Schalleistungspegel L_{WA}" 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. L_{WA}" = 60 dB(A)
Nachtzeit: zul. L_{WA}" = 50 dB (A)
b) Plangebietsfläche FSP-2
Tagzeit: zul. L_{WA}" = 57 dB(A)
Nachtzeit: zul. L_{WA}" = 40 dB(A)
c) Plangebietsfläche FSP-3
Tagzeit: zul. L_{WA}" = 54 dB(A)
Nachtzeit: zul. L_{WA}" = 40 dB(A)
d) Plangebietsfläche FSP-4
Tagzeit: zul. L_{WA}" = 50 dB(A)
Nachtzeit: zul. L_{WA}" = 40 dB(A)



Anlage B2 „Schalltechnischen 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. $L_{A,f}$ = 35 dB(A) Schlafräume nachts: zul. $L_{A,f}$ = 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 Ausgleichsmaßnahmen 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.

Immissionsschutz:
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.