STADT ESCHWEILER

VORHABENBEZOGENENER BEBAUUNGSPLAN VBP 6
- ORTSEINGANG DÜRWISS-SÜD –

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB); Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel, VKF max. 3.315 qm, nahversorgungsrelevante Sortimente“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

1.1 Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben für die Nahversorgung. Zulässig ist der Handel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Sortimentsliste des „Flächennutzungsplans der Stadt Eschweiler, Anhang 8“ auf einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 3.315 qm. Es sind folgende Betriebe zulässig:

- ein Lebensmittel-Vollsortimenter inklusive Bäcker mit maximal 1.600 qm Verkaufsfläche
- ein Lebensmittel-Discounter inklusive Backshop mit maximal 1.110 qm Verkaufsfläche,
- ein Drogeriemarkt mit maximal 605 qm Verkaufsfläche.

  - die maximal zulässige Verkaufsfläche für Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren wird für den Drogeriemarkt auf 375 qm begrenzt.

1.2 Zulässige Kernsortimente sind folgende nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Sortimentsliste der Stadt Eschweiler:

- Lebensmittel und Getränke (Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren WZ-Nr. 52.11 und Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln WZ-Nr. 52.2)
- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren (Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel WZ-Nr. 52.33.1, Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel aus WZ-Nr. 52.33.2, Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren WZ-Nr. 52.49.9)

  (Nummerierung entsprechend der „Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ)“, Ausgabe 2003 des statistischen Bundesamtes)

1.3 Der Anteil an zentrenrelevanten Rand- und Nebensortimenten gemäß Eschweiler Liste wird auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs beschränkt.

1.4 Im Sondergebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen gem. § 12 (3a) BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO)

Für das SO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise, jedoch sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

3 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Abstand von 13 m um den Mittelpunkt des Mastes der Hochspannungsleitung ist die Errichtung von baulichen Anlagen sowie von Anpflanzungen unzulässig.

4 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den versiegelten Flächen innerhalb des Sondergebietes anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der festgesetzten Fläche zu versickern.

5 Nachrichtliche Übernahme, hier: Leitungsrecht (§ 9 Abs. 6 i.V.m. Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das Leitungsrecht besteht zu Gunsten der Erschließung der Grundstücke 284, 319 und 309 für eine Schmutzwasserleitung sowie zu Gunsten der Versorgungsträger. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen und bei Bepflanzungen ist die Unversehrtheit der Leitung sicherzustellen.

6 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Fläche ist die Errichtung einer Lärmschutzwand von ca. 48 m Länge entlang der nördlichen Grundstücksgrenze erforderlich. Die Wand muss eine Höhe von 3 m und eine Auskragung nach Süden von 3,5 m aufweisen. Die Wand muss nicht absorbierend ausgeführt werden. Die Lärmschutzwand muss bündig an das Gebäude anschließen. Am östlichen Ende der Wand ist eine Öffnung für einen Fußweg zulässig. Innerhalb der festgesetzten Flächen sind Stellplätze unter der Auskragung zulässig.

7 Private Grünfläche „Ortsrandeingrünung“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) i.V.m. Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der mit FB 1 bezeichneten Fläche, die innerhalb des Schutzstreifen der 110 kV Hochspannungsleitung liegt, sind zur naturnahen Eingrünung und zur Verbesserung der Struktur- und Artenvielfalt gemäß Eingriffs- / Ausgleichsplan des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (LBP) standorttypische Gehölze der Artenliste 1 in Form einer freiwachsenden Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 m x 1,50 m.
Die Randbereiche und Zwischenräume sind mit einer Landschaftsrasenmischung, die einen gewissen Kräuteranteil aufweist (RSM 7.1.2), einzusäen. Die Mahd erfolgt max. 2 x pro Jahr ab dem 15. Juni. Bei den Anpflanzungen sind die Pflanzabstände des Nachbarrechts NRW zu beachten.
Im Bereich der mit FB 2 gekennzeichneten Flächen sind zur naturnahen Eingrünung und zur Verbesserung der Struktur- und Artenvielfalt gemäß Eingriffs- / Ausgleichsplan des LPBs standorttypische Gehölze der Artenliste 2 in Form einer Freiwachsenden Hecke und 18 Einzelbäume der Artenliste 3, die zum Teil in die freiwachsende Hecke zu integrieren sind, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand der Gehölze beträgt 1,50 m x 1,50 m, der Pflanzabstand der Bäume muss zwischen 5 – 10 m liegen. Die Einzelbäume sind mit einem Pfahldreibock zu sichern.
Die Randbereiche und Zwischenräume sind mit einer Landschaftsrasenmischung, die einen gewissen Kräuteranteil aufweist (RSM 7.1.2) einzusäen. Die

Mahd erfolgt max. 2 x pro Jahr ab dem 15. Juni. Bei den Anpflanzungen sind die Pflanzabstände des Nachbarrechts NRW zu beachten.
Die mit FB 3 gekennzeichnete Fläche / Versickerungsbecken (Sohle und Böschungen) ist mit einer Saatgutmischung für Versickerungsflächen einzusäen. Die Mahd erfolgt max. 2 x pro Jahr ab dem 15. Juni.

Im Sondergebiet sind zur Auflockerung und Strukturierung, sowie zur Verbesserung des Mikroklimas je 4 Stellplätze ein Baum der Artenliste 4, mindestens jedoch 38 Bäume, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die festgesetzte Lärmschutzwand ist auf Ihrer nördlichen Seite mit heimischen Arten, z.B. Geißblatt - Lonicera caprifolium oder Waldrebe - Clematis vitalba zu begrünen.
Die verbleibenden Vegetationsflächen an der Straße Am Fließ sind mit einer Landschaftsrasenmischung, die einen gewissen Kräuteranteil aufweist (RSM 7.1.2) einzusäen. Die Mahd erfolgt max. 2 x pro Jahr ab dem 15. Juni. Die übrigen Vegetationsflächen im Bereich der Stellplätze sind mit einer Gebrauchsrasenmischung einzusäen oder mit Bodendecker zu bepflanzen.
Die Errichtung von Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebietes dienen (z.B. für Trafos), ist auch innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig.

Artenliste 1:

Hartriegel	Cornus sanguinea
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Ohrweide	Salix aurita
Mandelweide	Salix triandra

Pflanzqualität:
- Strauch / Heister 2 x verpfl., ohne Ballen, Höhe: 100-150 cm
- Es sind immer 3 - 5 Sträucher einer Art in Gruppen zu pflanzen.
- Die Pflanzung ist vor Verbiss zu schützen.
- Der Aufwuchs zwischen den Gehölzen ist in den ersten drei Jahren 3 - 4 mal pro Jahr zu mähen.

Artenliste 2:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Korbweide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Eberesche	Sorbus aucparia
Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzqualität:
- Strauch / Heister 2 x verpfl., ohne Ballen, Höhe: 100-150 cm
- Es sind immer 3 - 5 Sträucher einer Art in Gruppen zu pflanzen.

- Die Pflanzung ist vor Verbiss zu schützen.
- Der Aufwuchs zwischen den Gehölzen ist in den ersten drei Jahren 3 - 4 mal pro Jahr zu mähen.

Artenliste 3:

Bergahorn	Acer pseudoplatnaus
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Winterlinde	Tilia cordata

Pflanzqualität:
- Hochstamm, 3 x verpfl., mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm
- Die Bäume sind vor Verbiss zu schützen.

Artenliste 4:

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Baumhasel	Corylus colurna
Stadtbirne	Pyrus calleryana

Pflanzqualität:
- Hochstamm, 3 x verpfl., mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm

8 Hinweise

Immissionsschutz

Die nachfolgend aufgeführten Nebenbestimmungen für Vorhaben im SO-Gebiet sind in die Baugenehmigungen aufzunehmen:

- Sämtliche Fahrwege des Parkplatzes müssen in Asphalt oder fasenlosem Pflaster ausgeführt werden. Die Steigung des Parkplatzes darf maximal 5% betragen.
- Eine Öffnungszeit der Einzelhandelsbetriebe ist nur an Werktagen im Tageszeitraum von 6.00 – 21.30 Uhr zulässig. Eine Nutzung des Parkplatzes (und ein darauf bezogener Fahrzeugverkehr) ist für die Zeit von 22.00 - 6.00 Uhr durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden.
- Eine Öffnungszeit der Bäckerei ist auch an Sonn- und Feiertagen zwischen 7.00 und 16.00 Uhr zulässig. An Sonn- und Feiertagen sind durch die Bäckerei verursachte Kundenverkehre zulässig.
- Eine Warenanlieferung ist nur an Werktagen im Tageszeitraum von 6.00 – 22.00 Uhr zulässig.
- Die insgesamt abgestrahlte Schallleistung der geplanten Haustechnik / Verflüssiger angenommen auf der mittleren Dachfläche des Gebäudes ist durch geeignete Maßnahmen auf maximal Lw = 80 dB(A) zu begrenzen.

Grundwasser
Das Plangebiet liegt im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sümpfungsmaßnahmen, die eine zukünftige Auswirkung im Planungsgebiet nicht ausschließen.
Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.
Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Hochspannungsfreileitung
Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind dem Versorgungsträger Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in mm über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung des Versorgungsträgers.

Bauliche Vorkehrungen
Die Gebäude innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsleitung müssen eine Bedachung nach DIN 4102, „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“ Teil 7 erhalten. Glasdächer sind nicht zulässig.
Die DIN 4102 kann beim Planungsamt der Stadt Eschweiler zu den allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Mögliche Kampfmittelbelastung
Das Plangebiet liegt in einem Bereich in dem ein diffuser Kampfmittelverdacht vorliegt. Daher wird empfohlen, eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Flächen zum Baubeginn durchzuführen. Hierzu ist vor Baubeginn mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass weitere Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insoweit sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dem „Merkblatt für das Einbringen von Sondierbohrungen“ des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW - Rheinland zu entnehmen.

Denkmalschutz
Die Bestimmungen zum Auffinden archäologisch relevanter Güter nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen sind zu beachten. Danach sind entsprechende Bodenfunde den zuständigen Behörden zu melden und die Fundstelle ist nach erfolgter Meldung drei Werktage unverändert zu belassen.

Legende

1. Art der baulichen Nutzung

SO Einzelhandel — Sondergebiet "Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel"

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH max.172 m ü.NHN — Höchstmaß der Firsthöhe

3. Bauweise, Baugrenzen

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

4. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen

RRB — Versickerungsbecken

5. Grünflächen

Private Grünfläche, Zweckbestimmung "Ortsrandeingrünung"

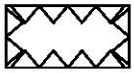
6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen



Nachrichtliche Übernahme, hier:
Leitungsrecht



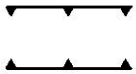
Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, hier:
Abstandsfläche Hochspannungsmast



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes



Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes



Schutzbereich Leitungen ober- und unterirdisch

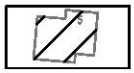
Hochspannungsleitung

FB 1 Pflanzbereich 1

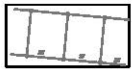
FB 2 Pflanzbereich 2

FB 3 Pflanzbereich 3

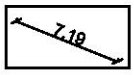
8. Sonstige Darstellungen



vorhandene Gebäude



Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern



Vermaßung