



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

213/12

1

Sitzungsvorlage

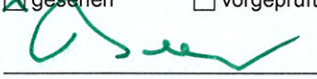
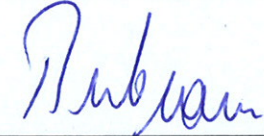
Datum: **19**.06.2012

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	28.06.2012	
2.				
3.				
4.				

**4. Änderung des Flächennutzungsplanes - Ortseingang Dürwiß-Süd -
hier: Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden,
Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses und erneuter Aufstellungsbeschluss
sowie Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Beschlussentwurf:

1. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 1).
2. Die Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 2).
3. Die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 02.12.2010 (VV 354/10) wird beschlossen.
4. Die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes - Ortseingang Dürwiß - Süd - gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit dem in der Anlage 3 dargestellten geänderten Geltungsbereich wird beschlossen.
5. Gleichzeitig wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB in Verbindung mit § 4 der Satzung über die Bürgerbeteiligung der Stadt Eschweiler 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

Mit Schreiben vom 29.10.2010 hat der Projektentwickler „ZVM Bau-Bodenverwertung GmbH, Eschweiler“ für ein Gelände am südlichen Ortsrand von Dürwiß die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsprojektes mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten beantragt. Das Projekt umfasste an einem Verbundstandort südlich des bestehenden Netto-Marktes die Verlagerung und Erweiterung des bestehenden EDEKA-Marktes an der Jülicher Straße sowie die Neuansiedlung eines Discount-Lebensmittelmarktes und eines Drogeriemarktes. Die Größe der Verkaufsflächen sollte insgesamt ca. 3.250 qm betragen. Der neue Einzelhandelsstandort sollte dabei über die Jülicher Straße erschlossen werden.

Am 02.12.2010 wurden vom Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler (VV354/10) die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.

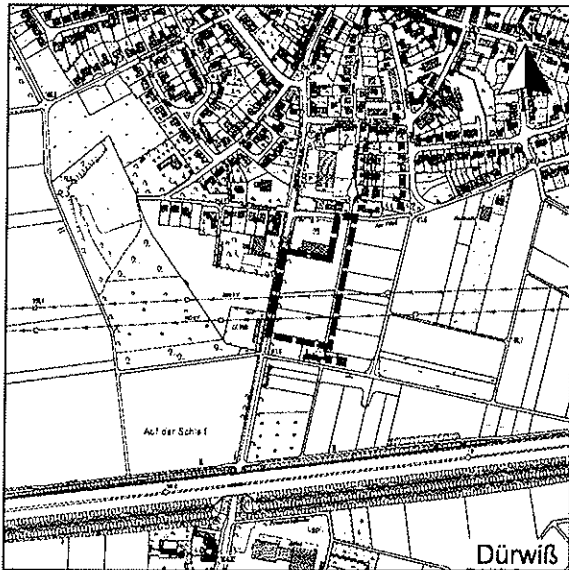
Der Planentwurf wurde in der Zeit vom 10.01.2011 bis zum 24.01.2011 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgehängt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind, soweit sie Anregungen und Hinweise beinhalten, als Anlage 8 und Anlage 9 beigelegt. 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.

Erhebliche Bedenken kamen vor allem von Seiten der Bezirksregierung Köln in Bezug auf die landesplanerischen Zielsetzungen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt für das Plangebiet einen „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ und einen „Regionalen Grünzug“ dar. Standorte für großflächigen Einzelhandel dürfen nach den landesplanerischen Zielen nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) geplant werden. Daher ist die Lage des Plangebietes außerhalb des „Allgemeinen Siedlungsbereiches“ (ASB) und innerhalb des „Regionalen Grünzugs“ problematisch. Zusätzlich wurde aufgeführt, dass sich die Eingliederung in den für Dürwiß geplanten zentralen Versorgungsbereich nicht zeigt. Gemäß den Aussagen des für dieses Vorhaben erstellten Gutachtens (FUTURA CONSULT DR. KUMMER 2010: Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung neuer Einzelhandelsflächen in Eschweiler Dürwiß, Jülicher Straße) handelt es sich bei den Projektgrundstücken um Flächen, die als Ergänzungsflächen für den zentralen Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) Dürwiß geeignet sind. Durch eine Ausweitung dieser Flächen sollen Defizite in der Nahversorgungssituation von Dürwiß behoben werden. Die Planmaßnahme soll dazu beitragen, den für die Nahversorgung wichtigen zentralen Versorgungsbereich in Dürwiß langfristig zu sichern und auszubauen, ohne andere zentrale Versorgungsbereiche zu schädigen.

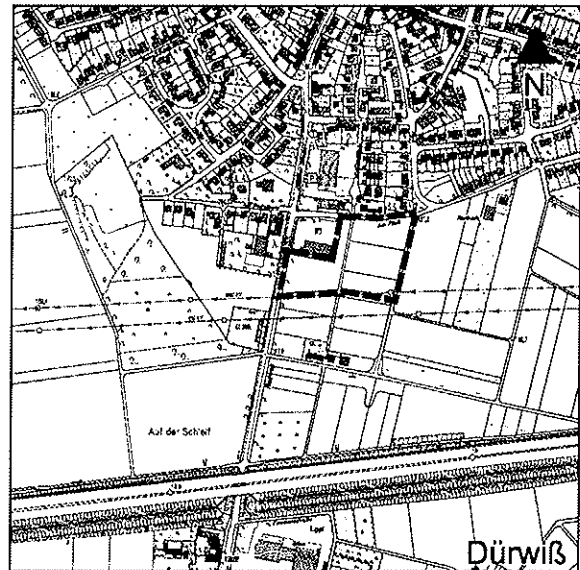
Weitere Bedenken wurden gegen Details des o. a. Einzelhandelsgutachtens vorgebracht. Dieses ist inzwischen aufgrund der neuen Regelungen auf der Ebene der Landesplanung und der veränderten Planung überholt. Im weiteren Verfahren wird das Einzelhandelsgutachten im Hinblick auf die neue Situation angepasst.

Aufgrund der oben angeführten landesplanerischen Bedenken wurde die Lage des Plangebietes verändert und optimiert. Der geplante Einzelhandelsstandort rückt nunmehr weiter nach Norden östlich neben die Flächen des bestehenden Discounters direkt an die Ortslage und die Straße „Am Fließ“ heran. Damit wird der regionale Grünzug zwischen Dürwiß und der Autobahn A4 auch zukünftig freigehalten. Das Plangebiet lässt sich weiterhin direkt von der Jülicher Straße erschließen, ist aber auch über die Straße „Am Fließ“ in das Fußgänger- und Radwegenetz in Dürwiß eingebunden.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes sollen durch verschiedene weitere Maßnahmen, wie zum Beispiel der Einplanung einer Bushaltestelle, der Schaffung von Fuß- und Radwegeverbindungen und einer neuen Gebäudestellung die städtebauliche Eingliederung in den Ort optimiert werden. Die überarbeitete Gebäudestellung soll sich zum Ort hin öffnen und definiert gleichzeitig mit der Abgrenzung zum Freiraum den südlichen Ortsrand von Dürwiß. Dieser Übergang zur offenen Landschaft soll über eine Ortsrandeingrünung aufgewertet werden. (vgl. Anlage 7)



bisheriger Geltungsbereich



geänderter Geltungsbereich

Nun soll als nächster Verfahrensschritt für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes - Ortseingang Dürwiß-Süd - die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB mit dem geänderten Geltungsbereich (Anlage 3) erfolgen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Aufhebung des Beschlusses vom 02.12.2010 (VV 096/12) zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes - Ortseingang Dürwiß-Süd - und die erneute Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes - Ortseingang Dürwiß-Süd - mit dem in der Anlage 3 dargestellten Geltungsbereich zu beschließen.

Gutachten

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

- Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung neuer Einzelhandelsflächen in Eschweiler Dürwiß, Jülicher Straße, FUTURA CONSULT DR. KUMMER, 2010
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Änderung des Regionalplans / Inanspruchnahme von Flächen mit der Freiraumfunktion Regionaler Grünzug, BEUSTER, 2010

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 FNP (M 1:5.000)
4. Auszug aus dem rechtswirksamen FNP (M 1:5.000)
5. Legende
6. Begründung
7. Bebauungskonzept (Verkleinerung)
8. Stellungnahmen der Öffentlichkeit
9. Stellungnahmen der Behörden

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

Nr.	Behörde / 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 Bürger legen mit gleichlautendem Schreiben Einspruch gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplans ein. Sie sind mit dem Abbau des Grüngürtels am Ortseingang nicht einverstanden. Es sollte bei den weiteren Planungen beachtet werden, 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 käme, sei da wohl mit zu leben. Für den größten Teil der Dürwißer Bevölkerung wird auch zukünftig weiterhin keine fußläufige Einkaufsmöglichkeit vorhanden sein, 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 hier einen weiteren Kilometer bis zum nächsten Aldi oder Großmarkt fahren. Hiervon gibt 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 Ebene soll eine Ortsrandeingußung festgesetzt werden, 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 aufgrund der größeren Verkaufsfläche mehr Stellplätze benötigt und durch das neue Gebäude Stellplätze entfallen. Innerhalb des Zentrums von Dürwiß lassen sich aufgrund der kleinteiligen und weitestgehend bebauten Grundstücksstruktur keine ausreichend großen Freiflächen, die eine Ansiedlung eines Vollsortimenters erlauben, ausmachen. Der neue Standort ist zukünftig sowohl mit dem Rad als auch mit dem ÖPNV erreichbar, für den südlichen Ortsteil gilt dies auch für den Fußgänger. Durch die Planung werden keine schädlichen Auswirkungen auf das Dürwißer Ortszentrum erwartet. Dies geht aus dem Verträglichkeitsgutachten hervor, das im weiteren Verlauf des Verfahrens überarbeitet wird.	Die Stellungnahme wird zum 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 Eisen- erz verliehenen Bergwerksfeld „Glückauf“ sowie über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Eschweiler“ und „Zukunft“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes Glückauf ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haf- tung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven. Eigentümerin des Bergwerks- feldes „Eschweiler“ bzw. „Zukunft“ ist die RWE Power Aktiengesellschaft in 50935 Köln, Stütgenweg 2. Nach den vorliegenden Unterlagen (Differenzen- pläne mit Stand 01.10.2009) ist die Planmaßnahme teilweise von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasser- absenkungen 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 Ertfverband am Verfahren beteiligt werden. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grund- wasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der berg- baulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwar- ten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späte- ren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen mög- lich. 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 berg- bauliche Tätigkeiten ist nichts bekannt. Diesbezüglich wird empfohlen auch die o. g. Bergwerkseigentümer an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dieses nicht bereits erfolgt ist.	Die Stellung- nahme wird berücksichtigt

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
2	Landesbetrieb Straßen NRW; Schreiben vom 28.12.2010		
	Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen seitens der Straßenbauverwaltung grundsätzlich keine Bedenken, sofern die Anbaubeschränkungszone gem. § 9 Fernstraßengesetz der A 4 nicht unterschritten wird.	Die Anbaupermissionszone von 40 m sowie die Anbaubeschränkungszone von 100 m werden durch die Planungen nicht berührt. Das Plangebiet liegt ca. 270 m von der A4 entfernt. Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung des Planentwurfs.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt
3	Wehrbereichsverwaltung West, Schreiben vom 13. Januar 2011		
	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 führt zu keiner Änderung des Planentwurfs.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt
4	StädteRegion Aachen, Schreiben vom 26.01.2011		
4.1	Gegen das vorgelegte Verfahren bestehen seitens der StädteRegion Aachen Bedenken. Im Einzelnen werden folgende Hinweise gemacht: <u>S69 - Regionalentwicklung</u> 1. Größe der zu berücksichtigenden Verkaufsfläche In der Verträglichkeitsanalyse wird lediglich die Erweiterungsfläche des EDEKA-Marktes berücksichtigt. Die Verlagerung des EDEKA-Marktes ist bauordnungs- und planungsrechtlich als Neuansiedlung zu bewerten und vollständig zu berücksichtigen. Eine Verlagerung ist ohne konkreten, städtebaulichen Vertrag verbindlich nicht steuerbar. Die zukünftig denkbare Nachfolgenutzung ist hypothetisch und planungsrechtlich ohne Belang. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich am Altstandort ein anderer Vollsortimenter ansiedelt oder der EDEKA-Markt am Altstandort bleibt. In diesem Kontext sind an Stelle der vom Gutachter angesetzten 2.045 m² Verkaufsfläche, die Auswirkungen von 3.245 m² Verkaufsfläche darzustellen.	Das Verträglichkeitsgutachten wird im weiteren Verlauf des Verfahrens überarbeitet. Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren sollen Lösungen gefunden werden, wie der alte EDEKA-Standort gegenüber einer Inanspruchnahme durch einen weiteren großflächigen Lebensmittelmarkt gesichert werden kann. Auch eine vertragliche Regelung wird in die Überlegungen einbezogen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
	2. Städteregionales Einzelhandelskonzept (STRIKT) Die Verträglichkeit des Vorhabens wird u. a. mit der Lage in einem von der Kommune zukünftig, gewollten Nahversorgungszentrum begründet. Es wird darauf verwiesen, dass der Städteregion bislang noch kein Versorgungsbereich der Stadt Eschweiler bekannt ist bzw. im Rahmen des STRIKTs und der Bezirksregierung Köln abgestimmt ist. Vor diesem Hintergrund ist das Nahversorgungszentrum durch die Stadt Eschweiler unter Berücksichtigung der STRIKT-Kriterien gebietsscharf abzugrenzen und dem Arbeitskreis zur Abstimmung vorzulegen. Darüber hinaus geht das Gutachten davon aus, dass die STRIKT-Kriterien erfüllt sind, weil der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente bei den drei Anbietern jeweils unter 800 m² Verkaufsfläche liegen. Da nahversorgungsrelevante Sortimente immer Teil der zentralrelevanten Sortimente sind, liegt die relevante Verkaufsfläche über 800 m². Darüber hinaus sind die Auswirkungen des Discounters, des Vollsortimenters und Drogerie-Marktes in Zusammenhang zu sehen und zu berücksichtigen. Bezüglich des STRIKTs bleibt festzuhalten, dass sich das Vorhaben noch nicht im Beteiligungsverfahren befindet, ein regionaler Konsens demnach noch nicht vorliegt. 3. Nahversorgungszentrum Unabhängig von der oben genannten STRIKT-Einbindung wird seitens S69-Regionalentwicklung die Ansicht vertreten, dass ein Nahversorgungszentrum an dieser Stelle nicht den Kriterien des Einzelhandelsatlases NRW entspricht. Dies ergibt sich nicht nur aus der Lage am Siedlungsrand, sondern auch aufgrund der fehlenden Funktionsmischung und der Nähe zum zentralen Versorgungsbereich der Stadt Eschweiler. Um eine bestmögliche Versorgung der Bevölkerung zu erreichen, eine städtebaulich integrierte Entwicklung zu gewährleisten und eine ganzheitliche Betrachtung für das gesamte Gebiet der Stadt Eschweiler zu erzielen, wäre darüber hinaus die Erarbeitung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wünschenswert. Eine abschließende Stellungnahme ist aufgrund der oben genannten Gründe derzeit nicht möglich und erfolgt nach Vorlage des überarbeiteten Gutachtens, Abgrenzung des Nahversorgungszentrums und der Beteiligung des Arbeitskreises STRIKT.	Der zentrale Versorgungsbereich für Eschweiler Dürwiß wird bis zur Rechtskraft der Planung verbindlich nach den im STRIKT vorgesehenen Verfahren abgestimmt werden. Im weiteren Bauleitplanverfahren wird das Verträglichkeitsgutachten überarbeitet und in diesem Zusammenhang auch die Fragen der Berechnung der Auswirkungen überprüft werden. Die Lage des Plangebietes wurde verändert. Der Nachweis, dass eine Ansiedlung in einer städtebaulich besser integrierten Lage nicht möglich ist, wird in der Begründung geführt. Die Stadt Eschweiler hat ein Einzelhandelskonzept in Aufstellung. Darin wird unter anderem die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Dürwiß betrachtet. Bis zum Abschluss des Verfahrens zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans soll eine Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches vorliegen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt Die Stellungnahme wird berücksichtigt

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
4.2	<u>A61.1 Immobilienmanagement und Verkehr</u> Aus straßenbaurechtlicher Sicht bestehen gegen das o. g. Vorhaben Bedenken aus folgendem Grund: Die Ortsdurchfahrt der K33 am Ortseingang Dürwiß wurde im Jahr 2002 neu festgesetzt, um die Anbindung u. a. von Supermärkten südlich der Einmündung Am Fließ zu ermöglichen. Die in den Unterlagen dargestellte Zufahrt zum geplanten Sondergebiet liegt außerhalb dieser Ortsdurchfahrt. Aus Gründen der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs wird einer Anbindung außerhalb der Ortsdurchfahrt nicht zugestimmt.	Derzeit bestehen zwei Anbindungsmöglichkeiten zum Plangebiet. Die konkrete Erschließung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgestimmt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt
4.3	<u>A70 – Umweltamt:</u> Immissionsschutz Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bestehen gegen die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Ortseingang Dürwiß Süd keine Bedenken. Im weiteren Planungs- und Baugenehmigungsverfahren ist im Rahmen einer Geräuschimmissionsprognose der Nachweis der Verträglichkeit des Vorhabens in Bezug auf die nächstgelegene Wohnbebauung zu erbringen. Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich einer 110 kV und einer 220 kV Hochspannungsfreileitung. Zur Sicherstellung der erforderlichen Schutzabstände ist eine Prüfung unter Berücksichtigung der Vorgaben des RdErl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft -VB5-8804.25.1 (V Nr. 1/98) vom 02.04.1998 durchzuführen. Landschaftsschutz Es bestehen keine Bedenken, wenn im weiteren Verfahren ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet wird und eine Ortsrandeingrünung südlich und östlich der überplanten Fläche erfolgt.	Im Bebauungsplanverfahren wird ein Schallschutzgutachten erarbeitet, weiterhin werden die Vorgaben des RdErl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft -VB5-8804.25.1 (V Nr. 1/98) vom 02.04.1998 (Abstandserlass) geprüft. Im Bebauungsplanverfahren werden ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt und entsprechende Maßnahmen entwickelt. Festsetzungen zu einer Ortsrandeingrünung werden im weiteren Verfahren abgestimmt und im Bebauungsplan fixiert.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
5	EHDV Aachen-Köln-Düren e. V., mit Schreiben vom 17.01.2011 Gegen die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes - Ortseingang Dürwiß-Süd bestehen seitens des Einzelhandels- und Dienstleistungsverbandes Aachen-Düren-Köln e. V. Bedenken, da der geplante Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegt. Da zudem in keinster Weise sichergestellt ist bzw. sichergestellt werden kann, dass nach erfolgter Verlagerung des EDEKA-Marktes eine weitere Einzelhandelsnutzung am derzeitigen Standort (Jülicher Straße) ausgeschlossen ist, kann den Ausführungen des Gutachters in der beiliegenden Verträglichkeitsanalyse nicht gefolgt werden. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in den Nachbarkommunen sind somit nicht auszuschließen.	Zur Thematik der Lage des Einzelhandelsstandortes im zentralen Versorgungsbereich wird auf die Ausführungen in der Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen. Das Verträglichkeitsgutachten wird im weiteren Verfahren überarbeitet. Es wird davon ausgegangen, dass negative Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche in den Nachbarkommunen ausgeschlossen werden. Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren sollen Lösungen gefunden werden, wie der alte EDEKA-Standort gegenüber einer Inanspruchnahme durch einen weiteren, großflächigen Lebensmittelmarkt gesichert werden kann.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
6	IHK Aachen, Schreiben vom 28.01.2011 Gegen die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eschweiler bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer (IHK) Aachen Bedenken, da die Darstellungen den landesplanerischen Vorgaben widersprechen. Gemäß § 24a Abs. 1 LEPro NRW dürfen Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungs- oder zentrenrelevantem Kernsortiment nur in von der Kommune festgelegten Zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden. Dabei zeichnen sich diese Zentralen Versorgungsbereiche gemäß § 24a Abs. 2 BauGB aus durch: • ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels und • eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) und • eine gute verkehrstechnische Anbindung an das öffentliche Personenverkehrsnetz. Weitere Konkretisierungen für Zentrale Versorgungsbereiche wurden darüber hinaus im StädteRegionalen Einzelhandelskonzept (STRIKT) definiert. So	Das LEPro und damit auch die landesplanerischen Regelungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels sind am 31.12.2011 ausgelaufen. Am 17. April 2012 hat die Landesregierung den Entwurf des Landesentwicklungsplanes NRW „Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel“ gebilligt und das zu seiner Aufstellung erforderliche Beteiligungsverfahren beschlossen. Inzwischen hat die Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben anhand der dort aufgeführten Ziele zu erfolgen. Zu diesem Thema, zur Eignung als zentraler Versorgungsbereich, zur Lage im ASB und zum Umgang mit den Regelungen des STRIKT wird auf die Ausführungen in der Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen. In Bezug auf die Tragfähigkeit des Vorhabens wird auf das Verträglichkeitsgutachten verwiesen, welches im weiteren Verfahren überarbeitet wird.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
	wurden u. a. für Nahversorgungszentren folgende Kriterien vereinbart (Seite 138); • Zentrallage in einem größeren Stadtquartier mit mindestens 4.000 Einwohnern. • Lebensmittel-Supermarkt oder Discounter vorhanden oder gewünscht. • Im Umfeld der im Nahversorgungszentrum ansässigen strukturbildenden Betriebe sind in der Regel zusätzlich vorhanden: ◦ mehrere Einzelhandelsbetriebe für die Grundversorgung (z. B. Bäcker, Metzger, Obst- und Gemüsegeschäft, Drogeriemarkt, Getränkemarkt, Blumengeschäft) und/oder ◦ haushaltsorientierte Dienstleistungsbetriebe (z. B. Post, Friseur, Servicestelle einer Bank) und/oder ◦ Gesundheitsdienstleistungen (z. B. Ärzte, Krankengymnastik) Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes liegt nicht in einem Allgemeinen Siedlungsbereich, sondern in einem Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich sowie innerhalb eines Regionalen Grünzugs. Darüber hinaus befindet sich der Standort nicht innerhalb eines von der Kommune festgelegten Zentralen Versorgungsbereiches, da die Stadt Eschweiler bisher kein entsprechendes Einzelhandelskonzept erarbeitet hat. Aufgrund der Größe des Stadtteils Dürwiß ist nach unserer Sicht die Darstellung eines Nahversorgungszentrums in integrierter Lage allerdings denkbar. Bei dem Standort handelt es sich auch nicht um einen faktischen Zentralen Versorgungsbereich. Zwar sind in unmittelbarer Nähe bereits einzelne Einzelhandelsansiedlungen vorhanden, allerdings sind aufgrund der nicht integrierten Lage am Ortsrand keine weiteren „zentrumprägenden“ Einrichtungen (z. B. öffentliche und private Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen) vorhanden. Damit sind auch die Kriterien des STRIKTs nicht erfüllt. Unabhängig von den gesetzlichen Rahmenbedingungen haben wir daher Bedenken hinsichtlich der Verlagerung des bestehenden Einzelhandelsbetriebes, da eine Nachnutzung am Altstandort baurechtlich nicht ausreichend gesteuert werden kann. Daher ist im Rahmen der Tragfähigkeitsanalyse nicht nur die Erweiterungsfläche des zu verlagernden Einzelhandelsbetriebes von 300 m² Verkaufsfläche zu betrachten - so wie es in der Analyse auf Seite 2ff durchgeführt wurde - sondern die vollständige Verkaufsfläche am neuen		

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
	Standort (1.500 m² Verkaufsfläche). Somit sind im Rahmen der Analyse nicht die Auswirkungen der Ansiedlung von 2.045 m² Verkaufsfläche zu berücksichtigen, sondern von 3.245 m² Verkaufsfläche. Das sind rund 58 % mehr Verkaufsfläche, als vom Gutachter angenommen. Nach Berechnungen der IHK wird der geplante Edeka-Markt einen voraussichtlichen Umsatz von rund 6,0 Mio. Euro erzielen (1.500 m² Verkaufsfläche x 4.000 € / m² Verkaufsfläche), der Umsatz des Aldi-Marktes wird rund 6,1 Mio. € betragen (1.110 m² Verkaufsfläche x 5.500 € / m² Verkaufsfläche). Die Rossmann-Filiale wird rund 2,7 Mio. € erzielen (635 m² Verkaufsfläche x 4.300 € / m² Verkaufsfläche). Diese Werte sind auch mit der Bezirksregierung Köln im Rahmen der landesplanerischen Prüfung nach § 24a LEPro NRW abgestimmt. Das geplante Vorhaben wird somit einen Umsatz von rund 14,8 Mio. € erzielen. Dem gegenüber steht eine nahversorgungsrelevante Kaufkraft in Eschweiler-Dürwiß in Höhe von rund 17,1 Mio. €. Die landesplanerischen Voraussetzungen hinsichtlich der Umsatz-Kaufkraft-Relation wären damit gewahrt.		
7	Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstellen Aachen/Düren/Euskirchen, Schreiben vom 20.01.2011		
	In Abstimmung mit dem Ortslandwirt von Eschweiler wird wie folgt Stellung genommen: Die Stadt Eschweiler plant auf dem ca. 13.000 m² großen Plangebiet einen Vollsortimenter, einen Lebensmitteldiscounter mit integriertem Backshop und einen Drogeriemarkt anzusiedeln. Die östlichen Ackerflächen dürfen in ihrer Bewirtschaftung nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere muss gewährleistet sein, dass auf die benachbarten Ackerflächen Wirtschaftsdünger, wie Gülle, Klärschlamm, Mist, Kompost o. a. aufgebracht werden kann.	Die Planung führt zu keinen bislang absehbaren Auswirkungen auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Eine Untersuchung erfolgt im Umweltbericht. Hinsichtlich der Einbringung von Düngematerialien sind derzeit keine erforderlichen Einschränkungen der Landwirte ersichtlich.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
8	ASEAG, Schreiben vom 05.01.2011		
	Gegen die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes - Ortseingang Dürwiß-Süd - bestehen seitens der ASEAG grundsätzlich keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet bis zu 500 m von den nächstliegenden Bushaltestellen "Heinrich-Heine-Straße" der Buslinien 6, EW2 auf der Jülicher Straße entfernt liegt und somit nicht ausreichend vom	Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung des Planentwurfs. Im Bebauungsplanverfahren wird geprüft, inwiefern eine Bushaltestelle an der Jülicher Straße eingeplant werden kann.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt

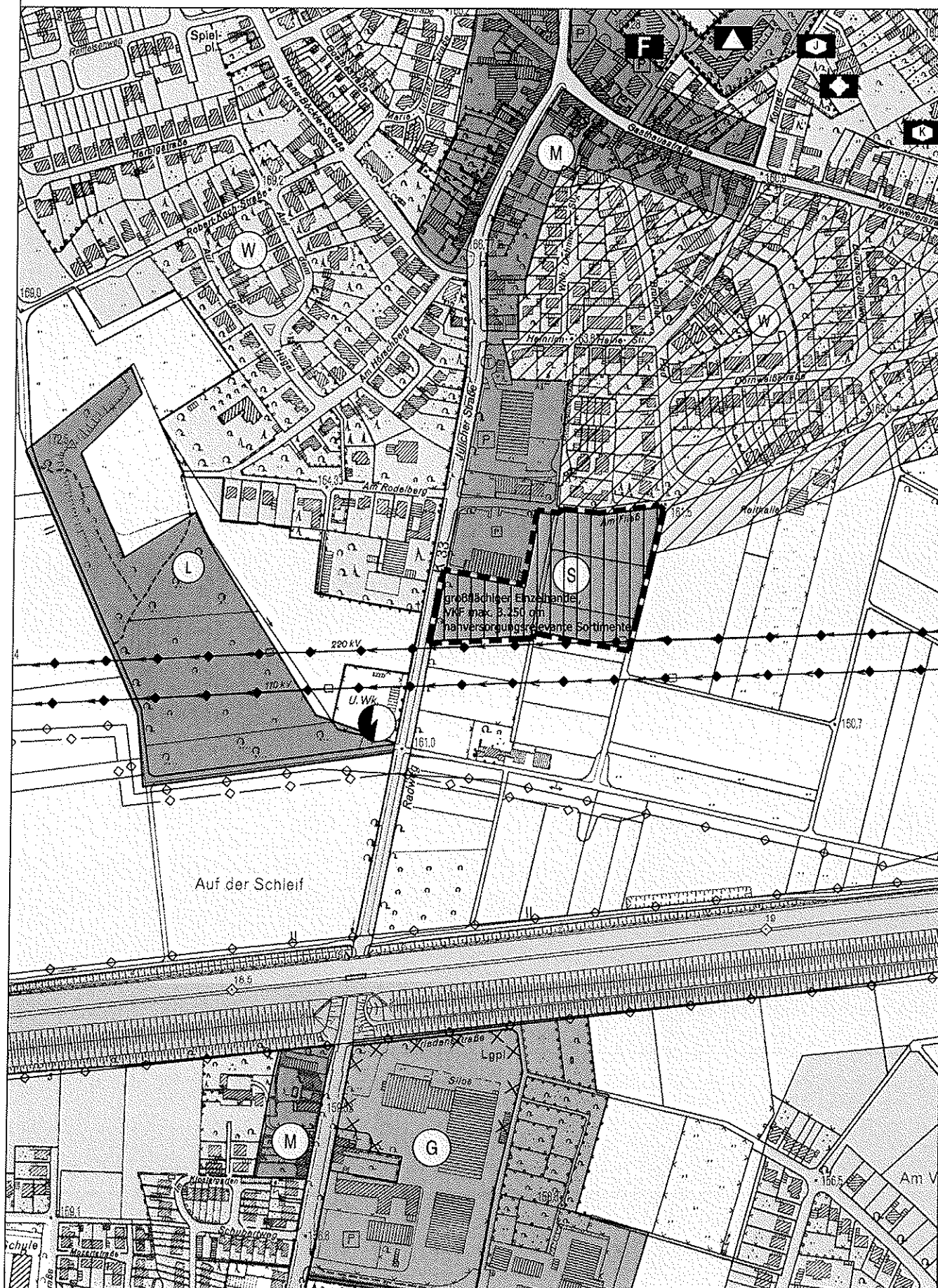
Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
	öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen wird. Der Nahverkehrsplan 2003 - 2007 für den Kreis Aachen weist 400 m als Grenzwert für die zumutbare Erreichbarkeit der Haltestellen in der betreffenden Ortslage (Mittelzentrum, solitäre Ortsteile und Ortsteile in Randlage) aus. Die Erschließung durch den ÖPNV dient der Grundversorgung der Einwohner und Beschäftigten und sichert darüber hinaus die Zielsetzungen, die Lagegunst der Stadt Eschweiler zu stärken und die Erreichbarkeit zu sichern. Um eine bessere Erschließung des Plangebietes zu gewährleisten, regt die ASEAG die Einrichtung einer zusätzlichen Bushaltestelle auf der Jülicher Straße (K 33) für die Buslinien 6, EW2 in Höhe der geplanten Zufahrt zum Plangebiet an.		
9	Aachener Verkehrsverbund GmbH, Schreiben vom 04.02.2011		
	Gegen die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen seitens des Aachener Verkehrsverbundes keine Bedenken. Hinsichtlich der Gebietserschließung durch öffentliche Verkehrsmittel stellt der AVV 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 hält es der AVV darüber hinaus für unerlässlich, eine attraktive Erschließung durch ÖPNV-Verkehrsmittel sicher zu stellen. Der AVV regt an 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.	Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung des Planentwurfs. Im Bebauungsplanverfahren wird geprüft, inwiefern eine Bushaltestelle an der Jülicher Straße eingeplant werden kann.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt
10	Amprion GmbH, Schreiben vom 13.01.2011		
	Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes verläuft in einem 2 x 32,00 m = 64,00 m breiten Schutzstreifen die 110-/220-/380-kV-Hochspannungsfreileitung „Verlautenheide - Zukunft“. 1. Die bestehenden Hochspannungsfreileitungen sind durch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten grundbuchlich gesichert.	Die Hochspannungsfreileitung wird, sofern sie im geänderten Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplans verläuft, als Hauptversorgungsleitung (oberirdische Leitung - vorhanden) nachrichtlich übernommen. Die weitergehenden Einwendungen berühren die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und werden im Bebauungsplanverfahren betrachtet werden.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
	2. In den Dienstbarkeiten ist vereinbart, dass die entsprechenden Grundstücke für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung von Hochspannungsfreileitungen mit dazugehörigen Masten und ihrem Zubehör einschließlich Fernmeldekabel in Anspruch genommen und betreten werden dürfen. Im Schutzstreifen ist die Errichtung von Bauwerken unstatthaft. 3. Alle Planungsmaßnahmen im Bereich der Amprien-Hochspannungsfreileitungen sind rechtzeitig mit Amprien abzustimmen. Insbesondere sind die in den DIN VDE-Bestimmungen festgelegten Mindestabstände einzuhalten. Eine Bebauung im Schutzstreifen der Leitung ist nur eingeschränkt möglich.		
11	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH; Schreiben vom 22.12.2010		
	Der Geltungsbereich der betrachteten Flächennutzungsplanänderung liegt teilweise im 2 x 24,00 m = 48,00 m breiten Schutzstreifen der 110-/220-kV-Hochspannungsfreileitung Zukunft - Bundesgrenze (Jupille). Da die Hochspannungsfreileitung in diesem Bereich aus heutiger Sicht langfristig mit 110 kV betrieben wird, erfolgte die Zuordnung zum 110 kV-Netz. Dem o. g. Bauleitplan stimmen wir unter folgenden Bedingungen zu: • die Hochspannungsfreileitung wird mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen nachrichtlich im zeichnerischen Teil der Flächennutzungsplanänderung dargestellt. • Der Schutzstreifen der Leitung wird für Bauwerke mit einer Bauhöhe von maximal 8,00 m über Gelände (bei einer Geländehöhe von 160,50 m über NN entspricht dies einer Bauhöhe von maximal 168,50 m über NN) ausgewiesen. Die Gebäude erhalten eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7. Glasdächer sind nicht zulässig. • Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 8 m erreichen. Als Anlage ist beispielhaft eine Gehölzliste mit entsprechenden Endwuchshöhen beigefügt.	Die Hochspannungsfreileitung wird 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 werden.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
	• Durch heranwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund bitten wir Sie zu veranlassen, dass in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich. Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer /den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer / der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die RWE Deutschland AG berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers / des Bauherren durchführen zu lassen. Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt. Es wird darum gebeten, die v. g. Auflagen in die Flächennutzungsplanänderung zu übernehmen.		

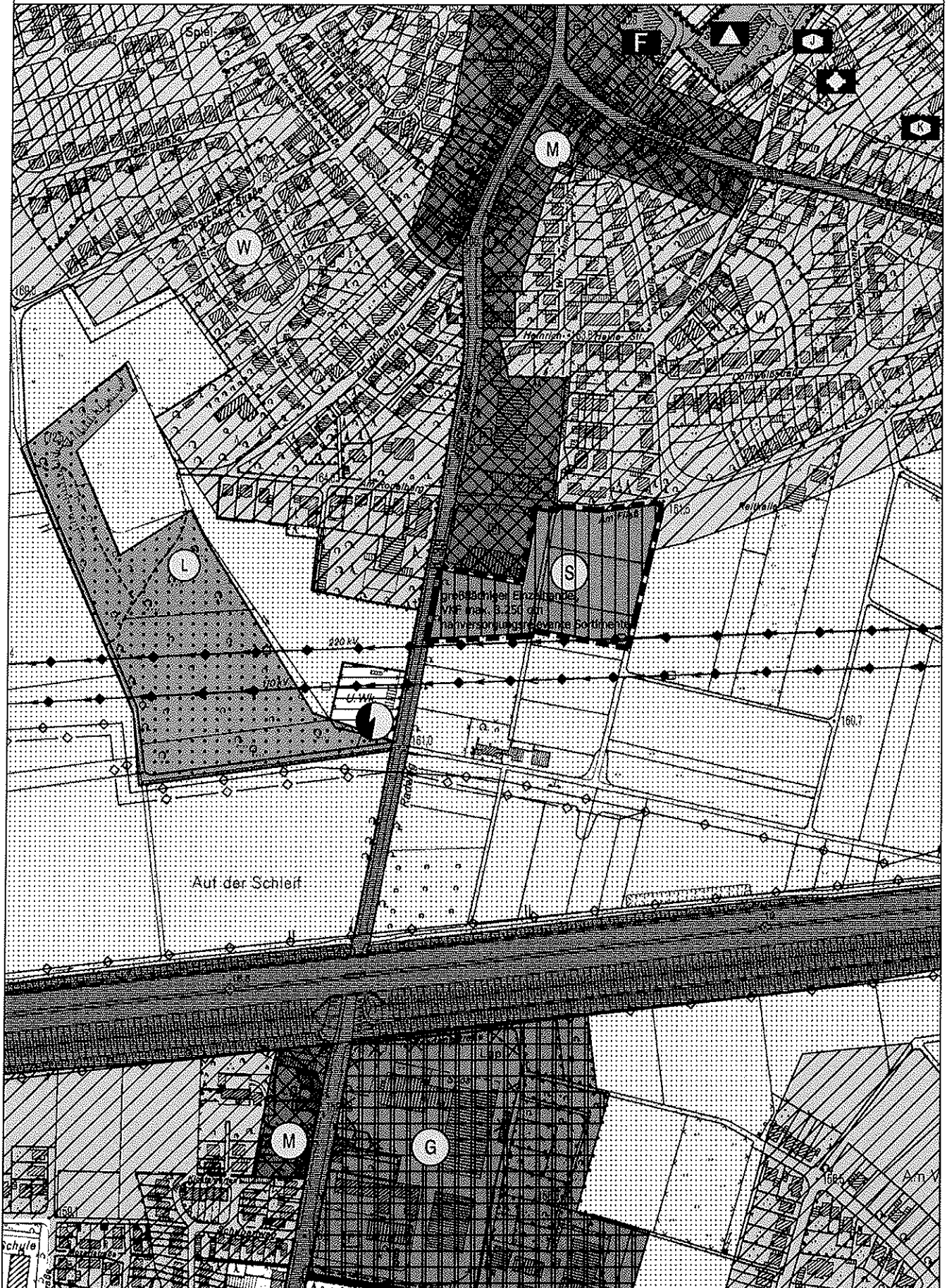
4. Flächennutzungsplanänderung

M. 1:5000



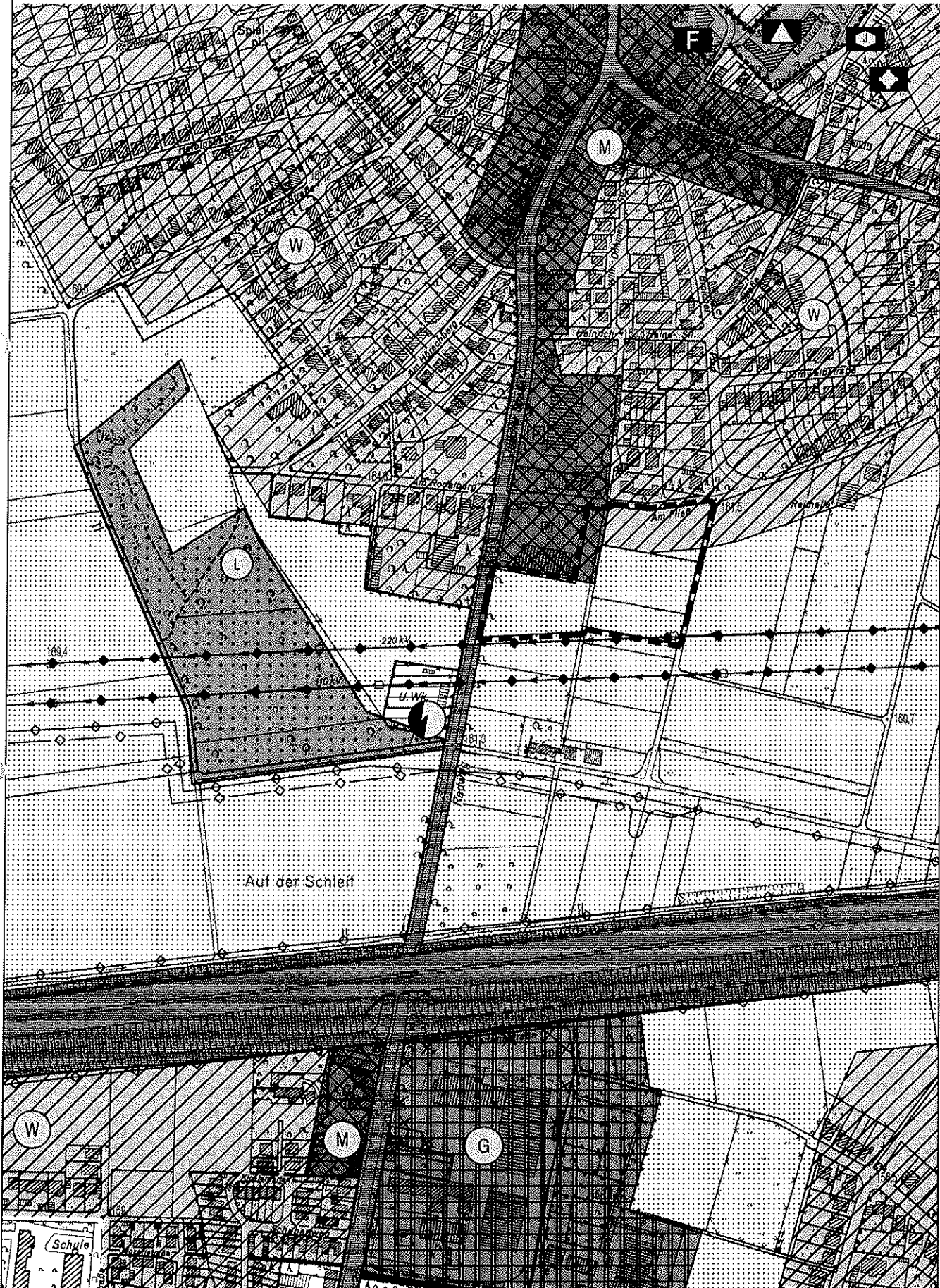
4. Flächennutzungsplanänderung

M. 1:5000



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

M. 1:5000



STADT ESCHWEILER

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Sonderbaufläche

Flächen für die Landwirtschaft und Wald



Flächen für die Landwirtschaft

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

—•— oberirdisch

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung

Die Aufstellung dieser Planänderung ist gemäß § 2(1) des Baugesetzbuches vom Planungs- u. Umwelt- u. 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- u. Umwelt- u. 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

Begründung
zur
4. Änderung des Flächennutzungsplans
der Stadt Eschweiler
- Ortseingang Dürwiß-Süd –

VORENTWURF
- Juni 2012 -

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	2
1.1. Lage und Beschreibung des Plangebietes / räumlicher Geltungsbereich.....	2
2. Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung	2
3. Planungsvorgaben und Planungsrechtliche Bewertung der Planung.....	3
3.1. Landesentwicklungsplan NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel	3
3.2. Regionalplan	4
3.3. Flächennutzungsplan	5
3.4. Landschaftsplan / Schutzgebiete	5
3.5. Kommunales Einzelhandelskonzept	6
3.6. StädteRegionales Einzelhandelskonzept (STRIKT)	6
4. Planinhalte	6
4.1. Sonderbaufläche (S) – großflächiger Einzelhandel, VKF max. 3.250 qm, nahversorgungsrelevante Sortimente.....	6
5. Erschließung	7
5.1. Verkehr.....	7
5.2. Ver- und Entsorgung	8
6. Umweltprüfung	8
7. Plandaten	8

1. ALLGEMEINES

1.1. Lage und Beschreibung des Plangebietes / 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 und die bestehenden Einzelhandelseinrichtungen im Zentrum von Dürwiß werden durch die Straße „Am Fließ“ getrennt.

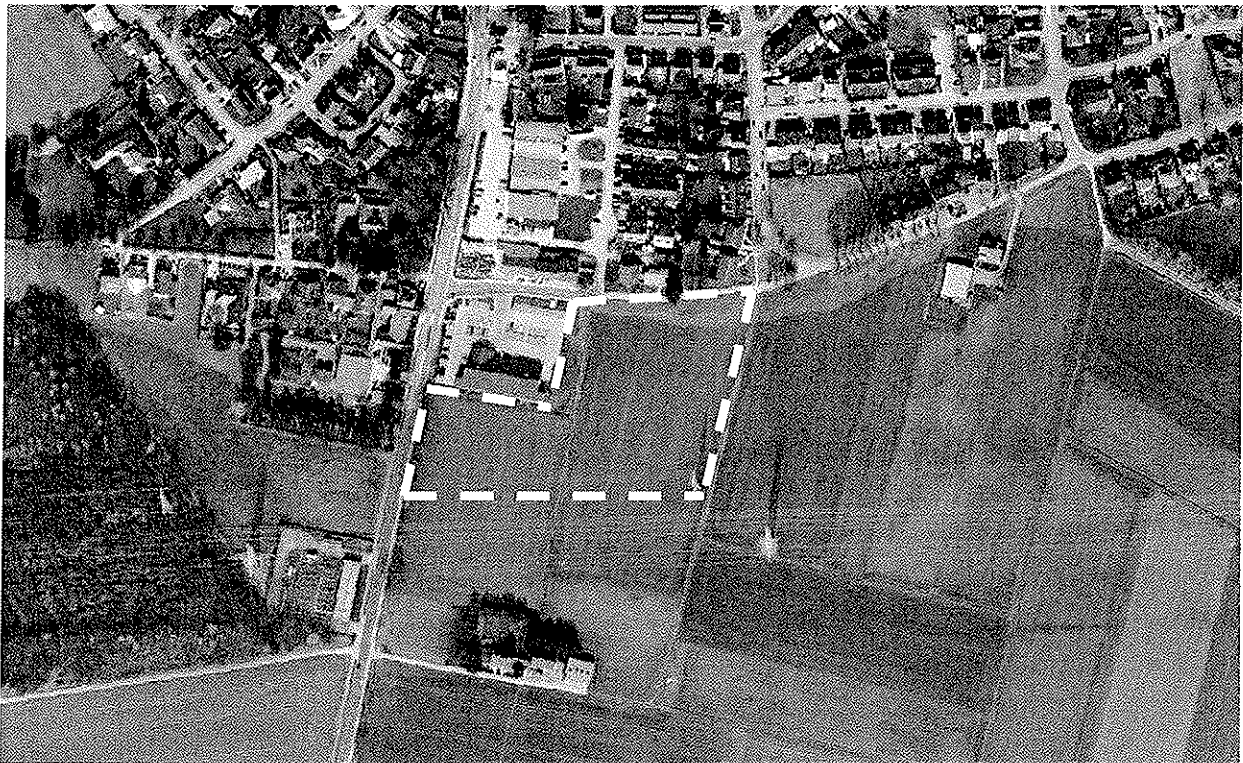


Abbildung 1: Lage des Plangebietes

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 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. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 17.600 qm.

2. ANLASS UND ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Auf Flächen am südlichen Ortsrand von Dürwiß ist beabsichtigt, einen Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 qm inkl. 150 qm Shop- und Mallflächen, einen Lebensmitteldiscounter mit integriertem Backshop mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.110 qm und einen Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 635 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

4. Änderung des Flächennutzungsplanes - Ortseingang Dürwiß-Süd -

ausschließlich auf die Ansiedlung von Anbietern mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment ab. Es sollen mindestens 150 Stellplätze entstehen.

Die insgesamt geplante Verkaufsfläche beträgt somit ca. 3.250 qm. Die Errichtung eines solchen Vorhabens ist aufgrund seiner Großflächigkeit und der damit verbundenen erwarteten Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Sondergebieten (SO) zulässig. Demgemäß ist die planungsrechtliche Absicherung durch ein Bauleitplanverfahren notwendig.

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. 3250 qm - nahversorgungsrelevante Sortimente“ dargestellt werden soll. Im weiteren Verfahren soll aus dieser Darstellung ein Bebauungsplan mit detaillierten Sortiments- und Verkaufsflächenbeschränkungen entwickelt werden.

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 den vorhandenen zentralen Versorgungsbereich im Sinne eines Nahversorgungszentrums funktional auszubauen. Es besteht die Absicht, die Versorgungssituation durch die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes zu verbessern. Die Planmaßnahmen sollen dazu beitragen, den für die Nahversorgung wichtigen zentralen Versorgungsbereich in 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 bereits grundsätzlich untersucht und belegt. Dieses Gutachten wird im weiteren Verfahren überarbeitet.

3. PLANUNGSVORGABEN UND PLANUNGSRECHTLICHE BEWERTUNG DER PLANUNG

3.1. Landesentwicklungsplan NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel

Das Landesentwicklungsprogramm (LEPro) und damit auch die landesplanerischen Regelungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels sind am 31.12.2011 ausgelaufen. 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 ROG als „sonstiges Erfordernis der Raumordnung“. Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind „bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen“. Im vorliegenden Fall sind die Ziele 1-3 von Relevanz.

Gemäß dem Ziel 1 des in Aufstellung befindlichen LEPs NRW – "Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel" dürfen Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in allgemeinen Siedlungsbereichen festgesetzt werden. Wie im folgenden Kapitel dargelegt wird, kann der geplante Standort als innerhalb des allgemeinen

¹ Vgl. Futura Consult Dr. Kummer 2010: Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung neuer Einzelhandelsflächen in Eschweiler Dürwiß, Jülicher Straße

4. Änderung des Flächennutzungsplanes - Ortseingang Dürwiß-Süd -

Siedlungsbereiches gelegen betrachtet werden.

Gemäß dem Ziel 2 dürfen oben erwähnte Sondergebiete für Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur in zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Der geplante Standort liegt bisher nicht in einem förmlich festgelegten zentralen Versorgungsbereich. Das Ziel 2 sieht jedoch eine Ausnahmeregelung für Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (als Untergruppe des zentrenrelevanten Kernsortiments) vor.

Demnach 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.

Dabei geht der Sachliche Teilplan großflächiger Einzelhandel davon aus, dass die Gemeinden Zentrenkonzepte aufstellen, in denen Sie ihre zentralen Versorgungsbereiche fixieren. Die Stadt Eschweiler erarbeitet aktuell ein Zentrenkonzept, in dem auch die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs (Nahversorgungszentrum) in Dürwiß untersucht wird. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob der Standort in den zentralen Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) integriert werden kann, oder ob die oben aufgeführten Ausnahmetatbestände gemäß Ziel 2 eingehalten werden. Dies wird u.a. im Rahmen der Überarbeitung des Verträglichkeitsgutachtens² betrachtet.

Ziel 3 besagt, dass durch die Festsetzung eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment die zentralen Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen. Zur Beurteilung dieser Anforderung muss zunächst die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches für Dürwiß geklärt werden.

3.2. Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt für das Plangebiet 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 eine zeichnerische Unschärfe aus. In der Vergangenheit wurde eine Gebäudetiefe 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 gemischte Baufläche, wird die Lage des Plangebietes noch als im ASB liegend betrachtet.

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

² Vgl. Futura Consult Dr. Kummer 2010: Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung neuer Einzelhandelsflächen in Eschweiler Dürwiß, Jülicher Straße

4. Änderung des Flächennutzungsplanes - Ortseingang Dürwiß-Süd -

Besondere Bedeutung kommen aufgrund der Grenzlage des Plangebietes zum regionalen Grünzug auch 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. Ein erstes Gutachten³ zu diesem Thema kam zu dem Ergebnis, dass bei ökologischer Aufwertung des Bereiches zwischen dem Plangebiet und der BAB A 4 die Funktionen des regionalen Grünzugs (siedlungsräumliche Gliederung, klimaökologischen Ausgleich, Biotoperhaltung und -vernetzung) aufrecht erhalten werden können. Eine ökologische Aufwertung soll auf der nachfolgenden Planungsebene über eine Ortsrandeingrünung und eine Anbindung an das Landschaftsschutzgebiet hergestellt werden.

3.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler (FNP 2009) stellt für den Änderungsbereich hauptsächlich „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Im südlichen Bereich wird ein Teil des Plangebietes von einer oberirdischen Hauptversorgungsleitung (Hochspannungsfreileitung) von Westen nach Osten gequert. 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.

3.4. Landschaftsplan / Schutzgebiete

Im Entwurf des Landschaftsplans VII Eschweiler-Alsdorf sind für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung keine besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft, gesetzlich geschützte 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.

³ Beuster 2010: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Änderung des Regionalplans / Inanspruchnahme von Flächen mit der Freiraumfunktion Regionaler Grünzug

4. Änderung des Flächennutzungsplanes - Ortseingang Dürwiß-Süd -

Der Landschaftsplan stellt für das Plangebiet das Entwicklungsziel „Anreicherung einer Landschaft mit natürlichen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ 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.

3.5. Kommunales Einzelhandelskonzept

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Hierzu gehören auch Einzelhandelskonzepte. Die Stadt Eschweiler erarbeitet derzeit ein Zentren- und Einzelhandelskonzept. Die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches (Nahversorgungszentrum) für Eschweiler-Dürwiß wird derzeit untersucht.

3.6. StädteRegionales Einzelhandelskonzept (STRIKT)

Die Stadt Eschweiler hat sich 2007 verpflichtet die im StädteRegionalen Einzelhandelskonzept (STRIKT) dargelegten Ziele verbindlich für die Beurteilung und Bewertung künftiger großflächiger Einzelhandelsvorhaben anzuwenden. Im STRIKT wird u. a. als Ziel formuliert, dass Neuan siedlungen großflächiger Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten im Regelfall nur noch in Haupt- Stadtteil- sowie Nahversorgungszentren erfolgen sollen. Bisher wurde im STRIKT nur das Hauptzentrum der Innenstadt Eschweilers als zentraler Versorgungsbereich dargestellt. Im Rahmen der Erarbeitung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes wird die Abgrenzung der zukünftigen Nahversorgungszentren erarbeitet und diese im STRIKT Arbeitskreis mit den beteiligten Kommunen abgestimmt.

4. PLANINHALTE

4.1. Sonderbaufläche (S) – großflächiger Einzelhandel, VKF max. 3.250 qm, nahversorgungsrelevante Sortimente

Im Flächennutzungsplan wird für das Plangebiet eine „Sonderbaufläche (S) – großflächiger Einzelhandel, VKF max. 3.250 qm, nahversorgungsrelevante Sortimente“ dargestellt.

Für die geplante Ansiedlung der neuen Einzelhandelsflächen wurde eine Verträglichkeitsanalyse⁴ erstellt, die belegt, dass eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Hinblick auf die gesicherte Versorgung der Bevölkerung zu befürworten ist. Das Nachfragevolumen im Einzugsbereich des Planvorhabens liegt bei ca. 24,2 Mio. EUR im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zuzüglich 2,8 Mio. EUR im Sortimentsbereich Drogerieartikel, insgesamt also bei 27 Mio. €. Hierbei werden Durchschnittswerte von 2.000 Euro/Jahr für Nahrungs- und Genussmittel und 230 Euro/Jahr für Drogerieartikel und ein Kaufkraftniveau von 97,7% angenommen. Der relevante Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet liegt bei 11,8 Mio. Euro. Die Kaufkraftbindung beträgt demnach nur 43,7%. Es liegt somit eine deutliche Unterversorgung vor, die zu Kaufkraftabflüssen in andere Stadtteile oder Gemeinden führt. Ein Ausbau der wohnungsnahen Nahversorgung ist daher gemäß Gutachten erforderlich, um die Sicherung einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung innerhalb des Ortsteils Dürwiß zu unterstützen.

⁴ Vgl. Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung neuer Einzelhandelsflächen in Eschweiler Dürwiß, Jülicher Straße, Futura Consult Dr. Kummer, 2010.

4. Änderung des Flächennutzungsplanes - Ortseingang Dürwiß-Süd -

Für großflächige Einzelhandelsnutzungen sind innerhalb des vorhandenen Siedlungsbereichs in Dürwiß keine geeigneten und ausreichend großen Flächen verfügbar. Der Ortsteil Dürwiß ist durch eine kleinteilige, geschlossene Bebauungsstruktur gekennzeichnet. Freiflächen existieren im Ortskern nicht. Ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben inklusive der notwendigen Stellplätze kann hier aufgrund seines hohen Flächenbedarfs nicht untergebracht werden.

Zur Ansiedlung soll daher eine Fläche angrenzend an die bestehenden Einzelhandelseinrichtungen am Ortsrand gewählt werden, die als „Erweiterungsfläche“ dienen kann. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu angrenzenden Wohngebieten und ihrer Lage am zentralen Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) ist das Plangebiet aus städtebaulicher Sicht zur Ansiedlung einer Nahversorgungseinrichtung geeignet.

Haupt- und Nebenzentren zeichnen sich durch ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels, durch eine städtebaulich integrierte Lage und eine gute verkehrliche Einbindung ins Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) aus.

Das Plangebiet verfügt über einen unmittelbaren Anschluss an die „Jülicher Straße“ als örtliche und überörtliche verkehrliche Anbindung und ist ebenfalls für die Bevölkerung auf kurzen Wegen auch fußläufig zu erreichen. Die Detailplanung sieht verschiedene Rad- und Fußwegeanbindungen 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, eine weitere Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe ist geplant.

Das Wort „zentral“ bedeutet nicht, dass der zentrale Versorgungsbereich (ZVB) im Zentrum bzw. Ortsmittelpunkt einer Gemeinde liegen muss. Die funktionale Bedeutung ist ausschlaggebend und nicht die Lage. Ein ZVB weist einen Frequenzbringer auf, um den sich andere Einzelhandelsbetriebe gruppieren. Hierbei kann es sich z.B. um einen Vollsortimenter des Lebensmittelbereichs handeln.

Entlang der Jülicher Straße findet sich ein differenziertes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, deren Dichte allerdings zu den Ortsrändern hin abnimmt. Frequenzbringer im Lebensmittelbereich sind bereits vorhanden aber diese decken, wie im Gutachten dargestellt, die Nachfrage im Ortsteil Dürwiß nicht.

Wie die Verträglichkeitsanalyse⁵ darstellt, wird durch die Planung weder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in benachbarten Gemeinden noch die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung in ihrem Einzugsbereich beeinträchtigt, da der zu erwartende Umsatz die vorhandene lokale Kaufkraft nicht übersteigt.

5. ERSCHLIEßUNG

5.1. Verkehr

Das Plangebiet wird direkt von der Jülicher Straße (K 33) erschlossen und an den überörtlichen Verkehr angebunden. Eine zusätzliche Erschließung wird von Norden von der Straße „Am Fließ“ aus erfolgen. Die Realisierbarkeit wird im weiteren Verfahren bzw. auf der nachfolgenden Planungsebene geklärt.

⁵ Vgl. Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung neuer Einzelhandelsflächen in Eschweiler Dürwiß, Jülicher Straße, Futura Consult Dr. Kummer, 2010.

4. Änderung des Flächennutzungsplanes - Ortseingang Dürwiß-Süd -

5.2. Ver- und Entsorgung

Der Kanalanschluss soll über eine Anbindung an die örtliche Kanalisation in der „Jülicher Straße“ erfolgen. Eine Versickerung der Niederschlagsgewässer gemäß § 51a Abs. 1 LWG ist aufgrund der hohen Grundwasserstände innerhalb des Gemeindegebietes vermutlich nicht möglich. Die Entwässerungsmöglichkeiten werden im weiteren Verfahren, auch durch ein Versickerungsgutachten, geprüft.

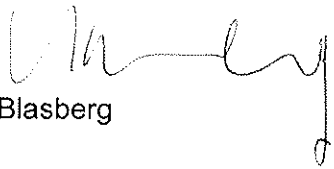
6. UMWELTPRÜFUNG

Im weiteren Verlauf des Verfahrens werden eine Umweltprüfung durchgeführt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht dargestellt.

7. PLANDATEN

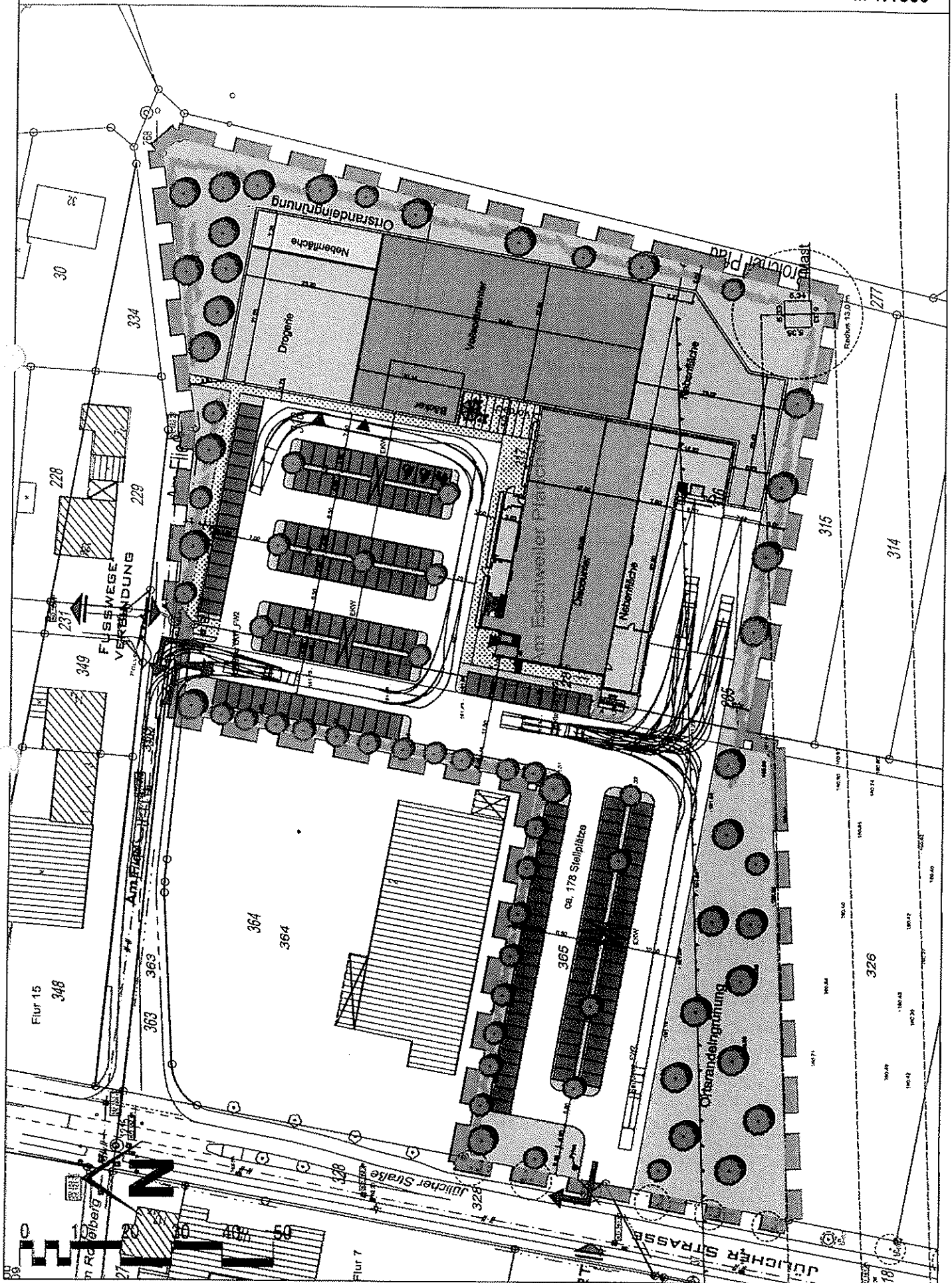
Das Plangebiet umfasste eine Fläche von ca. 17.600 qm.

Eschweiler, den 19.06.2012


Blasberg

Bebauungskonzept

M 1:1000



**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

Ute Kaesmacher

25.1.11

TS 24.1.11

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

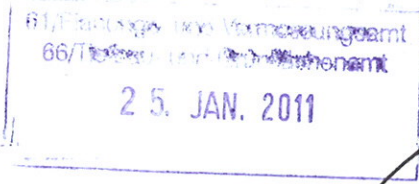
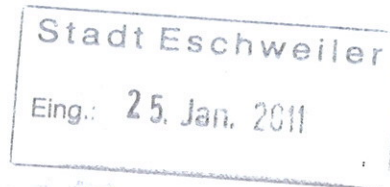
Fax : (02403) 22348

Bürozeiten: Mo-Fr 9:00 bis 12:00 Uhr

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

Stadt Eschweiler
Planungsamt
Rathausplatz

52249 Eschweiler



U 25.1.

25
11
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.

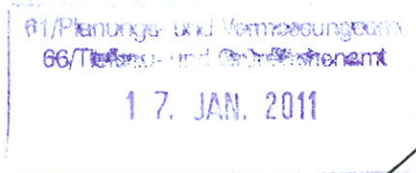
Für den größten Teil der Dürwißer Bevölkerung ist auch zukünftig weiterhin keine fußläufige Einkaufsmöglichkeit vorhanden, da es keine Lebensmittelgeschäfte im Zentrum bzw. am Ortsende gibt. Müssen die Menschen für Ihren Einkauf sowieso das Auto nutzen, spricht nichts dagegen, wenn sie einen weiteren 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

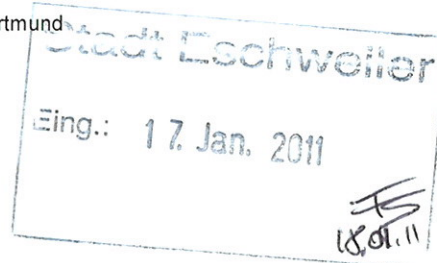
**Stellungnahmen der Behörden
zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Ortseingang Dürwiß-Süd -**



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

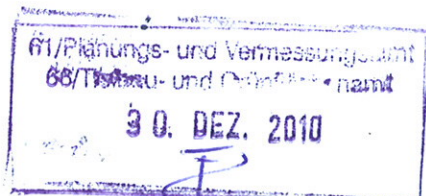
A handwritten signature in black ink, appearing to read 'T. Rützel'. The signature is written in a cursive, somewhat stylized script.

(Thomas Rützel)



Straßen.NRW.

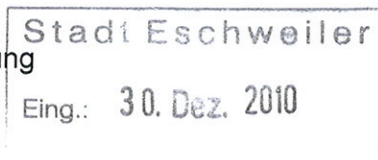
Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen



Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Regionalniederlassung Vile-Eifel
Postfach 120161 · 53874 Euskirchen

Regionalniederlassung Vile-Eifel

Stadt Eschweiler
Planung und Entwicklung
Postfach 13 28
52233 Eschweiler



Kontakt: Frau Hess
Telefon: 02251-796-210, Mobil: 015201594290
Fax: 02171-3995-1211
E-Mail: marlis.hess@strassen.nrw.de
Zeichen: 21000/40400.020/1.13.03.06(444/10)
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: 28.12.2010

4. Änderung des Flächennutzungsplanes – Ortseingang Dürwiß-Süd- Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB

hier: Ihr Schreiben vom 22.12.10; Az: 610-21 20-4

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen seitens der Straßenbauverwaltung grundsätzlich keine Bedenken, sofern die Anbaubeschränkungszone gem. § 9 Fernstraßengesetz der A 4 nicht unterschritten wird.

In diesem Fall ist die

Autobahnniederlassung Krefeld

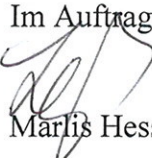
Hansastr. 2

47799 Krefeld

zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Marlis Hess

Straßen.NRW-Betriebssitz · Postfach 10 16 53 · 45816 Gelsenkirchen ·
Telefon: 0209/3808-0
Internet: www.strassen.nrw.de · E-Mail: kontakt@strassen.nrw.de

WestLB Düsseldorf · BLZ 30050000 · Konto-Nr 4005815
Steuernummer: 319/5972/0701

Regionalniederlassung Vile-Eifel

Jülicher Ring 101 - 103 · 53879 Euskirchen
Postfach 120161 · 53874 Euskirchen
Telefon: 02251/796-0
kontakt.rnl.ve@strassen.nrw.de



Wehrbereichsverwaltung West

IUW 4 – Az 45 – 03 – 03

61/Planungs- und Vermessungsamt
66/Tier- und Ordnungsamt

17. JAN. 2011

17.1.

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

Stadt Eschweiler

Eing.: 17. Jan. 2011

Stadt Eschweiler
Postfach 1328

52233 Eschweiler



Wehrverwaltung

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

E-Mail:
wbtwestiuw4toeb@bundeswehr.org

13. Januar 2011

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,

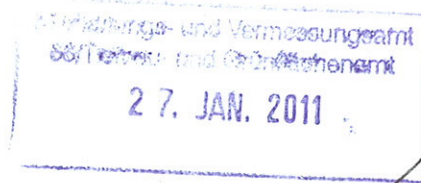
unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben teile ich Ihnen mit, dass bei Realisierung der o.a. Planung -
bei **Einhaltung** der beantragten Bauhöhen und darüber hinaus bis **20 m** über Grund - die von mir
wahrzunehmenden Belange **nicht** berührt werden.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

Goldschmidt



Bitte zu Th 2.4,
M. FS
31.1

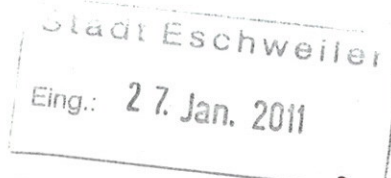


**StädteRegion
Aachen**

StädteRegion · Aachen · Postfach 500451 · 52088 Aachen

Der Städteregionsrat

Stadt Eschweiler
Herr Schopp
Postfach 1328
52233 Eschweiler



U28.1.

31.1

4. Änderung des Flächennutzungsplanes – Ortseingang Dürwiß-Süd- Ihr Schreiben vom 22.12.2010

Sehr geehrter Herr Schopp,
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das vorgelegte Verfahren bestehen seitens der StädteRegion Aachen Bedenken.

Im einzelnen werden folgende Hinweise gemacht.

S 69 – Regionalentwicklung:

Bezug nehmend auf die beabsichtigte Planung und das vorliegende Verträglichkeitsanalyse bestehen seitens S 69 – Regionalplanung – nachfolgende Bedenken:

1. Größe der zu berücksichtigenden Verkaufsfläche

In der Verträglichkeitsanalyse wird lediglich die Erweiterungsfläche des EDEKA-Marktes berücksichtigt. Die Verlagerung des EDEKA-Marktes ist bauordnungs- und planungsrechtlich als Neusiedlung zu bewerten und vollständig zu berücksichtigen.

Eine Verlagerung ist ohne konkreten, städtebaulichen Vertrag verbindlich nicht steuerbar. Die zukünftig denkbare Nachfolgenutzung ist hypothetisch und planungsrechtlich ohne Belang. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich am Altstandort ein anderer Vollsortimenter ansiedelt oder der EDEKA-Markt am Altstandort bleibt.

In diesem Kontext sind an Stelle der vom Gutachter angesetzten 2.045 qm Verkaufsfläche, die Auswirkungen vom 3.245 qm Verkaufsfläche darzustellen.

2. städteregionales Einzelhandelskonzept (STRIKT)

Die Verträglichkeit des Vorhabens wird u. a. mit der Lage in einem von der Kommune zukünftig, gewollten Nahversorgungszentrum begründet.

Ich verweise darauf, dass mir bislang noch kein Versorgungsbereich der Stadt Eschweiler bekannt ist bzw. im Rahmen des STRIKTs und der Bezirksregierung Köln abgestimmt ist. Vor diesem Hintergrund ist das Nahversorgungszentrum durch die Stadt Eschweiler unter Berücksichtigung der

S 01 – Zentrale Steuerung

Dienstgebäude
Zollernstraße 10
52070 Aachen

Telefon Zentrale
0241 / 5198 - 0

Telefon Durchwahl
0241 / 5198 -2474

Telefax
0241 / 5198 - 2319

E-Mail
llknur.guelbaz@
staedteregion-aachen.de

Auskunft erteilt
Frau Gülbaz

Zimmer
C 034

Aktenzeichen
gü

Datum
26.01.2011

Telefax Zentrale
0241 / 53 31 90

Bürgertelefon
0800 / 5198 000

Internet
<http://www.staedteregion-aachen.de>

Bankverbindungen
Sparkasse Aachen
BLZ 390 500 00
Konto 304 204
SWIFT AACSDE 33
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.

STRIKT – Kriterien gebietsscharf abzugrenzen und dem Arbeitskreis zur Abstimmung vorzulegen.

Darüber hinaus geht das Gutachten davon aus, dass die STRIKT – Kriterien erfüllt sind, weil der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente bei den drei Anbietern jeweils unter 800 qm Verkaufsfläche liegen. Da nahversorgungsrelevante Sortimente immer Teil der zentralrelevanten Sortimente sind, liegt die relevante Verkaufsfläche über 800 qm. Darüber hinaus sind die Auswirkungen des Discounters, des Vollsortimenters und Drogerie-Marktes in Zusammenhang zu sehen und zu berücksichtigen.

Bezüglich des STRIKTs bleibt festzuhalten, dass sich das Vorhaben noch nicht im Beteiligungsverfahren befindet, ein regionaler Konsens demnach noch nicht vorliegt.

3. Nahversorgungszentrum

Unabhängig von der oben genannten STRIKT – Einbindung wird seitens S 69 – Regionalentwicklung die Ansicht vertreten, dass ein Nahversorgungszentrum an dieser Stelle nicht den Kriterien des Einzelhandelserlasses NRW entspricht. Dies ergibt sich nicht nur aus der Lage am Siedlungsrand, sondern auch aufgrund der fehlenden Funktionsmischung und der Nähe zum zentralen Versorgungsbereich der Stadt Eschweiler.

Um eine bestmögliche Versorgung der Bevölkerung zu erreichen, eine städtebaulich integrierte Entwicklung zu gewährleisten und eine ganzheitliche Betrachtung für das gesamte Gebiet der Stadt Eschweiler zu erzielen, wäre darüber hinaus, die Erarbeitung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wünschenswert.

Eine abschließende Stellungnahme ist aufgrund der oben genannten Gründen derzeit nicht möglich und erfolgt nach Vorlage des überarbeiteten Gutachtens, Abgrenzung des Nahversorgungszentrums und der Beteiligung des Arbeitskreises STRIKT.

A 61.1 Immobilienmanagement und Verkehr:

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

Die Ortsdurchfahrt der K 33 am Ortseingang Dürwiß wurde im Jahr 2002 neu festgesetzt, um die Anbindung u.a. von Supermärkten südlicher der Einmündung Am Fließ zu ermöglichen. Die in den Unterlagen dargestellte Zufahrt zum geplanten Sondergebiet liegt außerhalb dieser Ortsdurchfahrt. Aus Gründen der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs wird einer Anbindung außerhalb der Ortsdurchfahrt nicht zugestimmt.

A 70 – Umweltamt:

Immissionsschutz

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bestehen gegen die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes –Ortseingang Dürwiß – Süd keine Bedenken.

Im weiteren Planungs- bzw. Baugenehmigungsverfahren ist im Rahmen einer Geräuschimmissionsprognose der Nachweis der Verträglichkeit des Vorhabens in Bezug auf die nächstgelegene Wohnbebauung zu erbringen.

Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich einer 110 kV und einer 220 kV Hochspannungsfreileitung. Zur Sicherstellung der erforderlichen Schutzabstände ist eine Prüfung unter Berücksichtigung der Vorgaben des RdErl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft –VB5-8804.25.1(V Nr. 1/98)– vom 02.04.1998 durchzuführen.

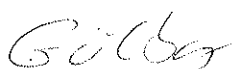
Für Rückfragen steht Ihnen Herr Willekens unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2151 zur Verfügung.

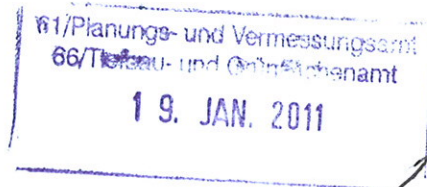
Landschaftsschutz

Es bestehen keine Bedenken, wenn im weiteren Verfahren ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet wird und eine Ortsrandeingrünung südlich und östlich der überplanten Fläche erfolgt.

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

Mit freundlichen Grüßen
i. A.


(Ilknur Gülbaz)



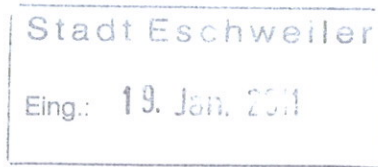
EHDV

**Einzelhandels- und
Dienstleistungsverband
Aachen-Düren-Köln e.V.**

- Geschäftsstelle Aachen -

EHDV Aachen-Düren-Köln e.V.
Postfach 10 20 04, 52020 Aachen

Stadt Eschweiler
Abt. für Planung und Entwicklung
z. Hd. Herrn Schoop
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler



17.01.2011

P/sg

4. Änderung des Flächennutzungsplanes – Ortseingang Dürwiß-Süd
Ihr Zeichen: 610-21.20-4

Sehr geehrter Herr Schoop,

gegen die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes – Ortseingang Dürwiß-Süd bestehen seitens des Einzelhandels- und Dienstleistungsverbandes Aachen-Düren-Köln e. V. Bedenken, da der geplante Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegt.

Da zudem in keinsten Weise sichergestellt ist bzw. sichergestellt werden kann, dass nach erfolgter Verlagerung des EDEKA Marktes eine weitere Einzelhandelsnutzung am derzeitigen Standort (Jülicher Straße) ausgeschlossen ist, können wir den Ausführungen des Gutachters in der beiliegenden Verträglichkeitsanalyse nicht folgen.

Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in den Nachbarkommunen sind somit nicht auszuschließen.

Mit freundlichen Grüßen

Die Geschäftsführung


Manfred Piana

Geschäftsstelle Aachen:

Theaterstraße 65 · 52062 Aachen
Telefon: (0241) 2 51 41/42 · Fax: (0241) 2 99 06
Tivolistraße 76 · 52349 Düren · Telefon: (02421) 69 20 44
E-Mail: kontakt@ehdv.de · Internet: www.ehdv.de

Bankverbindungen:

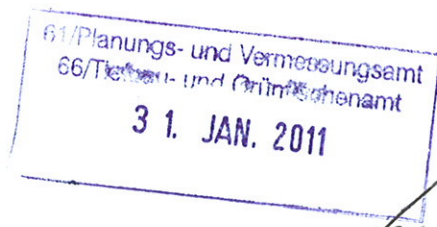
Aachener Bank
Kto. Nr. 120 817 019 (BLZ 390 601 80)
Sparkasse Aachen
Kto. Nr. 71 95 (BLZ 390 500 00)

IHK Aachen | Postfach 10 07 40 | 52007 Aachen

Stadt Eschweiler
Postfach 13 28
52233 Eschweiler

Stadt Eschweiler

Eing.: 31. Jan. 2011



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

ig/schz, V, 3

Ihre Zeichen/

Ihre Nachricht vom
610-21.20-4
22.12.2010

Aachen,
28. Januar 2011

U 81.1. FS 3/4

Bauleitplanung:

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eschweiler bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer (IHK) Aachen Bedenken, da die Darstellungen den landesplanerischen Vorgaben widersprechen.

Gemäß § 24a Abs. 1 LEPro NRW dürfen Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungs- oder zentrenrelevantem Kernsortiment nur in von der Kommune festgelegten Zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden. Dabei zeichnen sich diese Zentralen Versorgungsbereiche gemäß § 24a Abs. 2 BauGB aus durch:

- ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels und
- eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) und
- eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz.

Weitere Konkretisierungen für Zentrale Versorgungsbereichen wurden darüber hinaus im StädteRegionalen Einzelhandelskonzept (STRiKT) definiert. So wurden u. a. für Nahversorgungszentren folgende Kriterien vereinbart (Seite 138):

- Zentrallage in einem größeren Stadtquartier mit mindestens 4.000 Einwohnern.
- Lebensmittel-Supermarkt oder Discounter vorhanden oder gewünscht.
- Im Umfeld der im Nahversorgungszentrum ansässigen strukturbildenden Betriebe sind in der Regel zusätzlich vorhanden:
 - mehrere Einzelhandelsbetriebe für die Grundversorgung (z.B. Bäcker, Metzger, Obst- und Gemüsegeschäft, Drogeriemarkt, Getränkemarkt, Blumengeschäft) und/oder
 - haushaltsorientierte Dienstleistungsbetriebe (z.B. Post, Friseur, Servicestelle einer Bank) und/oder
 - Gesundheitsdienstleistungen (z.B. Ärzte, Krankengymnastik)

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans liegt nicht in einem Allgemeinen Siedlungsbereich, sondern in einem Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich sowie innerhalb eines Regionalen Grünzugs. Darüber hinaus befindet sich der Standort nicht innerhalb eines von der Kommune festgelegten Zentralen Versorgungsbereiches, da die Stadt Eschweiler bisher kein entsprechendes Einzelhandelskonzept erarbeitet hat. Aufgrund der Größe des Stadtteils Dürwiß ist nach unserer Sicht die Darstellung eines Nahversorgungszentrums in integrierter Lage allerdings denkbar.

Bei dem Standort handelt es sich auch nicht um einen faktischen Zentralen Versorgungsbereich. Zwar sind in unmittelbarer Nähe bereits einzelne Einzelhandelsansiedlungen vorhanden, allerdings sind aufgrund der nicht integrierten Lage am Ortsrand keine weiteren „zentrumprägenden“ Einrichtungen (z. B. öffentliche und private Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen) vorhanden. Damit sind auch die Kriterien des STRIKTs nicht erfüllt.

Unabhängig von den gesetzlichen Rahmenbedingungen haben wir Bedenken hinsichtlich der Verlagerung des bestehenden Einzelhandelsbetriebes, da eine Nachnutzung am Altstandort baurechtlich nicht ausreichend gesteuert werden kann. Daher ist im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse nicht nur die Erweiterungsfläche des zu verlagernden Einzelhandelsbetriebes von 300 qm Verkaufsfläche zu betrachten – so wie es in der Analyse auf Seite 2ff durchgeführt wurde – sondern die vollständige Verkaufsfläche am neuen Standort (1.500 qm Verkaufsfläche). Somit sind im Rahmen der Analyse nicht die Auswirkungen der Ansiedlung von 2.045 qm Verkaufsfläche zu berücksichtigen, sondern von 3.245 qm Verkaufsfläche. Das sind rund 58 Prozent mehr Verkaufsfläche, als vom Gutachter angenommen.

Nach unseren Berechnungen wird der geplante Edeka-Markt einen voraussichtlichen Umsatz von rund 6,0 Mio. Euro erzielen (1.500 qm Verkaufsfläche x 4.000 Euro / qm Verkaufsfläche), der Umsatz des Aldi-Marktes wird rund 6,1 Mio. Euro betragen (1.110 qm Verkaufsfläche x 5.500 Euro / qm Verkaufsfläche). Die Rossmann-Filiale wird rund 2,7 Mio. Euro erzielen (635 qm Verkaufsfläche x 4.300 Euro / qm Verkaufsfläche). Diese Werte sind auch mit der Bezirksregierung Köln im Rahmen der landesplanerischen Prüfung nach § 24a LEPro NRW abgestimmt. Das geplante Vorhaben wird somit einen Umsatz von rund 14,8 Mio. Euro erzielen. Demgegenüber steht eine nahversorgungsrelevante Kaufkraft in Eschweiler-Dürwiß in Höhe von rund 17,1 Mio. Euro. Die landesplanerischen Voraussetzungen hinsichtlich der Umsatz-Kaufkraft-Relation wären damit gewahrt.

Freundliche Grüße

Industrie- und Handelskammer
Aachen

i. A. 

Fritz Rötting
Geschäftsführer

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

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
Planung und Entwicklung
z. Hd. Herrn Schoop
Postfach 1328

52233 Eschweiler

61/Planungs- und Vermessungsamt
66/Tierbau- und Grünflächenamt

21. JAN. 2011

Eing.: 22. Jan. 2011

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: 02421 5923-16

Fax : 02421 5923-66

Mail : Susanne.Lock@lwk.nrw.de

10_241b_AC_Esc_4_Änd_FNP_OE_Dürwiss_sü
d.doc

Düren 20.01.2011

4. Änderung des Flächennutzungsplanes – Ortseingang Dürwiß – Süd;

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 22.12.2010 – Az. 610-21.20-4 -

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Schoop,

in Abstimmung mit dem Ortslandwirt von Eschweiler, Herrn Hubert Mock, nimmt die
Landwirtschaftskammer NRW zu o.a. Vorgang wie folgt Stellung:

Die Stadt Eschweiler plant auf dem ca. 13.000 m² großen Plangebiet einen
Vollsortimenter, einen Lebensmitteldiscounter mit integriertem Backshop und einen
Drogeriemarkt anzusiedeln.

Die östlich angrenzenden Ackerflächen dürfen in ihrer Bewirtschaftung *nicht* beeinträchtigt
werden. Insbesondere muss gewährleistet sein, dass auf die benachbarten Ackerflächen
Wirtschaftsdünger, wie Gülle, Klärschlamm, Mist, Champost, o.a. aufgebracht werden
kann.

Mit freundlichen Grüßen

Lock

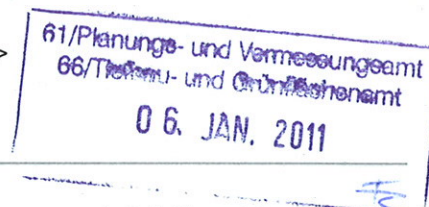
Qualitätsmanagementsystem zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2008

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

Florian Schoop - 4. Änderung des Flächennutzungsplanes - Ortseingang Dürwiß-Süd -

Von: "Lewandowski, Rainer (ASEAG, VCP)" <Rainer.Lewandowski@Aseag.de>
An: <florian.schoop@eschweiler.de>
Datum: 05.01.2011 07:27
Betreff: 4. Änderung des Flächennutzungsplanes - Ortseingang Dürwiß-Süd -



Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
Bezug: Ihr Schreiben vom 22.12.2010, Zeichen 610-21.20-4

U 6.1.

Sehr geehrter Herr Schoop,

gegen die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes – Ortseingang Dürwiß-Süd - bestehen seitens der ASEAG grundsätzlich keine Bedenken.

Wir weisen darauf hin, dass das Plangebiet bis zu 500 m von den nächstliegenden Bushaltestellen "Heinrich-Heine-Straße" der Buslinien 6, EW2 auf der Jülicher Straße entfernt liegt und somit nicht ausreichend vom öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen wird. Der Nahverkehrsplan 2003 - 2007 für den Kreis Aachen weist 400 m als Grenzwert für die zumutbare Erreichbarkeit der Haltestellen in der betreffenden Ortslage (Mittelzentrum, solitäre Ortsteile und Ortsteile in Randlage) aus. Die Erschließung durch den ÖPNV dient der Grundversorgung der Einwohner und Beschäftigten und sichert darüber hinaus die Zielsetzungen, die Lagegunst der Stadt Eschweiler zu stärken und die Erreichbarkeit zu sichern.

Um eine bessere Erschließung des Plangebietes zu gewährleisten, regen wir die Einrichtung einer zusätzlichen Bushaltestelle auf der Jülicher Straße (K 33) für die Buslinien 6, EW2 in Höhe der geplanten Zufahrt zum Plangebiet an.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

Dipl.-Ing. Rainer Lewandowski

ASEAG

Aachener Straßenbahn und Energieversorgungs-Aktiengesellschaft
 Abt. Leistungscontrolling und Verkehrstechnik

Neuköllner Straße 1, 52068 Aachen

Telefon: 0241 1688-3332

Telefax: 0241 1688-3237

E-Mail: Rainer.Lewandowski@aseag.de

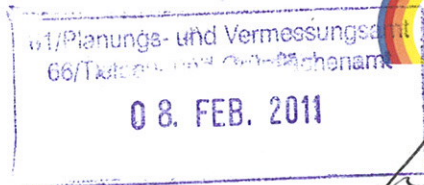
www.aseag.de

Sitz der Gesellschaft: Aachen

Registergericht Aachen, Handelsregister Abtlg. B Nr. 124

Aufsichtsratsvorsitzender: Heiner Höfken

Vorstand: Dipl.-Kfm. Michael Carmincke

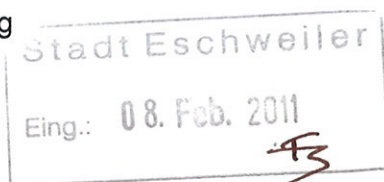


Aachener
Verkehrsverbund GmbH

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

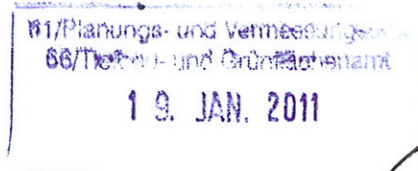
Bankverbindung:
Sparkasse Aachen (BLZ 390 500 00)
Konto: 6 094 650
IBAN: DE57390500000006094650
BIC: AACSD33

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



Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund

Stadt Eschweiler
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler



Betrieb/Projektierung

Ihre Zeichen 610-21 20-4
Ihre Nachricht 22.12.2010
Unsere Zeichen GT-B-LB/4176/Da/70807/NI
Name Herr Damian
Telefon +49 231 438-5746
Telefax +49 231 438-5749
E-Mail savino.damian@amprion.net

Seite 1 von 2

Dortmund, 13. Januar 2011

4. Änderung des Flächennutzungsplanes – Ortseingang Dürwiß-Süd –

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

110-/220-/380-kV-Hochspannungsfreileitung Verlautenheide - Zukunft, Bl. 4176 (Maste 27 bis 28)

Sehr geehrte Damen und Herren,

diese Stellungnahme betrifft nur die im Betreff genannte oberirdisch verlaufende 110-/220-/380-kV-Hochspannungsfreileitung. Bezüglich der ebenfalls im Planbereich vorhandenen 110-kV-Hochspannungsfreileitungen erhalten Sie eine separate Stellungnahme der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH.

Über den Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes verläuft in einem 2 x 32,00 m = 64,00 m breiten Schutzstreifen die im Betreff genannte Hochspannungsfreileitung.

Die Leitungsführung mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen können Sie unserem beigefügten Lageplan im Maßstab 1 : 2000 entnehmen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich die tatsächliche Lage der Leitung ausschließlich aus der Örtlichkeit ergibt.

Zur besseren Übersicht haben wir diese auch in die uns übersandte Übersicht im Maßstab 1 : 5000 eingetragen.

1. Die bestehenden Hochspannungsfreileitungen sind durch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten grundbuchlich gesichert.
2. In den Dienstbarkeiten ist vereinbart, dass die entsprechenden Grundstücke für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung von

Amprion GmbH

Rheinlanddamm 24
44139 Dortmund
Germany

T +49 231 438-03
F +49 231 438-4188
www.amprion.net

Aufsichtsratsvorsitzender:
Heinz-Werner Ufer

Geschäftsführung:
Dr. Hans-Jürgen Brick
Dr. Klaus Kleinekorte

Sitz der Gesellschaft:
Dortmund
Eingetragen beim
Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-Nr.
HR B 15940

Bankverbindung:
Commerzbank Dortmund
BLZ 440 400 37
Kto.-Nr. 352 0087 00
BIC: COBADEFF440
IBAN:
DE27 4404 0037 0352 0087 00
USt.-IdNr. DE 8137 61 356

Hochspannungsfreileitungen mit dazugehörigen Masten und ihrem Zubehör einschließlich Fernmeldeluftkabel in Anspruch genommen und betreten werden dürfen. Im Schutzstreifen ist die Errichtung von Bauwerken unstatthaft.

3. Alle Planungsmaßnahmen im Bereich der Amprion-Hochspannungsfreileitungen sind rechtzeitig mit uns abzustimmen. Insbesondere sind die in den DIN VDE-Bestimmungen festgelegten Mindestabstände einzuhalten.

Im Rahmen einer Bauvoranfrage haben wir zu einem geplanten Vollsorimentmarkt in dem o. g. Bereich im Jahr 2008 bereits eine Stellungnahme an ein Planungsbüro abgegeben.

Wir möchten deshalb bereits im Vorfeld darauf hinweisen, dass eine Überprüfung seinerzeit ergab, dass eine Bebauung im Schutzstreifen der Leitung nur eingeschränkt möglich ist.

Eine detailliertere Abstimmung könnte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgestimmt werden.

Wir bitten Sie uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Sie erhalten dieses Antwortschreiben auch namens und im Auftrag der RWE Deutschland AG als Eigentümerin bzw. der RWE Rhein-Ruhr Verteilnetz GmbH als Besitzerin und Betreiberin, denen die betroffene Leitungsanlage teilweise zur Mitbenutzung überlassen wurde. Die technische Abstimmung haben wir intern vorgenommen.

Mit freundlichen Grüßen

Amprion GmbH



Anlage

Verteiler
Akte BV
WSW-L-LH
Bl. 4176

The map shows a complex urban layout with a proposed high-voltage power line (H20) running horizontally across the center. A substation (H27) is located on the left side of the line. The line is labeled 'H20' and 'BI 4176'. A yellow line indicates a specific route or boundary. The map includes various urban features like streets, buildings, and green spaces. Key labels include 'Auf der Schlei', 'H27', 'H20', 'BI 4176', and 'S'. The map is overlaid with a grid and various symbols indicating infrastructure and land use.

Eing.: 19. Jan. 2011

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

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

11/Planungs- und Vermessungsamt
66/Tiefbau- und Grünflächenamt
19. JAN. 2011

Spezialservice Strom

Ihre Zeichen 610-21.20.4
Ihre Nachricht 22.12.2010
Unsere Zeichen WSW-H-LH/2322/Id/70.785/Lw
Name Herr Iding
Telefon 0231 438-5758
Telefax 0231 438-5708
E-Mail martin.iding@rwe.com

Dortmund, 13. Januar 2011

U 21.1. 11

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,

diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die im Betreff genannte Hochspannungsfreileitung. Bezüglich der ebenfalls im Planbereich vorhandenen Amprion-Hochspannungsfreileitungen erhalten Sie eine separate Stellungnahme der Amprion GmbH.

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 haben wir in den zeichnerischen Teil der Flächennutzungsplanänderung im Maßstab 1 : 5000 vom 10.01.2011 eingetragen. Sie können diesen aber auch unserem beigefügten Lageplan im Maßstab 1 : 2000 entnehmen. 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 der Flächennutzungsplanänderung dargestellt.

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

- Der Schutzstreifen der Leitung wird für Bauwerke mit einer Bauhöhe von maximal 8,00 m über Gelände (bei einer Geländehöhe von 160,50 m über NN entspricht dies einer Bauhöhe von maximal 168,50 m über NN) ausgewiesen. Die Gebäude erhalten eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7. Glasdächer sind nicht zulässig.
- Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 8 m erreichen. Als Anlage ist beispielhaft eine Gehölzliste mit entsprechenden Endwuchshöhen beigefügt.

Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund bitten wir Sie zu veranlassen, dass in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.

Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die RWE Deutschland AG berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen.

Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

Wir bitten Sie, unsere v. g. Auflagen in die Flächennutzungsplanänderung zu übernehmen und uns weiter am Verfahren zu beteiligen.

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

Wir haben Ihre Unterlagen über die **RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH, Regionalzentrum Westliches Rheinland**, erhalten. Bezüglich der weiteren von RWE betreuten Anlagen erhalten Sie von dort ggf. eine gesonderte Stellungnahme.

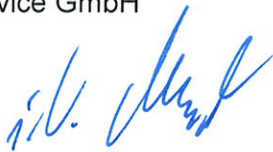
Seite 3

Diese Stellungnahme ergeht im Auftrag und mit Wirkung für die RWE Deutschland AG als Eigentümerin des 110-kV-Netzes sowie für die RWE 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

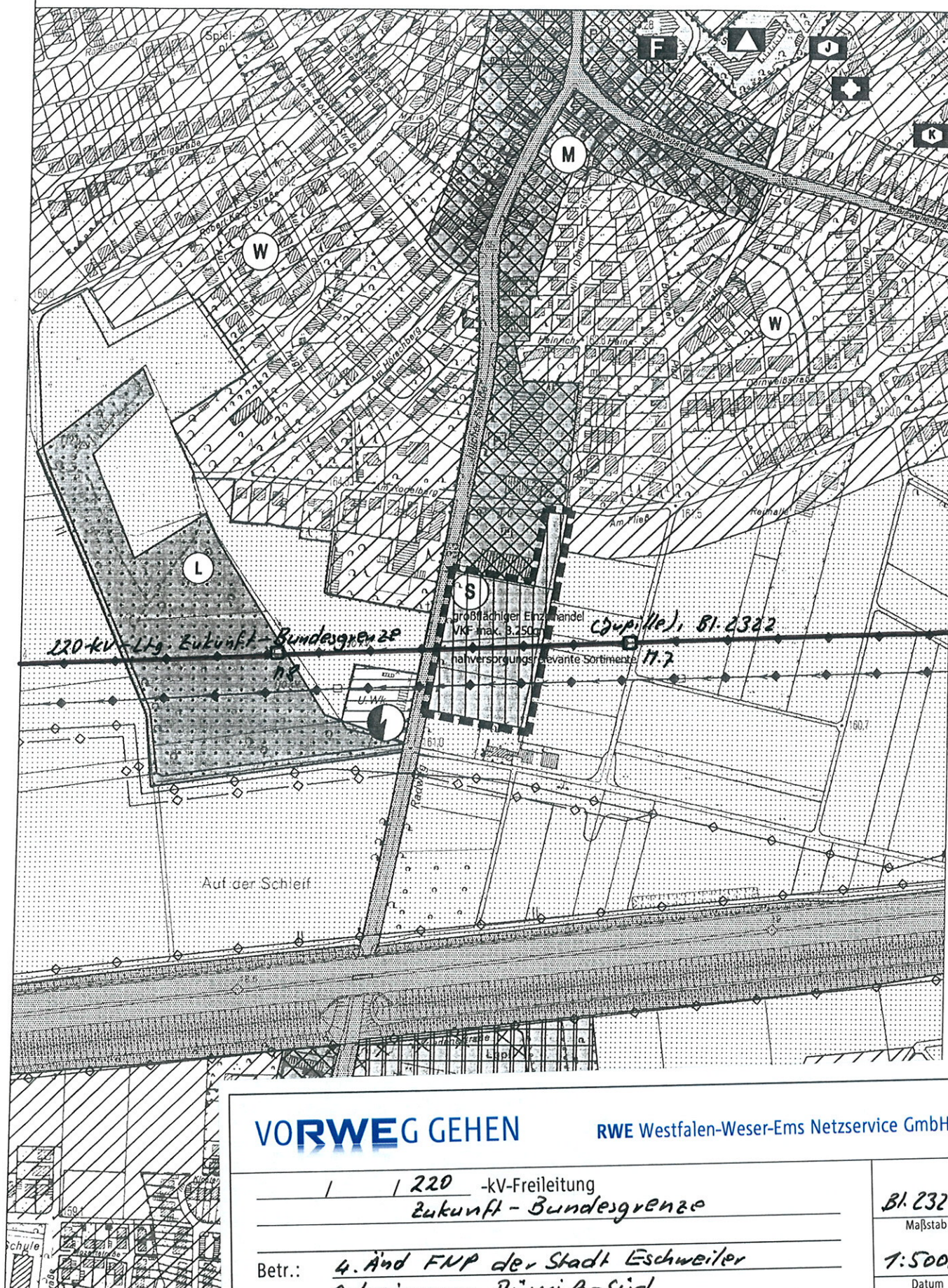


Anlage

Verteiler
WSW-T-ND
Akte BV
Bl. 2322

4. Flächennutzungsplanänderung

M. 1:5000


VORWEG GEHEN

RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH

 1 220 -kV-Freileitung
 Zukunft - Bundesgrenze

Bl. 2322

Maßstab

 Betr.: 4. Änd FNP der Stadt Eschweiler
 Ortseingang Dürwiß-Süd

1:5000

Datum

10.01.11