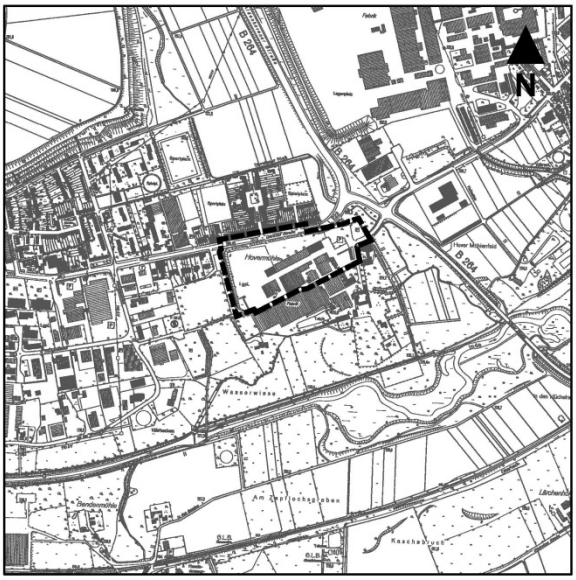
STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 287 A
- DÜRENER STRASSE/HOVERMÜHLE -

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 (4) BauGB



Auf einer Teilfläche des ehemaligen Prysmian-Kabelwerkes ist die Errichtung eines Baumarktes/Gartencenters mit einer Geschossfläche von ca. 11.000 m^2 und einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 10.300 m² beabsichtigt. Vorgesehen ist die Verlagerung und Erweiterung des westlich des Plangebiets gelegenen bestehenden OBI-Baumarktes. Ziel der Planung ist neben der Möglichkeit zur Verkaufsflächenerweiterung für den Baumarkt/das Gartencenter auch die geordnete Wiedernutzung der restlichen Flächen des ehemaligen Prysmian-Werkes.

Aufgrund der Großflächigkeit der geplanten Einzelhandelsnutzung und der damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist die Errichtung eines solchen Vorhabens an dem geplanten Standort nur in einem Sondergebiet zulässig. Die übrigen Flächen des Plangebiets sollen als Gewerbegebiet entwickelt werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Entwicklungsziele und zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 287 A – Dürener Straße / Hovermühle – wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen dieser Bauleitplanung beinhaltet. Der zusammenfassende Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil B) zum Bebauungsplan.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans bzw. der Umweltprüfung wurden die Ergebnisse der folgenden Fachgutachten / -planungen berücksichtigt:

- Ausweisung eines Gewerbegebiets südlich der Dürener Straße in Eschweiler – Faunistische und floristische Untersuchungen, Gebäudeuntersuchungen / Eingriffs-Ausgleichsbilanz; Weluga Umweltplanung, Bochum, 27. Juli 2015.
- Stadt Eschweiler Bebauungsplan 287 A Dürener Straße/Hovermühle – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag nach § 44 BNatSchG - hier: Vorprüfung, Stufe I der ASP, Weluga Umweltplanung, Bochum, 27. Juli 2015.
- Stadt Eschweiler - Bebauungsplan 287 A Dürener Straße / Hovermühle - Planung von Kompensationsmaßnahmen zur Ausweisung eines Gewerbegebiets südlich der Dürener Straße in Eschweiler, Weluga Umweltplanung, Bochum, 14. August 2015.
- Bebauungsplan 287 A Dürener Straße / Hovermühle - Fachgutachterliche Stellungnahme zur Kompensation des Verlustes von Gehölzen an der Dürener Straße, Weluga Umweltplanung, Bochum, März 2016.
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Baumarkt und Gewerbegebiet in Eschweiler – Bericht-Nr. P14-165/1, FIRU GfI mbH, Kaiserslautern, 05. August 2015.
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 287A Dürener Straße/Hovermühle in Eschweiler – Bericht-Nr. P16-009/E2, FIRU GfI mbH, Kaiserslautern, 17. März 2016.
- Verkehrsplanerische Begleituntersuchung Bebauungsplan 287 A – Dürener Straße / Hovermühle – der Stadt Eschweiler, Vertec, Koblenz, März 2016.
- TRIWO Gewerbepark Eschweiler Bebauungsplan Nr. 287 A - Fachbericht Entwässerung -, BFT Planung GmbH, Aachen, April 2016.
- Bericht zur Boden- und Grundwasseruntersuchung auf dem Prysmian-Standort in Eschweiler, URS, Essen, 03. November 2008.
- Kurzbericht Grundwassermonitoring 2014 TRIWO Gewerbepark Eschweiler GmbH (ehemals PRYSMIAN Kabel und Systeme GmbH), Standort Eschweiler, ahu AG, Aachen, 15. Mai 2014.

Wie in diesem Umweltbericht zu den untersuchten Schutzgütern beschrieben, sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen in der Summe als nicht erheblich einzustufen, was überwiegend auf die bereits in der Vergangenheit im Plangebiet stattgefundene Nutzung und die im Zusammenhang mit dieser bereits erfolgten Eingriffe zurückzuführen ist.

Im Einzelnen ergaben sich folgende Bewertungen hinsichtlich der einzelnen Schutzgüter:

Landschaft/Erholung, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Erhebliche Auswirkungen durch die Planung sind aufgrund der bestehenden Vorbelastungen durch Bebauung und Versiegelung nicht zu erwarten.

Es werden weiterhin Fortpflanzungs- und Ruhestätten für verschiedene Tierarten im Plangebiet zur Verfügung stehen. Der Eintritt von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG kann durch Vermeidungsmaßnahmen abgewendet werden.

Boden, Wasser / Grundwasser

Die Böden im Plangebiet sind durch die ehemalige industrielle Nutzung stark vorbelastet. Natürliche Bodenverhältnisse sind kaum noch vorhanden. Erhebliche Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

Die gesamte Fläche des Plangebiets wird im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster der StädteRegion Aachen als Altstandort unter der Nummer 5103/2359 – Altstandort und Altablagerung – geführt. Der Hinweis im Bebauungsplan ist zu beachten.

Sowohl die bestehende als auch die zukünftige Versiegelung im Plangebiet führen dazu, dass vermehrt Niederschlagswasser kontrolliert an einen vorhandenen Vorfluter bzw. das öffentliche Kanalnetz abgegeben wird.

Klima und Luft

Erhebliche Auswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Durch die Planung werden im Plangebiet emittierende gewerbliche Nutzungen in Gewerbe- und Sondergebieten in der Nachbarschaft von Wohnbebauung zulässig. Zum Schutz der benachbarten Wohnnutzungen vor Gewerbelärmeinwirkungen wird eine Emissionskontingentierung festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Kontingentierung für den Tag- und den Nachtzeitraum sind das Sondergebiet und die Gewerbegebiete mit den angrenzenden Wohnnutzungen verträglich.

Die Planung sieht die Herstellung des Knotenpunktes Dürener Straße (L 223) / Zufahrt Plangebiet mit zusätzlichen Abbiegespuren ins Plangebiet sowie einer Lichtsignalanlage (LSA) vor. Nach dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung handelt es sich bei der Maßnahme um eine wesentliche Änderung i. S. d. 16. BImSchV, so dass aufgrund der ermittelten Verkehrslärm-pegelerhöhungen an den betroffenen Gebäuden Schallschutzmaßnahmen (Einbau von Schallschutzfenstern) erforderlich werden, soweit die vorhandenen Außenbauteile die erforderlichen Schallschutzanforderungen nicht bereits erfüllen. Ein entsprechneder Hinweis wurde in die Planurkunde aufgenommen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler. Konkrete Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodendenkmälern bestehen ebenfalls nicht. Da archäologische Bodenfunde jedoch nicht ausgeschlossen werden können, wurde vorsorglich ein Hinweis hinsichtlich des Verhaltens bei Aufdeckung von Bodendenkmälern in den Bebauungsplan aufgenommen.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die geplante Nutzung der Flächen im Plangebiet führt unter Berücksichtigung der getroffenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu Biotopverlusten. Nach der erstellten Bilanzierung ergibt sich ein Defizit von 30.533,22 Biotopwertpunkten. Das verbleibende Defizit sowie die zusätzlichen Eingriffe aufgrund der Änderungen am Bebauungsplan-Entwurf nach der Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB werden durch externe

Kompensationsmaßnahmen auf den südlich an die bestehenden Werksgebäude des ehem. Prysmian-Geländes angrenzenden Flächen (Gemarkung Eschweiler, Flur 70, Flurstück 61) ausgeglichen.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 12.01.2015 bis 26.01.2015 statt. Während der Auslegungsfrist wurden keine Äußerungen vorgebracht.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung und Umweltbericht sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 24.09.2015 bis 26.10.2015 öffentlich ausgelegt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind 3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

Da der Entwurf des Bebauungsplanes nach dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geändert und ergänzt wurde, wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB der Bebauungsplanentwurf nebst Begründung in der Zeit vom 09.05.2016 bis 06.06.2016 erneut öffentlich ausgelegt. Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung sind 2 Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit eingegangen.

Öffentlichkeit

Während dieser Fristen wurden seitens der Öffentlichkeit Stellungnahmen zu den Punkten Gebietserhaltungsanspruch, Auswirkungen auf den Einzelhandel, Immissionsschutz, Geräuschkontingentierung und Verkehr abgegeben und wie folgt berücksichtigt:

- Auf den Hinweis, dass durch die Planung der Gebietserhaltungsanspruch verletzt würde, wurde erwidert, dass der Gebietserhaltungsanspruch lediglich bei der Zulassung von Einzelvorhaben beachtlich ist. Im vorliegenden Fall würde es der gesetzlichen Regelung des § 1 Abs. 3 BauGB (Planungserfordernis) widersprechen, wenn ein Bebauungsplan aufgrund eines vermeintlichen Gebietserhaltungsanspruches nicht geändert werden dürfte.
- Die Bedenken, dass aufgrund der Zulässigkeit von Verkaufsflächen für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente von bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche im Bereich des festgesetzten Sondergebietes negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Eschweiler entstünden, wurden nicht mitgetragen. Zum Nachweis der Verträglichkeit wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt, die zu dem Ergebnis kommt, dass die Ansiedlung des geplanten Bau- und Gartenfachmarktes sowohl raumordnerisch, städtebaulich als auch versorgungsstrukturell verträglich ist. Negative Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder Versorgungsstrukturen in der Stadt Eschweiler oder den Nachbarkommunen sind nicht zu erwarten.
- Weiterhin wurde bemängelt, dass eine Regulierung der verkehrlichen Anbindung und ein Ausschluss einer möglichen Anbindung an die Dürener Straße fehle, dass die Untersuchung möglicher Anpassungsmaßnahmen an den vorhandenen Knotenpunkt nach Satzungsbeschluss unzulässig sei und dass die Verkehrslärmemissionen unzureichend ermittelt worden seien.

Aufgrund der nach der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB angepassten Erschließungskonzeption wurden die Anregungen teilweise berücksichtigt bzw. hinsichtlich des Ausschlusses einer möglichen Anbindung an die Dürener Straße nicht berücksichtigt.

- In der schalltechnischen Untersuchung sei bei der Prognose die bauliche Konzeption gem. den Vorstellungen des Grundstückseigentümers zugrunde gelegt worden. Eine Konfliktbewältigung hätte aber losgelöst von den konkreten Nutzungsabsichten des aktuellen Eigentümers / Bauherrn erfolgen müssen. Ebenfalls als unzulässig betrachtet wurde die Berücksichtigung von Einkaufswagenboxen in der schalltechnischen Untersuchung. Hierauf wurde erwidert, dass in der schalltechnischen Untersuchung die Emissionen anhand eines Emissions-Modells mit der für einen Bau- und Gartenfachmarkt typischerweise zu erwartenden Anordnung der Gebäude und Anlagen und den üblichen Betriebsvorgängen und Betriebszeiten angenommen wurden. Weiterhin wurde im Gutachten die ungünstige Anordnung der Boxen in der Nähe der Wohnbebauung angesetzt. Somit wurde auf Bebauungsplanebene der Nachweis erbracht, dass auf der Grundlage des festgesetzten Sondergebiets ein Bau- und Gartenfachmarkt mit einer typischen baulichen und betrieblichen Ausprägung genehmigungsfähig ist. Einzelne Details der Ausgestaltung des Vorhabens und deren etwaige Auswirkungen auf die Geräuschsituation können im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren geregelt werden.
- Es wurde angeführt, dass im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung eine Ermittlung fehle, welche Auswirkungen bei einer anderen Anordnung der Bebauung im Plangebiet zu erwarten seien. Entsprechende Überlegungen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgewogen. Aus marktüblichen und immissionsschutzrechtlichen Gründen wurde sich gegen eine andere Anordnung entschieden.
- Es wurde bemängelt, dass die Gewerbelärmimmissionen der südlich des Plangebietes gelegenen Gewerbebetriebe nicht ausreichend berücksichtigt worden seien. Im Sinne einer pessimalen Betrachtung sei es erforderlich, die tatsächlich durch die Genehmigung für die gewerbliche Nutzungen denkbare Ausnutzung zugrunde zu legen. Alternativ bestünde auch die Möglichkeit, über das sogenannte 6-dB(A)-Kriterium (gem. Ziff. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm) den Nachweis der Verträglichkeit neu hinzukommender Nutzungen zu führen. Der Anregung wurde gefolgt und die Festsetzung zur Emissionskontingentierung unter Berücksichtigung des o.g. Kriteriums angepasst.
- Es wurde darauf hingewiesen, dass die Festsetzung zu nächtlichen Emissionskontingenten unzulässig sei, da für die Gewerbegebiete ein einheitliches Emissionskontingent für den Nachtzeitraum festgesetzt werde, es aber einer Gliederung durch die Festsetzung unterschiedlicher Emissionskontingente erfordert hätte. Weiterhin wurde bemängelt, dass eine Emissionskontingentierung für den Nachtzeitraum im Sondergebiet fehle, obwohl maßgeblich für den zu erwartenden Emissionspegel bei der benachbarten Wohnbebauung im besonderen Maße der im Sondergebiet zulässige Bau- und Gartenmarkt sei. Den Anregungen wurde gefolgt, die Festsetzung zur Emissionskontingentierung wurde angepasst.
- Es wurde mehrfach angeführt, dass das Schutzniveau der an der Dürener Straße gelegenen Wohnbebauung unzutreffend bestimmt worden sei. Diese Bedenken konnten nicht geteilt werden. Die Bewertung erfolgte anhand der konkreten Umstände des Einzelfalls. U.a. stellt die benachbarte Wohnbebauung einen Teil einer Gemengelage dar. In dieser Situation darf im Sinne einer gerechten Abwägung für die Wohnbebauung ein geringeres Schutzniveau – hier Höhe der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die eines Mischgebietes – angesetzt werden. Im Rahmen der Änderung des

Bebauungsplan-Entwurfes wurde die Emissionskontingentierung angepasst und auch eine mögliche Vorbelastung derart berücksichtigt, dass die Summe der Einwirkungen aller Nutzungen im Plangebiet den Immissionsrichtwert für Mischgebiete der TA Lärm an der angrenzenden Wohnbebauung um 6 dB(A) unterschreitet. Damit werden sowohl die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts als auch die Richtwerte von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht für allgemeine Wohngebiete von den Nutzungen im Plangebiet eingehalten.

- Der Anregung, dass für die Gewerbegebiete eine Gliederung nach dem Abstandserlass NRW erforderlich sei, wurde nicht gefolgt, da zur Konfliktbewältigung bereits eine Emissionskontingentierung festgesetzt wurde und innerhalb der Gewerbegebiete nur nicht erheblich belästigende Betriebe zulässig sind.
- Da die zusätzliche Zufahrt eine wesentliche Änderung der Dürener Straße im Sinne des § 16 BImSchG darstellt, seien grundsätzlich die Immissionsgrenzwerte der § 16 BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) einzuhalten, was nicht gewährleistet sei. Entsprechend hätten Schallschutzmaßnahmen ermittelt und bewertet werden müssen. Es wurde erwidert, dass aktive Schallschutzmaßnahmen geprüft worden sind, jedoch nicht in Betracht kommen. Daher kann ein entsprechender Schallschutz nur durch passive Maßnahmen sichergestellt werden. Bzgl. Lärmschutzmaßnahmen an der Dürener Straße wurde ein Hinweis in die Planurkunde aufgenommen. Eine abschließende Regelung ist im Bebauungsplan nicht erforderlich. Aufgrund der wesentlichen Änderung müssen Maßnahmen unabhängig vom Bebauungsplan ergriffen und umgesetzt werden.
- Es wurde vorgetragen, dass die Bewältigung der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen misslungen sei und der bloße Verweis auf die fehlende Hörbarkeit einer Erhöhung von 0,1 dB(A) aufgrund der hohen Belastungen nicht ausreiche, sondern abzuwägen sei. Es wurde geantwortet, dass die Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen in einem Maße stattfindet, welches auch ohne die Planung in wenigen Jahren zu erwarten sei. Zudem ergeben sich die Erhöhungen nur durch den Ansatz des Verkehrsgutachtens, das den gesamte Zusatzverkehr der Planung auf den vorhandenen Verkehr addiert, d.h. ohne Berücksichtigung der Verkehrsverlagerungen durch die Aufgabe des Altstandortes. Tatsächlich ist jedoch zu erwarten, dass sich aufgrund der Verlagerung im Bereich der Dürener Straße keine erhebliche Verkehrszunahme und damit Lärmerhöhung einstellen.
- Der Hinweis, dass eine dauerhafte Sicherung der externen Ausgleichsflächen alleine über den städtebaulichen Vertrag nicht ausreichend sei, konnte nicht gefolgt werden. Die vertragliche Sicherung von Maßnahmen auf dem Grundstück des Vorhabenträgers wird als ausreichend angesehen. Der zum Bebauungsplan 287 A abgeschlossene städtebauliche Vertrag über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen wird als ausreichend angesehen, da er nicht nur Art und Umfang der Maßnahmen und sonstige Verpflichtungen der Eingriffsverursacherin, sondern auch die dingliche Sicherung der Verpflichtungen durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Beseitigungsverbot) und einer Reallast (Pflege) zu Lasten des Ausgleichsgrundstückes regelt.
- Die Höhe der ermittelten planbedingten Verkehre des Bau- und Gartenfachmarktes wurde in Frage gestellt; es sei mit einem größeren Aufkommen zu rechnen. Es wurde erwidert, dass die vorhabenbezogenen Verkehre im Rahmen eines Gutachtens unter Anwendung gängiger Quellen ermittelt und durch eine Plausibilitätsprüfung bestätigt worden sind. Ein

davon abweichendes Verkehrsaufkommen ist daher im Rahmen der Prognose zum Bebauungsplan nicht anzunehmen.

Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 06.01.2015 unter Beifügung des Bebauungsplanvorentwurfs gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert. Während dieser Zeit wurden 13 Äußerungen zur Planung vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 15.09.2015 unter Beifügung des Entwurfs des Bebauungsplans, der Begründung und des Umweltberichts zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 26.10.2015 aufgefordert. Mit diesem Schreiben wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auch über die Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet. Während dieser Zeit wurden 6 Äußerungen zur Planung vorgebracht. Die dem Bebauungsplanverfahren zugrunde liegenden Gutachten wurden u.a. im Internet zur Einsicht zur Verfügung gestellt.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut unter Beifügung des geänderten Bebauungsplanentwurfes mit Schreiben vom 04.05.2016 beteiligt und zur Äußerung aufgefordert. Während dieser Zeit wurden 8 Äußerungen zur Planung vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange äußerten sich zu den Punkten Altlasten / Bodenschutz / bergbauliche Einwirkungen, Kampfmittel, Verkehr, Immissionsschutz, Entwässerung / Niederschlagswasserbeseitigung. Die Stellungnahmen wurden wie folgt berücksichtigt:

- Entsprechend der Anregung durch die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, wurde ein Hinweis auf mögliche durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingte Grundwasserabsenkungen in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Der Empfehlung der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst zur Durchführung einer Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel wurde gefolgt. Aufgrund der zum Zeitpunkt der Überprüfung bestehenden Überbauung der gesamten Fläche waren Testsondierungen nicht möglich. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher wurde ein entsprechender Hinweis auf mögliche Kampfmittel aufgenommen.
- Zum Nachweis einer leistungsfähigen und sicheren Abwicklung des vorhabenbezogenen Verkehrsaufkommens wurde der Forderung des Landesbetriebs Straßen.NRW gefolgt und eine verkehrsplanerische Begleituntersuchung erstellt.

  Zudem wurde entsprechend der vorgetragenen Anregungen eine direkte Anbindung des Plangebietes an die L 223 Dürener Straße zur Entlastung von bestehenden Knotenpunkten geprüft, mit dem Landesbetrieb Straßen.NRW abgestimmt und in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Im Rahmen der erneuten Beteiligung wurde darauf hingewiesen, dass die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Dachflächenabwässern über eine Dükerleitung in den Mühlengraben erteilt wurde. Bedenken hierzu bestehen nicht, wenn die in der Stellungnahme aufgeführten Nebenbestimmungen eingehalten werden. Da sich die Hinweise auf das

Baugenehmigungsverfahrens beziehen, kann der Nachweis der Erfüllung der genannten Nebenbestimmungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht werden.

- Im Rahmen der Offenlage wurde seitens der StädteRegion Aachen – Abteilung Umweltamt / Immissionsschutz – angeführt, dass hinsichtlich der schalltechnischen Untersuchung erhebliche Bedenken bestünden, da eine Mittelwertbildung des Schallimmissionspegels unzulässig sei, die Herleitung und Festsetzung der Emissionskontingente nicht nachvollziehbar und keine Aussagen zur Vorbelastung getroffen seien. Es wurde erwidert, dass die als Mittelwertbildung bezeichnete Festlegung des Schutzniveaus der angrenzenden Bebauung als zulässig erachtet wird, da sich der Bereich als städtebauliche Gemengelage darstellt. Vor diesem Hintergrund kann ein geringeres Schutzniveau für die angrenzende Wohnbebauung angenommen werden. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes wurde die Emissionskontingentierung angepasst und auch eine mögliche Vorbelastung derart berücksichtigt, dass die Summe der Einwirkungen aller Nutzungen im Plangebiet den Immissionsrichtwert für Mischgebiete der TA Lärm an der angrenzenden Wohnbebauung um 6 dB(A) unterschreitet.
  Aufgrund der geänderten Festsetzungen wurde der Bebauungsplan-Entwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

  Der Anregung im Rahmen der erneuten Beteiligung zur Anpassung der Emissionskontingentierung – derart, dass das Grundstück des zwischenzeitlich genehmigten Bau- und Gartenfachmarktes von der Kontingentierung ausgenommen ist und die Kontingente der verbleibenden Flächen so verteilt werden, dass der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete unter Berücksichtigung der genehmigten Immissionen des Baumarktes eingehalten wird – wurde nicht gefolgt. Auf eine Anpassung der Festsetzung wurde verzichtet, da bereits in der Summe der festgesetzten Emissionskontingente im Sondergebiet und in den Gewerbegebieten der Immissionsrichtwert eines allgemeinen Wohngebietes eingehalten wird.

- Weiterhin wurde seitens der StädteRegion Aachen – Abteilung Umweltamt / Immissionsschutz angeführt, dass Aussagen zu Lichtimmissionen fehlten. Ein Gutachten zu diesem Belang wird als nicht erforderlich angesehen. Aufgrund der Ausrichtung der Fahrgassen sowie der Lage der neuen Zufahrt an der Dürener Straße wird Lichteintrag an gegenüberliegenden Gebäuden weitestgehend vermieden. Zudem sind wesentliche Beeinträchtigungen des Nachtschlafs durch die vorgesehenen Öffnungszeiten nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen durch Werbeanlagen sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

- Entsprechend des Hinweises auf eine im Plangebiet vorkommende Altlast wurden eine Kennzeichnung sowie ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Der Empfehlung zur Kennzeichnung eines Bereiches mit Vorkommen von Böden, die humoses Bodenmaterial enthalten, und empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig sind, wurde nicht gefolgt. Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist lediglich im südwestlichen Teilbereich nach der Darstellung der RWE geringfügig betroffen. Der betroffene Bereich liegt außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und wird im Bebauungsplan als Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Bauliche Anlagen in diesem Bereich sind daher nicht zu erwarten bzw. zulässig.

3. Begründung der Entwurfsauswahl (nach erfolgter Abwägung) aus den Alternativen

Durch die günstigen verkehrlichen Anbindungen und die verfügbare Fläche bietet sich der Standort des ehemaligen Prysmian-Werks für die Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes an. Aufgrund der industriellen Vornutzung kann die Ansiedlung ohne neue Inanspruchnahme von Grund und Boden erfolgen. Zudem ergibt sich durch den Bebauungsplan eine Perspektive für die Folgenutzung der industriellen Brachfläche insgesamt.

Standortalternativen, welche die vorgenannten Kriterien in gleichem Maße erfüllen bzw. mit geringeren Umweltauswirkungen zu realisieren wären, sind in Eschweiler nicht ersichtlich.

Eschweiler, 24.10.2016

Schoop