



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

1

056/13

Sitzungsvorlage

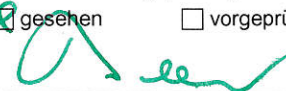
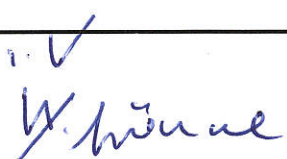
Datum: 7.03.2013

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Vorberatung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	07.03.2013	
2.				
3.				
4.				

4. Änderung des Flächennutzungsplanes - Ortseingang Dürwiß-Süd - hier: Ergebnis der öffentlichen Auslegung sowie Beschluss der erneuten öffentlichen Auslegung

Beschlussentwurf:

1. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 1).
2. Die Stellungnahmen der Behörden gemäß § 3 (2) und § 4 (1) und (2) BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 2).
3. Der Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes - Ortseingang Dürwiß-Süd - (Anlagen 3 und 4) mit Begründung einschließlich Umweltbericht (Anlage 6) wird zum Zweck der erneuten öffentlichen Auslegung beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt ☒ gesehen ☐ vorgeprüft 		Unterschriften 	
1	2	3	4
☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt
Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis
☐ einstimmig ☐ ja	☐ einstimmig ☐ ja	☐ einstimmig ☐ ja	☐ einstimmig ☐ ja
☐ nein	☐ nein	☐ nein	☐ nein
☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung

Sachverhalt

Der Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes - Ortseingang Dürwiß-Süd - hat in der Zeit vom 27.12.2012 - 28.01.2013 öffentlich ausgelegen. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sind, soweit sie Bedenken und Anregungen enthalten als Anlage 7 beigefügt. Die Behörden wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Die Stellungnahmen sind, soweit sie Bedenken und Anregungen enthalten, ebenso wie die Stellungnahmen aus der Beteiligung gemäß § 4 (1) und (2) BauGB, als Anlage 8 beigefügt. Die Äußerungen betreffen im Wesentlichen Bedenken und Anregungen zur Bebauung der offenen Landschaft, zur Einzelhandelsansiedlung, zum Grundwasser, zur Hochspannungsfreileitung, zum Immissionsschutz, zum Landschaftsschutz und zur Verkehrserschließung. Zur Klärung der unterschiedlichen Fragestellungen wurden, soweit für diese Flächennutzungsplanänderung erforderlich, entsprechende Fachgutachten erarbeitet.

Zur Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Bezirksplanungsbehörde gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) um Bestätigung der Anpassung an die Ziele der Raumordnung gebeten. Seitens der Bezirksregierung Köln bestanden Bedenken zur Größenordnung des geplanten Drogeriemarktes und damit zu der nach der Flächennutzungsplanänderung zulässigen maximalen Gesamtverkaufsfläche. Vom Vorhabenträger wurde daraufhin eine Reduzierung der Verkaufsflächen von 3.415 qm auf 3.315 qm vorgeschlagen. Da die Grundzüge der Planung durch diese Änderung berührt werden, ist eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich. Der überarbeitete Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes – Ortseingang Dürwiß-Süd – mit Legende sowie der Begründung zu diesem Plan sind als Anlagen 3, 5 und 6 beigefügt.

Die Bestätigung der Bezirksregierung Köln, dass die geänderte Planung den Zielen der Raumordnung angepasst ist, liegt bisher noch nicht vor. Seitens des Vorhabenträgers wird ein schnellst möglicher Abschluss des Planverfahrens angestrebt.

Die Verwaltung empfiehlt, sofern eine positive Stellungnahme der Bezirksregierung Köln zur Sitzung vorliegt, den geänderten Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes – Ortseingang Dürwiß-Süd - gemäß § 4 a (3) BauGB zum Zweck der erneuten öffentlichen Auslegung zu beschließen.

Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bauleitplanverfahren zugrunde und können bei der Verwaltung eingesehen werden:

- „Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung neuer Einzelhandelsflächen in Eschweiler Dürwiß, Jülicher Straße“; FUTURA CONSULT DR. KUMMER; Eschweiler; 2010 u. 2012
- „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 6 - Ortseingang Dürwiß-Süd -, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag“; BEUSTER; 2012
- „Versorgungszentrum Dürwiß, Jülicher Straße - Ergebnis der Bodenerkundung“; Dipl.-Geol. M. ECKARDT; Aachen; 2012
- „Umweltbericht mit integrierter Umweltprüfung zur geplanten Ansiedlung eines Einzelhandelsstandortes am Ortseingang Dürwiß-Süd“; ISR STADT+RAUM; Haan; 2011
- „Schalltechnische Untersuchung für die zu erwartenden Geräuschemission und -immission nach Errichtung eines Nahversorgungszentrums in Dürwiß im Rahmen eines Bebauungsplans“; ADU; Köln; 2012
- „Verkehrsgutachten im Zusammenhang mit der Errichtung eines Einzelhandelsstandortes in Dürwiß“; BSV; Aachen; 2012

Haushaltsrechtliche Betrachtung

Das Bauleitplanverfahren ist haushaltsrechtlich nicht relevant. Ggf. anfallende Kosten für Gutachten, Planungen, Erschließungsmaßnahmen etc. trägt der Projektentwickler / Investor.

Anlagen:

1. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit
2. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden
3. Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (M 1:5.000)
4. Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (M 1:5.000)
5. Legende
6. Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Umweltbericht
7. Stellungnahmen der Öffentlichkeit
8. Stellungnahmen der Behörden

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans

Nr.	Bürger / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
1	U. Kaesmacher, Brunnenhof 7; Schreiben vom 20.01.2011 H. Kaesmacher-Huppertz, S. Huppertz, Brunnenhof 7; Schreiben vom 20.01.2011 Die Bürgerinnen äußern mit gleichlautendem Schreiben Bedenken gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplans ein. Sie sind mit dem Abbau des Grüngürtels am Ortseingang nicht einverstanden. Man sollte bei den weiteren Planungen beachten, dass der Erhalt dieses Gürtels auch zukünftig obere Priorität hat. Aus Sicht der Bürger bestehe kein Mangel an Parkplätzen vor den jetzt bestehenden Supermärkten. Wenn es denn mal an Weihnachten oder Ostern zu Engpässen kommen sollte, sei da wohl mit zu leben. Für den größten Teil der Dürwißer Bevölkerung sei auch zukünftig weiterhin keine fußläufige Einkaufsmöglichkeit vorhanden, da es keine Lebensmittelgeschäfte im Zentrum bzw. am Ortsende gibt. Müsstest die Menschen für Ihren Einkauf sowieso das Auto nutzen, spräche nichts dagegen, wenn sie hier einen weiteren Kilometer bis zum nächsten Aldi oder Großmarkt fahren. Hiervon gebe es in Eschweiler genügend. Bei einer weiteren Ansiedlung von einem Drogeriemarkt auf der grünen Wiese würde die Innenstadt zusätzlich ausbluten und auch in Dürwiß wäre ein weiterer Leerstand zu befürchten.	Der Grüngürtel am Ortsrand wird durch die aktuelle Planung beibehalten. Auf der nachfolgenden Planungsebene wird eine Ortsrandeinguß festgesetzt, die mit den Zielen des Landschaftsplans übereinstimmt und den regionalen Grüngürtel berücksichtigt. Der heutige EDEKA-Markt ist aus verschiedenen Gründen nicht mehr zeitgemäß. Bei einem Neubau an gleicher Stelle würden durch das neue Gebäude Stellplätze entfallen und aufgrund der größeren Verkaufsfläche zusätzlich noch mehr Stellplätze benötigt. Innerhalb des Zentrums von Dürwiß lassen sich aufgrund der kleinteiligen und weitestgehend bebauten Grundstückstruktur keine ausreichend großen Freiflächen, die eine Ansiedlung eines Vollsortimenters erlauben, ausmachen. Der neue Standort ist sowohl mit dem Rad als auch mit dem ÖPNV erreichbar, für den südlichen Ortsteil gilt dies auch für den Fußgänger. Daher ist eine Ansiedlung in Dürwiß zu befürworten. Durch die Planung werden keine schädlichen Auswirkungen auf das Dürwißer Ortszentrum erwartet. Dies geht aus dem Verträglichkeitsgutachten hervor.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden (TÖB) zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
1	Bezirksregierung Arnsberg; Schreiben vom 14.01.2011 Das angezeigte Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Glückauf“ sowie über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Eschweiler“ und „Zukunft“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes Glückauf ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Eschweiler“ bzw. „Zukunft“ ist die RWE Power Aktiengesellschaft in 50935 Köln, Stütgenweg 2. Nach den vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand 01.10.2009) ist die Planmaßnahme teilweise von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Für flächenscharfe Abgrenzungen der Beeinflussungen durch Grundwasserabsenkung sollte der Erftverband am Verfahren beteiligt werden. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Es wird empfohlen, eine Anfrage an die RWE Power AG zu stellen. Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist nichts bekannt. Diesbezüglich wird empfohlen auch die o. g. Bergwerkseigentümer an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dieses nicht bereits erfolgt ist.	Die EBV GmbH, der Erftverband und die RWE Power AG wurden im Verfahren beteiligt. Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren wird ein Hinweis zu möglichen Grundwasserabsenkungen aufgenommen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
2	Wehrbereichsverwaltung West; Schreiben vom 13.01.2011, 02.08.2012 und vom 14.01.2013		
	Es wird mitgeteilt, dass bei Realisierung der Planung - bei Einhaltung der beantragten Bauhöhen und darüber hinaus bis 20 m über Grund - die von der Behörde wahrzunehmenden Belange nicht berührt werden.	Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren geregelt. Eine Höhe von 20 m wird dabei nicht überschritten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3	Stadt Alsdorf; Schreiben vom 16.07.2012		
	Die Stadt Alsdorf hat gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken. Jedoch sieht sich die Stadt Alsdorf aufgrund des aktuellen Standes der Begründung noch nicht in der Lage, abschließend zu beurteilen, ob das geplante Einzelhandelsvorhaben die Ausnahmebestände zur Ansiedlung außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches gemäß der Ziele 1-3 des in Aufstellung befindlichen LEPs NRW – „Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel“ erfüllt. Hierüber müssen die Ergebnisse der „Verträglichkeitsanalyse“ zur geplanten Ansiedlung neuer Einzelhandelsflächen in Eschweiler Dürwiß“ in Verbindung mit den Ergebnissen der Aufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Eschweiler Aufschluss geben. Daher behält sich die Stadt Alsdorf eine abschließende Äußerung in der Offenlage und im Bebauungsplanverfahren vor.	Weitergehende Informationen zur Verträglichkeit des Projektes wurden den Unterlagen zur Offenlage beigelegt. Siehe hierzu auch die Ausführungen in der Begründung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans unter Punkt 1.4 sowie das Verträglichkeitsgutachten. Im weiteren Verfahren wurde die Stadt Alsdorf mit Schreiben vom 19.12.2012 erneut beteiligt. In Rahmen der Offenlage ging keine abschließende Stellungnahme der Stadt Alsdorf ein.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4	Städteregion Aachen; Schreiben vom 07.08.2012 und vom 28.01.2013		
4.1	Umweltamt - Wasserwirtschaft Das vorgelegte Entwässerungskonzept wurde geprüft. Gegen die Art der geplanten Niederschlagswasserentsorgung bestehen keine Bedenken. Im Rahmen des Bauantrages ist für die Ableitung der Niederschlagswässer gemäß § 8, 9 und 10 WHG beim Umweltamt der StädteRegion Aachen ein wasserrechtlicher Erlaubisantrag einzureichen. Entsprechende Reinigungsstufen nach dem Stand der Technik sind vorzusehen. Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.	Der Bauantrag ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans. Der Vorhabenträger wurde über diese Forderung informiert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
4.2	Umweltamt - Immissionsschutz Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bestehen gegen das Planvorhaben Bedenken, da eine abschließende Beurteilung zurzeit nicht möglich ist. In der Stellungnahme werden zu einzelnen Punkten des Schallgutachtens zum Bebauungsplan konkrete Bedenken und Anregungen geäußert.	Bedenken gegen die Darstellung einer Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel in der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes werden nicht geäußert. Durch das Schallgutachten wird bestätigt, dass die entstehenden schallschutztechnischen Konflikte durch Minderungsmaßnahmen im Bebauungsplan grundsätzlich gelöst werden können. Die hier vorgebrachten konkreten Bedenken bezüglich des Schallgutachtens werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 6 - Ortseingang Dürwiß-Süd - behandelt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4.3	Umweltamt - Landschaftsschutz Es bestehen keine Bedenken, wenn die Bedingungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages vom 4. Dezember 2012 eingehalten werden. Der externe Ausgleich ist zu gegebener Zeit nachzuweisen.	Die Umsetzung der Bedingungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 6 abgesichert. Der Nachweis des Ausgleichs wird zu gegebener Zeit erfolgen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
4.4	Straßenbau und Verkehrslenkung Aus straßenbaurechtlicher Sicht bestehen gegen das o.g. Vorhaben Bedenken aus folgendem Grund: In der Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird unter Punkt 3.2 die verkehrliche Erschließung erläutert. Danach ist vorgesehen, das Plangebiet gemäß Variante 3 des vom Büro BSV erstellten Verkehrsgutachtens zu erschließen. Vorgesehen ist darin die Zufahrt über die Jülicher Straße (nur rechts Aus- und Einbiegen) sowie die Anbindung über die Straße „Am Fließ“. Die Aussage, dass die Anbindung über die Jülicher Straße die Qualitätsstufe A gem. Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) erreicht, ist nicht nachvollziehbar, da in dem v. g. Gutachten lediglich der Rechtsabbieger aus dem Plangebiet betrachtet wird. Entscheidend ist aus Sicht der Straßenbaulastträgerin aber, welche Auswirkungen die neue Einmündung auf den Geradeausverkehr der Jülicher Straße in Fahrtrichtung Dürwiß sowie den Rechtsabbiegeverkehr in das Plangebiet hinein hat. Hierzu fehlt der Nachweis. Dieser ist nachzureichen.	Im Verfahren wurde eine Verkehrsprognose vorgelegt, die die Leistungsfähigkeit der K 33 im Bereich der neuen Zufahrt sowie im Knotenpunkt Jülicher Straße/ Am Fließ/ Am Rodelberg nach Umsetzung der Planung untersucht. Danach werden keine Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der K 33 entstehen. Der Nachweis der Sichtfelder wird im Gutachten ebenfalls erbracht. Hinsichtlich der Anbindung an die Jülicher Straße wurde im Gutachten lediglich der Rechtsabbieger aus dem Plangebiet betrachtet, da dieser der einzige wartepflichtige Strom ist. Linksein- oder -ausbieger sind bei der Planung nicht vorgesehen. Die Rechtseinbieger aus der Jülicher Straße sind bevorrechtigt, Behinderungen des Geradeausverkehrs auf der Jülicher Straße können demnach nur bei starkem Rad- oder Fußgängerverkehr aufkommen. Dies ist nicht zu erwarten und nach dem Verfahren des HBS nicht abbildbar. Auf den Geradeausverkehr werden demnach keine Auswirkungen erwartet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
	Weiterhin ist im Verkehrsgutachten nachzuweisen, dass für den ein- und abbiegenden Verkehr die Sichtfelder gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) ausreichend bemessen sind. Mit Verweis auf das v. g. Gutachten hält die StädteRegion auch weiterhin die Forderung aufrecht, dass für den Fall, dass sich die im Verkehrsgutachten prognostizierte Verkehrssituation nach Erschließung des Plangebietes ungünstiger auf den Verkehrsfluss im Zuge der K 33 auswirkt, für den Erschließungsträger alle Kosten für evtl. erforderliche Umbaumaßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse der Jülicher Straße zu seinen Lasten gehen.	Siehe hierzu auch die Ausführungen in der Begründung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans unter Punkt 3.2.	
4.5	Der geplante Einzelhandel liegt in attraktiver Fahrradentfernung zu den Ortsteilen Dürwiß, Hehlrath, Fronhoven, Neu-Lohn und zur nördlichen Innenstadt. Zur Förderung des Radverkehrs wird daher angeregt, gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB geeignete Flächen auf dem Grundstück für das Fahrradparken im B-Plan festzusetzen oder über textliche Festsetzungen vorzuschreiben. Die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) geben entsprechende Richtwerte an. Weiterhin wird angeregt, in Verhandlungen mit dem Investor die Installation hochwertiger Fahrradhalter für die Fahrradstellplätze zu vereinbaren, die ein stabiles, komfortables und sicheres Abstellen der Fahrräder gewährleisten (keine so genannten „Felgenknicker“).	Die Anregung betrifft die Ebene des Bebauungsplanes und wird dort im weiteren Verfahren behandelt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4.6	Regionalentwicklung/ Raumentwicklung und Mobilität Da seitens der Stadt Eschweiler bislang kein zentraler Versorgungsbereich festgelegt wurde und die Einbindung des geplanten Standortes in den vorhandenen, zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Dürwiß nicht gesehen wird, erfolgt die nachfolgende Stellungnahme der StädteRegion Aachen auf der Grundlage der Ausnahmeregelung des Ziels 2 des Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel der Landesregierung NRW. Demnach sind Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig, wenn	Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt auf Grundlage der Ausnahmeregelung zum Ziel 2 des Entwurfs des LEP – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel. Detailliertere Aussagen hierzu werden in der Begründung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans unter Punkt 1.4 „Einfügen der Flächennutzungsplanänderung in die übergeordneten Planungen“ getroffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
	• eine integrierte Lage in den zentralen Versorgungsbereichen nicht möglich ist und • die Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs diese Bauleitplanung erfordert und • zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Der Einschätzung, dass eine Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes innerhalb des Ortskerns in Dürwiß aufgrund der siedlungsräumlichen Gegebenheit nicht möglich ist, wird gefolgt. Der geplante Nahversorgungsstandort soll die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im Ortsteil Dürwiß verbessern. Die unterdurchschnittliche Versorgung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerieartikel wird im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse (12.11.2012) belegt. Der geplante Nahversorgungsstandort soll die wohnortnahe Versorgung für Dürwiß und umliegende Ortslagen sicherstellen. Diesbezüglich geht der Einzugsbereich weit über eine fußläufige Erreichbarkeit hinaus. Damit der geplante Standort auch für die Bevölkerung ohne Kfz erreichbar ist, wird die bestmögliche Anbindung des Standortes an den öffentlichen Nahverkehr angeregt. Bislang gibt es gemäß dem Nahverkehrsplan der StädteRegion Aachen (April 2011) im Bereich des Ortseingangs Dürwiß-Süd Erschließungsdefizite. Darüber hinaus sollte eine attraktive fußläufige Anbindung an den Ortskern und die umliegenden Wohngebiete sichergestellt werden. Der Einzugsbereich geht weit über den 700m-Radius (fußläufige Erschließung), der in der Regel zugrunde gelegt wird, hinaus. Aufgrund der peripheren, eher ländlich geprägten Siedlungsstruktur kann einer Ausweitung des Einzugsbereichs gefolgt werden. Allerdings ist der in der Verträglichkeitsanalyse definierte Einzugsbereich zu groß. So kann beispielsweise die Einbeziehung der Ortslage Heilrath aufgrund der räumlichen Entfernung, der fehlenden ÖPNV-Anbindung und der besseren verkehrlichen Anbindung von Heilrath an den Einzelhandelsstandort „Auerbachstraße“ nicht gefolgt werden. Auch die Einbeziehung eines Teilbereiches der Stadt Eschweiler südlich der Autobahn wird aufgrund der direkten Anbindung an die Innenstadt kritisch	Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird im Rahmen des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Sicherung einer neuen Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet vorgesehen. Diesbezüglich werden derzeit Abstimmungsgespräche geführt. Der vom Gutachter definierte Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens geht über den in der Regel anzusetzenden 700m-Radius für die fußläufige Erschließung hinaus. Dies ist geschuldet der eher ländlich geprägten Siedlungsstruktur in Eschweiler nördlich der Autobahn. Als bevölkerungsstärkster Ortsteil findet sich dort der Ortskern von Dürwiß, an dessen südlichem Ortseingang die Flächen für den zukünftigen Nahversorgungsstandort vorgesehen sind. Ziel dieser Flächennutzungsplanänderung ist es, den Nahversorgungsstandort Dürwiß langfristig zu sichern und auch das Angebot für den benachbarten wesentlich kleineren Ortsteil Fronhoven/Neu-Lohn zu	

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
	gesehen und sollte zumindest reduziert werden. Mit der oben beschriebenen Verkleinerung des Einzugsbereiches von 12.400 Einwohnern auf ca. 8.300 Einwohner würde sich das Nachfragepotential von 24, 5 Mio. € auf ca. 16,4 Mio. € (Verträglichkeitsanalyse, Seite 18) im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel verringern. Demgegenüber steht eine Umsatzerwartung von 11,3 Mio. (Verträglichkeitsanalyse, Seite 24). Im Sortiment Drogerieartikel würde sich eine Reduzierung von 3 Mio. € auf ca. 2 Mio. € (Verträglichkeitsanalyse, Seite 18) ergeben, der eine Umsatzerwartung von 2,6 Mio. (Verträglichkeitsanalyse, Seite 24) entgegensteht. Demnach bleibt festzuhalten, dass der geplante Vollsortimenter und der Discounter von der „lokalen“ Nachfrage getragen werden und die geplanten Verkaufsflächen im Sortiment Drogerieartikel über die „lokale“ Nachfrage hinausgehen. Diesbezüglich wird angeregt, die Verkaufsflächen für das Sortiment Drogerieartikel zu reduzieren. Insgesamt bestehen gegen den geplanten Nahversorgungsbereich keine Bedenken, sofern eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und eine fußläufige Verknüpfung mit den angrenzenden Wohngebieten bzw. dem Ortskern sichergestellt werden kann.	verbessern, ohne andere zentrale Versorgungsbereiche zu schädigen. Wie im Gutachten dargelegt wird, wird dies auch mit dem projektierten Einzugsbereich gelingen, ohne andere zentrale Versorgungsbereiche zu schädigen. Das Gutachten wurde überarbeitet und die maximale Gesamtverkaufsfläche reduziert. Im Verfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 6 - Ortseingang Dürwiß-Süd - werden die Verkaufsflächen für die einzelnen Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerieartikel differenziert festgesetzt.	
4.7	Zum Verfahren der 2. Änderung des Bebauungsplanes D 13 - Bonhoefferstraße - wird eine Stellungnahme bezüglich der Festsetzungen zu den Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe abgegeben.	Die Stellungnahme wird im entsprechenden Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes D 13 behandelt.	Die Stellungnahme wird zum Kenntnis genommen.
4.8	Städteregionales Einzelhandelskonzept (STRIKT) In Anlehnung an das STRIKT hat die Stadt Eschweiler am 12.12.2012 die Planungen im Arbeitskreis vorgestellt. Im Rahmen der Sitzung sprach sich der Arbeitskreis dafür aus, im Rahmen von Ausnahmefällen, pragmatische und konsensfähige Lösungen anzustreben, da die Anwendung der STRIKT-Kriterien insbesondere in ländlich-geprägten Räumen zu ungewollten Härtefällen führen kann. Belangreicher als die formale und zwingende Einhaltung der 700 m- und 35 %-Regel (STRIKT), ist das Ziel des städteregionalen	Da eine abschließende Stellungnahme des STRIKT-Arbeitskreises nicht vorliegt, soll das Projekt mit der reduzierten Verkaufsfläche kurzfristig im Arbeitskreis beraten werden. Es ist festzuhalten, dass das Vorhaben keinen überörtlichen Einzugsbereich aufweist, so dass zentrale Versorgungsbereiche in den Nachbarkommunen nicht beeinträchtigt werden. Wie im Verträglichkeitsgutachten dargelegt, wird das Vorhaben von der lokalen Nachfrage getragen und schädliche Auswirkungen auf	Die Stellungnahme wird zum Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
	Einzelhandelskonzeptes, bestehende Einzelhandelsstrukturen zu schützen und ein „Wettrüsten“ zu vermeiden. An dieser Zielsetzung wird der Arbeitskreis auch bei Ausnahmefällen unvermindert festhalten und seine Entscheidungen darauf ausrichten. Für die Herstellung des regionalen Konsenses spielen dabei die Fragen, ob ein Vorhaben von der „lokalen Nachfrage“ getragen wird und ob schädliche Auswirkungen auf bestehende Strukturen ausgeschlossen werden können, die zentralen Eckpunkte. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum STRIKT wurden die Projektdaten mit Mail vom 09.01.2013 an die Mitglieder des Arbeitskreises mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 28.01.2013 weitergeleitet. Aufgrund der oben genannten Sonderregelung im Arbeitskreis wurden seitens der Mitglieder unterschiedliche Anregungen und Hinweise gemacht und konnte die Konsensfähigkeit nicht abschließend festgestellt werden. Zur Klärung der Stellungnahme und zur zeitnahen Herstellung des regionalen Konsenses wird angeregt, das Vorhaben in der nächsten Sitzung des Arbeitskreises abschließend zu beraten.	zentrale Versorgungsbereiche in Eschweiler sind nicht zu erwarten.	
5	Naturschutzbund Deutschland (NABU); Schreiben vom 02.08.2012		
5.1	Der NABU kritisiert die großflächige Versiegelung von natürlichen Flächen ohne dringenden Grund. Die Änderung des Flächennutzungsplans - Ortseingang Dürwiß Süd- wird abgelehnt.	Mit dieser 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Entscheidung für eine Ausdehnung des Nahversorgungsstandortes am südlichen Ortseingang von Dürwiß getroffen. Mit der Ansiedlung von großflächigem, nahversorgungsrelevantem Einzelhandel soll die Versorgungssituation für die Bürger verbessert werden. Alternative Standorte innerhalb des Ortskernes scheiden aufgrund der benötigten Flächen und der Erreichbarkeit aus, so dass dieser Standort am südlichen Ortseingang weiterverfolgt wird.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
5.2	Es werden Bedenken hinsichtlich der schädlichen Auswirkungen auf die Innenstädte geäußert.	Aus dem erstellten Verträglichkeitsgutachten ergibt sich, dass erhebliche schädliche Auswirkungen (im Sinne von Kaufkraftabflüssen) auf zentrale Versorgungsbereiche nicht zu erwarten sind. Insbesondere ist eine Gefährdung der Innenstadt der Stadt Eschweiler (zentraler Versorgungsbereich) ausgeschlossen.	Die Stellungnahme wird zum Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
5.3	Das Ziel 1 des Entwurfs des LEP – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel – sei nicht erfüllt, das Vorhaben läge nicht im „Allgemeinen Siedlungsbereich“.	Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt für den Bereich des Plangebietes einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) an der Grenze zu einem „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) sowie die Signatur „Regionale Grünzüge“ dar. Der Regionalplan weist aufgrund seines Maßstabes eine zeichnerische Unschärfe aus. Die Lage des Plangebietes wird als im ASB liegend betrachtet. Siehe hierzu auch die Ausführungen in der Begründung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans unter Punkt 1.4.	Die Stellungnahme wird zum Kenntnis genommen.
5.4	Das Ziel 2 sei ebenfalls nicht erfüllt, da die Dürwißer Bevölkerung ausreichend versorgt sei, eine weitere Einzelhandelsansiedlung mithin nicht notwendig. Vielmehr befürchtet der NABU eine Schädigung der bestehenden Versorgungsbereiche.	Eine Unterversorgung der Dürwißer Bevölkerung in Bezug auf die Einkaufsmöglichkeiten von nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist dem Verträglichkeitgutachten zu entnehmen. Die Kaufkraftbindung innerhalb des zu erwartenden Einzugsgebiets beträgt für Nahrungs- und Genussmittel 37,4 %, für Drogerieartikel nur noch 13,4 %. Hierdurch entstehen Kaufkraftabflüsse, eine ausreichende wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung ist nicht gewährleistet.	Die Stellungnahme wird zum Kenntnis genommen.
5.5	Das Ziel 3 sei verletzt, da hier durch die Ausweisung eines Sondergebiets nach § 11 Abs. 3 BauNVO eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche zu befürchten sei.	Aus dem erstellten Verträglichkeitgutachten ergibt sich, dass erhebliche schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nicht zu erwarten sind.	Die Stellungnahme wird zum Kenntnis genommen.
6	Handwerkskammer Aachen; Schreiben vom 26.07.2012		
	Es wird auf den benachbarten Steinmetzbetrieb hingewiesen.	Durch die Flächennutzungsplanänderung werden sich für den Steinmetz keine Verschlechterungen hinsichtlich des Verkehrs, des Immissionsschutzes oder anderer Belange ergeben.	Die Stellungnahme wird zum Kenntnis genommen.
7	Industrie- und Handelskammer Aachen (IHK); Schreiben vom 16.07.2012 und vom 23.01.2013		
7.1	Die IHK hat gegen die Planung grundsätzlich keine Bedenken, da innerhalb des historischen Kerns des Ortsteils Dürwiß keine entsprechenden Flächen für eine Ansiedlung vorhanden sind und gleichzeitig der Ortsteil Dürwiß eine ausreichende Mantelbevölkerung	Im Rahmen der Erarbeitung des städtischen Zentrenkonzeptes wird die Möglichkeit einer Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche im Stadtgebiet untersucht. Aufgrund der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse kann man derzeit im Ortskern von Dürwiß bisher nur	Die Stellungnahme wird zum Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
	bietet. Um jedoch den gesetzlichen Anforderungen (insbesondere durch den neuen sachlichen Teilplan zum Landesentwicklungsplan (LEP) genüge zu tun, ist es aus Sicht der IHK erforderlich, im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Eschweiler zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen. Hier ist auch möglich, den Standort Dürwiß als Nahversorgungszentrum auszuweisen. Als Einzugsbereich sind dabei zumindest die Einwohner im Ortsteil Dürwiß zu nennen, nach Kenntnisstand der IHK sind dies allein rund 7.200 Einwohner. Nach Ausweisung als Nahversorgungszentrum sind die Voraussetzungen des sachlichen Teilplans zum LEP erfüllt. Sofern eine Ausweisung eines Nahversorgungszentrums Dürwiß nicht geplant ist, sind aber auch die Voraussetzungen für die Ausnahmeregelung im Ziel 2 des sachlichen Teilplans zum LEP erfüllt, wenn zentrale Versorgungsbereiche an anderer Stelle im Stadtgebiet ausgewiesen worden sind.	im Bestand einen zentralen Versorgungsbereich definieren. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt auf Grundlage der Ausnahmeregelung des Ziels 2 des LEP Entwurfs – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel. Siehe hierzu auch die Ausführungen in der Begründung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans unter Punkt 1.4.	genommen.
7.2	Geplant sind die Verlagerung eines bestehenden Lebensmittelmarktes sowie die Ansiedlung eines zusätzlichen Discount- und Drogeriemarktes am südlichen Ortseingang von Dürwiß. Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel. Diese sind gemäß dem Ziel II des sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel des Landesentwicklungsplanes innerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig. Eine entsprechende Darstellung zentraler Versorgungsbereiche für die Stadt Eschweiler liegt jedoch bis heute nicht vor. Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsgebiete mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt werden, wenn eine integrierte Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches nicht möglich ist, eine Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs diese Planung erfordert und zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Innerhalb des historischen Ortskerns von Dürwiß sind nach Einschätzung der IHK keine geeigneten Flächen für eine entsprechende Ansiedlung vorhanden. Ebenfalls ist durch die räumliche Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung eine entsprechende Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleistet. Darüber hinaus ist die aktuelle Versorgungslage	Zum geplanten Zentrenkonzept siehe oben die Stellungnahme der Verwaltung unter 7.1. Zum Einzugsbereich des Vorhabens siehe auch oben die Stellungnahme der Verwaltung unter 4.6. sowie die Ausführungen im Verträglichkeitsgutachten (S. 15).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
	mit entsprechenden Gütern in Dürwiß unterdurchschnittlich, so dass sich durch die geplante Realisierung die wohnortnahe Versorgungssituation deutlich verbessert. Für den Nachweis der Zentrenverträglichkeit wurde eine entsprechende Verträglichkeitsanalyse für den Standort in Dürwiß vorgelegt. Auf Seite 15 ist dabei der Einzugsbereich des Vorhabens visualisiert. Auch wenn der Einzugsbereich deutlich über den klassischen Einzugsbereich eines Nahversorgungszentrums hinausgeht (circa 700 Meter Radius), kann die IHK der Abgrenzung des Gutachtens in weiten Teilen folgen. Es wird jedoch angeregt zu prüfen, ob eine Einbeziehung des Ortsteils Hehlrath sowie der Wohnortbereich südlich der Autobahn 4 zwingend erforderlich ist. Für den Ortsteil Hehlrath ist festzustellen, dass die räumliche Entfernung zu Dürwiß beachtlich ist und eine verkehrsgünstigere Einzelhandelslage entlang der Auerbachstraße vorhanden ist. Für die Wohngebiete südlich der A 4 muss festgestellt werden, dass diese deutlich günstiger an der Innenstadt von Eschweiler liegen. Insofern wird der getroffene Einzugsbereich als zu groß erachtet. Die IHK ist jedoch der Auffassung, dass die reduzierte Eingrenzung nur eine unwesentliche Verkleinerung der Mantelbevölkerung im Einzugsbereich darstellt. Grundsätzlich muss festgestellt werden, dass allein mit der vorhandenen Einwohnerzahl im Ortsteil Dürwiß (rund 7.500 Einwohner) ein bedeutendes Kaufkraftpotential für nahversorgungsrelevante Vorhaben gegeben ist. Selbst unter der Annahme, dass nur das Kaufkraftpotential der Einwohner von Dürwiß als Bemessungsgrundlage für die Verträglichkeit des Vorhabens herangezogen werden soll, muss festgestellt werden, dass die vorhandene Kaufkraft ausreicht, um das Vorhaben zu tragen. Der voraussichtliche Umsatz mit dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel durch den Vollsortimenter und den Discounter beträgt nach Angaben des Gutachters rund 12,5 Millionen Euro. Diese Einschätzung wird geteilt. Der voraussichtliche Umsatz des Drogeriemarktes wird bei rund 3 Millionen Euro liegen, auch dieser Auffassung wird gefolgt. Dem steht ein Kaufkraftpotential im Nahrungs- und Genussmittelbereich für den Ortsteil Dürwiß in einer Größenordnung von 14 Millionen sowie für den Drogeriebereich in einer Größenordnung von 2,6 Millionen Euro zur Verfügung. Daher ist die vorhandene Kaufkraft im Ortsteil Dürwiß ausreichend, um sowohl den Vollsortimenter als auch den Discounter zu tragen. Der geplante Drogeriemarkt erscheint jedoch geringfügig zu groß, unter der Prämisse, dass sich ausschließlich die Einwohner von Dürwiß	Von der IHK wird bestätigt, dass in Dürwiß eine ausreichende Mantelbevölkerung und somit Kaufkraft für die Dimensionierung des geplanten Nahversorgungsstandortes, auch für das Drogeriesegment, gegeben ist. Auswirkungen auf angrenzende zentrale Versorgungsbereiche, insbesondere die Innenstadt von Eschweiler werden nicht erwartet.	

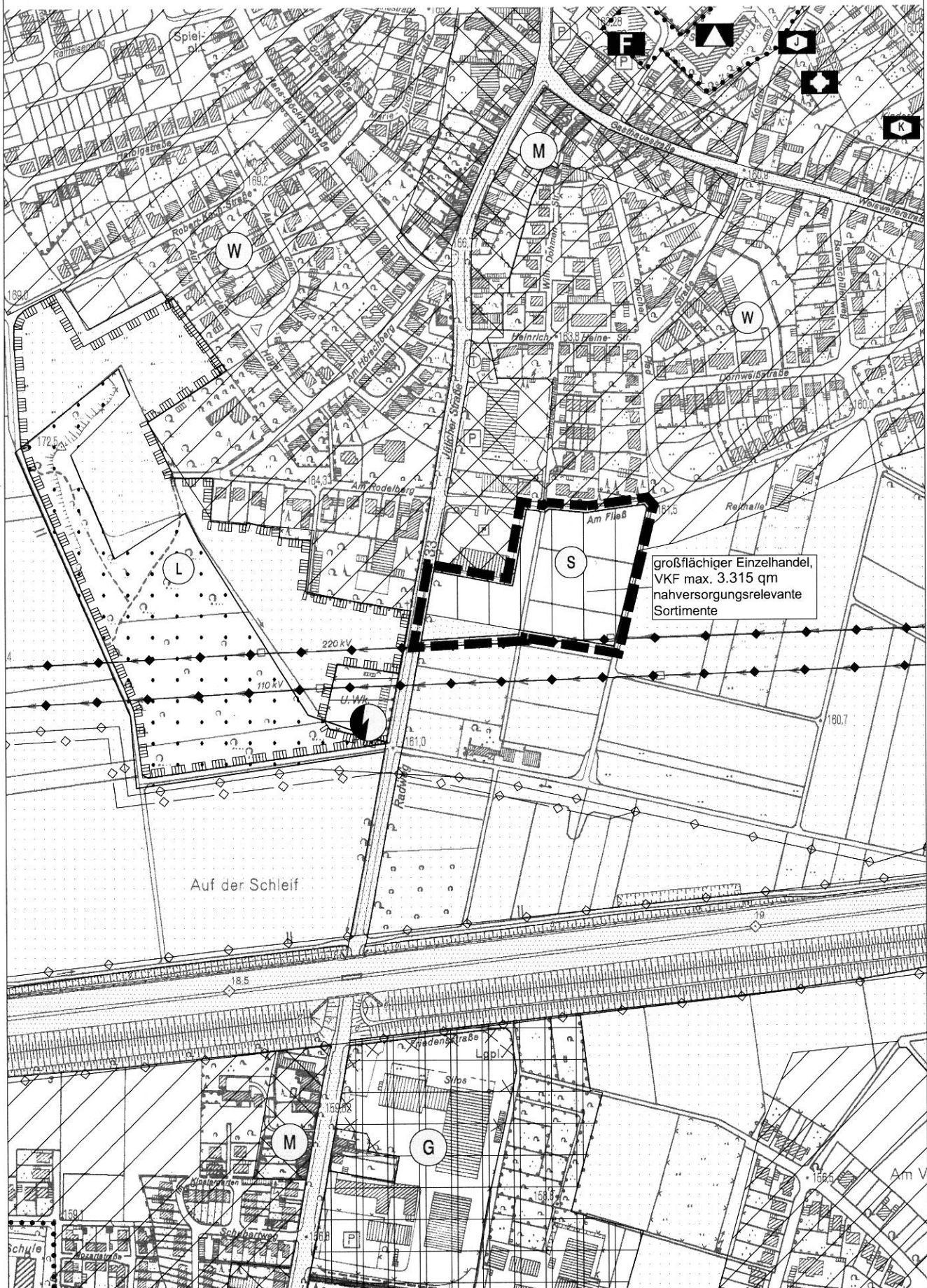
Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
	darüber versorgen werden. Da aus Sicht der IHK jedoch auch die Einbeziehung des Ortsteils Fronhoven nachvollziehbar erscheint, ist die anzunehmende Kaufkraft der Einwohner im Einzugsbereich höher anzusetzen. Insofern wird auch für den Drogeriebereich eine ausreichende Kaufkraft vorhanden sein, um den geplanten Einzelhandelsbetrieb zu tragen. Auswirkungen auf angrenzende zentrale Versorgungsbereiche, insbesondere die Innenstadt von Eschweiler, werden daher nicht erwartet.		
7.3	Unabhängig von den rechtlichen Rahmenbedingungen, die sich aus der Landesplanung und dem Baugesetzbuch ergeben, muss jedoch festgestellt werden, dass das Vorhaben nicht den Vorgaben des „Städteregionalen Einzelhandelskonzeptes“ entspricht. Infolgedessen ist bei dem Vorhaben aus unserer Sicht kein regionaler Konsens zu erwarten. Dies bedeutet jedoch nur, dass das normal übliche Verfahren bei der planerischen Umsetzung des Standortes angewendet wird. Eine Realisierung des Vorhabens ist dadurch nicht gefährdet.	Zur Beurteilung im STRIKT Arbeitskreis siehe oben die Stellungnahme der Verwaltung unter 4.8.	Die Stellungnahme wird zum Kenntnis genommen.
7.4	Abschließend wird darauf hingewiesen, dass mit Beschluss des Städteregionalen Einzelhandelskonzeptes im Jahr 2008 die Kommunen dazu aufgefordert worden sind, für ihre Stadtgebiete eigene zentrale Versorgungsbereiche zu definieren. Zeitgleich wurde eine entsprechende Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen auch im Einzelhandelsplan Nordrhein-Westfalen sowie in den Regelungen des damaligen § 24a Landesentwicklungsprogramm empfohlen Eine entsprechende Definition ist in der Stadt Eschweiler bis heute nicht erfolgt. Es wird daher angeregt, dass die Stadt Eschweiler entsprechende zentrale Versorgungsbereiche im Rahmen ihres städtischen Einzelhandelskonzeptes definiert. Wenn eine entsprechende Ausweisung zeitnah erfolgt wäre, hätte dies im vorliegenden Planverfahren zur Erleichterung beigetragen. Folglich wird dringend noch einmal darum gebeten, entsprechende zentrale Versorgungsbereiche darzustellen, um entsprechende Planverfahren künftig zu beschleunigen und Probleme frühzeitig zu lösen.	Eine Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche ist nicht Inhalt dieser Flächennutzungsplanänderung. Im Rahmen der Erarbeitung des städtischen Zentrenkonzeptes wird die Möglichkeit einer Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche im gesamten Stadtgebiet untersucht. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt auf Grundlage der Ausnahmeregelung des Ziels 2 des LEP Entwurfs – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel. Siehe hierzu auch die Ausführungen in der Begründung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans unter Punkt 1.4.	Die Stellungnahme wird zum Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
8	Landwirtschaftskammer NRW; Schreiben vom 08.08.2012 und vom 21.01.2013		
	Die aus der Stellungnahme vom 08.08.2012 hervorgehenden Bedenken bezüglich der diagonalen Zerschneidung wertvoller Landwirtschaftsflächen konnten aus Sicht der Landwirtschaftskammer nicht ausgeräumt werden. Dies hätte eine nur noch höchst unwirtschaftliche Nutzung der landwirtschaftlichen Restfläche durch die bewirtschaftenden Landwirte zur Folge. Seitens der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen wird im Interesse der Landwirtschaft vorgeschlagen, die Ortsrandeingrünung an anderer Stelle im Plangebiet vorzunehmen und so durch eine Anpassung des Flächenzuschnittes die Wirtschaftlichkeit der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Restfläche zu gewährleisten.	Die Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich, um eine ausreichende Versorgung der Dürwißer Bevölkerung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten langfristig zu sichern. Alternative Standorte innerhalb des Ortskernes scheiden aufgrund der benötigten Flächen und der Erreichbarkeit aus, so dass dieser Standort am südlichen Ortseingang weiterverfolgt wird. In Abwägung der unterschiedlichen Belange ist eine Ortsrandeingrünung an der Südseite des Plangebietes aus städtebaulichen Gründen zur Abrundung der Siedlungsflächen im Übergang zur offenen Landschaft und aus Gründen des Landschaftsschutzes sowie des funktionalen Erhalts des im Regionalplan dargestellten regionalen Grünzugs erforderlich.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
9	Aachener Verkehrsverbund GmbH (AVV); Schreiben vom 04.02.2011 und vom 16.08.2011		
	Der AVV weist darauf hin, dass sich die dem Plangebiet nächste ÖPNV-Haltestelle in ca. 450 m Fußwegentfernung befindet. Der derzeit rechtsgültige Nahverkehrsplan für die StädteRegion Aachen sieht einen Grenzwert von 400 m für die fußläufige Erreichbarkeit vor. Dementsprechend regt der AVV an, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beidseitig der Jülicher Straße ÖPNV-Haltestellen - einschließlich überdachbarer Wartebereiche zumindest in Fahrtrichtung Norden - an geeigneter Stelle vorzusehen.	Die Ausweisung einer ÖPNV-Haltestelle ist nicht Gegenstand dieser Flächennutzungsplanänderung. Im Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 6 - Ortseingang Dürwiß-Süd - wird geprüft, inwiefern eine Bushaltestelle an der Jülicher Straße eingeplant werden kann. Diesbezüglich werden derzeit Abstimmungsgespräche geführt.	Die Stellungnahme wird zum Kenntnis genommen.
10	Amprion; Schreiben von 16.07.2012		
	Die Stellungnahme betrifft die südliche der beiden Hochspannungsfreileitungen. Obwohl eine kleine Ecke des Plangebietes innerhalb des 2 x 32 m breiten Schutzstreifens der Leitung liegt, bestehen keine Bedenken.	Die Hochspannungsleitung verläuft außerhalb des Plangebietes dieser Flächennutzungsplanänderung. Der Schutzstreifen wird bei der weiteren Konkretisierung der Planung auf der Ebene der Bebauungsplanung außerhalb der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt.	Die Stellungnahme wird zum Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
11	RWE Speziaalservice Strom; Schreiben vom 20.07.2012		
	Die Stellungnahme bezieht sich auf die nördlich gelegene Leitung, die Planung wurde bereits vorabgestimmt. Teile des Plangebietes liegen innerhalb des 2 x 24 m breiten Schutzstreifens der 110 kV Leitung. Aus den beigefügten Plänen ist ersichtlich, dass auch ein Mast innerhalb des Plangebietes liegt. Die RWE hat keine Bedenken, wenn im Bauleitplan die Hochspannungsfreileitung mit der Leitungsmittellinie, den Maststandorten und den Schutzstreifengrenzen dargestellt wird und im weiteren Verlauf des Verfahrens die Planung abgestimmt wird.	Die Hochspannungsfreileitung wurde in der 4. Änderung des Flächennutzungsplans als Hauptversorgungsleitung (oberirdische Leitung - vorhanden) nachrichtlich übernommen. Die weitergehenden Einwendungen berühren die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und werden im Bebauungsplanverfahren betrachtet.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

4. Flächennutzungsplanänderung

M. 1:5000



STADT ESCHWEILER

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

4. ÄNDERUNG - Ortseingang Dürwiß Süd - M.1:5000

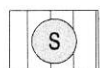
ZEICHENERKLÄRUNG



Wohnbauflächen



Gemischte Bauflächen



Sonderbauflächen



Grünflächen



oberirdische Hauptversorgungsleitungen



Flächen für die Landwirtschaft



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung

Die Aufstellung dieser Planänderung ist gemäß § 2(1) des Baugesetzbuches vom Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss am beschlossen worden.

Der Beschluss wurde ortsüblich am bekannt gemacht.

Eschweiler, den

.....
Bürgermeister

.....
Ratsmitglied

.....
Technischer Beigeordneter

Dieser Plan hat gemäß § 3(2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses vom, in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.

Eschweiler, den

.....
Technischer Beigeordneter

Die abschließende Beschlussfassung zu diesem Plan erfolgte in der Sitzung des Rates am 20

Eschweiler, den 20

.....
Bürgermeister

.....
Ratsmitglied

.....
Technischer Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 6(1) des Baugesetzbuches mit Verfügung vom 20 genehmigt worden.

Az.

Köln, den 20

Die Bezirksregierung Köln

Im Auftrag

.....
Die Bekanntmachung der Genehmigung durch die Bezirksregierung Köln ist gemäß §6(5) des Baugesetzbuches am 20 erfolgt.

Eschweiler, den 20

.....
Technischer Beigeordneter

Entwurf und Anfertigung :
Der Bürgermeister
61/Planungs- u. Vermessungsamt

STADT ESCHWEILER

4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- PLANS - ORTSEINGANG DÜRWISS-SÜD –

BEGRÜNDUNG

TEILE A UND B

INHALT DER BEGRÜNDUNG

TEIL A: ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Heutige Situation
- 1.3 Anlass und Ziele der Flächennutzungsplanänderung
- 1.4 Einfügen der Flächennutzungsplanänderung in die übergeordneten Planungen

2. PLANINHALTE

- 2.1 Sonderbaufläche (S) – großflächiger Einzelhandel, VKF max. 3.315 qm, nahversorgungsrelevante Sortimente
- 2.2 Grünfläche

3. UMSETZUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

- 3.1 Ver- und Entsorgung
- 3.2 Verkehr

4. UMWELTPRÜFUNG

5. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

TEIL A: ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Dürwiß, unmittelbar an der Hauptverkehrsachse der „Jülicher Straße“ und der Straße „Am Fließ“ gelegen. In nördlicher Richtung grenzen eine bereits bestehende Einzelhandelseinrichtung der Nahversorgung (Discounter) sowie Wohnbebauung an. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 17.700 qm.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes

1.2 Heutige Situation

Die Fläche wird zurzeit als landwirtschaftliche Fläche (Ackerfläche) genutzt. Nördlich grenzt der Siedlungsbereich von Eschweiler-Dürwiß an, westlich befindet sich die Jülicher Straße. In südlicher Richtung befinden sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen und eine Wohnbebauung (ehemaliger Hof), weiterhin verläuft ca. 250 m südlich die Autobahn A4. Östlich wird das Plangebiet von dem Wirtschaftsweg „Broicher Pfad“ begrenzt. Im südlichen Bereich werden Teile des Plangebietes von einer Hochspannungsfreileitung überspannt. In der südöstlichen Ecke des Plangebietes befindet sich ein Hochspannungsmast.

1.3 Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Auf Flächen am südlichen Ortsrand von Dürwiß ist beabsichtigt, einen Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.600 qm, einen Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.110 qm und einen Drogeriemarkt mit ei-

ner Verkaufsfläche von max. 605 qm zu errichten. Bei dem Vollsortimenter handelt es sich um eine Verlagerung eines nahe gelegenen bestehenden Betriebes an der Jülicher Straße mit einer Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche um ca. 400 qm. Das Planvorhaben zielt ausschließlich auf die Ansiedlung von Anbietern mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment ab. Derzeit sind ca. 150 Stellplätze vorgesehen.

Die Errichtung eines solchen Vorhabens ist aufgrund seiner Großflächigkeit und der damit verbundenen erwarteten städtebaulichen Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) an dem geplanten Standort nur in einem Sondergebiet (SO) zulässig. Um dieses in einem Bebauungsplan festzusetzen ist zunächst die Darstellung einer Sonderbaufläche (S) im Flächennutzungsplan erforderlich.

Der Flächennutzungsplan, der derzeit hauptsächlich landwirtschaftliche Flächen, in Teilen aber auch gemischte Baufläche und Wohnbaufläche darstellt, soll dahingehend geändert werden, dass eine Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel, VKF max. 3.315 qm - nahversorgungsrelevante Sortimente“ dargestellt wird. Aus dieser Darstellung wird ein Bebauungsplan mit detaillierten Sortiments- und Verkaufsflächenbeschränkungen entwickelt.

Bei dem für die Ansiedlung vorgesehenen Planareal handelt es sich um einen Standort, der gemäß den bestehenden Planungsüberlegungen zur Aufstellung eines Zentrenkonzepts als Ergänzungsstandort für den zentralen Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) im Ortsteil Dürwiß denkbar ist.

Hier zielen die Überlegungen darauf ab, im Ortsteil Dürwiß das vorhandene Ortszentrum im Sinne eines Nahversorgungszentrums als zentralen Versorgungsbereich funktional auszubauen. Es besteht die Absicht, die Versorgungssituation durch die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes zu verbessern. Die Planmaßnahmen sollen dazu beitragen, den Nahversorgungsstandort Dürwiß langfristig zu sichern und auszubauen, ohne andere zentrale Versorgungsbereiche zu schädigen. Für Dürwiß bedeutet dies die Notwendigkeit des Ausbaus der bestehenden Strukturen. Der Bedarf wurde im Rahmen einer Tragfähigkeitsanalyse¹ untersucht und belegt.

1.4 Einfügen der Flächennutzungsplanänderung in die übergeordneten Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Landesentwicklungsplan NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (Entwurf)

Am 17. April 2012 hat die Landesregierung den Entwurf des Landesentwicklungsplanes (LEP) NRW „Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel“ gebilligt und das zu seiner Aufstellung erforderliche Beteiligungsverfahren beschlossen.

Daher hat die Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben inzwischen anhand der im LEP aufgeführten Ziele zu erfolgen. Ein in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung gilt gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als „sonstiges Erfordernis der Raumordnung“. Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind „bei

¹ Vgl. Futura Consult Dr. Kummer 2012: Tragfähigkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung neuer Einzelhandelsflächen in Eschweiler Dürwiß, Jülicher Straße

raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen“. Ungeachtet dessen werden der „Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel“ im Allgemeinen und die darin postulierten Festlegungen im Besonderen hier gleichwohl als zu beachtende Ziele der Raumordnung behandelt. Im vorliegenden Fall sind die Ziele 1-3 von Relevanz.

Gemäß dem Ziel 1 dürfen Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgesetzt werden. Wie im folgenden Kapitel dargelegt, wird der geplante Standort als innerhalb des ASB gelegen betrachtet.

Gemäß dem Ziel 2 dürfen oben erwähnte Sondergebiete für Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur in zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Dieses Ziel gilt es hier ebenfalls zu beachten, da mit dem Lebensmittel-Vollsortimenter, dem Lebensmittel-Discounter und dem Drogeriefachmarkt Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden sollen, die in Gestalt von Nahrungs- und Genussmitteln bzw. in Gestalt von Gesundheits- und Körperpflegeartikeln als Kernsortiment solche Sortimente führen, die nach den Erläuterungen zentrenrelevant sind. Der geplante Standort liegt jedoch außerhalb des vorhandenen zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) von Dürwiß.

Das Ziel 2 sieht jedoch eine Ausnahmeregelung für Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (als Untergruppe des zentrenrelevanten Kernsortiments) vor. Demnach dürfen diese auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt werden, wenn

- eine integrierte Lage in den zentralen Versorgungsbereichen nicht möglich ist und
- die Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs diese Bauleitplanung erfordert und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Der Ortsteil Dürwiß ist durch eine kleinteilige, geschlossene Bebauungsstruktur gekennzeichnet. Entlang der Jülicher Straße findet sich ein differenziertes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, deren Dichte allerdings zu den Ortsrändern hin abnimmt. Südlichste Punkte des derzeitigen Einzelhandelsbesatzes sind der EDEKA-Markt mit Getränkemarkt und der Netto (ehemals Plus). Der aufgrund der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse definierbare zentrale Versorgungsbereich in Dürwiß mit einer relevanten Einzelhandelsdichte erstreckt sich in etwa von der Kirche entlang der Jülicher Straße bis hin zur Gasthausstraße. In diesem Bereich sind Frequenzbringer im Lebensmittelbereich bereits in einem gewissen Umfang vorhanden. Diese decken aber, wie im Gutachten dargestellt, die Nachfrage im Ortsteil Dürwiß nicht ab. In der letzten Zeit sind hier jedoch Marktveränderungen eingetreten. Der einzige örtliche Drogerist sowie kleine Geschäfte haben geschlossen oder werden in Kürze schließen².

Für großflächige Einzelhandelsnutzungen sind innerhalb des vorhandenen Siedlungsbereiches in Dürwiß keine geeigneten und ausreichend großen Flächen verfügbar. Freiflächen existieren im Ortskern nicht. Ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben inklusive der notwendigen Stellplätze kann hier aufgrund seines hohen Flächenbedarfs nicht untergebracht werden.

² Vgl. Futura Consult Dr. Kummer 2012, Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung neuer Einzelhandelsflächen in Eschweiler Dürwiß, Jülicher Straße – Seite 9

Zur Verbesserung der Nahversorgungssituation in Dürwiß soll daher eine Fläche angrenzend an die bestehenden Einzelhandelseinrichtungen am Ortsrand gewählt werden, die aus städtebaulicher Sicht zur Ansiedlung mehrerer großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten geeignet ist.

Das Plangebiet verfügt über einen unmittelbaren Anschluss an die „Jülicher Straße“ als örtliche und überörtliche verkehrliche Anbindung und ist für die Bevölkerung aus Dürwiß auf kurzen Wegen auch fußläufig zu erreichen. Die Detailplanung sieht verschiedene Rad- und Fußweganbindungen zum Plangebiet vor. Durch die Gebäudestellung wird ermöglicht, dass die Kunden die Läden auf möglichst kurzem Wege erreichen. Die nächste Bushaltestelle liegt in 350 m Entfernung zum Sondergebiet, die Errichtung einer weiteren Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe wird untersucht.

Ergänzend wird auf die Ausführungen unter Ziffer 3.1 in der "Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung neuer Einzelhandelsflächen in Eschweiler, Jülicher Straße", mit Stand vom 12.11.2012, verwiesen (nachfolgend: Einzelhandelsgutachten).

Eine weitere Bedingung der Ausnahmeregelung des Ziels 2 ist, dass die Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs die Bauleitplanung erfordert.

Ausweislich der Feststellungen in dem Einzelhandelsgutachten (dort Ziffern 2.3 und 3.2) werden in dem Ortsteil Dürwiß selbst, aber auch in dem benachbarten Ortsteil Fronhoven/Neu-Lohn mit einer Mantelbevölkerung von ca. 8.200 Personen Bindungsquoten bei den hier in Rede stehenden Kernsortimenten erreicht, die auf eine Unterversorgung der dort lebenden Bevölkerung schließen lassen, da sie mit 56,6 % und 20,3 % weit unter der anzustrebenden Ausstattungsquote von 100 % liegen.

Durch die Bauleitplanung soll dieses Versorgungsdefizit sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht behoben und für die Bevölkerung eine zeitgemäße Versorgungssituation geschaffen werden. Dabei ist es das Ziel der Stadt, die Versorgung der genannten Bereiche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten durch die Bereitstellung eines attraktiven Einzelhandelsangebots am südlichen Ortseingang von Dürwiß sicherzustellen.

Die dritte Bedingung der Ausnahmeregelung des Ziels 2 bildet das Beeinträchtigungsverbot, wie es auch im Ziel 3 zum Ausdruck kommt.

Wie im Einzelhandelsgutachten darstellt, wird durch die Planung (Darstellung einer Sonderbaufläche für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment) weder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in benachbarten Gemeinden noch die wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung in ihrem Einzugsbereich beeinträchtigt, da der zu erwartende Umsatz die vorhandene lokale Kaufkraft nicht übersteigt.

Das Planvorhaben hat eine Umsatzerwartung von insgesamt 15,1 Mio. Euro, wovon 11,5 Mio. Euro auf Nahrungs- und Genussmittel und 2,3 Mio. Euro auf Drogerieartikel entfallen. Das Planvorhaben bleibt somit in seinen Umsatzerwartungen hinter dem vorhandenen Nachfragepotential von 16,2 Mio. Euro im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel zurück. Der Vollsortimenter bzw. der Discounter binden 39% bzw. 37% der lokalen Kaufkraft.

Der Drogeriemarkt wird im relevanten Sortiment ca. 82% des Nachfragevolumens binden.

Über die vorgenommene Festlegung der Verkaufsflächenobergrenzen wird sichergestellt, dass die Versorgungsquote in den einzelnen Sortimenten nicht über 100 % hinausgeht. Die in dem Plangebiet gebundene Kaufkraft wird also nicht über die Kaufkraft hinausgehen, die in dem angesetzten Einzugsgebiet tatsächlich vorhanden ist.

Im Einzelhandelsgutachten wurde belegt, dass es weiterhin zu keinen schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche kommt. Die möglichen Kaufkraftabflüsse zu Lasten der Eschweiler Innenstadt liegen deutlich unter dem kritischen Wert von 10 %.

Die FNP-Änderung erfolgt daher auf der Grundlage der Ausnahmeregelung gemäß Ziel 2 des Entwurfes des „sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel“ des LEP NRW. Das Vorhaben erfüllt somit die Anforderungen der Landesplanung.

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt für den Bereich des Plangebietes einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) (hier: Dürwiß) an der Grenze zu einem „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) sowie die Signatur „Regionale Grünzüge“ dar. Der Regionalplan weist jedoch immer aufgrund seines Maßstabes von 1:50.000 eine zeichnerische Darstellungsunschärfe aus. In der Vergangenheit wurde eine Grundstückstiefe südlich der Straße „Am Fließ“ als Grenze zwischen dem ASB und dem AFAB ausgemacht, so dass dort im aktuellen Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche sowie Wohnbauflächen dargestellt sind. Auf dieser Grundlage entstanden dort bereits ein Discounter und weitere Gebäude. Da die vorgesehene Darstellung der Sonderbaufläche in der hier betrachteten Flächennutzungsplanänderung nicht wesentlich tiefer in südliche Richtung vordringt als die im bestehenden Flächennutzungsplan dargestellte Baufläche westlich der Jülicher Straße wird die Lage des Plangebietes noch als im ASB liegend betrachtet.

Damit wird auch das im Textteil des Regionalplans definierte Ziel, dass in der Bauleitplanung Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe i. S. d. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur im ASB geplant werden sollen, beachtet.

Besondere Bedeutung kommen aufgrund der Grenzlage des Plangebietes zum regionalen Grünzug den Zielen, die der Regionalplan für diese formuliert, zu. Auch wenn die Lage des Plangebietes als innerhalb des ASB gelegen angesehen wird, muss sichergestellt sein, dass diese Ziele durch die Planung nicht berührt werden. Bei ökologischer Aufwertung des Bereiches zwischen dem Plangebiet und der BAB A 4 können die Funktionen des regionalen Grünzugs (siedlungsräumliche Gliederung, klimaökologischer Ausgleich, Biotoperhaltung und -vernetzung) aufrechterhalten werden. Eine ökologische Aufwertung soll auf der nachfolgenden Planungsebene über eine Ortsrandeingrünung und eine Anbindung an das Landschaftsschutzgebiet hergestellt werden. Den Anforderungen des Regionalplans wird entsprochen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler (FNP 2009) stellt für den Änderungsbereich hauptsächlich „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Nordwestlich grenzt eine „gemischte Baufläche“ (M) an, die teilweise im Änderungsbereich liegt. Der Bereich unmittelbar südlich der Straße „Am Fließ“ ist als Wohnbaufläche dargestellt, diese setzt sich nach Norden hin fort. Von Westen nach Osten wird das Plangebiet von einer oberirdischen Hauptversorgungsleitung (Hochspannungsfreileitung) gestreift.

Landschaftsplan / Schutzgebiete

Im Entwurf des Landschaftsplans VII Eschweiler-Alsdorf sind für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung keine besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft ausgewiesen. Im Biotopkataster sind auch keine gesetzlich geschützten Biotope oder andere schützenswerte Bestandteile ausgewiesen. Ein Vorkommen planungsrelevanter Arten ist nicht bekannt und kann aufgrund der Nutzung und der Vegetationsausstattung ausgeschlossen werden. Westlich der Jülicher Straße befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet „Dürwiß-Rodelberg“ gemäß Schutzverordnung.

Der Entwurf des Landschaftsplans VII stellt für das Plangebiet das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit natürlichen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ und für einen ca. 40 m breiten Streifen entlang der Straße „Am Fließ“ das Entwicklungsziel 7 „Temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung“ dar. Unter anderem ist hier das Anpflanzen von fehlenden Ortsrandeingrünungen, insbesondere bei Ausweisung neuer Bau- und Gewerbegebiete in Form von landschaftsprägenden Hecken und Gehölzsäumen, vorgesehen. Eine entsprechende Festsetzung besteht für den südlichen und östlichen Randbereich des vorhandenen Discounters. Des Weiteren setzt der Landschaftsplan die Ergänzung der vorhandenen Baumreihe entlang der Jülicher Straße fest. Im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen soll diese Ortsrandeingrünung, auch im Hinblick auf den regionalen Grünzug, realisiert werden.

2. PLANINHALTE

2.1 Sonderbaufläche (S) – großflächiger Einzelhandel, VKF max. 3.315 qm, nahversorgungsrelevante Sortimente

Im Flächennutzungsplan wird für das Plangebiet eine „Sonderbaufläche (S) – großflächiger Einzelhandel, VKF max. 3.315 qm, nahversorgungsrelevante Sortimente“ dargestellt.

Für Eschweiler-Dürwiß besteht eine Unterversorgung bezüglich der Nahversorgung, wie bereits unter Punkt 1.4 dieser Begründung sowie im Einzelhandelsgutachten belegt wurde. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind hierbei gemäß dem Anhang 8 zum Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler (FNP 2009) Lebensmittel und Getränke, Drogerie-, Kosmetik- und Haushaltswaren sowie Apotheken.

Mit dem Ziel der Sicherung und Verbesserung der Nahversorgungssituation für das Einzugsgebiet von Dürwiß wurde auf der Grundlage des Einzelhandelsgutachtens die Verkaufsflächenobergrenze von 3.315 qm festgelegt. Damit wird die Umsetzung eines attraktiven, zeitgemäßen Einzelhandelsstandortes ermöglicht und eine Schädigung der schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche in Eschweiler und in den angrenzenden Kommunen ausgeschlossen. Dies wurde bereits unter Punkt 1.4 dieser Begründung dargelegt.

2.2 Grünfläche

Die an der Jülicher Straße südlich an die Sonderbaufläche angrenzende Fläche wird zur Eingrünung des Vorhabens sowie als Fläche für die Niederschlagswasserversickerung benötigt. Daher wird diese im FNP als „Grünfläche“ dargestellt.

3. UMSETZUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

3.1. Ver- und Entsorgung

Eine Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Kanal ist nicht möglich. Daher muss die Entwässerung über eine ortsnahe Versickerung der Niederschlagswässer gemäß § 51a Abs. 1 LWG erfolgen. Die grundsätzliche Möglichkeit der Versickerung auf der hierfür vorgesehenen Fläche wurde im Verfahren gutachterlich³ bestätigt. Ein detaillierterer Nachweis wird im Bebauungsplan erbracht.

Das Schmutzwasser wird in einen Schmutzwasserkanal eingeleitet.

3.2. Verkehr

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens⁴ wurden drei verschiedene Varianten geprüft, um die bestmögliche Art der Anbindung des Plangebietes zu erzielen. Die im Gutachten als Variante 3 betitelte Art der Erschließung soll hierbei umgesetzt werden.

Das Plangebiet wird direkt von der Jülicher Straße (K 33) erschlossen und an den überörtlichen Verkehr angebunden. Hier ist nur ein rechts Aus- und Einbiegen von bzw. in die Jülicher Straße zulässig. An dieser Anbindung wird die Qualitätsstufe A gemäß Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) erreicht. Die erforderlichen Sichtfelder können freigehalten werden.

Eine zusätzliche Erschließung wird von Norden von der Straße „Am Fließ“ aus erfolgen. Zur Umsetzung dieser Anbindung muss die bestehende Sperrung der Straße „Am Fließ“ um einige Meter nach Osten, hinter den Anbindungspunkt der Bonhoeffer Straße, verschoben werden. Diese wird ebenfalls für den Durchgangsverkehr gesperrt. Aus der Straße „Am Fließ“ trifft somit nur der Verkehr der beiden Einzelhandelseinrichtungen auf die Kreuzung Am Fließ/ Jülicher Straße. Derzeit weist dieser Knotenpunkt eine Verkehrsqualität A bis B auf. Nach Umsetzung der Planung ergibt sich eine befriedigende Qualität C gemäß HBS.

Durch die Erschließung mit zwei Zufahrten findet eine Entzerrung des Kfz-Verkehrs statt. Eine weitere Entzerrung kann erzielt werden, wenn der Parkplatz der neuen Einzelhandelsbetriebe an den des bestehenden Discounters angebunden wird. Dies soll nach Möglichkeit erfolgen.

Im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens wird eine neue Haltestelle an der Jülicher Straße in Höhe der heute vorhandenen Querungshilfe geprüft, um das Plangebiet auch für mobilitätseingeschränkte Personen erreichbar zu machen.

4. UMWELTPRÜFUNG

Im Verfahren wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht dargestellt. Dieser ist ein gesonderter Teil der Begründung.

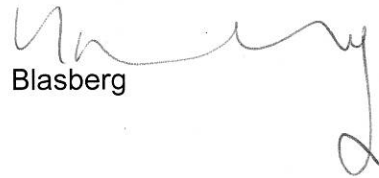
³ Eckardt 2012: Versorgungszentrum Dürwiß, Jülicher Straße, Ergebnis der Bodenerkundung

⁴ BSV 2012: Verkehrsgutachten im Zusammenhang mit der Errichtung eines Einzelhandelsstandortes in Dürwiß

5. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Sonderbaufläche	ca. 16.400 qm
Grünfläche	ca. 1.300 qm
Gesamtes Plangebiet	ca. 17.700 qm

Eschweiler, den 04.03.2013


Blasberg

TEIL B: UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

- 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung
- 1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und die Art der Berücksichtigung der Ziele

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

- 2.1 Auswirkungen auf Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt
- 2.2 Auswirkungen auf Boden, Wasser / Grundwasser, Luft und Klima
- 2.3 Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- 2.4 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter
- 2.5 Erneuerbare Energien
- 2.6 Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien
- 2.7 Planungsalternativen

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG

- 3.1 Verwendete Verfahren und Probleme bei der Erstellung der Angaben
- 3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung
- 3.3 Zusammenfassung

TEIL B: UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans - Ortseingang Dürwiß-Süd wurde zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Darin werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet.

Die Untersuchung der umweltbezogenen Belange erfolgt auf der Ebene des Flächennutzungsplans zum Nachweis einer grundsätzlichen Umsetzbarkeit des Vorhabens am geplanten Standort. Eine detailliertere Überprüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter erfolgt im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Dürwiß, unmittelbar an der Hauptverkehrsachse der „Jülicher Straße“ und der Straße „Am Fließ“ gelegen. In nordwestlicher Richtung grenzen eine bereits bestehende Einzelhandelseinrichtung der Nahversorgung (Discounter) sowie Wohnbebauung an. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 17.700 qm.

Die Fläche wird zurzeit als landwirtschaftliche Fläche (Ackerfläche) genutzt. Nördlich grenzt der Siedlungsbereich von Eschweiler-Dürwiß an, westlich befindet sich die Jülicher Straße. In südlicher Richtung befinden sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen und eine Wohnbebauung (ehemaliger Hof), weiter südlich verläuft (ca. 250 m) die Autobahn A4. Östlich wird das Plangebiet von dem Wirtschaftsweg „Broicher Pfad“ begrenzt. Im südlichen Bereich werden Teile des Plangebietes von einer Hochspannungsfreileitung überspannt. In der südöstlichen Ecke des Plangebietes befindet sich ein Hochspannungsmast.

Ziel und Zweck der Planung

Auf Flächen am südlichen Ortsrand von Dürwiß ist beabsichtigt, einen Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.600 qm, einen Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.110 qm und einen Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 605 qm zu errichten. Bei dem Vollsortimenter handelt es sich um eine Verlagerung eines nahe gelegenen bestehenden Betriebes an der Jülicher Straße mit einer Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche um ca. 300 qm. Das Planvorhaben zielt ausschließlich auf die Ansiedlung von Anbietern mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment ab. Derzeit sind ca. 150 Stellplätze vorgesehen.

Der Flächennutzungsplan, der derzeit hauptsächlich landwirtschaftliche Flächen, in Teilen aber auch gemischte Baufläche und Wohnbaufläche darstellt, wird dahingehend geändert, dass eine Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel, VKF max. 3.315 qm - nahversorgungsrelevante Sortimente“ dargestellt werden soll. Aus dieser Darstellung wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit detaillierten Sortiments- und Verkaufsflächenbeschränkungen entwickelt.

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und die Art der Berücksichtigung der Ziele

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt für den Bereich des Plangebietes einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) (hier: Dürwiß) an der Grenze zu einem „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) sowie die Signatur „Regionale Grünzüge“ dar.

Besondere Bedeutung kommt aufgrund der Grenzlage des Plangebietes zum regionalen Grünzug den Zielen, die der Regionalplan für diese formuliert, zu:

- Die regionalen Grünzüge sind als wesentliche Bestandteile des regionalen Freiflächensystems im Sinne der notwendigen Ausgleichsfunktionen, insbesondere in den Verdichtungsgebieten gegen die Inanspruchnahme für Siedlungszwecke besonders zu schützen. Sie sind in der Bauleit- und Fachplanung durch lokal bedeutsame Freiflächen zu ergänzen und zur Herstellung ihrer Durchgängigkeit untereinander zu vernetzen; die Durchgängigkeit der Regionalen Grünzüge zum ländlichen Freiraum ist zu gewährleisten.
- Die regionalen Grünzüge sollen insbesondere die siedlungsräumliche Gliederung, den klimaökologischen Ausgleich, die Biotoperhaltung und -vernetzung sowie die freiraumgebundene Erholung sichern. Sie sind ihrer Zweckbestimmung entsprechend zu erhalten und zu entwickeln. Planungen und Maßnahmen, die diese Aufgaben und Funktionen beeinträchtigen, sind auszuschließen. In begründeten Ausnahmefällen können Einrichtungen der Infrastruktur und Nutzungen, die von der Sache her ihren Standort im Freiraum haben und nicht außerhalb des regionalen Grünzugs verwirklicht werden können, auch in regionalen Grünzügen unter Beachtung der entsprechenden Ziele vorgesehen werden.
- Die regionalen Grünzüge sollen durch eine qualitative, ökologische Aufwertung des Freiraumes, den Wiederaufbau von zerstörter oder beeinträchtigter Landschaft sowie durch die Verknüpfung vorhandener ökologischer Potenziale entwickelt und verbessert werden.

Auch wenn die Lage des Plangebietes als innerhalb des ASB gelegen angesehen wird, muss sichergestellt sein, dass diese Ziele durch die Planung nicht berührt werden. Bei ökologischer Aufwertung des Bereiches zwischen dem Plangebiet und der BAB A 4 können die Funktionen des regionalen Grünzugs (siedlungsräumliche Gliederung, klimaökologischer Ausgleich, Biotoperhaltung und -vernetzung) aufrechterhalten werden. Eine ökologische Aufwertung soll auf der nachfolgenden Planungsebene über eine Ortsrandeingrünung und eine Anbindung an das Landschaftsschutzgebiet hergestellt werden.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler (FNP 2009) stellt für den Änderungsbereich hauptsächlich „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Nordwestlich grenzt eine „gemischte Baufläche“ (M) an, die teilweise im Änderungsbereich liegt. Der Bereich unmittelbar südlich der Straße „Am Fließ“ ist als Wohnbaufläche dargestellt, diese setzt sich nach Norden hin fort. Von Westen nach Osten wird das Plangebiet von einer oberirdischen Hauptversorgungsleitung (Hochspannungsfreileitung) gestreift.

Landschaftsplan / Schutzgebiete

Im Entwurf des Landschaftsplans VII Eschweiler-Alsdorf sind für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung keine besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft ausgewiesen. Im Biotopkataster sind auch keine gesetzlich geschützten Biotop- oder andere schützenswerte Bestandteile ausgewiesen. Ein Nach-

weis des Vorkommens planungsrelevanter Arten ist auf Basis dieser Grundlagen nicht erbracht. Westlich der Jülicher Straße befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet „Dürwiß-Rodelberg“ gemäß Schutzverordnung.

Der Landschaftsplan stellt für das Plangebiet das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit natürlichen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ und für einen 38 m breiten Streifen entlang der Straße „Am Fließ“ das Entwicklungsziel 7 „Temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung“ dar. Unter anderem ist hier das Anpflanzen von fehlenden Ortsrandeingrünungen insbesondere bei Ausweisung neuer Bau- und Gewerbegebiete in Form von landschaftsprägenden Hecken und Gehölzsäumen vorgesehen. Eine entsprechende Festsetzung besteht für den südlichen und östlichen Randbereich des vorhandenen Discounters. Des Weiteren setzt der Landschaftsplan die Ergänzung der vorhandenen Baumreihe entlang der Jülicher Straße fest. Im Rahmen der nachfolgenden Planungsebene soll diese Ortsrandeingrünung, auch im Hinblick auf den regionalen Grünzug, realisiert werden.

Landschaftsgesetz

Innerhalb des Plangebietes sind weder schützenswerte Biotope gemäß § 30 BNatSchG vorhanden noch werden Flächen im Biotopkataster der LÖBF (Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten) geführt.

Innerhalb des Plangebietes und in unmittelbarer Nähe (300 m Radius) liegen keine FFH- und Vogelschutzgebiete. Über das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten gemäß Bundesnaturschutzgesetz liegen keine Kenntnisse bzw. Hinweise vor.

Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler

Nach der Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler sind Laubbäume mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr und Nadelbäume mit einem Stammumfang von 100 cm und mehr (jeweils gemessen 1,00 m über dem Erdboden) geschützt. Nicht geschützt sind Obstbäume mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie. Für die Entfernung geschützter Bäume ist eine Ausnahme nach der Baumschutzsatzung erforderlich.

Eingriffsregelung

Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 18 BNatSchG zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag¹ erarbeitet, in dem detailliert Maßnahmen dargestellt werden, die die unvermeidbaren Beeinträchtigungen ausgleichen bzw. in sonstiger Weise kompensieren.

Bodenschutz (Bundesbodenschutzgesetz)

Die Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB fordert u. a. einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, sowie eine Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Leitziel des Bodenschutzes ist es, die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer

¹ Beuster 2012: vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBP 6 –Ortseingang Dürwiß Süd-, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

ungestörten, naturraumspezifischen, biotischen und abiotischen Vielfalt zu erhalten.

Niederschlagswasserbeseitigung (Landeswassergesetz)

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW wird für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden gefordert, dass das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert, verrieselt oder einem ortsnahen Oberflächen-gewässer zugeführt wird.

Lärmschutz (Bundes-Immissionsschutzgesetz)

Zu den Aufgaben der Bauleitplanung gehört die am Grundgedanken des vorbeugenden Immissionsschutzes (§ 1 BauGB) orientierte Ordnung der baulichen Nutzungen. Diese soll so erfolgen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet soweit wie möglich vermieden werden (§ 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz).

Die DIN 18005 ‚Schallschutz im Städtebau‘ enthält als Zielvorstellung schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung.

Eine Schallschutzuntersuchung² wurde bereits durchgeführt. Auf Grundlage dessen werden Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan bestimmt. Das Gutachten weist nach, dass die Immissionsricht- und Grenzwerte gemäß der TA-Lärm im Plangebiet und tangierenden Randbereichen eingehalten werden.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt auf Grundlage der Auswertung der schutzgutbezogenen Daten aus einer Bestandsaufnahme durch Ortsbegehung und vorliegenden Gutachten und Grundlagenkarten.

2.1 Auswirkungen auf Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung der Bestandssituation

Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen dem Ortsrand von Dürwiß und den anschließenden offenen Landschaftsbereichen im Osten bzw. dem bewaldeten Landschaftsschutzgebiet „Dürwiß Rodelberg“ (im Biotopokataster der LANUV BK 5103-083) sowie offenen landwirtschaftlich geprägten Arealen im Westen. Der Übergang zwischen dem Bereich der offenen Landschaft und dem Siedlungsbereich ist nicht deutlich abgegrenzt, da die offene Landschaft durch das Umspannwerk sowie den nördlich vorhandenen Discounter und mehrere Wohngebäude bereits beeinträchtigt ist. Somit besteht eine gewisse Vorbelastung des Landschaftsbildes.

Bezüglich des Landschaftsbildes ist die Fläche in gewisser Weise durch die Strukturarmut aufgrund der anthropogenen Nutzung als Ackerfläche vorbelastet.

² ADU 2012: Schalltechnische Untersuchung über die zu erwartende Geräuschemission und -immission nach Errichtung eines Nahversorgungszentrums in Dürwiß im Rahmen eines Bebauungsplans

Tiere und Pflanzen

Eine Artenschutzprüfung lässt sich in drei Stufen unterteilen:

- Stufe 1: Vorprüfung (Artenspektrum, Wirkfaktoren des Vorhabens)
Wenn hier Konflikte erkennbar sind, wird die Stufe 2 der Prüfung erforderlich
- Stufe 2: vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (vertiefende Art-zu-Art Betrachtung)
Wenn hier trotz Vermeidungsmaßnahmen Verbotstatbestände bestehen bleiben, wird die Stufe 3 der Prüfung notwendig
- Stufe 3: Ausnahmeverfahren (Prüfung der Aufnahmevoraussetzung und ggf. Zulassung von Ausnahmen von Verboten)

In der ersten Stufe wurde eine Einschätzung in Bezug auf artenschutzrechtliche Konflikte und das Bauvorhaben durch die Fa. ISR³ erstellt.

Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus offenen kultivierten Ackerflächen ohne Gehölzbestand. Im Plangebiet sowie in dessen näherem Umfeld sind keine FFH- oder Vogelschutzgebiete vorhanden. Besonders schutzwürdige Biotopstrukturen sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden. Anhand der Liste der planungsrelevanten Arten des Messtischblattes 5103 für Eschweiler (gemäß LANUV) wurden die Habitatsanforderungen der Arten mit den im Plangebiet vorhandenen Raumstrukturen und Lebensraumtypen verglichen. Die Abfrage im Landschaftsinformationssystem (@Linfos) hat ergeben, dass keine planungsrelevanten Arten im Gebiet festgestellt worden sind. Die folgenden Lebensraumtypen des Plangebietes gilt es im Zusammenhang mit den planungsrelevanten Arten des Messtischblattes zu betrachten:

- Kleingehölze (Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken)
- Äcker
- Säume und Hochstaudenfluren
- Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen

Mit dem Vorhaben sind bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen verbunden, welche u. U. negative Auswirkungen auf planungsrelevante Arten haben können, die im Folgenden aufgeführt werden.

Fledermäuse

Gemäß dem Messtischblatt 5103 (Eschweiler) können im Plangebiet die Fledermausarten „Großes Mausohr“ und „Großer Abendsegler“ sowie die „Zwergfledermaus“ vorkommen. Aufgrund seiner Ausprägung zwischen Siedlungsbereich und Bereich des offenen Landschaftsraumes stellt das Plangebiet ein attraktives Jagdhabitat für diese Arten dar. Eine Vielzahl von Quartiersplätzen befindet sich außerhalb des Plangebietes. Die offenen angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie die linearen Gehölzstrukturen im Straßenraum können den Fledermäusen als Leitstrukturen dienen.

Feldhase

Ein Vorkommen des Feldhasen ist aufgrund der örtlichen Habitatstrukturen nicht auszuschließen, jedoch ist aufgrund der zahlreichen Störungen im Plangebiet

³ Innovative Stadt+Raum Planung GmbH & CoKG (ISR) 2011: Umweltbericht mit integrierter Umweltprüfung zur geplanten Ansiedlung eines Einzelhandelsstandortes am „Ortseingang Dürwiß-Süd“, 2011

(Verkehr, landwirtschaftlicher Betrieb, streunende Hunde, etc.) ein Vorkommen unwahrscheinlich.

Vögel

Die Untersuchungen der Fa. ISR beziehen sich im Gutachten auf die Erfassung von planungsrelevanten Vogelarten nach MUNLV (2007). Für die artenschutzrechtliche Abschätzung wurden streng geschützte in NRW gefährdete und regional gefährdete Arten untersucht.

Entsprechend dem Messtischblatt 5103 können die hier planungsrelevanten Arten Kiebitz, Rebhuhn sowie die Greifvogel- und Eulenarten Steinkauz, Rohrweihe, Baumfalke und Wiesenweihe vorkommen. Das Plangebiet stellt sich im Bestand als intensiv genutzte Landwirtschaftsfläche dar, auf welche eine Vielzahl von Störungen, bedingt durch die Nähe zur Siedlung und den damit verbundenen Verkehr, aber auch den landwirtschaftlichen Betrieb, einwirken. Aufgrund dieser Habitatsausprägung ist ein Vorkommen des Kiebitzes eher unwahrscheinlich. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung der Fläche sowie der gering strukturierten und kleinflächigen Übergangsbereiche zwischen Agrarfläche und dem anschließenden Siedlungsraum ist auch ein Vorkommen von Rebhühnern eher unwahrscheinlich und allenfalls als Nahrungsgast zu erwarten.

Für die Greifvögel und Eulenarten stellt das Plangebiet keine arttypischen Habitate dar. Es eignet sich lediglich als Jagdgebiet.

Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Landschaftsbild

Obwohl die Umgebung der Plangebietsfläche bereits im Hinblick auf das Landschaftsbild aufgrund der vorhandenen baulichen und technischen Anlagen vorbelastet ist, kann sich die funktionelle Bebauung (des Vollsortimenters, eines Lebensmitteldiscounters und eines Drogeriemarktes) im Hinblick auf den visuellen Eindruck negativ auswirken, da eine Bebauung grundsätzlich optisch weniger attraktiv ist als eine Freifläche. Ziel ist hier eine Ortsrandeingrünung mit landschaftsprägenden Hecken und Gehölzsäumen zu schaffen. Auch hier können die Festsetzungen auf der Ebene des Bebauungsplanes für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen das Plangebiet visuell aufwerten und einen harmonischen Übergang zur offenen Freiraumlandschaft schaffen.

Tiere und Pflanzen

Die Durchführung der geplanten Baumaßnahmen wird zur teilweisen Beseitigung der vorhandenen Vegetation und damit auch der Lebensräume für Tiere führen. Im Fall der geplanten Verkehrsflächen und überbauten Flächen geschieht dies ersatzlos. Auf den nicht überbaubaren Flächen sowie den Grünflächen wird eine Ersatzvegetation geschaffen.

Grundsätzlich sind bereits stärker vorbelastete Standorte, z.B. Standorte in der Nähe von bestehenden Straßen, zu bevorzugen. Dies trifft auf die Plangebietsfläche zu. Flora und Fauna im Plangebiet sind bereits durch die intensive anthropogene Nutzung wie auch die Siedlungsnähe vorbelastet. Eine Strukturanreicherung der vorhandenen Lebensräume wird durch die Offenhaltung und Pflege des überwiegenden Teils der Flächen verhindert. Bei den vorkommenden Arten muss es sich um störunsempfindliche an die Siedlung angepasste Arten handeln. Eine erhebliche Betroffenheit der lokalen Population kann hier ausgeschlossen werden. Zudem bieten die angrenzenden Landschaftsbereiche potentielle Habitate sowie Jagd- und Nahrungsgebiete, die den vorkommenden Arten als Ausweichflächen dienen. Daher werden keine Verbotstatbestände aus artenschutzrechtli-

cher Sicht im Sinne des § 44 BNatSchG aufgrund der Umsetzung der Planung erwartet.

Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet vermutlich weiter in der bisherigen Form als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden. Die ökologische Funktion von Pflanzen und Tieren würde nicht weiter beeinträchtigt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die beschriebenen Umweltauswirkungen auf Tiere und Pflanzen und das Landschaftsbild sind aufgrund des Zwecks der Flächennutzungsplanänderung, u.a. der Schaffung von neuen Bauflächen, weitgehend unvermeidbar, da dabei immer eine komplette Überformung der bestehenden Strukturen erwartet werden muss. Ein Teil der bisherigen Freiflächen bleibt zwar von der baulichen Nutzung unberührt, jedoch kann auch hier eine Nutzung zumindest in der Bauphase nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden für das hier betrachtete Verfahrensgebiet geeignete Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Durch gezielte Anpflanzungen von Bäumen und Gehölzen innerhalb des Plangebietes können neue Lebensräume und Rückzugsräume für heimische Tier- und Pflanzenarten geschaffen und eine wirksame Ortsrandeingrünung hergestellt werden. Ebenfalls soll ein verträglicher Übergang zwischen geplanter Bebauungsstruktur und freier Landschaft langfristig gesichert werden. Eine detaillierte Regelung des Ausgleiches erfolgt auf der Bebauungsplanebene.

2.2 Auswirkungen auf Boden, Wasser/Grundwasser, Luft und Klima

Beschreibung der Bestandssituation

Boden

Das Plangebiet stellt sich gegenwärtig als unversiegelte Ackerfläche dar. Der vorherrschende Bodentyp im Plangebiet sind Parabraunerden (L5102_L351), die überwiegend aus schluffigem Lehm bestehen. Die Böden zeichnen sich durch eine gute Nährstoffversorgung, ausgeglichenen Wasserhaushalt und eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit aus. Die im Plangebiet befindlichen Parabraunerden sind als besonders schutzwürdig eingestuft (sw3_ff). Durch die gegenwärtige intensive landwirtschaftliche Nutzung der Fläche werden Pestizide, Herbizide und Düngemittel aufgetragen, die zu einem erhöhtem Schad- und Nährstoffeintrag in den Boden führen. Durch die Flächenbewirtschaftung erfolgen mechanische Belastungen (Achslasten von Nutzfahrzeugen, Pflug-, Saat- und Erntevorgängen) bei denen die obersten Bodenschichten mehrfach im Jahr beansprucht bzw. umgebrochen werden.

Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Nördlich von Dürwiß befindet sich der Blausteinsee und im südlichen Stadtgebiet fließt die Inde durch Eschweiler. Beide Gewässer besitzen keine Wechselwirkungen mit dem Plangebiet. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes bzw. einer Wasserschutzzone. Detaillierte Angaben zur Grundwassersituation liegen momentan noch nicht vor. Aufgrund der geologischen Beschaffenheit sind im Bereich des Plangebietes tendenziell ergiebige Grundwasservorkommen mit guter Filterwirkung zu erwarten. Bedingt durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung der Fläche, ist ggf. eine Auswaschung von Düngemittel- und Biozideinträgen in das Grund- und Oberflächenwasser zu erwarten. Weitere Hinweise auf Vorbelastungen innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt. Die Versicke-

rungsfähigkeit der Böden wurde im Bebauungsplanverfahren im Rahmen eines bodentechnischen Gutachtens⁴ untersucht und nachgewiesen. Der Grundwasserflurabstand ist aufgrund des Braunkohlebergbaus Änderungen unterlegen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Luft

Das Plangebiet befindet sich angrenzend an einen regionalen Grünzug, welcher eine wichtige klimatische Funktion als Luftleitbahn besitzt und somit für die Frischluftzufuhr bzw. den Luftaustausch mit den angrenzenden Gebieten sorgt. Über der offenen, gehölzfreien Ackerfläche im Plangebiet entsteht nachts Kaltluft, welche für Luftaustausch mit den angrenzenden Gebieten sorgt. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sind die klimatischen Funktionen der Flächen jedoch jahreszeitabhängig bzw. bei fehlender Vegetation eingeschränkt. Durch die in westlicher Richtung angrenzende Kreisstraße K 33/ Jülicher Straße als Hauptverkehrsachse zwischen Dürwiß und dem Stadtzentrum Eschweiler, wird das Plangebiet bereits heute durch den Schadstoffaustausch lufthygienisch beeinträchtigt. Zu den maßgeblichen Luftschadstoffkomponenten zählen Stickstoffdioxid, Benzol und Feinstaub. In einer Entfernung von ca. 3 km östlich des Plangebietes befindet sich die Müllverbrennungsanlage Eschweiler-Weisweiler sowie daran angrenzend das RWE-Braunkohlekraftwerk mit seinen Kraftwerksblöcken und Kühltürmen. Das Kraftwerk kann aufgrund seiner Dimension nachteiligen Einfluss auf die Luftströmungen haben sowie durch den Kraftwerksbetrieb Luftschadstoffe und Wasserdampf (Kühltürme) in die Umgebung abgeben, welche sich ebenfalls nachteilig auf die lokale Lufthygiene sowie Klimafunktionen auswirken.

Klima

Die Stadt Eschweiler liegt in einer kühl gemäßigten bis ozeanischen Klimazone. Der Bereich des Plangebietes ist durch die Parameter des Freilandklimas gekennzeichnet. Hier fallen zu allen Jahreszeiten Niederschläge, die im Windschatten der Eifel etwas geringer ausfallen als am Niederrhein. Die Winter sind relativ mild und die Sommer verhältnismäßig kühl. Die mittlere Lufttemperatur/Jahr beträgt zwischen 8 und 10°C. Die mittlere Sonnenscheindauer beträgt 1500 Stunden im Jahr. Bei Westwindlage kann sich im Lee (windabgewandten Seite) der Eifel eine leichte Föhnwetterlage ausbilden. Die Winde kommen überwiegend aus südlicher bis südwestlicher Richtung. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge beträgt ca. 740 mm. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sind die klimatischen Funktionen der Flächen jahreszeitabhängig bzw. bei fehlender Vegetation eingeschränkt.

Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Boden

Der Boden, zumindest die oberste Bodenschicht, ist von Umformungen und Eingriffen betroffen. Dies betrifft natürlich wieder in erster Linie die Bau- und Verkehrsflächen. Auf diesen Flächen geht die ökologische Funktionsfähigkeit der Böden nahezu vollständig verloren. Aber auch die nicht überbaubaren Flächen

⁴ Eckardt 2012: Versorgungszentrum Dürwiß, Jülicher Straße, Ergebnis der Bodenerkundung

können im Zuge der Baumaßnahmen durch Umgestaltung oder Verdichtung in Folge von Befahrung und Lagerung betroffen sein.

Die Erheblichkeit ergibt sich aus dem Umfang des Funktionsverlustes. Der vor Ort befindliche Bodentyp Parabraunerde (L5102_L351) ist in seiner Schutzklassifizierung zwar als besonders schützenswert eingestuft, jedoch stellt dieser Bodentyp gemäß digitaler Bodenkarte NRW- Auskunftssystem BK 50/Karte der schutzwürdigen Böden den Hauptbodentyp für den Ortsteil Dürwiß sowie den nördlichen Stadtbereich von Eschweiler dar. Daher wird durch das Bauvorhaben in sensible Bodenbereiche eingegriffen. Jedoch stellt das Vorhaben im Vergleich zum Gesamtvorkommen des Bodentyps im Stadtgebiet einen eher geringen Eingriffsumfang in diesen Bodentyp dar.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung besteht eine gewisse Vorbelastung, auch in Wechselwirkung mit der Vegetation. Es ist anzunehmen, dass durch die intensive Nutzung eine Bodenbelastung in Form von Nährstoff- und Pestizideinträgen besteht. Inwieweit die Speicher- und Filterfunktion des Bodens schon ausgelastet ist und ob eine Auswaschung der Fremdstoffe erfolgen kann, ist nicht bekannt. Im Plangebiet entstehen Vegetationsflächen, die zu einer verbesserten Bodenfunktion führen werden. Diese werden auf der Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt.

Wasser

Durch die zusätzliche Versiegelung des Plangebietes in Folge der Erschließung und Bebauung in einer Größenordnung von ca. 11.700 qm ist eine Grundwasserneubildung auf diesen Flächen nicht möglich. Durch die Versiegelung und Überbauung gehen Vegetationsflächen mit der Eigenschaft der Speicherung, Versickerung und Verdunstung verloren. Hierdurch würde sich eine Minderung der Grundwasserneubildungsrate durch baubedingte Bodenversiegelung darstellen. Gemäß § 51 a LWG NW ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Ein Versickerungsbecken ist im Plangebiet vorgesehen. Diesbezüglich ist die Versickerungsfähigkeit der Böden durch ein bodentechnischen Gutachtens⁵ untersucht und nachgewiesen worden.

Luft und Klima

Die klimatischen Funktionen der Freiflächen stehen in engem Zusammenhang mit dem Vegetationsbestand. Bei Verlust der Vegetation gehen auch die klein-klimatischen Wirkungen weitgehend verloren. Eine zusätzliche negative klimatische Wirkung erfolgt bei Bebauung der Flächen, da versiegelte Flächen sich schneller erwärmen und eine ungünstigere Strahlungsbilanz besitzen. Dies geschieht jedoch in einem Umfang, der weder für das Plangebiet noch für die bestehende Ortslage erheblich ist.

Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet vermutlich weiter in der bisherigen Form als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden. Die ökologische Funktion von Boden, Wasser, Luft und Klima würde nicht weiter im Plangebiet beeinträchtigt. Die Entwicklung der Ortslage würde sich auf andere, u. U. weniger geeignete Flächen ausdehnen. Bei Nichtdurchführung der Planung würden vo-

⁵ Eckardt 2012: Versorgungszentrum Dürwiß, Jülicher Straße, Ergebnis der Bodenerkundung

raussichtlich weiter entfernte Versorgungsbereiche angefahren werden. Durch die Verlagerung des Kundenverkehrs in andere Ortschaften wird ein Anstieg des motorisierten Individualverkehrs induziert, was zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß führt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Boden

Die erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind aus den bereits genannten Gründen bei Verfolgen des Zweckes der Flächennutzungsplanänderung unvermeidbar. Mindernd wirken jedoch auf Bebauungsplanebene die Festsetzung einer GRZ sowie die räumliche Eingrenzung der Auswirkungen auf die Baufenster. Da ein direkter, funktionaler Ausgleich nur durch Entsiegelungsmaßnahmen an anderer Stelle erreicht werden könnte, dies allerdings mangels ungenutzter versiegelter Flächen nicht möglich ist, kann ein weiterer Ausgleich nur indirekt über eine Bodennutzung erfolgen, die für eine Förderung der Bodenfunktionen sorgt. Dazu dienen die Pflanzmaßnahmen, die auch zur Durchgrünung des Plangebietes dienen (vgl. Schutzgut Pflanzen und Tiere).

Minderungsmaßnahmen

- Anpflanzungen auf Flächen im Plangebiet tragen zum Schutz des Bodens bei.
- Schutz und Sicherung angrenzender Bereiche und Pflanzungen, die nicht zu befahren, zu betreten oder für die Lagerung von Baumaterialien zu nutzen sind.
- Abfälle aller Art, die während der Bauarbeiten anfallen (Gebinde, Verpackung etc.) sind ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Baubedingt beanspruchte Flächen sind unter Berücksichtigung der baulichen und gestalterischen Erfordernisse nach Beendigung der Baumaßnahme wiederherzustellen.
- Der Oberboden ist abzuschieben und getrennt vom übrigen Bodenaushub zu lagern. Der Boden ist nach Möglichkeit vor Ort wieder zu verwenden.
- Der Boden ist während der Bauzeit durch schichtengerechte Lagerung zu sichern, Bodenverdichtungen sind auf ein Minimum zu begrenzen. Nach Beendigung der Arbeiten sind die natürlichen Bodenfunktionen wieder zu aktivieren (Tiefenlockerung).
- Eine Kontamination von Boden und Wasser während des Baubetriebs ist durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden.
- Einsatz natürlicher Schüttgüter

Wasser

Die auf dem Grundstück anfallenden Niederschläge werden gemäß § 51a LWG auf dem Grundstück versickert. Dazu ist im südwestlichen Bereich ein Versickerungsbecken geplant.

Luft und Klima

Den beschriebenen negativen Auswirkungen wirkt die Umsetzung der geplanten Begrünungsmaßnahmen entgegen. Bäume und weitere Gehölzstrukturen wirken sich zudem vorteilhaft auf die Lufthygiene aus (CO₂-Minderung/ Sauerstoffpro-

duktion). Auf der Ebene des Bebauungsplanes werden diesbezüglich Pflanzfestsetzungen bestimmt.

In Bezug auf die untersuchten Schutzgüter Boden, Wasser / Grundwasser, Luft und Klima sind keine oder keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen bei der Realisierung der Planung erkennbar.

2.3 Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Beschreibung der Bestandssituation

Ein Hauptaspekt des Schutzes von Natur und Landschaft ist es, im Sinne einer Daseinsvorsorge die Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig, d.h. auch für zukünftige Generationen, zu bewahren und zu entwickeln. Die Betrachtung des Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit zielt vorrangig auf die Aspekte des gesundheitlichen Wohlbefindens ab. Diese werden in Zusammenhang mit der Daseinsgrundfunktion gebracht (Wohnen, Arbeiten, Kommunikation, in Gemeinschaft leben, Bildung, Versorgung und Erholung). Zu berücksichtigen sind daher die Wohn-, Wohnumfeld- sowie die Erholungsfunktion. Neben dem indirekten Schutz durch Sicherung der übrigen Schutzgüter sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie quantitativ und qualitativ ausreichender Erholungsraum für den Menschen gesichert werden.

Das Plangebiet selbst besitzt derzeit kaum Bedeutung für den Menschen. Es dient der landwirtschaftlichen Nutzung und ist entsprechend landschaftlich nur wenig vielfältig bzw. ausgeprägt. Es ist bereits durch technische Infrastruktur überprägt. Die aktuellen Belastungen der Luftschadstoff- und Lärmsituation resultieren im Wesentlichen aus dem Straßenverkehr der K 33 (Jülicher Straße). Im Bereich der Jülicher Straße / Am Fließ grenzt nördlich bzw. westlich ein Lebensmitteldiscounter direkt an das Plangebiet an. Somit ist die Plangebietsfläche wie auch die unmittelbare Umgebung bereits heute dem Kunden- und Anlieferverkehr und den daraus resultierenden Immissionsbelastungen ausgesetzt. Die landwirtschaftlichen Flächen in und um das Plangebiet tragen temporär durch den Einsatz von Wirtschaftsdünger zu Geruchsimmissionen bei. Die Fläche wird im südlichen Bereich durch die Hochspannungsfreileitungen und das Umspannwerk beeinträchtigt. Die hier erzeugten elektrischen und magnetischen Wechselfelder können sich negativ auf die Gesundheit von Menschen auswirken.

Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Eine Empfindlichkeit für ansässige Menschen besteht v.a. in Bezug auf potentielle Immissionsbelastungen durch das Vorhaben. Schutzwürdige Flächen in diesem Zusammenhang sind die angrenzenden Wohngebiete und Mischgebiete. Durch den geplanten Einzelhandelsstandort mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.315 m² wird eine Erhöhung der Verkehrszahlen⁶ erfolgen. Somit wird es zu einer geringfügigen Erhöhung der verkehrsinduzierten Lärmimmissionen durch den fließenden Verkehr kommen. Dies wird in der schalltechnischen Untersuchung⁷ dargelegt. Schalltechnische Auswirkungen werden hauptsächlich durch den Parkplatzlärm erfolgen. Hierfür werden Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan bestimmt. Das Gutachten weist nach, dass die Immissionsricht-

⁶ BSV 2012: Verkehrsgutachten im Zusammenhang mit der Errichtung eines Einzelhandelsstandortes in Dürwiß

⁷ ADU 2012: Schalltechnische Untersuchung über die zu erwartende Geräuschemission und -immission nach Errichtung eines Nahversorgungszentrums in Dürwiß im Rahmen eines Bebauungsplans

und Grenzwerte gemäß der TA-Lärm im Plangebiet und tangierenden Randbereichen eingehalten werden.

Durch die Errichtung der Gebäude unterhalb bzw. in der Nähe der Hochspannungsleitungen können potenzielle Umweltschädigungen durch elektrische und magnetische Wechselfelder sowie Corona Ionen (Elektrosmog) auftreten. Gemäß Anlage 4 des Abstandserlasses⁸ ist bei 220 kV/50 Hz ein Schutzabstand von 20 m bei 110 kV/50Hz von 10 m und bei 110 kV/ 16 2/3 Hz von 5 m einzuhalten. Unter Berücksichtigung der Topographie und der Mastenkonfiguration können sich abweichende Abstände ergeben. Die Errichtung von den geplanten Gebäuden ist demnach zulässig, sofern die Gebäude neben einer höhenbeschränkten baulichen Nutzung nicht für einen dauerhaften Aufenthalt bestimmt sind.

Zusätzlich wird durch eine Bebauung der bisherigen Freiflächen eine optische Veränderung der bisherigen Freiflächen für die unmittelbar angrenzende Bebauung herbeigeführt. Schutzwürdige Flächen in diesem Zusammenhang sind die in der Nähe befindlichen Wohngebiete. Die Flächen werden zurzeit als Ackerflächen genutzt und weisen insgesamt keine besonderen Potenziale für das Landschaftsbild und den Naturhaushalt auf. Andererseits ist z.B. für die nördlich des Plangebietes bestehenden Wohnsiedlungen eine Nutzung als Freifläche optisch attraktiver als eine Bebauung. Eine hauptsächlich nach Funktionalität gestaltete Verkaufsfläche des Marktes kann zu einer Verschlechterung des Landschaftsbildes beitragen. Die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bleiben weiterhin bestehen und bilden einen prägenden Bestandteil der Umgebung.

Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet vermutlich weiter in der bisherigen Form als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden. Das Schutzgut Mensch würde nicht weiter beeinträchtigt. Die Versorgung der Ortschaft Dürwiß würde nicht ausreichend gesichert werden. Bei Nichtdurchführung der Planung würden voraussichtlich weiter entfernte Versorgungsbereiche angefahren werden. Es ist anzunehmen, dass bei der momentanen Versorgungssituation ein Kaufkraftabfluss aus der Ortschafts resultiert. Ältere bzw. nicht mobile Personen würden durch eine solche Entwicklung stark eingeschränkt werden, da die Einzelhandelseinrichtungen für diese Gruppen nicht erreichbar wären.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch den geplanten Einzelhandelsstandort wird eine Erhöhung der Verkehrszahlen und der damit zusammenhängenden verkehrsinduzierten Lärmimmissionen erwartet. Auf der Grundlage der entsprechenden Gutachten werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schallschutz getroffen. Dabei werden die Immissionsricht- und Grenzwerte der 16. BImSchV, der DIN 18005 sowie der TA-Lärm für die jeweilige Gebietsausweisung im Plangebiet und tangierenden Randbereichen berücksichtigt.

Durch die Errichtung der Gebäude unterhalb bzw. in der Nähe der Hochspannungsleitungen können potenzielle Umweltschädigungen durch elektrische und magnetische Wechselfelder sowie Corona Ionen (Elektrosmog) auftreten. Die Einhaltung der geforderten Schutzabstände gemäß Abstandserlass wird durch die räumliche Abgrenzung von Baufenstern sowie durch eine höhenbeschränkende Festsetzung auf der Ebene des Bebauungsplanes gesichert.

⁸ Abstandserlass - RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3- 8804.25.1 v. mit Änderung vom 12.10.2007

Durch Festsetzungen innerhalb des Plangebietes kann eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes am Ortsrand vermieden bzw. verringert werden. Zu diesem Zweck werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan diesbezüglich gestalterische Maßnahmen sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Insgesamt ist auch unter Beachtung der gegenwärtig infrastrukturell vorgeprägten Bestandssituation mit keinen zusätzlich erheblich beeinträchtigenden Auswirkungen der Planung auf den Menschen, dessen Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt zu rechnen.

2.4 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung der Bestandssituation

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bau- oder Naturdenkmäler. Es liegen keine Erkenntnisse zu Bodendenkmälern innerhalb des Plangebietes vor.

Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Bei Bauarbeiten in den bisher von Bebauung freigehaltenen Bereichen können Bodendenkmäler unerwartet freigelegt werden.

Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben mögliche im Boden verborgene Bodendenkmäler in den bisher von Bebauung freizuhaltenden Bereichen unentdeckt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Werden während der Abbauarbeiten Bodendenkmäler entdeckt, so sind diese unverzüglich der entsprechenden Behörde mitzuteilen, um ggf. Spuren und Artefakte sichern zu können (gemäß §§ 15 und 16 DSchG).

2.5 Erneuerbare Energien

Die Möglichkeiten einer regenerativen Energieversorgung im Plangebiet werden im Bebauungsplanverfahren geprüft.

2.6 Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien

Zwischen allen Schutzgütern bestehen vielfältige Wechselbeziehungen als Wirkungszusammenhänge oder -abhängigkeiten. Wird ein Schutzgut direkt beeinflusst, wirkt sich das meist indirekt auch auf andere Schutzgüter aus. Um nur einige Beispiele zu nennen, verändert die Beseitigung von Vegetation das Kleinklima und vernichtet Lebensraum für Tiere, Eingriffe in den Boden vermindern dessen Schutzfunktion für den Wasserhaushalt, ein veränderter Wasserhaushalt wirkt sich u. U. auf die Vegetationszusammensetzung aus usw.. Diese Wechselbeziehungen sind nicht nur bei der Betrachtung von Eingriffen in den Naturhaushalt wichtig, sondern müssen auch bei der Wahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen beachtet werden.

Grünland unterstützt die Förderung von Humusbildung (positiver Effekt auf Bodenwasserhaushalt und Gefügestabilität) sowie die Förderung von Bodenbiodiversität (positiver Effekt auf Bodenfauna), wodurch weiterhin CO₂ gebunden werden kann (positiver Effekt auf Klima) und der Boden ist vor Erosion durch Wind und Wasser geschützt. Weiterhin unterbleibt eine Bodenverdichtung durch Befahren mit schwerem Gerät und die Regenwasserversickerung bleibt gewähr-

leistet. Die Puffer- und Filtereigenschaften des Bodens werden weiterentwickelt gemäß den MSPE⁹ - Anforderungen zur "Entwicklung des Bodens" nach § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB (B-Plan) und § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB (FNP). Bei einer Überplanung von Grünland gehen die oben aufgeführten Aspekte je nach Versiegelungsgrad verloren.

Zum derzeitigen Zeitpunkt sind zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser erhebliche Wechselwirkungen erkennbar. Durch die geplante Versiegelung bisher unversiegelter Bereiche kann es zu erheblichen Eingriffen in das Schutzgut Boden mit Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser kommen. Durch die geplante Versiegelung und Überbauung gehen Vegetationsflächen mit der Eigenschaft der Speicherung, Versickerung und Verdunstung verloren. Dies würde entsprechend zu einer Minderung der Grundwasserneubildungsrate führen.

Die Erheblichkeit ergibt sich aus dem Umfang des Funktionsverlustes. Einschränkung kann jedoch ins Feld geführt werden, dass durch die landwirtschaftliche Nutzung eine gewisse Vorbelastung, auch in Wechselwirkung mit der Vegetation, besteht. Es ist anzunehmen, dass durch die intensive Nutzung eine Bodenbelastung in Form von Nährstoff- und Pestizideinträgen besteht. Inwieweit die Speicher- und Filterfunktion des Bodens schon ausgelastet ist und ob eine Auswaschung der Fremdstoffe erfolgen kann, ist nicht bekannt.

Es ist nicht von erheblichen Auswirkungen innerhalb des Plangebietes auszugehen. Abgesehen von den dargestellten Beziehungen bestehen keine speziellen Wechselwirkungen, die über das hinausgehen, was in den Beschreibungen zu den einzelnen Schutzgütern enthalten ist.

2.7 Planungsalternativen

Die Planungsmöglichkeiten und die Eignung alternativer Flächen für das Bauvorhaben werden durch das angestrebte Nutzungsziel bestimmt. Daraus ergeben sich folgende Rahmenbedingungen:

- gute Erreichbarkeit, sowohl fußläufig als auch motorisiert
- ausreichende Flächengröße für die geplante Nutzung

Es sind keine Alternativflächen bekannt, die in diesen Punkten eine vergleichbare Eignung aufweisen wie das Plangebiet. Die Alternative der Beibehaltung des alten Standortes des Vollsortimenters entspricht nicht den Planungszielen der Verbesserung der Nahversorgungssituation in Dürwiß.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG

3.1 Verwendete Verfahren und Probleme bei der Erstellung der Angaben

Zur Beurteilung der Planung aus naturschutzfachlicher Sicht wird im Rahmen des Bebauungsplans ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LBP) erstellt, der sich methodisch in der Eingriffsbetrachtung auf die Methode zur ökologischen Bewertung von Biotoptypen nach Froelich und Sporbeck stützt. Die Bestandsaufnahme erfolgt durch Ortsbegehung sowie verschiedene Literaturquellen, die im Quellenverzeichnis aufgeführt sind.

Konkrete Schwierigkeiten bei der Ermittlung und Zusammenstellung der Angaben haben sich bisher nicht ergeben. Gleichwohl beruhen verschiedene Angaben auf allgemeinen Annahmen oder großräumigen Daten (z.B. faunistische Daten,

⁹ Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft

Klimaangaben) und beinhalten eine gewisse Streubreite. Zur Ermittlung und Beurteilung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung in der vorliegenden Form bilden die zusammengestellten Angaben jedoch eine hinreichende Grundlage.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Das Monitoring dient der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen, die durch die Realisierung der Planung entstehen können. Durch die Darstellung der Flächen im Flächennutzungsplan werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter erwartet. Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren werden mögliche Monitoringmaßnahmen geprüft.

3.3 Zusammenfassung

Durch die Realisierung des Bauvorhabens werden neben den Auswirkungen der Versiegelung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter erwartet. Eine Empfindlichkeit besteht jedoch im Hinblick auf ansässige Menschen v.a. in Bezug auf potentielle zusätzliche Immissionsbelastungen durch das Vorhaben und den damit verbundenen Verlust an Freiflächen. Schutzwürdige Flächen in diesem Zusammenhang sind die angrenzenden Wohngebiete und Mischgebiete.

Die heutige Nutzung lässt auf dem Plangebiet in dem Bereich keine wertvolle, siedlungsnaher Erholung bzw. Erlebniswelt auf der Fläche zu. Eine hauptsächlich nach Funktionalität gestaltete Verkaufsfläche des Marktes kann dennoch zu einer Verschlechterung des Landschaftsbildes am Ortsrand beitragen. Durch Festsetzungen kann dieser Eindruck gemindert werden. Die Planung sieht vor, Hecken- und Strauchbepflanzungen sowie Grünbeete zur Abschirmung des Plangelandes und der Parkplätze anzulegen. Diese sollen hier einen Übergang zur offenen Freiraumlanschaft bieten. Zudem werden maximale Gebäudehöhen im Bebauungsplan festgesetzt, um eine optisch passende Ausführung des Plangvorhabens zu ermöglichen.

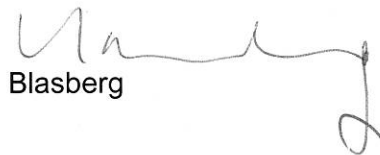
Schädliche Umweltauswirkungen durch Immissionsbelastungen für die angrenzenden Wohngebiete sind aufgrund der Art der Nutzung und aufgrund zusätzlicher immissionsmindernder Festsetzungen auf Bebauungsplanebene bezüglich des Vorhabens als verträglich zu bewerten. Durch Schadstoffemissionen während der Bauphase kann es temporär zu lufthygienischen Beeinträchtigungen kommen. Luftschadstoffbelastungen durch entstehenden Verkehr sind nicht auszuschließen, werden jedoch aufgrund der geringen Zahl der Verkehrsbewegungen keinen schädlichen Grad erreichen. Zur positiven Beeinflussung der mikroklimatischen Bedingungen und damit einer Verringerung der Erwärmung des Gebietes, werden Verdunstungsflächen und Schattenspenden (z.B. durch Neupflanzungen von Bäumen und Gehölzstrukturen) geschaffen.

Durch die Versiegelung des Plangebietes in Folge der Erschließung und Bebauung ist eine Grundwasserneubildung auf diesen Flächen nicht möglich. Die Planung sieht für die Plangebietsfläche eine ökologisch orientierte Regenwasserbehandlung und Versickerung vor, so dass das unbelastete Oberflächenwasser dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt wird.

Durch die Überbauung bisher offener Flächen kommt es zu einem Verlust von Teillebensräumen und Zerschneidungen von Lebensraumbeziehungen, die sich, ebenso wie Störungen durch Lärm und Licht aus dem geplanten Vorhaben, auf die Verhaltens- und Bewegungsmuster von Tieren auswirken können. Bezüglich der Lebensräume und Lebensgemeinschaften verschiedener Tier- und Pflanzenarten ist auf der Fläche jedoch aufgrund der intensiven Nutzung durch den Men-

schen (landwirtschaftliche Nutzung) lediglich mit geringfügigen Beeinträchtigungen zu rechnen. Folglich wird durch die Planung nicht gegen das Tötungsverbot, das Störungsverbot sowie gegen den Schutz von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG verstoßen. Die ökologische Funktionsfähigkeit kann durch die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen gewährleistet werden. Unter Berücksichtigung des bestehenden Planungskonzeptes und der genannten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen verursacht die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen bzw. sind die verursachten erheblichen Umweltauswirkungen kompensierbar. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden für das hier betrachtete Verfahrensgebiet geeignete Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Gezielte Anpflanzungen von Bäumen und Gehölzen innerhalb des Plangebietes können neue Lebensräume und Rückzugsräume für heimische Tier- und Pflanzenarten schaffen. Ebenfalls soll ein verträglicher Übergang zwischen geplanter Bebauungsstruktur und freier Landschaft langfristig gesichert werden. Die Kompensationsregelung erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes und wird in dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag beschrieben.

Eschweiler, den 04. 3.2013


Blasberg

Quellennachweis/Literaturverzeichnis

KARTENVERZEICHNIS

BEZIRKSREGIERUNG KÖLN:

- Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, Stand 2003

STADT ESCHWEILER:

- Flächennutzungsplan (FNP 2009)

LITERATURVERZEICHNIS

BEZIRKSREGIERUNG KÖLN:

- Schreiben vom 15.06.2010, Aktenzeichen 25 2 41-7 und Schreiben vom 13.07.2010, Aktenzeichen 32/62.1.11.03
- Regelungen für Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung i.S.v. § 11 (3) BauN-VO - Ausnahmen oberhalb der Regelvermutungsgrenze

LUDWIG, D.:

- Methode zur ökologischen Bewertung von Biotoptypen, Froelich & Sporbeck, Bochum; 1990

BEUSTER,:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Änderung des Regionalplans / Inanspruchnahme von Flächen mit der Freiraumfunktion Regionaler Grünzug; 2010

ISR Stadt+Raum:

- Umweltbericht mit integrierter Umweltprüfung zur geplanten Ansiedlung eines Einzelhandelsstandortes am „Ortseingang Dürwiß-Süd“; 2011

FUTURA CONSULT DR. KUMMER:

- Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung neuer Einzelhandelsflächen in Eschweiler Dürwiss, Jülicher Straße; 2012

ECKARDT:

- Versorgungszentrum Dürwiß, Jülicher Strasse, Ergebnis der Bodenerkundung; 2012

ADU:

- Schalltechnische Untersuchung über die zu erwartende Geräuschemission und -immission nach Errichtung eines nahversorgungszentrums in Dürwiß im Rahmen eines Bebauungsplans; 2012

BSV:

- Verkehrsgutachten im Zusammenhang mit der Errichtung eines Einzelhandelsstandortes in Dürwiß; 2012

**Stellungnahmen der Öffentlichkeit
zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Ortseingang Dürwiß-Süd -**



Ute Kaesmacher

Brunnenhof 7

52249 Eschweiler

Tel.: (02403) 353567

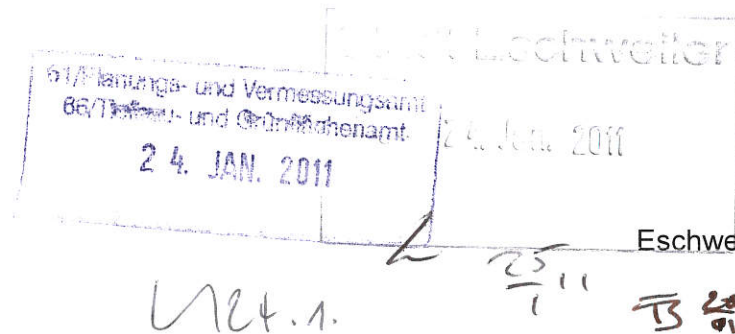
Fax : (02403) 22348

Bürozeiten: Mo-Fr 9:00 bis 12:00 Uhr

Ute Kaesmacher, Brunnenhof 7, 52249 Eschweiler

Stadt Eschweiler
Planungsamt
Rathausplatz

52249 Eschweiler



Eschweiler, 2011-01-20

Änderung des Flächennutzungsplans Ortseingang Dürwiß-Süd

Sehr geehrte Damen und Herren!

Wir legen Einspruch ein gegen die o. g. geplante Änderung des Nutzungsplans.

Wir sind mit dem Abbau des Grüngürtels am Ortseingang nicht einverstanden. Man sollte bei den weiteren Planungen beachten, dass der Erhalt dieses Gürtels auch zukünftig obere Priorität hat.

Aus meiner Sicht besteht kein Mangel an Parkplätzen vor den jetzt bestehenden Supermärkten. Wenn es denn mal an Weihnachten oder Ostern zu Engpässen kommen sollte, ist da wohl mit zu leben.

Anstatt Grünfläche zu bebauen, sollten die Möglichkeiten des Um- und Anbaus ausgeschöpft werden. Es ist ja abzusehen, dass das Gebäude mit dem Edeka nach einer Neuansiedlung von Supermärkten leerstehen wird.

Für den größten Teil der Dürwißer Bevölkerung ist auch zukünftig weiterhin keine fußläufige Einkaufsmöglichkeit vorhanden, da es keine Lebensmittelgeschäfte im Zentrum bzw. am Ortsende gibt. Müssen die Menschen für Ihren Einkauf sowieso das Auto nutzen, spricht nichts dagegen, wenn sie einen weiteren Kilometer bis zum nächsten Aldi oder Großmarkt fahren. Hiervon gibt's in Eschweiler genügend.

Bei einer weiteren Ansiedlung von einem Drogeriemarkt auf der grünen Wiese würde die Innenstadt zusätzlich ausbluten und auch in Dürwiß wäre ein weiterer Leerstand zu befürchten.

Mit freundlichen Grüßen

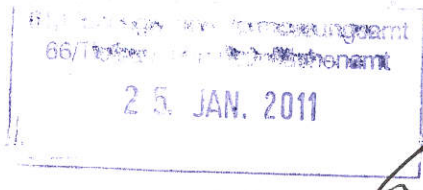
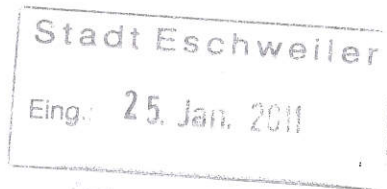


Heike Kaesmacher-Huppertz
Stefan Huppertz
Brunnenhof 7
52249 Eschweiler
Tel.: (02403) 353567
Fax : (02403) 22348
Bürozeiten: Mo-Fr 9:00 bis 12:00 Uhr

H. Kaesmacher-Huppertz, S. Huppertz, Brunnenhof 7, 52249 Eschweiler

Stadt Eschweiler
Planungsamt
Rathausplatz

52249 Eschweiler



25
11
1.11

Eschweiler, 2011-01-20

Änderung des Flächennutzungsplans Ortseingang Dürwiß-Süd

Sehr geehrte Damen und Herren!

Wir legen Einspruch ein gegen die o. g. geplante Änderung des Nutzungsplans.

Wir sind mit dem Abbau des Grüngürtels am Ortseingang nicht einverstanden. Man sollte bei den weiteren Planungen beachten, dass der Erhalt dieses Gürtels auch zukünftig obere Priorität hat.

Aus meiner Sicht besteht kein Mangel an Parkplätzen vor den jetzt bestehenden Supermärkten. Wenn es denn mal an Weihnachten oder Ostern zu Engpässen kommen sollte, ist da wohl mit zu leben.

Anstatt Grünfläche zu bebauen, sollten die Möglichkeiten des Um- und Anbaus ausgeschöpft werden. Es ist ja abzusehen, dass das Gebäude mit dem Edeka nach einer Neuansiedlung von Supermärkten leerstehen wird.

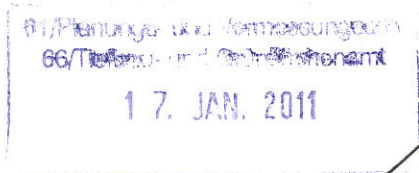
Für den größten Teil der Dürwißer Bevölkerung ist auch zukünftig weiterhin keine fußläufige Einkaufsmöglichkeit vorhanden, da es keine Lebensmittelgeschäfte im Zentrum bzw. am Ortsende gibt. Müssen die Menschen für Ihren Einkauf sowieso das Auto nutzen, spricht nichts dagegen, wenn sie einen weiteren Kilometer bis zum nächsten Aldi oder Großmarkt fahren. Hiervon gibt's in Eschweiler genügend.

Bei einer weiteren Ansiedlung von einem Drogeriemarkt auf der grünen Wiese würde die Innenstadt zusätzlich ausbluten und auch in Dürwiß wäre ein weiterer Leerstand zu befürchten.

Mit freundlichen Grüßen

Heike Kaesmacher-Huppertz
Kaesmacher-Huppertz

**Stellungnahmen der Behörden
zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Ortseingang Dürwiß-Süd -**



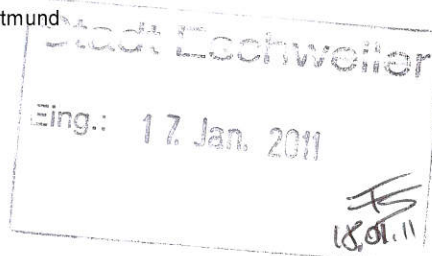
17.1.

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Stadt Eschweiler

Postfach 1328

52233 Eschweiler



Datum: 14.01.2011

Seite 1 von 3

Aktenzeichen:

65.52.1 - 2010 - 924

bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:

Thomas Rützel

thomas.ruetzel@bezreg-

arnsberg.nrw.de

Telefon: 02931/82-3946

Fax: 02931/82-5122

Goebenstraße 25

44135 Dortmund

4. Änderung des FNP „Dürwiß – Süd“

Ihr Schreiben vom 22.12.2010

Sehr geehrter Herr Schoop,

das angezeigte Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Glückauf“ sowie über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Eschweiler“ und „Zukunft“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Glückauf“ ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Eschweiler“ bzw. „Zukunft“ ist die RWE Power Aktiengesellschaft in 50935 Köln, Stüttgenweg 2.

Nach den hier vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne mit Stand: 01.10.2009) ist die Planmaßnahme teilweise von durch Sumpfung-

Hauptsitz:

Seibertstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:

8.30 – 12.00 Uhr

und 13.30 – 16.30 Uhr

freitags bis 15.00 Uhr

Konto der Landeskasse Düsseldorf:

WestLB Düsseldorf 4008017

BLZ 30050000

IBAN: DE27 3005 0000 0004

0080 17

BIC: WELADED

Umsatzsteuer ID:

DE123878657



maßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Für flächenscharfe Abgrenzungen der Beeinflussungen durch Grundwasserabsenkung sollte der Erftverband am Verfahren beteiligt werden.

Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Ich empfehle Ihnen eine Anfrage an die RWE Power AG zu stellen.

Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist hier nichts bekannt. Diesbezüglich empfehle ich Ihnen, auch die o. g. Bergwerkseigentümer an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dieses nicht bereits erfolgt ist.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf



Im Auftrag:

Seite 3 von 3

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'T. Rützel'.

(Thomas Rützel)



Bearbeiter: Herr von den Driesch
Telefon: 0211-959-2386
Telefax: 0211-959-2281

E-Mail:
wbvwestiuw4toeb@bundeswehr.org

14. Januar 2013

Wehrbereichsverwaltung West • Wilhelm-Raabe-Str. 46 • 40470 Düsseldorf

Stadt Eschweiler
Postfach 1328

52233 Eschweiler



Bei Schriftwechsel **unbedingt**
angeben:
Ord-Nr.: West1 A 180 10 c

Bauleitplanung;

hier: 4. Änderung des Flächennutzungsplanes - Ortseingang Dürwiß-Süd – der Stadt Eschweiler

1. Ihr Schreiben vom 05.07.2012 – Az 610-21.20-4
2. Meine Stellungnahme vom 02.08.2012 –Az 45-03-03
Ord-Nr.:A_180_10_b
3. Ihr Schreiben vom 19.12.2012 - Az 610-21.20-4

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben vom 05.07.2012 benachrichtigen Sie mich über die öffentliche Auslegung der o.a. Planung. Zu der Planung habe ich bereits am 02.08.2012 Stellung genommen. Ich habe die nunmehr zugeleiteten Unterlagen mit den Unterlagen, die im Vorfeld Gegenstand der Prüfung und meiner Stellungnahme waren, – soweit mir möglich – verglichen. Änderungen sind mir nicht aufgefallen.

Meine Stellungnahme vom 02.08.2012 in dieser Angelegenheit gilt daher vollinhaltlich weiter.

Sollten – entgegen meiner Einschätzung – dennoch zwischen den beiden Abstimmungsverfahren Änderungen hinsichtlich der Bauhöhen über Grund, der räumlichen Ausdehnung der überplanten Fläche oder der grundsätzlichen Zweckbestimmung eingetreten sein, so bitte ich mir diese mitzuteilen. Für diesen Fall bitte ich dieses Schreiben als Zwischennachricht zu werten.

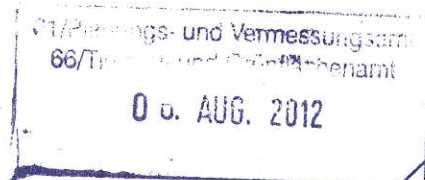
Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

von den Driesch



Wehrbereichsverwaltung West

IUW 4 – Az 45 – 03 – 03



Wehrverwaltung Wir. Dienen. Deutschland.

Bearbeiter: Herr von den Driesch
Telefon: 0211-959-2386
Telefax: 0211-959-2281

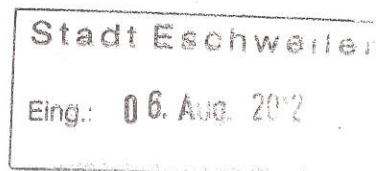
E-Mail:
wbvwestiuw4toeb@bundeswehr.org

02. August 2012

Wehrbereichsverwaltung West • Wilhelm-Raabe-Str. 46 • 40470 Düsseldorf

Stadt Eschweiler
Postfach 1328

52233 Eschweiler



Bei Schriftwechsel **unbedingt**
angeben:
Ord-Nr.: West1_A_180_10_b

Bauleitplanung;

hier: 4. Änderung des Flächennutzungsplanes – Ortseingang Dürwiß-Süd –
der Stadt Eschweiler

Ihr Schreiben vom 05.07.2012 - Az 610-21.20-4

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben vom 05.07.2012 benachrichtigen Sie mich über die öffentliche Auslegung der o.a. Planung. Zu der Planung habe ich bereits Stellung genommen. Die vorgenommenen Änderungen zur erstmaligen Beteiligung haben meinerseits zu keinem anderen Prüfergebnis geführt.

Meine Stellungnahme vom 13.01.2011 in dieser Angelegenheit gilt daher vollinhaltlich weiter.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag


von den Driesch



Wehrbereichsverwaltung West

IUW 4 – Az 45 – 03 – 03



Wehrverwaltung

Bearbeiter: Herr von den Driesch

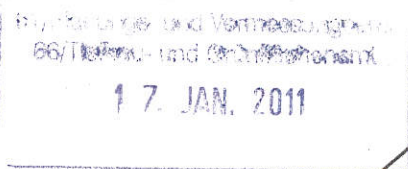
Telefon: 0211-959-2386

Telefax: 0211-959-2281

E-Mail:

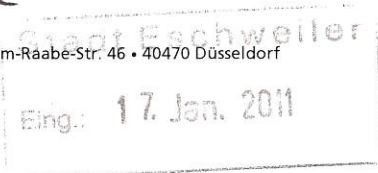
wbtwestiuw4toeb@bundeswehr.org

13. Januar 2011



17.1.

Wehrbereichsverwaltung West • Wilhelm-Raabe-Str. 46 • 40470 Düsseldorf



Stadt Eschweiler
Postfach 1328

52233 Eschweiler

Bei Schriftwechsel **unbedingt**
angeben:
West1_A_180_10_a

Bauleitplanung

**hier: 4. Änderung des Flächennutzungsplanes – Ortseingang Dürwiß-Süd -
der Stadt Eschweiler**

Ihr Schreiben vom 22.12.2010 - Az 610-21.20-4

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben teile ich Ihnen mit, dass bei Realisierung der o.a. Planung -
bei **Einhaltung** der beantragten Bauhöhen und darüber hinaus bis **20 m** über Grund - die von mir
wahrzunehmenden Belange **nicht** berührt werden.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag


Goldschmidt

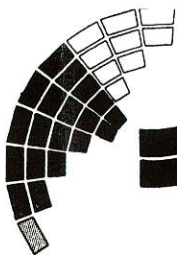
Hauptsitz Düsseldorf:
Wilhelm-Raabe-Str. 46
40470 Düsseldorf
www.wbv-west.de

Telefon:
Vermittlung: 0211/959 - 0
Telefax: 0211/959 - 2187
AllgFspWNBw: 3221

Bankverbindung:
Deutsche Bundesbank
Filiale - Saarbrücken -
BLZ: 590 000 00
Konto Nummer: 59001020

Außenstelle Wiesbaden:
Moltkerring 9
65189 Wiesbaden

Telefon:
Vermittlung: 0611/799 - 0
Telefax: 0611/799 - 1699
AllgFspWNBw: 4224



Stadt
ALSDORF
Der Bürgermeister

St/Planungs- und Vermessungsamt
66/Techn. und Grünflächenamt

19. JULI 2012

JS

Postanschrift: Stadt Alsdorf, Postfach 13 40, 52463 Alsdorf
Lieferanschrift: Stadt Alsdorf, Hubertusstraße 17, 52477 Alsdorf

Stadt Eschweiler
Abt. für Planung und Entwicklung
Herrn Schoop

Postfach 1328
52233 Eschweiler

Stadt Eschweiler

Eing.: 19. Juli 2012

Datum und Zeichen:
16.07.2012

Az.:

Auskunft erteilt:
Herr Wiese

Zimmer:
604

Telefon:
02404/50- 581

Fax.:

eMail:
sebastian.wiese@alsdorf.de

Internet:
www.alsdorf.de

Kassenzeichen:

4. Änderung des Flächennutzungsplanes –Ortseingang Dürwiß-Süd- hier: Ihr Schreiben vom 05.07.2012

Sehr geehrter Herr Schoop,

gegen das oben genannte Verfahren bestehen seitens der Stadt Alsdorf
keine grundsätzlichen Bedenken.

Wie in der Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes
bereits dargestellt wurde, lässt sich bisher keine Aussage dazu treffen, ob
das geplante Einzelhandelsvorhaben die Ausnahmetatbestände zur
Ansiedlung außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches gemäß der
Ziele 1-3 des in Aufstellung befindlichen LEPs NRW – „Sachlicher
Teilplan großflächiger Einzelhandel“ erfüllt. Hierüber müssen die
Ergebnisse der „Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung neuer
Einzelhandelsflächen in Eschweiler Dürwiß“ in Verbindung mit den
Ergebnissen der Aufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes
für die Stadt Eschweiler Aufschluss geben.

Wir bitten Sie, uns auch weiterhin an diesem Verfahren sowie dem
voraussichtlich folgenden Verfahren zur Aufstellung des
Bebauungsplanes zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Wiese

Öffnungszeiten

Allgemeine Besuchszeiten:

Montag bis Freitag 8.30 - 12.00 Uhr
Mittwoch 14.00 - 18.00 Uhr
und nach Vereinbarung

Besuchszeiten Meldeamt:

Montag, Dienstag und Donnerstag 7.30 - 16.00 Uhr
Mittwoch 7.30 - 18.00 Uhr
Freitag 7.30 - 12.00 Uhr

Besuchszeiten Sozialamt:

Montag, Dienstag, Donnerstag und Freitag 8.30 - 12.00 Uhr
Mittwoch 14.00 - 18.00 Uhr
ansonsten ausschließlich nach telefonischer
Vereinbarung

Besuchszeiten Asylstelle:

Dienstag und Freitag 8.30 - 12.00 Uhr
Mittwoch 14.00 - 18.00 Uhr
ansonsten ausschließlich nach telefonischer
Vereinbarung

Verkehrsverbundung:

Das Rathaus ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln
über folgende Haltestellen erreichbar: **Rathaus** - Linie
28; **Denkmalplatz** - Linien AL 1, AL 2, AL 4, 28,
51/151, 69, 90 und 433

Konten der Stadtkasse:

Sparkasse Aachen Alsdorf
1500362 (BLZ 390 500 00)
Swift-Code AACSDE 33
IBAN DE02 3905 0000 0001 5003 62

Aachener Bank Alsdorf
3000492018 (BLZ 390 601 80)

Postbank Köln
19875-503 (BLZ 370 100 50)

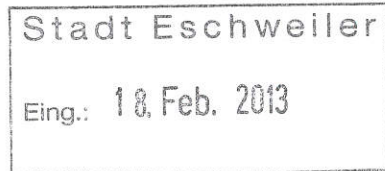
VR Bank eG
4700571012 (BLZ 391 629 80)

Spar- und Darlehnskasse Hoengen
3000610010 (BLZ 370 693 55)



StädteRegion Aachen • Postfach 500451 • 52088 Aachen

Stadt Eschweiler
610 – Abt. für Planung und Entwicklung
Herr Schoop
Postfach 1328
52233 Eschweiler



FS 18 1/2

4. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie vorhabenbezogener Bebauungsplan 6 – Ortseingang Dürwiß-Süd
Ihre Schreiben vom 19.12.2012

Sehr geehrter Herr Schoop,

gegen das vorgelegte Verfahren bestehen seitens der StädteRegion Aachen keine grundsätzlichen Bedenken.

Im Einzelnen werden folgende Anregungen und Hinweise gemacht.

A 70 – Umweltamt

Wasserwirtschaft:

Das vorgelegte Entwässerungskonzept wurde geprüft. Gegen die Art der geplanten Niederschlagswasserentsorgung bestehen keine Bedenken.

Im Rahmen des Bauantrages ist für die Ableitung der Niederschlagswässer gemäß " 8, 9 und 10 WHG beim Umweltamt der StädteRegion Aachen ein wasserrechtlicher Erlaubnis Antrag in 4-facher Ausfertigung einzureichen. Entsprechende Reinigungsstufen nach dem Stand der Technik sind vorzusehen.

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Heining unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2286 zur Verfügung.

**StädteRegion
Aachen**

Der Städteregionsrat

A 85
**Amt für regionale
Entwicklung**

Dienstgebäude
Zollernstraße 10
52070 Aachen

Telefon Zentrale
0241 / 5198 – 0

Telefon Durchwahl
0241 / 5198 – 2670

Telefax
0241 / 5198 – 82670

E-Mail
Claudia.strauch@
staedtereion-aachen.de

Auskunft erteilt
Frau Strauch

Zimmer
B 126

Aktenzeichen

Datum:
28.01.2013

Telefax Zentrale
0241 / 53 31 90

Bürgertelefon
0800 / 5198 000

Internet
[http://www.
staedtereion-aachen.de](http://www.staedtereion-aachen.de)

Bankverbindungen
Sparkasse Aachen
BLZ 390 500 00
Konto 304 204
SWIFT AACSD33
IBAN DE2139050000
0000304204

Postgirokonto
BLZ 370 100 50
Konto 1029 86-508 Köln
SWIFT PBNKDEFF
IBAN DE5237010050
0102986508

Erreichbarkeit
Buslinien 1, 3, 7, 11, 13,
14, 21, 27, 33, 34, 37,
46, 56, 57, 77, 163 bis
Haltestelle Normaluhr.
Ca. 5 Minuten Fußweg
vom Hauptbahnhof.

Immissionsschutz:

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bestehen gegen das Planvorhaben Bedenken, da eine abschließende Beurteilung zurzeit nicht möglich ist.

Begründung:

Den Unterlagen liegt die „Schalltechnische Untersuchung über die zu erwartende Geräuschemission und -immission nach Errichtung eines Nahversorgungszentrums in Dürwiß im Rahmen eines Bebauungsplans, Stand: 21. September 2012“ bei.

Der Schalltechnischen Untersuchung ist zu entnehmen, dass in den Teilimmissionspegeln der Kundenparkplatz als Hauptemittent ermittelt wurde. Der Kundenparkplatz liegt im nördlichen Teil des Plangebietes, unmittelbar gegenüber den relevanten Immissionsorten. Eine alternative Anordnung des Hauptemittenten im südlichen Bereich des Plangebietes wurde nicht betrachtet.

Um dennoch die Verträglichkeit des Vorhabens – ohne Ermittlung der Vorbelastung – darzustellen, werden Lärmschutzmaßnahmen seitens des Gutachters vorgeschlagen, die als Lärminderungsmaßnahmen bei der Berechnung eingeflossen sind.

Wesentliches Element ist die Errichtung einer **Lärmschutzwand von ca. 48 m Länge** entlang der nördlichen Grundstücksgrenze "Am Fließ". Die Wand muss eine **Höhe von 3,0 m** aufweisen und **eine Auskragung** in Richtung Süden **von 3,5 m** aufweisen.

Bezüglich der Ansätze des Gutachters und den in die textlichen Festsetzungen übernommen Forderungen ergeben sich Fragen:

- Für die Immissionsorte IO 1 und IO 4 wurden unterschiedliche Immissionsrichtwerte angesetzt.
- Durch den Gutachter wurden LKW über 7,5 t angesetzt. Der Begründung, Teil B, ist zu entnehmen, dass eine Warenanlieferung auf dem Parkplatz nur durch LKW bis max. 7,5 t zulässig ist.
- Wie eine Verteilung der Verkehrsströme über die Jülicher Straße bzw. Am Fließ geregelt werden könnte, ist nicht nachvollziehbar.
- Die Öffnungs- und Warenanlieferungszeiten sind so einzurichten, dass vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr keine Verkehrsgeräusche im Plangebiet verursacht werden können. Ohne die Einrichtung von Schranken an den Einfahrten (=geeignete Maßnahme) kann dies erfahrungsgemäß nicht sichergestellt werden.
- Auf den Planunterlagen ist neben dem Drogeriemarkt im Bereiche der Straße Am Fließ ein **Trafo** dargestellt, der gutachterlich nicht berücksichtigt wurde.

Neben den bereits betrachteten elektromagnetischen Wechselfeldern, verursacht durch die in der Nähe befindliche Hochspannungsleitung, empfehle ich auch eine Regelung zu treffen, damit durch Leuchtreklamen keine störenden Belästigungen hervorgerufen werden können.

Ich rate dringend, in einem Gespräch mit dem Gutachter und dem Planer die offenen Punkte zu erörtern. M. E. besteht die Möglichkeit, mit Mitteln der architektonischen Selbsthilfe Konflikte zu vermeiden. So könnte eventuell auf die Errichtung der **Lärmschutzwand von ca. 48 m Länge mit einer Höhe von 3,0 m und einer Auskragung von 3,5 m** verzichtet werden, wenn eine entsprechende Anordnung der geplanten Gebäude als „Schallschutzmaßnahme“ geplant wird.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Willekens unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2151 zur Verfügung.

Landschaftsschutz:

Es bestehen keine Bedenken, wenn die Bedingungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages vom 4. Dezember 2012 eingehalten werden. Der externe Ausgleich ist mir zu gegebener Zeit nachzuweisen.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Pawelka-Weiß unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2634 zur Verfügung.

A 61 – Immobilienmanagement und Verkehr

Aus straßenbaurechtlicher Sicht bestehen gegen das o.g. Vorhaben Bedenken aus folgendem Grund:

In der Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird unter Punkt 3.2 die verkehrliche Erschließung erläutert. Danach ist vorgesehen, das Plangebiet gemäß Variante 3 des vom Büro BSV erstellten Verkehrsgutachtens zu erschließen. Vorgesehen ist darin die Zufahrt über die Jülicher Straße (nur rechts Aus- und Einbiegen) sowie die Anbindung über die Straße „Am Fließ“. Die Aussage, dass die Anbindung über die Jülicher Straße die Qualitätsstufe A gem. Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) erreicht, ist nicht nachvollziehbar, da in dem v. g. Gutachten lediglich der Rechtsabbieger aus dem Plangebiet betrachtet wird. Entscheidend ist aus Sicht der Straßenbaulastträgerin aber, welche Auswirkungen die neue Einmündung auf den Geradeausverkehr der Jülicher Straße in Fahrtrichtung Dürwiß sowie den Rechtsabbiegeverkehr in das Plangebiet hinein hat. Hierzu fehlt der Nachweis. Dieser ist nachzureichen.

Mit Verweis auf das v. g. Gutachten hält die StädteRegion auch weiterhin die Forderung aufrecht, dass für den Fall, dass sich die im Verkehrsgutach-

ten prognostizierte Verkehrssituation nach Erschließung des Plangebietes ungünstiger auf den Verkehrsfluss im Zuge der K 33 auswirkt, der Erschließungsträger alle Kosten für evtl. erforderliche Umbaumaßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse der Jülicher Straße zu seinen Lasten gehen.

Der geplante Einzelhandel liegt in attraktiver Fahrradentfernung zu den Ortsteilen Dürwiß, Hehlrath, Fronhoven, Neu-Lohn und zur nördlichen Innenstadt. Zur Förderung des Radverkehrs wird daher angeregt, gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB geeignete Flächen auf dem Grundstück für das Fahrradparken im B-Plan festzusetzen oder über textliche Festsetzungen vorzuschreiben. Die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) geben entsprechende Richtwerte an.

Weiterhin wird angeregt, in Verhandlungen mit dem Investor die Installation hochwertiger Fahrradhalter für die Fahrradstellplätze zu vereinbaren, die ein stabiles, komfortables und sicheres Abstellen der Fahrräder gewährleisten (keine so genannten „Felgenknicker“).

Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen gegen das o.g. Vorhaben keine Bedenken.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Crombach unter der Tel.-Nr. 0241/5198-3703 zur Verfügung.

A 85.2 – Raumentwicklung und Mobilität

Da seitens der Stadt Eschweiler bislang kein zentraler Versorgungsbereich festgelegt wurden und die Einbindung des geplanten Standortes in den vorhandenen, zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Dürwiß nicht gesehen wird, erfolgt die nachfolgende Stellungnahme auf der Grundlage der Ausnahmeregelung des Ziels 2 des Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel der Landesregierung NRW. Demnach sind Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig, wenn

- eine integrierte Lage in den zentralen Versorgungsbereichen nicht möglich ist und
- die Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs diese Bauleitplanung erfordert und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Der Einschätzung, dass eine Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes innerhalb des Ortskerns in Dürwiß aufgrund der siedlungsräumlichen Gegebenheit nicht möglich, wird gefolgt.

Der geplante Nahversorgungsstandort soll die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im Ortsteil Dürwiß verbessern. Die unterdurchschnittliche Versorgung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerieartikel wird im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse (12.11.2012) belegt.

Der geplante Nahversorgungsstandort soll die wohnortnahen Versorgung für Dürwiß und umliegende Ortslagen sicherstellen. Diesbezüglich geht der Einzugsbereich weit über eine fußläufige Erreichbarkeit hinaus. Damit der geplante Standort auch für die Bevölkerung ohne Kfz erreichbar ist, wird die bestmögliche Anbindung des Standortes an den öffentlichen Nahverkehr angeregt. Bislang gibt es gemäß dem Nahverkehrsplan der StädteRegion Aachen (April 2011) im Bereich des Ortseingangs Dürwiß-Süd Erschließungsdefizite. Darüber hinaus sollte eine attraktive fußläufige Anbindung an den Ortskern und die umliegenden Wohngebiete sichergestellt werden.

Der Einzugsbereich geht weit über den 700m-Radius (fußläufige Erschließung), der in der Regel zugrunde gelegt wird hinaus. Aufgrund der peripheren, eher ländlich geprägten Siedlungsstruktur kann einer Ausweitung des Einzugsbereichs gefolgt werden. Allerdings ist der in Verträglichkeitsanalyse definierte Einzugsbereich ist zu groß. So kann beispielsweise die Einbeziehung der Ortslage Hehlrath aufgrund der räumlichen Entfernung, der fehlenden ÖPNV-Anbindung und der besseren verkehrlichen Anbindung von Hehlrath an den Einzelhandelsstandort „Auerbachstraße“ nicht gefolgt werden. Auch die Einbeziehung des Teilbereiches in der Stadt Eschweiler wird aufgrund der direkten Anbindung an die Innenstadt kritisch gesehen und sollte zumindest reduziert werden.

Mit der oben beschriebenen Verkleinerung des Einzugsbereiches von 12.400 Einwohnern auf ca. 8.300 Einwohner würde sich das Nachfragepotential von 24, 5 Mio. € auf ca. 16,4 Mio. € (Verträglichkeitsanalyse, Seite 18) im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel verringern. Demgegenüber steht eine Umsatzerwartung von 11,3 Mio. € (Verträglichkeitsanalyse, Seite 24).

Im Sortiment Drogerieartikel würde sich eine Reduzierung von 3 Mio. € auf ca. 2 Mio. € (Verträglichkeitsanalyse, Seite 18) ergeben, der eine Umsatzerwartung von 2,6 Mio. € (Verträglichkeitsanalyse, Seite 24) entgegensteht.

Demnach bleibt festzuhalten, dass der geplante Vollsortimenter und der Discounter von der „lokalen“ Nachfrage getragen werden und die geplanten Verkaufsflächen im Sortiment Drogerieartikel über die „lokale“ Nachfrage hinausgehen. Diesbezüglich wird angeregt, die Verkaufsflächen für das Sortiment Drogerieartikel zu reduzieren.

Insgesamt bestehen gegen den geplanten Nahversorgungsbereich keine Bedenken, sofern eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und eine fußläufige Verknüpfung mit den angrenzenden Wohngebieten bzw. dem Ortskern sichergestellt werden kann.

Kontext zur 2. Änderung des Bebauungsplanes D 13 – Bonhoefferstraße

Sowohl der oben genannte Bebauungsplan als auch die 2. Änderung des Bebauungsplanes D 13 – Bonhoefferstraße stehen im räumlichen und funktionalen Zusammenhang.

Ziel des Bebauungsplanes D 13 ist es, die Nachnutzungen der Verlagerung des bestehenden Lebensmittelmarktes an den Standort Ortseingang Dürwiß-Süd zu regeln, um eine ungesteuerte Einzelhandelsentwicklung in dem vorhandenen Mischgebiet zu vermeiden.

Hierzu werden im Bebauungsplan D 13 Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen. Allerdings sind Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente weiterhin unbegrenzt zulässig.

Da im Rahmen des geplanten Nahversorgungsstandortes Ortseingang Dürwiß-Süd erhebliche Kaufkraft gebunden wird, rege ich an, im Bebauungsplan D 13 auch großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auszuschließen oder mindestens auf den genehmigten Bestand zu reduzieren.

städteregionales Einzelhandelskonzept (STRIKT)

In Anlehnung an das STRIKT hat die Stadt Eschweiler am 12.12.2012 die Planungen im Arbeitskreis vorgestellt. Im Rahmen der Sitzung sprach sich der Arbeitskreis dafür aus, im Rahmen von Ausnahmefällen, pragmatische und konsensfähige Lösungen anzustreben, da die Anwendung der STRIKT-Kriterien insbesondere in ländlich-geprägten Räumen zu ungewollten Härtefällen führen kann.

Belangreicher als die formale und zwingende Einhaltung der 700m- und 35 %-Regel (STRIKT), ist das Ziel des städteregionalen Einzelhandelskonzeptes, bestehende Einzelhandelsstrukturen zu schützen und ein „Wettrüsten“

zu vermeiden. An dieser Zielsetzung wird der Arbeitskreis auch bei Ausnahmefällen unvermindert festhalten und seine Entscheidungen darauf ausrichten. Für die Herstellung des regionalen Konsenses spielen dabei die Fragen, ob ein Vorhaben von der „lokalen Nachfrage“ getragen wird und ob schädliche Auswirkungen auf bestehende Strukturen ausgeschlossen werden können, die zentralen Eckpunkte.

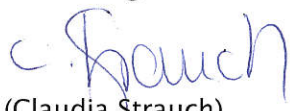
Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum STRIKT wurden die Projektdaten mit Mail vom 09.01.2013 an die Mitglieder des Arbeitskreises mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 28.01.2013 weitergeleitet.

Aufgrund der oben genannten Sonderregelung im Arbeitskreis wurden seitens der Mitglieder unterschiedliche Anregungen und Hinweise gemacht und konnte die Konsensfähigkeit nicht abschließend festgestellt werden. Zur Klärung der Stellungnahme und zur zeitnahen Herstellung des regionalen Konsenses, rege ich an das Vorhaben in der nächsten Sitzung des Arbeitskreises abschließend zu beraten.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen unter der Rufnummer 0241/ 5198 2670 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


(Claudia Strauch)



StädteRegion Aachen • Postfach 500451 • 52088 Aachen

Stadt Eschweiler
610 – Abt. für Planung und Entwicklung
Herrn Schoop
Postfach 1328
52233 Eschweiler

31/Planungs- und Vermessungsamt
66/Tiefbau- und Grünflächenamt
10. AUG. 2012

Stadt Eschweiler

Eing.: 09. Aug. 2012

U 10.8.1

FS 20/8

4. Änderung des Flächennutzungsplanes – Ortseingang Dürwiß Süd – Ihr Schreiben vom 05.07.2012

Sehr geehrter Herr Schoop,

gegen das vorgelegte Verfahren bestehen seitens der StädteRegion Aachen
Bedenken.

Im Einzelnen werden folgende Anregungen und Hinweise gemacht.

A 70 – Umweltamt

Immissionsschutz:

Meine Stellungnahmen vom 26.01.2011 und 29.02.2012 haben weiterhin
Bestand.

Der Anlage 5 –Bebauungskonzept– der aktuell vorliegenden Unterlagen ist
zu entnehmen, dass eine zusätzliche Erschließung des Plangebietes von
der Straße „Am Fließ“ vorgesehen ist. Hieraus ergibt sich möglicherweise
ein Konflikt zur nächstgelegenen Wohnbebauung, der im weiteren Verfahren
gutachterlich zu untersuchen ist.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Willekens unter der Tel.-Nr. 0241/5198-
2151 zur Verfügung.

Landschaftsschutz:

Es bestehen keine Bedenken.

Die Erstellung eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages incl. einer ar-
tenschutzrechtlichen Betrachtung (LANUV-Abfrage) halte ich aber im wei-
teren Verfahren für notwendig.

Der Städteregionsrat

Stabsstelle 69
Regionalentwicklung

Dienstgebäude
Zollernstraße 10
52070 Aachen

Telefon Zentrale
0241 / 5198 – 0

Telefon Durchwahl
0241 / 5198 – 2670

Telefax
0241 / 5198 – 82670

E-Mail
Claudia.strauch@
staedteregion-aachen.de

Auskunft erteilt
Frau Strauch

Zimmer
B 126

Aktenzeichen

Datum:
07.08.2012

Telefax Zentrale
0241 / 53 31 90

Bürgertelefon
0800 / 5198 000

Internet
[http://www.
staedteregion-aachen.de](http://www.staedteregion-aachen.de)

Bankverbindungen
Sparkasse Aachen
BLZ 390 500 00
Konto 304 204
SWIFT AACSD33
IBAN DE2139050000
0000304204

Postgirokonto
BLZ 370 100 50
Konto 1029 86-508 Köln
SWIFT PBNKDEFF
IBAN DE5237010050
0102986508

Erreichbarkeit
Buslinien 1, 3, 7, 11, 13,
14, 21, 27, 33, 34, 37,
46, 56, 57, 77, 163 bis
Haltestelle Normaluhr.
Ca. 5 Minuten Fußweg
vom Hauptbahnhof.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Pawelka-Weiß unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2634 zur Verfügung.

A 61.1 – Straßenbau und Verkehrslenkung

Aus straßenbaurechtlicher und straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen unter Beachtung nachstehender Anmerkungen gegen o. g. Vorhaben keine Bedenken.

Anmerkungen:

Es ist ein Verkehrsgutachten mit Verkehrsprognose vorzulegen, das die Leistungsfähigkeit der K 33 im Bereich der neuen Zufahrt nach Umsetzung der Planung untersucht. Alle Kosten für Änderungen an der K 33 einschließlich Nebenanlagen sowie ein ggf. erforderlicher Ausbau (z.B. Linksabbiegespur) bzw. verkehrslenkende Maßnahmen sind durch den Investor als Veranlasser zu tragen. Dies gilt auch für steigende Verkehrsbelastungen in der Zukunft. Die konkreten Planungen zu Änderungen an der K 33 sind durch die StädteRegion Aachen zu genehmigen.

Weiterhin ist im Verkehrsgutachten nachzuweisen, dass für den ein- und abbiegenden Verkehr die Sichtfelder gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) ausreichend bemessen sind.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Crombach unter der Tel.-Nr. 0241/5198-3703 zur Verfügung.

S 69 – Regionalentwicklung

Für die Beurteilung des Vorhabens ist es entscheidend, ob die Stadt Eschweiler beabsichtigt, den betreffenden Bereich in das Nahversorgungszentrum Dürwiß einzubeziehen, oder ob eine Ausnahmeregelung gemäß dem Ziel 2 des in Aufstellung befindlichen LEPs NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel verfolgt wird.

In der aktuellen Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird dargestellt, dass es entsprechende Planungsabsichten gibt und der Standort „als Ergänzungsstandort für den zentralen Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) im Ortsteil Dürwiß denkbar ist“ (Begründung, Seite 3). Darüber hinaus wird darauf verwiesen, dass die Abgrenzung des zukünftigen Nahversorgungszentrum im kommunalen Einzelhandelskonzept erarbeitet wird und im Rahmen des STRIKT mit den beteiligten Kommunen abgestimmt werden soll (Seite 6).

Vergleichbare Hinweise wurden bereits im Rahmen der ersten Beteiligung im Dezember 2010 gemacht. Zudem wurde im Rahmen der Anfrage zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 Abs. 1 LPlG vom 30.01.2012 dargestellt, dass „die Voraussetzungen für die

Einbeziehung der vorgesehenen Fläche in den noch zu beschließenden zentralen Versorgungsbereich ...“ gegeben sind. Welche Voraussetzungen dies konkret sind, wurde nicht beschrieben.

In beiden oben genannten Beteiligungsverfahren habe ich darum gebeten, mir die entsprechenden Konzepte bzw. die Abgrenzung des geplanten Nahversorgungszentrums zeitnah vorzulegen und im Arbeitskreis STRIKT frühzeitig abzustimmen. Die entsprechenden Unterlagen liegen mir bis dato noch immer nicht vor. Eine Abstimmung im Arbeitskreis STRIKT fand ebenfalls nicht statt.

Im Weiteren verweist die Stadt Eschweiler darauf, dass wird geprüft, ob der Standort nicht auch gemäß dem Ziel 2 des in Aufstellung befindlichen LEP´s NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel entwickelt werden kann (Begründung Seite 4).

Nach der Ausnahmeregelung in Ziel 2 dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt werden, wenn

- eine integrierte Lage in den zentralen Versorgungsbereichen nicht möglich ist und
- die Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs diese Bauleitplanung erfordert und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Hier wird auf die überarbeitete Verträglichkeitsstudie, FUTURA CONSULT Dr. Kummer verwiesen. Allerdings verfolgt der Gutachter in der vorgelegten Analyse vom 17.07.2012 im Grundsatz den Ansatz einer Einbindung in den zentralen Versorgungsbereich (Gutachten, Seite 8–9, bzw. Seite 21). Eine konkrete Prüfung der in Ziel 2 genannten Kriterien liegt nicht vor.

Vor diesem Hintergrund ist derzeit noch immer nicht nachvollziehbar, welchen Planungsansatz die Stadt Eschweiler verfolgt. Damit ist die für eine Beurteilung notwendige Grundlage nicht gegeben und somit die Abgabe einer Stellungnahme derzeit nicht möglich. Vor diesem Hintergrund bitte ich um zeitnahe Klarstellung und Rückmeldung.

Sollte seitens der Stadt Eschweiler eine Einbeziehung des betreffenden Bereiches in das Nahversorgungszentrum Dürwiß verfolgt werden, bitte ich um Vorlage des Einzelhandelskonzeptes und der Darstellung des geplanten Nahversorgungszentrums Dürwiß.

Sollte eine Ausnahmeregelung nach Ziel 2 geplant sein, bitte ich detailliert zu begründen, ob und inwiefern die Voraussetzungen für eine Ausnahme gegeben sind. Dabei sind alle oben genannten Kriterien zu berücksichtigen.

Zudem bitte ich die Planung im Arbeitskreis des städteregionalen Einzelhandelskonzeptes (STRIKT) abzustimmen und weise darauf hin, dass mit der Abstimmung im STRIKT die Zielsetzung verfolgt wird, mögliche Konflikte im Rahmen von Bauleitplanverfahren frühzeitig zu vermeiden, um letztlich die Dauer von Genehmigungsverfahren zu verkürzen.

Solange die planerischen Voraussetzungen nicht geklärt und die Abstimmung im STRIKT nicht erfolgt sind, bestehen weiterhin erhebliche Bedenken.

Für Rückfragen steht ich Ihnen unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2670 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Claudia Strauch)

Florian Schoop - 610,21,20,4

Von: <heideanger@freenet.de>
An: <florian.schoop@eschweiler.de>
Datum: 02.08.2012 12:52
Betreff: 610,21,20,4

Dr.Heinz-Eike Lange Sebastianusstr.58 52146 Würselen



eike.lange@nabu-aachen-land.de
Tel.02405-94708

Naturschutzbund Deutschland

2. August 2012

Stadt Eschweiler
Postf.1328
52233 Eschweiler

Betr. 610-21-,20-4 Ortseingang Dürwiß Süd

Es soll eine ca. 4ha große Fläche versiegelt werden. Immer wieder sterben die Innenstädte durch derartige Ansiedlungen von Einkaufszentren, trotz gegenteiliger Ansichten der Gutachter, ab.

Ziel 1 : beinhaltet eine neue Interpretation von landwirtschaftlicher Nutzfläche des LEP's in „allgem. Siedlungsbereich“.

Ziel 2 : beinhaltet eine Ausnahmegenehmigung für eine angeblich notwendige Nahversorgung der Dürwisser Bevölkerung. Die bisherigen, ausreichenden Versorgungsbereiche in Dürwiß würden wesentlich beeinträchtigt.

Ziel 3 : Nach § 11 Abs.3 BauNVO wäre das nicht zulässig.

Die Naturschutzverbände haben zum Ziel, die Versiegelung von natürlichen Flächen ohne dringenden Grund zu vermeiden. Auch soll eine zeichnerische Unschärfe des Regionalplanes für den RB-Köln auf Kosten der Landwirtschaft und der regionalen Grünzone interpretiert werden.

Wir lehnen die Änderung des Flächennutzungsplanes Ortseingang Dürwiß Süd ab.

Dr. E. Lange

Das Handwerk

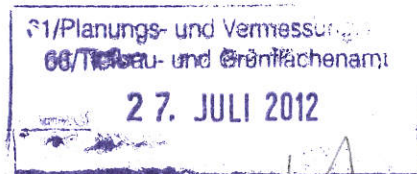
Handwerkskammer Aachen – Sandkaulbach 21 – 52062 Aachen

Stadt Eschweiler
z. H. Herrn Schoop
Postfach 1328
52233 Eschweiler



52062 Aachen, Sandkaulbach 21
52086 Aachen, Postfach 500234
Internet: www.hwk-aachen.de
E-Mail: ulrich.gorny@hwk-aachen.de

Abteilung: Betriebstechnik
Ansprechpartner: Herr Gorny
Telefon: 0241 471-177
Telefax: 0241 471-131
Unser Zeichen: II / 10 Go/Lg
Ihre Nachricht vom: 05.07.2012
Ihr Zeichen: 610-21.2012
Datum: 26. Juli 2012



4. Änderung des Flächennutzungsplanes - Ortseingang Dürwiß-Süd -

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Schoop,

wir möchten darauf hinweisen, dass sich nördlich des geplanten Sondergebietes ein Steinmetzbetrieb (Fa. Franz Josef Jörres) befindet, welcher Bestandsschutz genießt.

Weitere Anregungen oder Bedenken haben wir aus Sicht der Handwerkswirtschaft nicht vorzutragen.

Freundliche Grüße
Handwerkskammer Aachen
i. A.

Dipl.-Ing. Ulrich Gorny



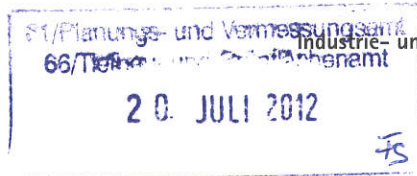
Reg.-Nr.: Q1 0109082

Aachener Bank
BLZ 39060180
Konto 320403022
BIC GENODE33
IBAN DE41 3906 0180 0320 4030 22

Sparkasse Aachen
BLZ 39050000
Konto 141
SWIFT-BIC AACSDE33
IBAN DE30 3905 0000 0000 0001 41

USt.-IdNr. DE 229 646 663





Industrie- und Handelskammer
Aachen



IHK Aachen | Postfach 10 07 40 | D-52007 Aachen

Stadt Eschweiler
Postfach 13 28
52233 Eschweiler

Theaterstraße 6-10
D-52062 Aachen
<http://www.aachen.ihk.de>

Auskunft erteilt

Nils Jagnow
Telefon: 0241 4460-234

Telefax: 0241 4460-148

E-Mail: dienst@aachen.ihk.de

Unser Zeichen

jg/fs

**Ihre Zeichen/
Ihre Nachricht vom**

610-21.20-4

05.07.2012

Aachen,
16. Juli 2012

Stadt Eschweiler b. R.
Eing.: 17. Juli 2012
I 1111 161
m.

Bauleitplanung

hier: 4. Änderung des Flächennutzungsplanes – Ortseingang Dürwiß-Süd – Stadt Eschweiler

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die geplante Verlagerung beziehungsweise Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben am Ortseingang Dürwiß-Süd bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer (IHK) Aachen grundsätzlich keine Bedenken, da innerhalb des historischen Kerns des Ortsteils Dürwiß keine entsprechenden Flächen für eine Ansiedlung vorhanden sind und gleichzeitig der Ortsteil Dürwiß eine ausreichende Mantelbevölkerung bietet.

Um jedoch den gesetzlichen Anforderungen (insbesondere durch den neuen sachlichen Teilplan zum Landesentwicklungsprogramm LEP) genüge zu tun, ist es aus unserer Sicht erforderlich, im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Eschweiler zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen. Hier ist auch möglich, den Standort Dürwiß als Nahversorgungszentrum auszuweisen. Als Einzugsbereich sind dabei zumindest die Einwohner im Ortsteil Dürwiß zu nennen, nach unserem Kenntnisstand sind dies allein rund 7.200 Einwohner.

Nach Ausweisung als Nahversorgungszentrum sind die Voraussetzungen des sachlichen Teilplans zum LEP erfüllt. Sofern eine Ausweisung eines Nahversorgungszentrums Dürwiß seitens der Stadt Eschweiler nicht geplant ist, sind aber auch die Voraussetzungen für die Ausnahmeregelung im Ziel 2 des sachlichen Teilplans zum LEP erfüllt, wenn zentrale Versorgungsbereiche an anderer Stelle im Stadtgebiet ausgewiesen worden sind.

Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass mit Beschluss des Städteregionalen Einzelhandelskonzeptes im Jahr 2008 die Kommunen dazu aufgefordert worden sind, für ihre Stadtgebiete eigene zentrale Versorgungsbereiche zu definieren. Zeitgleich wurde eine entsprechende Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen auch im Einzelhandelsplan Nordrhein-Westfalen sowie in den Regelungen des damaligen § 24a Landesentwicklungsprogramm empfohlen. Wir regen daher an, dass die Stadt Eschweiler entsprechende zentrale Versorgungsbereiche im Rahmen ihres städtischen Einzelhandelskonzeptes definiert.

Freundliche Grüße

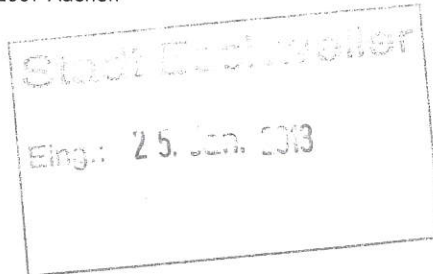
Industrie- und Handelskammer
Aachen

F. Rötting

Fritz Rötting
Geschäftsführer

IHK Aachen | Postfach 10 07 40 | D-52007 Aachen

Stadt Eschweiler
Postfach 13 28
52233 Eschweiler



Theaterstraße 6 - 10
D-52062 Aachen
<http://www.aachen.ihk.de>

Auskunft erteilt

Nils Jagnow
Telefon: 0241 4460-234
Telefax: 0241 4460-148
E-Mail: dienst@aachen.ihk.de

Unser Zeichen
jg/fs

**Ihre Zeichen/
Ihre Nachricht vom**
610-21.20-4
610.22.10.-D13/2
19.12.2012

Aachen,
23. Januar 2013

Bauleitplanung

hier: **4. Änderung des Flächennutzungsplanes – Ortseingang Dürwiß-Süd
sowie vorhabenbezogener Bebauungsplan 6 – Ortseingang Dürwiß-Süd**

Sehr geehrte Damen und Herren,

geplant ist die Verlagerung eines bestehenden Lebensmittelmarktes sowie die Ansiedlung eines zusätzlichen Discount- und Drogeriemarktes am südlichen Ortseingang von Dürwiß. Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel. Diese sind gemäß dem Ziel II des sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel des Landesentwicklungsplanes nur innerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig. Eine entsprechende Darstellung zentraler Versorgungsbereiche für die Stadt Eschweiler liegt jedoch bis heute nicht vor. Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt werden, wenn eine integrierte Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches nicht möglich ist, eine Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs diese Planung erfordert und zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Innerhalb des historischen Ortskerns von Dürwiß sind nach unserer Einschätzung keine geeigneten Flächen für eine entsprechende Ansiedlung vorhanden. Ebenfalls ist durch die räumliche Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung eine entsprechende Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleistet. Darüber hinaus ist die aktuelle Versorgungslage mit entsprechenden Gütern in Dürwiß unterdurchschnittlich, so dass sich durch die geplante Realisierung die wohnortnahe Versorgungssituation deutlich verbessert. Für den Nachweis der Zentrenverträglichkeit wurde eine entsprechende Verträglichkeitsanalyse für den Standort in Dürwiß vorgelegt. Auf Seite 15 ist dabei der Einzugsbereich des Vorhabens visualisiert. Auch wenn der Einzugsbereich deutlich über den klassischen Einzugsbereich eines Nahversorgers hinausgeht (circa 700 Meter Radius), können wir der Abgrenzung des Gutachters in weiten Teilen folgen. Wir regen jedoch an zu prüfen, ob eine Einbeziehung des Ortsteils Hehlrath sowie der Wohnortbereich südlich der Autobahn 4 zwingend erforderlich ist. Für den Ortsteil Hehlrath ist festzustellen, dass die räumliche Entfernung zu Dürwiß beachtlich ist und eine verkehrsgünstigere Einzelhandelslage entlang der Auerbachstraße vorhanden ist. Für die Wohngebiete südlich der A 4 muss festgestellt werden, dass diese deutlich günstiger an der Innenstadt von Eschweiler liegen. Insofern erachten wir den getroffenen Einzugsbereich als zu groß, sind jedoch der Auffassung, dass die reduzierte Eingrenzung nur eine unwesentliche Verkleinerung der Mantelbevölkerung im Einzugsbereich darstellt. Grundsätzlich muss festgestellt werden,

dass allein mit der vorhandenen Einwohnerzahl im Ortsteil Dürwiß (rund 7.500 Einwohner) ein bedeutendes Kaufkraftpotenzial für nahversorgungsrelevante Vorhaben gegeben ist.

Selbst unter der Annahme, dass nur das Kaufkraftpotenzial der Einwohner von Dürwiß als Bemessungsgrundlage für die Verträglichkeit des Vorhabens herangezogen werden soll, muss festgestellt werden, dass die vorhandene Kaufkraft ausreicht, um das Vorhaben zu tragen. Der voraussichtliche Umsatz mit dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel durch den Vollsortimenter und den Discounter beträgt nach Angaben des Gutachters rund 12,5 Millionen Euro. Diese Einschätzung teilen wir. Der voraussichtliche Umsatz des Drogeriemarktes wird bei rund 3 Millionen Euro liegen, auch dieser Auffassung können wir folgen. Dem steht ein Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich für den Ortsteil Dürwiß in einer Größenordnung von 14 Millionen sowie für den Drogeriebereich in einer Größenordnung von 2,6 Millionen Euro zur Verfügung. Daher ist die vorhandene Kaufkraft im Ortsteil Dürwiß ausreichend, um sowohl den Vollsortimenter als auch den Discounter zu tragen. Der geplante Drogeriemarkt erscheint uns jedoch geringfügig zu groß, unter der Prämisse, dass sich ausschließlich die Einwohner von Dürwiß darüber versorgen werden.

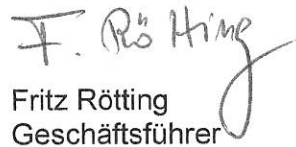
Da aus unserer Sicht jedoch auch die Einbeziehung des Ortsteils Fronhoven nachvollziehbar erscheint, ist die anzunehmende Kaufkraft der Einwohner im Einzugsbereich höher anzusetzen. Insofern sehen wir auch für den Drogeriebereich eine ausreichende Kaufkraft vorhanden, um den geplanten Einzelhandelsbetrieb zu tragen. Auswirkungen auf angrenzende zentrale Versorgungsbereiche, insbesondere die Innenstadt von Eschweiler, erwarten wir daher nicht.

Unabhängig von den rechtlichen Rahmenbedingungen, die sich aus der Landesplanung und dem Baugesetzbuch ergeben, muss jedoch festgestellt werden, dass das Vorhaben nicht den Vorgaben des „Städteregionalen Einzelhandelskonzeptes“ entspricht. Infolgedessen ist bei dem Vorhaben aus unserer Sicht kein regionaler Konsens zu erwarten. Dies bedeutet jedoch nur, dass das normal übliche Verfahren bei der planerischen Umsetzung des Standortes angewendet wird. Eine Realisierung des Vorhabens ist dadurch nicht gefährdet.

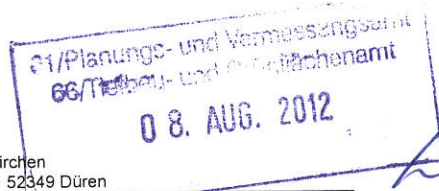
Abschließend möchten wir nochmals darauf hinweisen, dass mit dem Beschluss des „Städteregionalen Einzelhandelskonzeptes“ im Jahr 2008 die Kommunen dazu aufgefordert worden sind, für ihre Stadtgebiete eigene zentrale Versorgungsbereiche zu definieren. Eine entsprechende Definition ist in der Stadt Eschweiler bis heute nicht erfolgt. Wenn eine entsprechende Ausweisung zeitnah erfolgt wäre, hätte dies im vorliegenden Planverfahren zur Erleichterung beigetragen. Folglich möchten wir dringend noch einmal darum bitten, entsprechende zentrale Versorgungsbereiche darzustellen, um entsprechende Planverfahren künftig zu beschleunigen und Probleme frühzeitig zu lösen.

Freundliche Grüße

Industrie- und Handelskammer
Aachen


Fritz Rötting
Geschäftsführer

Kreisstellen Aachen/Düren/Euskirchen
Rütger-von-Scheven-Straße 44 · 52349 Düren



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
z. Hd. Herrn Schoop
Postfach 1328

Stadt Eschweiler

Eing.: 09. Aug. 2012

52233 Eschweiler

11.10.8.

Kreisstelle

☒ Aachen

Mail: aachen@lwk.nrw.de

☐ Düren

Mail: dueren@lwk.nrw.de

☐ Euskirchen

Mail: euskirchen@lwk.nrw.de

Rütger-von-Scheven-Str. 44

52349 Düren

Tel.: 02421 5923-0, Fax -66

www.landwirtschaftskammer.de

Auskunft erteilt: Frau Lock / S

Durchwahl: 16

Fax: 66

Mail: susanne.lock@lwk.nrw.de

12_131_Ortseing_Dürwiß_Süd.docx

Düren 08.08.2012

**4. Änderung des Flächennutzungsplanes – Ortseingang Dürwiß- Süd;
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
BauGB**

Ihr Schreiben vom 05.07.2012 – Az. 610-21.20-4 –

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Schoop,

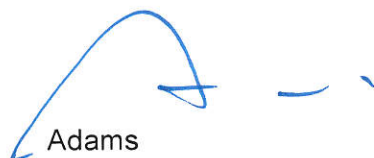
zum o.a. Vorhaben nehmen wir als Fachbehörde wie folgt Stellung:

Es bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht erhebliche Bedenken.

Durch die Planung werden wertvolle landwirtschaftliche Flächen diagonal und somit unwirtschaftlich zerschnitten.

Die Landwirtschaftskammer NRW fordert eine Anpassung des Flächenzuschnitts, in dem Die Ortsrandeingrünung weiter nach Norden geschlossen oder reduziert vorgenommen wird.

Mit freundlichen Grüßen


Adams

Kreisstellen Aachen/Düren/Euskirchen
Rütger-von-Scheven-Straße 44 · 52349 Düren

Stadt Eschweiler
z. Hd. Herr Schoop
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

01/Planungs- und Vermessungsamt
69/Tierbau und Grünflächenamt

28 JAN 2013

Stadt Eschweiler

Eing.: 25. Jan. 2013

Kreisstelle

☒ Aachen

Mail: aachen@lwk.nrw.de

☐ Düren

Mail: dueren@lwk.nrw.de

☐ Euskirchen

Mail: euskirchen@lwk.nrw.de

Rütger-von-Scheven-Str. 44

52349 Düren

Tel.: 02421 5923-0, Fax -66

www.landwirtschaftskammer.de

Auskunft erteilt: Frau Gieraths

Durchwahl: 28

Mail: melanie.gieraths@lwk.nrw.de

Ihr Schreiben: 610-21.20-4; 610-22.10.-D13/2

vom: 19.12.2012

Düren 21.01.2013

**4. Änderung des Flächennutzungsplanes / vorhabenbezogener Bebauungsplan 6 –
Ortseingang Dürwiß-Süd**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Schoop,

zu o.g. Planentwürfen nimmt die Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen wie folgt
Stellung:

Die aus unserer Stellungnahme vom 08.08.2012 hervorgehenden Bedenken bezüglich der
diagonalen Zerschneidung wertvoller Landwirtschaftsflächen konnten Ihrerseits nicht
ausgeräumt werden. Dies hätte eine nur noch höchst unwirtschaftliche Nutzung der
landwirtschaftlichen Restfläche durch die bewirtschaftenden Landwirte zur Folge.

Seitens der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen wird im Interesse der
Landwirtschaft vorgeschlagen, die Ortsrandeingrünung an anderer Stelle im Plangebiet
vorzunehmen und so durch eine Anpassung des Flächenzuschnittes die Wirtschaftlichkeit
der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Restfläche zu gewährleisten.

In der diesem Schreiben beiliegenden Kopie des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist
die Fläche, um die es sich handelt und die der Landwirtschaft nach Möglichkeit erhalten
bleiben sollte, rot markiert.

Mit freundlichen Grüßen

Lock

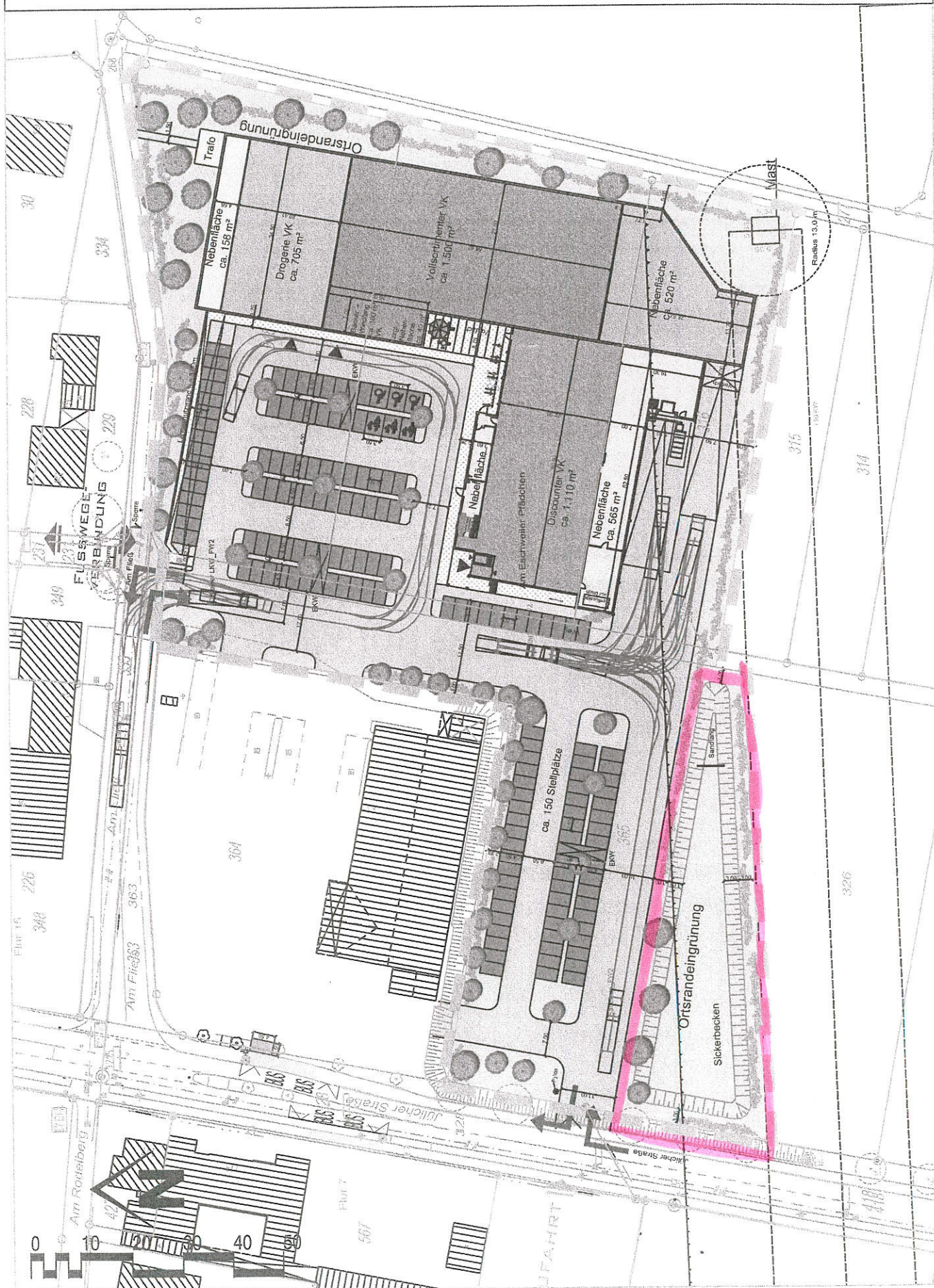
Qualitätsmanagementsystem zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2008

Konten der Hauptkasse der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen:

WGZ-Bank Münster BLZ 400 600 00 Konto-Nr. 403 213 IBAN: DE97 4006 0000 0000 4032 13, BIC/SWIFT: GENO DE MS
Volksbank Bonn Rhein-Sieg eG BLZ 380 601 86 Konto-Nr. 2 100 771 015 IBAN: DE27 3806 0186 2100 7710 15, BIC/SWIFT: GENO DE D1 BRS
Ust.-Id.-Nr. DE 126118293 Steuer-Nr. 337/5914/0780

Vorhaben- und Erschließungsplan

M 1:1000



Von: Juan Zaplana <j.zaplana@avv.de>
An: <Florian.Schoop@eschweiler.de>
CC: STÄDTEREGION AACHEN: Hermann Fuchs<Hermann-Fuchs@staedteregion-aac...>
Datum: 15.08.2012 13:55
Betreff: 4. Änderung des Flächennutzungsplanes -Ortseingang Dürwiß-Süd-, Ihr Schreiben vom 05.07.2012
Anlagen: 04-02-2011 4 ÄndFNP EW.pdf

Sehr geehrter Herr Schoop,

im Zusammenhang mit der erneuten Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes -Ortseingang Dürwiß Süd- und der entsprechenden erneuten Beteiligung der TÖB verweisen wir auf unser Schreiben vom 04.02.2011 in selbiger Angelegenheit (Anlage).

Unsere Anregung, auf der nachfolgenden Planungsebene im Rahmen der Bebauungsplanung ausreichende Flächen für ÖPNV Haltebereiche einschließlich überdachbarer Wartebereiche (zumindest in Fahrtrichtung Norden) möchten wir in diesem Zusammenhang bekräftigen.

Mit freundlichem Gruss
Aachener Verkehrsverbund GmbH

i.A. Juan Zaplana

Telefon : 0241-96897-15
Telefax : 0241-96897-20

AACHENER VERKEHRSVERBUND GMBH
Neuköllner Straße 1, D-52068 Aachen
AVV-Linien 23, 30 und 43
WWW : www.avv.de
WAP : wap.avv.de

Aufsichtsratsvorsitzender: Axel Wirtz
Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Hans Joachim Sistenich

Registergericht Aachen, Handelsregister Abt. B Nr. 5952
USt-Id-Nr.: DE 169 963 856
Steuernummer: 201 5940 3252

05. FEB. 2011

Neuköllner Straße 1, 52068 Aachen
AVV-Linien 23, 30 und 43
Internet: www.avv.de

Aachener Verkehrsverbund GmbH • Neuköllner Straße 1 • 52068 Aachen

Stadt Eschweiler
Abt. für Planung und Entwicklung
Postfach 1328
52233 Eschweiler

Ihr Gesprächspartner: Juan Zaplana
Unser Zeichen:
Dokument: Dokument1

Telefon: 0241 / 96897-15
Telefax: 0241 / 96897-20
E-Mail: j.zaplana@avv.de

Datum: 4. Februar 2011

4. Änderung des Flächennutzungsplans – Ortseingang Dürwiß Süd –

Sehr geehrter Herr Schoop,

wir danken Ihnen für die Zusendung der Unterlagen zur 4. Änderung des FNP im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Gegen die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen seitens des Aachener Verkehrsverbundes keine Bedenken.

Hinsichtlich der Gebieterschließung durch öffentliche Verkehrsmittel stellen wir bei unserer Überprüfung fest, dass die dem Plangebiet nächstgelegene Haltestelle „Heinrich-Heine-Straße“ sich in ca. 450 m Fußwegentfernung befindet.

Der zurzeit rechtsgültige Nahverkehrsplan für den Kreis Aachen sieht 400 m als Grenzwert für die fußläufige Erreichbarkeit von ÖPNV-Haltestellen in Gebieten dieser Kategorie vor. Für den vorgesehenen Ausbau im Sinne eines Nahversorgungszentrums halten wir es darüber hinaus für unerlässlich, eine attraktive Erschließung durch ÖPNV-Verkehrsmittel sicher zu stellen.

Wir möchten daher anregen, im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung beidseitig an der Jülicher Straße Flächen für ÖPNV Haltebereiche – einschließlich überdachbarer Wartebereiche zumindest in Fahrtrichtung Norden – an geeigneter Stelle vorzusehen.

Wir würden es sehr begrüßen, dass unsere Anregung berücksichtigt wird.

Mit freundlichen Grüßen

Aachener Verkehrsverbund GmbH

i. A.



Krücken

i. A.



Zaplana

Durchschrift. 1.) StädteRegion Aachen; S 80
2.) ASEAG (V)

Aufsichtsratsvorsitzender: Axel Wirtz
Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Hans Joachim Sistenich

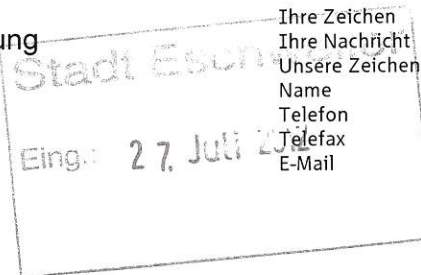
Bankverbindung:
Sparkasse Aachen (BLZ 390 500 00)
Konto: 6 094 650
IBAN: DE5739050000006094650
BIC: AACSD33

Registergericht Aachen,
Handelsregister Abt. B Nr. 5952
USt-Id-Nr.: DE 169 963 856
Steuernummer: 201 5940 3252

RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund

Spezialservice Strom

Stadt Eschweiler
Abt. für Planung und Entwicklung
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler



Ihre Zeichen 610-21.20-4
Ihre Nachricht 05.07.2012
Unsere Zeichen WSW-H-LH/2322/Id/83.372/Lw
Name Herr Iding
Telefon 0231 438-5758
Telefax 0231 438-5708
E-Mail martin.iding@rwe.com

Dortmund, 20. Juli 2012

4. Änderung des Flächennutzungsplanes - Ortseingang Dürwiß-Süd - 110-/220-kV-Hochspannungsfreileitung Zukunft - Bundesgrenze (Jupille), Bl. 2322 (Maste 7 bis 8)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur obigen Flächennutzungsplanänderung haben wir mit unserem Schreiben WSW-H-LH/2322/Id/70.785/Lw vom 13.01.2011 eine Stellungnahme abgegeben.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wurde verändert, so dass die v. g. Stellungnahme ihre Gültigkeit verliert.

Der Geltungsbereich der obigen Flächennutzungsplanänderung liegt teilweise im 2 x 24,00 m = 48,00 m breiten Schutzstreifen der im Betreff genannten Hochspannungsfreileitung.

Die obige Hochspannungsfreileitung ist für Betriebsspannungen von 110 kV bis 220 kV ausgelegt.

Da die Hochspannungsfreileitung in diesem Bereich aus heutiger Sicht langfristig mit 110 kV betrieben wird, erfolgte die Zuordnung zum 110-kV-Netz.

Den Leitungsverlauf mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen entnehmen Sie bitte dem beigegeführten Lageplan im Maßstab 1 : 2000. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass sich die tatsächliche Lage der Leitung ausschließlich aus der Örtlichkeit ergibt.

Dem o. g. Bauleitplan stimmen wir unter folgenden Bedingungen zu:

Die Hochspannungsfreileitung wird mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen nachrichtlich im zeichnerischen Teil des Bauleitplanes dargestellt.

Im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens werden die Planungen im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung mit uns abgestimmt.

RWE Westfalen-Weser-Ems
Netzservice GmbH

Rheinlanddamm 24
44139 Dortmund

T +49(0)231/4 38-0 60
F +49(0)231/4 38-30 60
I www.rwe.com

Geschäftsführung:
Klaus Engelbertz
Winfried Meens

Sitz der Gesellschaft:
Dortmund
Eingetragen beim
Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-Nr.
HR B 16043

Bankverbindung:
Commerzbank Dortmund
BLZ 440 400 37
Kto.-Nr. 352 0830 00
BIC: COBADEFF440
IBAN:
DE81 4404 0037 0352 0830 00

USt.-IdNr. DE 8137 61 31WÄ

Zu Ihrer Information erhalten Sie eine Kopie unserer Stellungnahme an VDH Projektmanagement vom 29.05.2012.

Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kV-Hochspannungsnetzes.

Diese Stellungnahme ergeht im Auftrag und mit Wirkung für die RWE Deutschland AG als Eigentümerin des 110-kV-Netzes sowie für die Rhein-Ruhr Verteilnetz GmbH als Besitzerin und Betreiberin des Netzes.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

RWE Westfalen-Weser-Ems
Netzservice GmbH

Anlage

Verteiler
WSW-T-ND
Akte BV
Bl. 2322



220-kV-Hochspannungsfreileitung

Zukunft – Bundesgrenze (Jupille) BL.2322

Abschnitt: Pkt. Zukunff Nord – Pkt. Darwiß
Abschnitt: Pkt. Darwiß – Pkt. Hehlrath

Lageplan

1:2000

von Mast Nr. 32(4176)/4 bis Mast Nr. 8

Gemarkung	: WEISWEILER	DÜRWEISS	ESCHWEILER
Gemeinde	: Eschweiler	Eschweiler	Eschweiler
Verbandsgmd.	: Aachen	Aachen	Aachen
Kreis	: Köln	Köln	Köln
Reg.-Bez.	: Nordrhein-Westfalen	Nordrhein-Westfalen	Nordrhein-Westfalen
Land	: Aachen	Aachen	Aachen
Katasteramt	: Stadtregion Aachen	Stadtregion Aachen	Stadtregion Aachen
Grundbuchamt	: Eschweiler	Eschweiler	Eschweiler

Leitungsachse



Schutzstreifen



Geändert:

Geändert:

Geändert:

Geändert:

Ausgabe: 12.07.12 07:19:43

Erstellt: 13.07.99 05:02:45



WSW-H-L



WSW-H-L

