



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

250/11

1

Sitzungsvorlage

Datum: 9.09.2011

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	22.09.2011	
2.				
3.				
4.				

Bebauungsplan 233 - Östlich Lederfabrik -
hier: Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan 233 und
neuer Aufstellungsbeschluss

Beschlussentwurf:

- I. Die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 28.09.1994 zu dem Bebauungsplan 233 – Östlich Lederfabrik – wird beschlossen.
- II. Die Aufstellung des Bebauungsplans 233 – Östlich Lederfabrik – gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB im Sinne des § 30 (1) BauGB mit dem in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich wird beschlossen.

J.V.

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

Im Bereich der Aachener Straße hat es in der letzten Zeit mehrere Anfragen zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten (Spielhallen) gegeben. Die vorhandenen Nutzungen (z.B. Autohäuser, SB-Warenhaus, Tankstellen oder Werkstätten), die hohe Verkehrsbelastung der Aachener Straße und die Nähe zur Autobahnanschlussstelle machen den Standort für eine derartige Nutzung oder auch für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten attraktiv.

Aus städtebaulicher Sicht sind diese Nutzungen in diesem Bereich nicht wünschenswert, da bisher noch unbebaute Flächen in exponierter Lage am Ortseingang von Eschweiler hochwertigen gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben sollen.

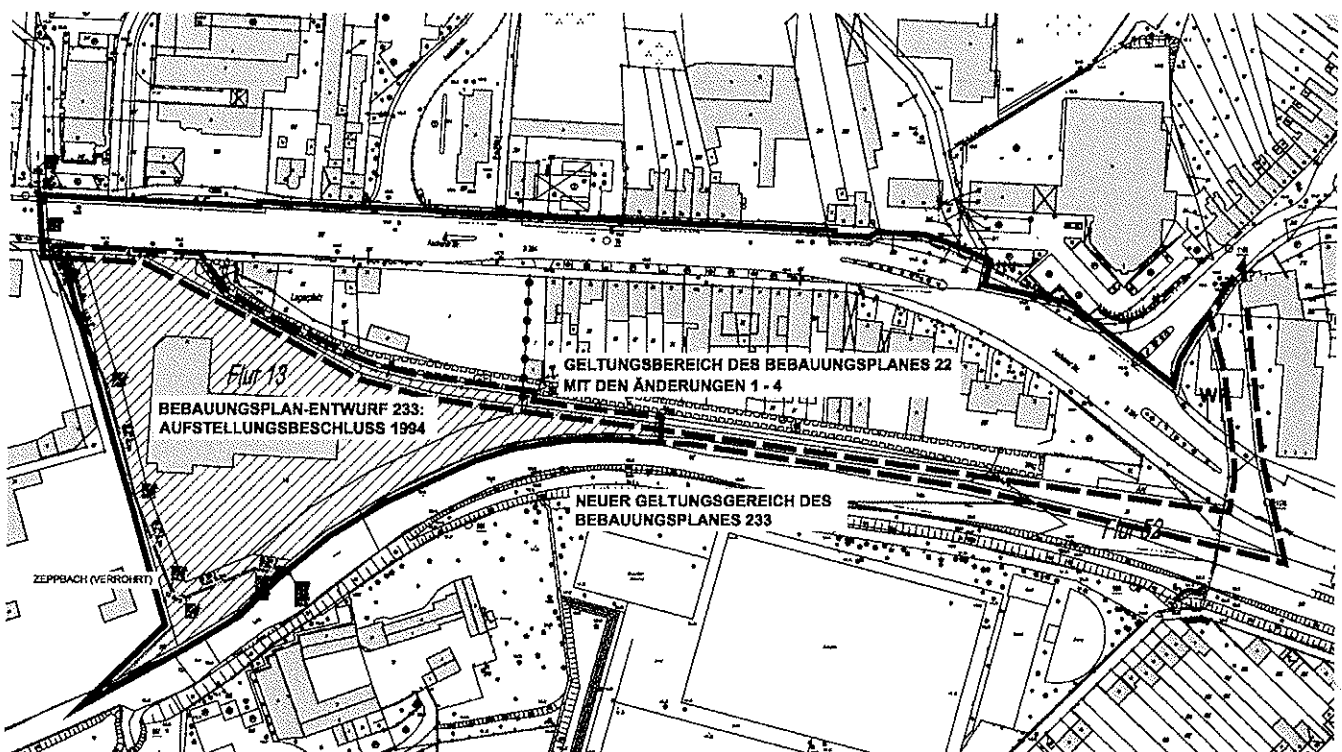
Den Anfragen zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten bzw. zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten kann jedoch auf der Grundlage des geltenden Bauplanungsrechtes nicht rechtssicher begegnet werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist daher notwendig.

Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt etwa 1,5 km westlich des Stadtzentrums (Markt) an der Aachener Straße. Im Norden schließt das Plangebiet im Bereich der Aachener Straße an die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes 271 A – Auerbachstraße – und der 4. bzw. 8. Änderung des Bebauungsplanes 35 – Lenzenfeldchen – an. Im Osten grenzt das Plangebiet an den Bebauungsplan 19/20 – Mühlenstraße/Lotzfeldchen – und im Süden an den Bebauungsplan 11 – Leuchter Mühle – bzw. das Bachbett der Inde. Westlich des Plangebietes, auf dem ehemaligen Firmengelände der „Rheinischen Lederfabrik“ (Produktionsende 1961), befinden sich gewerbliche Nutzungen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,6 ha.

Planungsrechtliche Situation

In seiner Sitzung am 28.09.1994 fasste der Stadtrat den Beschluss, für den im nachstehenden Kartenausschnitt schraffierten Bereich den Bebauungsplan 233 – Östlich Lederfabrik – aufzustellen und die Bürger zu beteiligen.



Damals wurde seitens des Eigentümers eine intensivere Nutzung der Fläche unter Einbeziehung des Autohandels angestrebt: Das städtebauliche Konzept beinhaltete einen Gewerbebau als Riegel zur Aachener Straße hin und eine aufgelockerte, zur Inde orientierte Wohnbebauung im Süden des Grundstückes.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürger wurden im September 1994 auch die Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in der nachfolgenden Tabelle inhaltlich zusammengefasst.

	Stellungnahmen der Bürger und Träger öffentlicher Belange
Wagner GmbH - Maschinenbau + Stahlbau - Baumaschinenvertrieb + Instandsetzung - Hydraulik + Pneumatikanlagen ... Schreiben vom 27.10.1994	Neben der zur Inde orientierten Wohnbebauung liegt das Unternehmen der Wagner GmbH, das dem Schwermaschinenbau zuzuordnen ist. Das Unternehmen beschäftigt ca. 70 Mitarbeiter. Die Zufahrt zu dem Firmengelände führt entlang der westlichen Plangebietsgrenze. Da sich hier ständig, z. T. auch abends, Schwertransporter, große Lastkraftwagen u.ä. bewegen, befürchtet das Unternehmen starke Beeinträchtigungen für das geplante Wohngebiet.
Kreis Aachen, Schreiben vom 28.10.1994	<u>Gemengelage:</u> Die Emissionen der benachbarten Gewerbebetriebe sind für eine geplante WA-Nutzung zu überprüfen. <u>Altlastenverdacht:</u> Die gesamte Fläche ist im Altlastenkataster des Kreises unter Nr. 5103/43 als Verdachtfläche registriert. In den 70er Jahren wurde das Gelände bis mehrere Meter hoch mit unbekannten Materialien aufgeschüttet. Für das Gelände ist eine Bodenuntersuchung, gegebenenfalls mit Abschätzung des Gefährdungspotentials, durchzuführen. Nach den Ergebnissen ist – falls erforderlich – das Plangebiet zu kennzeichnen und Hinweise zu Behandlung der Verdachtflächen in die Begründung aufzunehmen. <u>Niederschlagswasserbeseitigung:</u> Aufgrund der festgestellten Belastung des Erdreiches ist eine Versickerung/Verrieselung der anfallenden Niederschlagswässer der Dachflächen in den Untergrund ausgeschlossen, um eine Auswaschung von Schadstoffen in das Grundwasser zu vermeiden.
Staatliches Umweltamt Aachen, Schreiben vom 21.10.1994	<u>Immissionsschutzrechtliche Belange:</u> Dem Plangebiet sind eine größere Sportanlage und ein Stahl- und Maschinenbaubetrieb mit Bagger- und Raupenreparaturbetrieb (Abstandserlass 1990 – Abstandsklasse VI = 200 m) benachbart. Das Staatliche Umweltamt Aachen regt an, im Plangebiet kein „Allgemeines Wohngebiet“ bzw. sonstiges Baugebiet, in dem das Wohnen allgemein zulässig ist, festzusetzen. Ein mögliches Gewerbegebiet ist unter Beachtung der benachbarten, schutzwürdigen Nutzungen (= Wohngebäude an der Aachener Straße) zu gliedern. <u>Gewässer-/Hochwasserschutz:</u> Entlang der Inde ist ab OK Böschung ein mindestens 10 m breiter Streifen als Uferstreifen auszuweisen. Der verrohrte Zeppbach ist nachrichtlich im Bebauungsplan darzustellen. Es ist zu überprüfen, in wieweit das derzeit verrohrte Gewässer wieder als offener Gewässerlauf hergestellt werden kann. <u>Altlastenverdachtsflächen:</u> Siehe Stellungnahme Kreis Aachen.
Landschaftsverband Rheinland, Schreiben vom 25.10.1995	Zur Anbindung des Plangebietes muss ein Verkehrskonzept erarbeitet werden.

	Stellungnahmen der Bürger und Träger öffentlicher Belange
Rheinbraun, Schreiben vom 24.10.1995	Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB: Das gesamte Plangebiet liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthält.
Handwerkskammer Aachen, Schreiben vom 18.10.1995	Das Unternehmen der Wagner GmbH darf nicht gefährdet werden, die Planung ist zum Schutz der Arbeitsplätze zu ändern.
Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 25.10.1995	Das Unternehmen der Wagner GmbH darf nicht gefährdet werden. In dem vorgesehenen Gewerbegebiet ist die Möglichkeit der Ansiedelung weiterer Einzelhandelsbetriebe auszuschließen.

Teilweise sind die in den Stellungnahmen geäußerten Anregungen für den bis heute gewerblich genutzten Bereich des Plangebietes immer noch relevant. Daher werden sie, soweit es in dieser frühen Planungsphase möglich und sinnvoll ist, in dem als Anlage 2 beigefügten Nutzungskonzept berücksichtigt.

Der neue Geltungsbereich des Bebauungsplanes 233 integriert den Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes 22 – Aachener Straße – mit seinen Änderungen 1-4. Der Bebauungsplan 22 ist seit dem 02.05.1967 rechtswirksam. Die Änderungen 1 und 2 aus den Jahren 1970 und 1971 wurden erforderlich, da die Zuteilung der Grundstücke im Umlegungsverfahren (Bau der B264) eine andere Stellung der Baukörper im Plangebiet erforderte bzw. Flächen für den Straßenverkehr nach Fertigstellung der Verkehrsfläche nicht mehr benötigt wurden. Die Änderungen 3 und 4 aus den Jahren 1978 und 1986 wurden durchgeführt, um nach der Einstellung des Straßenbahnbetriebes den ehemaligen ASEAG-Bahndamm in eine Erschließungsanlage bzw. eine „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche“ zu ändern und eine Festsetzung zu treffen, die den Bau von Garagen zulässt. Die Art der festgesetzten Nutzung (Mischgebiet) entlang der Aachener Straße wurde seit 1967 nicht verändert.

Eine Überprüfung der Nutzungen in den Gebäuden Aachener Straße 13 – 49 zeigt, dass das Gebiet vorwiegend dem Wohnen dient. Für den Bereich liegen nur drei Gewerbebeanmeldungen vor, die in der Örtlichkeit nicht in Erscheinung treten und zudem auch in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ zulässig wären. Daher soll für den in der Anlage 2 als WA gekennzeichneten Bereich die Art der Nutzung in „Allgemeines Wohngebiet“ geändert werden, um bei einer Änderung der Nutzung auf den benachbarten gewerblich genutzten Flächen dem Schutzanspruch der hier ausgeübten Wohnnutzung gerecht zu werden.

Ziel der Planung

Für den Bereich des zukünftigen Gewerbegebietes ist es das Ziel des Bebauungsplanes 233 – Östlich Lederfabrik -, den Einzelhandel zur Sicherung gewerblicher Ansiedlungen und zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen auf die Innenstadt einzuschränken. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit Ausnahme der bereits vorhandenen bzw. genehmigten Nutzungen sollen zukünftig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden. Als zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gelten dabei die im Anhang 8 zum Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler (vgl. VV 078/08) beschlossenen Sortimente (vgl. Anlage 3). Eine weitere ungesteuerte Entwicklung des Einzelhandels an der Aachener Straße soll auf diese Weise verhindert werden.

Es ist das grundsätzliche Ziel der Stadt, Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im zentralen Eschweiler Einkaufsbereich oder in den ausgewiesenen Sondergebieten zu konzentrieren. Gleichzeitig sollen auch Vergnügungsstätten, deren Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und/oder Unterhaltungsgeräten (Spielhallen/Spielcasino) ist, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 233 ausgeschlossen werden.

Die Verwaltung empfiehlt, den Aufstellungsbeschluss vom 28.09.1994 zu dem Bebauungsplan 233 – Östlich Lederfabrik – aufzuheben und die neue Aufstellung des Bebauungsplanes 233 – Östlich Lederfabrik - zu beschließen.

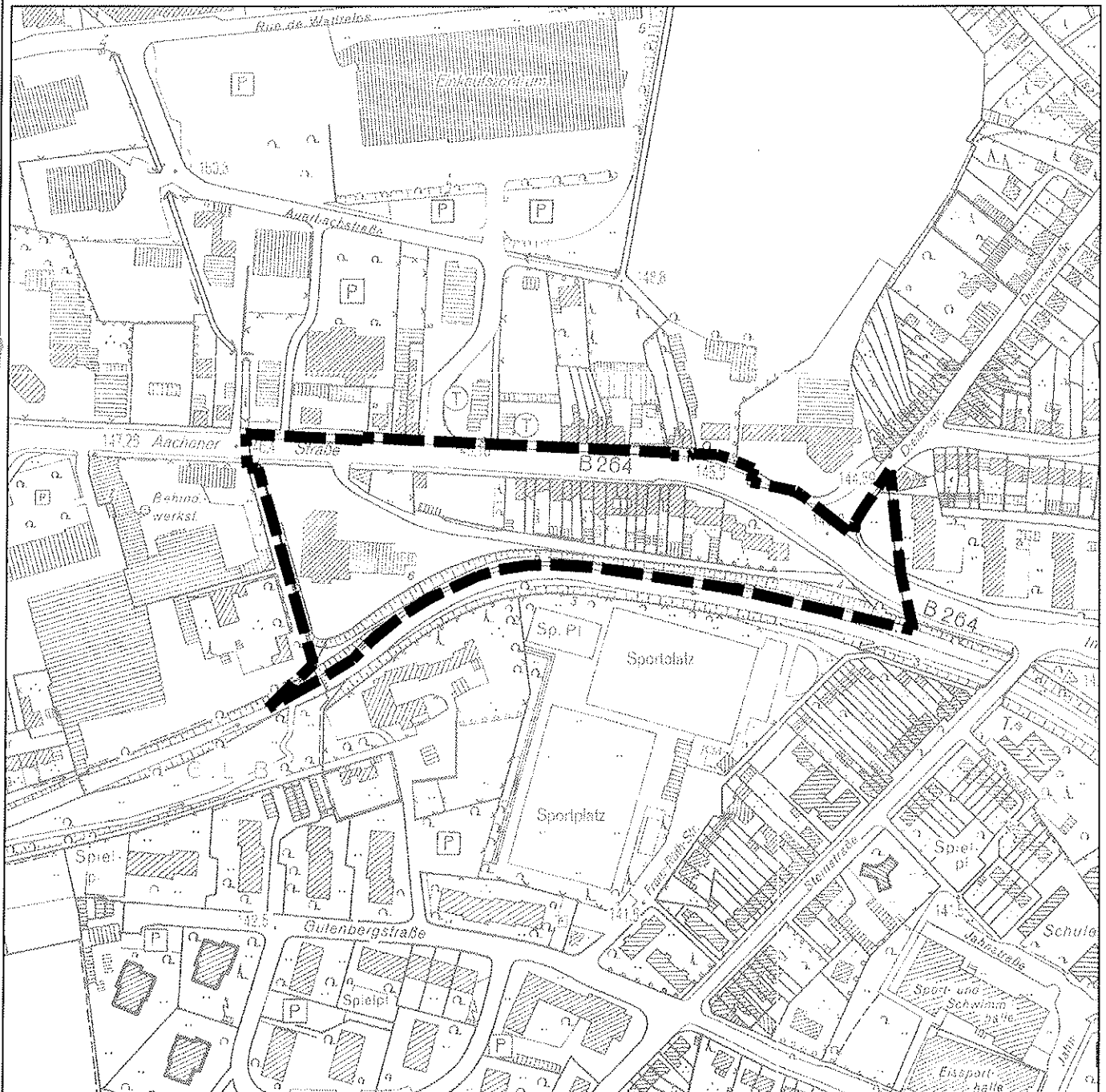
Haushaltsrechtliche Betrachtung

Das Planverfahren ist haushaltsrechtlich nicht relevant.

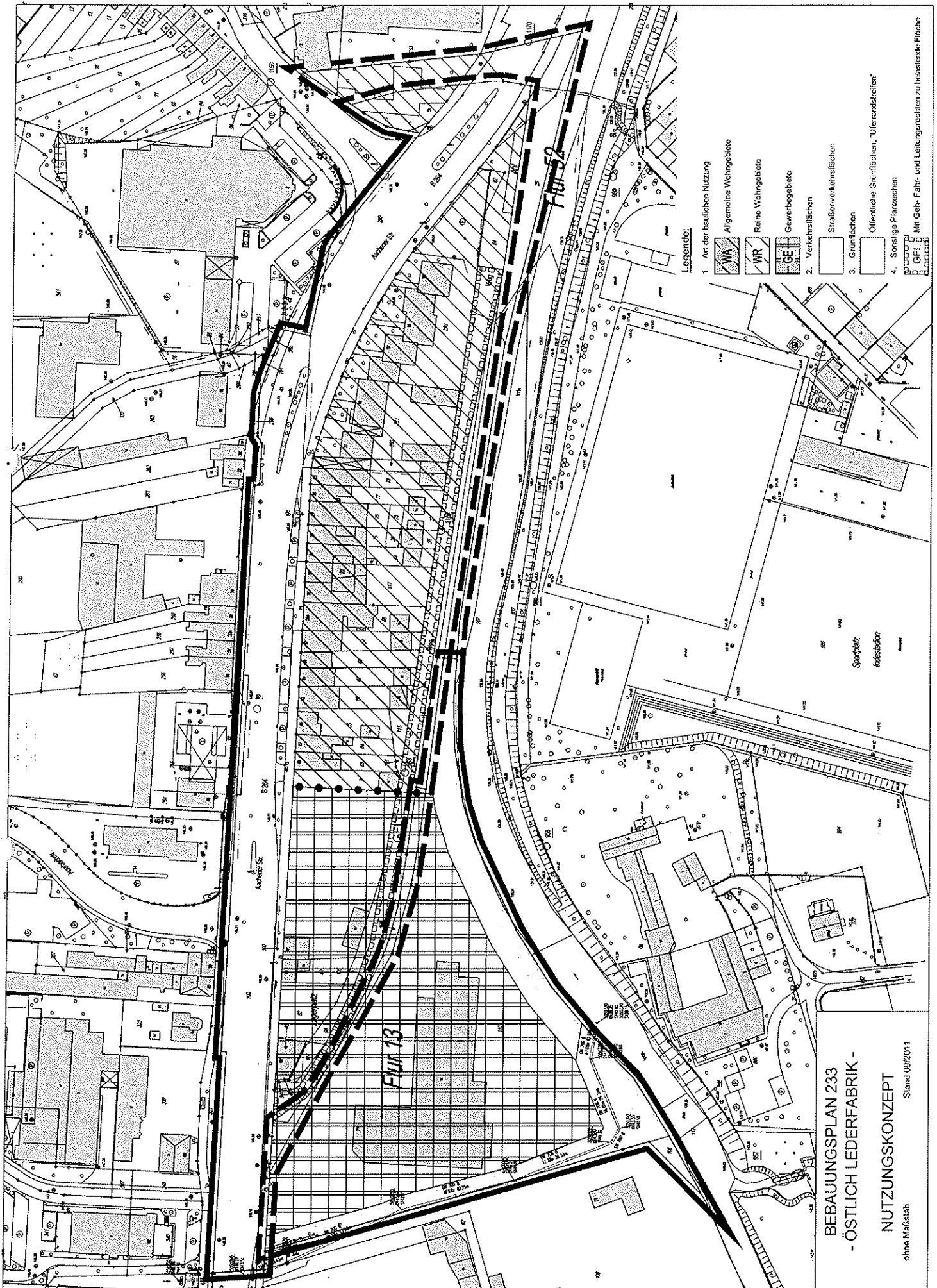
Anlagen

1. Geltungsbereich der Planänderung
2. Nutzungskonzept
3. Sortimentsliste Einzelhandel (Anhang 8 zum Flächennutzungsplan)

Geltungsbereich des Bebauungsplanes 233
- östlich Lederfabrik -



ohne Maßstab



Anhang 8

Sortimentsliste Einzelhandel

Stand Juni 2008

FNP Stadt Eschweiler

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Als nahversorgungsrelevante Sortimente gelten:

- Lebensmittel, Getränke
Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 52.11); Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 52.2)
- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 52.33.1); Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel (aus WZ-Nr. 52.33.2); Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 52.49.9)
- Apotheken
Apotheken (WZ-Nr. 52.31.0)

Als zentrenrelevante Sortimente gelten:

- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren/Büroorganisation
Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (aus WZ-Nr. 52.47.1); Bücher und Fachzeitschriften (WZ-Nr. 52.47.2); Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (WZ-Nr. 52.47.3)
- Kunst, Antiquitäten
Kunstgegenstände, Bilder (WZ-Nr. 52.48.21); Antiquitäten und antike Teppiche (WZ-Nr. 52.50.1); Antiquariate (WZ-Nr. 52.50.2)
- Baby-, Kinderartikel
Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör (WZ-Nr. 52.42.4)
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren (WZ-Nr. 52.42); Schuhe, Leder- und Täschnerwaren (WZ-Nr. 52.43)
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (WZ-Nr. 52.45.2); Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 52.49.5); Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone (WZ-Nr. 52.49.6); Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.45.1); Wand- und Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten (aus WZ-Nr. 52.44.2)
- Foto, Optik
Augenoptiker (WZ-Nr. 52.49.3); Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.49.4)

- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr. 52.41); nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke (aus WZ-Nr. 52.44.33); Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 52.44.4); Heimtextilien (WZ-Nr. 52.44.7); Bastelbedarf (WZ-Nr. 52.48.60); Kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.48.22)
- Musikalienhandel
Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 52.45.3)
- Uhren, Schmuck
Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 52.48.5)
- Spielwaren, Sportartikel
Spielwaren (WZ-Nr. 52.48.6); Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote, Yachten (aus WZ-Nr. 52.49.8)
- Teppiche
Teppiche, abgepasste Läufer und Kelims (aus WZ-Nr. 52.48.1)
- Blumen
Schnittblumen (aus WZ-Nr. 52.49.1)
- Campingartikel
Campingartikel ohne Campingmöbel (aus WZ-Nr. 52.49.8)
- Fahrräder und Zubehör, Mofas
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (aus WZ-Nr. 52.49.7), Mofas (aus WZ 50.40.3)
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
zoologischer Bedarf und lebende Tiere (WZ-Nr. 52.49.2)
- Gebrauchtwaren dieser Liste
sonstige Gebrauchtwaren (aus WZ-Nr. 52.50.3)

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