



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610/ Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

354/10

1

Sitzungsvorlage

Datum: 19 .11.2010

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	02.12.2010	
2.				
3.				
4.				

4. Änderung des Flächennutzungsplans - Ortseingang Dürwiß-Süd - hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussentwurf:

- I. Gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) wird die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans - Ortseingang Dürwiß-Süd – mit dem in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich beschlossen.
- II. 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 <input checked="" type="checkbox"/> gesehen <input type="checkbox"/> vorgeprüft 		Unterschriften J.V. 	
1	2	3	4
<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt
Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis
<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> 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 Bebauungsplans zur Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsprojektes mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten beantragt. Das Projekt umfasst an einem Verbundstandort 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 ist geplant mit insgesamt ca. 3.250 qm. Der neue Einzelhandelsstandort soll dabei über die Jülicher Straße erschlossen werden. Ein erstes Baukonzept ist zur Erläuterung als Anlage 5 beigefügt.

Bei der Beurteilung der Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben hat sich die Stadt Eschweiler mit Beschluss vom 29.08.2007 (VV 143/07) verpflichtet, die Regelungen des StädteRegionalen Einzelhandelskonzeptes (STRIKT) als gemeinsame Grundlage zur Steuerung großflächiger Einzelhandelsvorhaben zu befolgen. Im STRIKT wird formuliert, dass eine solche Neuansiedlung nur noch in Haupt-, Stadtteil- oder Nahversorgungszentren erfolgen soll. 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 Planmaßnahmen sollen dazu beitragen, den für die Nahversorgung wichtigen zentralen Versorgungsbereich in Dürwiß langfristig zu sichern und auszubauen, ohne andere zentrale Versorgungsbe-
reiche zu schädigen.

Bei den für das Projekt vorgesehenen Grundstücken handelt es sich um eine Fläche im Außenbereich südlich des bestehenden Netto-Marktes an der Jülicher Straße, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist. 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 der landesplanerischen Zielsetzung nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) geplant werden. Zur Umsetzung dieses Projektes sind daher eine landesplanerische Abstimmung nach § 34 Landesplanungsgesetz mit der Bezirksregierung Köln, die Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Zielsetzung einer Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ auf der Grundlage eines erweiterten zentralen Versorgungsbereichs (Nahversorgungszentrum) Dürwiß und die Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes erforderlich.

Die für die Planverfahren erforderlichen städtebaulichen und gutachterlichen Leistungen erfolgen auf Kosten des Projektentwicklers / Investors. Als erster Verfahrensschritt sind der Aufstellungsbeschluss für die Flächennutzungsplanänderung und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB vorgesehen.

Haushaltsrechtliche Betrachtung

Das Bauleitplanverfahren ist haushaltsrechtlich nicht relevant.

Ggf. anfallende Kosten für Gutachten, Planungen, Erschließungsmaßnahmen, etc. trägt der Projektentwickler / Investor.

Gutachten

Folgende Gutachten liegen der FNP-Änderung zugrunde und können bei der Verwaltung eingesehen werden:

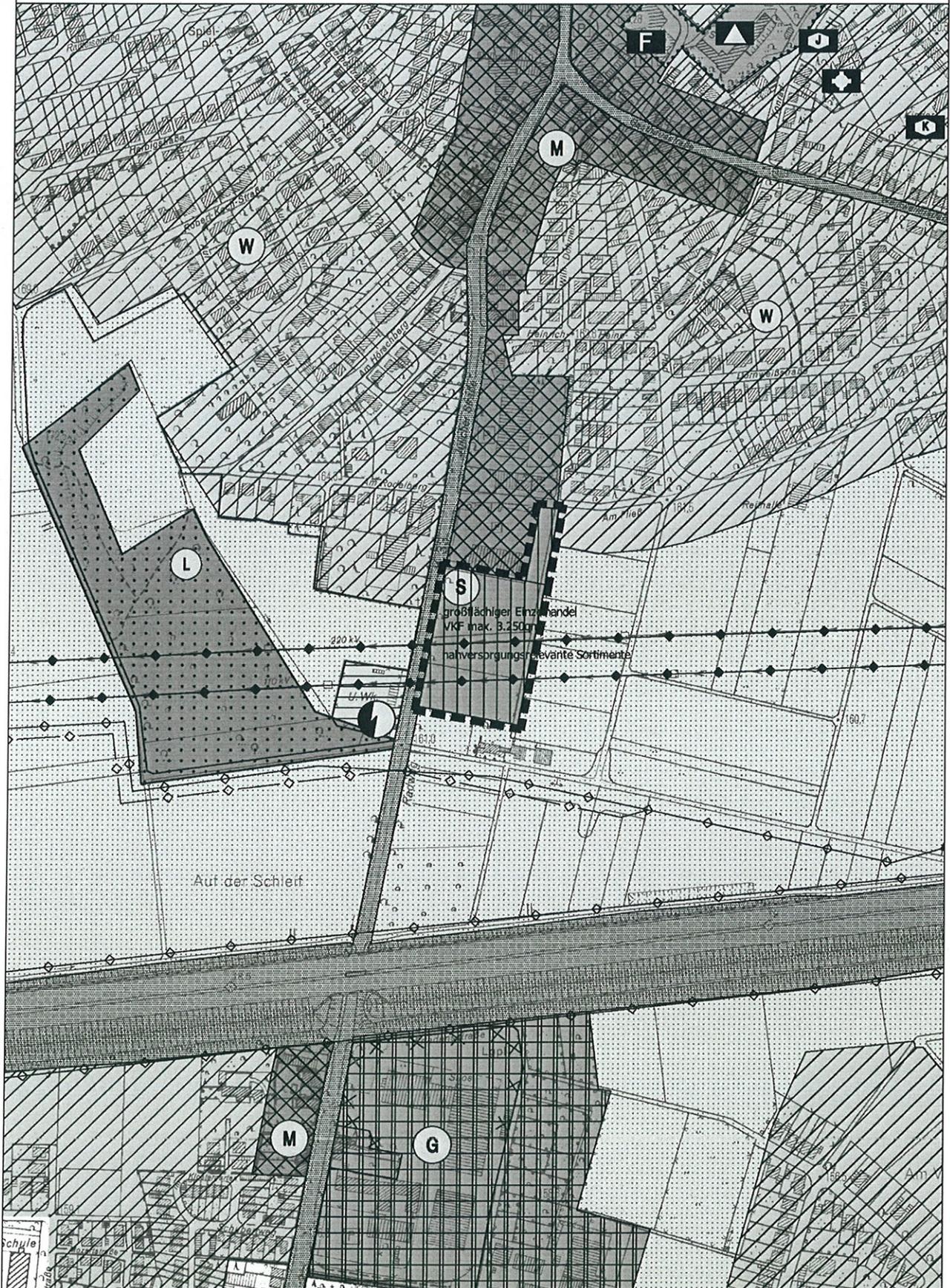
- Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung neuer Einzelhandelsflächen in Eschweiler Dürwiß, Jülicher Straße, FUTURA CONSULT DR. KUMMER, 2010
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Änderung des Regionalplans / Inanspruchnahme von Flächen mit der Freiraumfunktion Regionaler Grünzug, BEUSTER,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

Anlagen

1. Entwurf der 4. Änderung des FNP
2. Auszug aus dem rechtswirksamen FNP
3. Legende
4. Begründung
5. Bebauungskonzept (Verkleinerung)

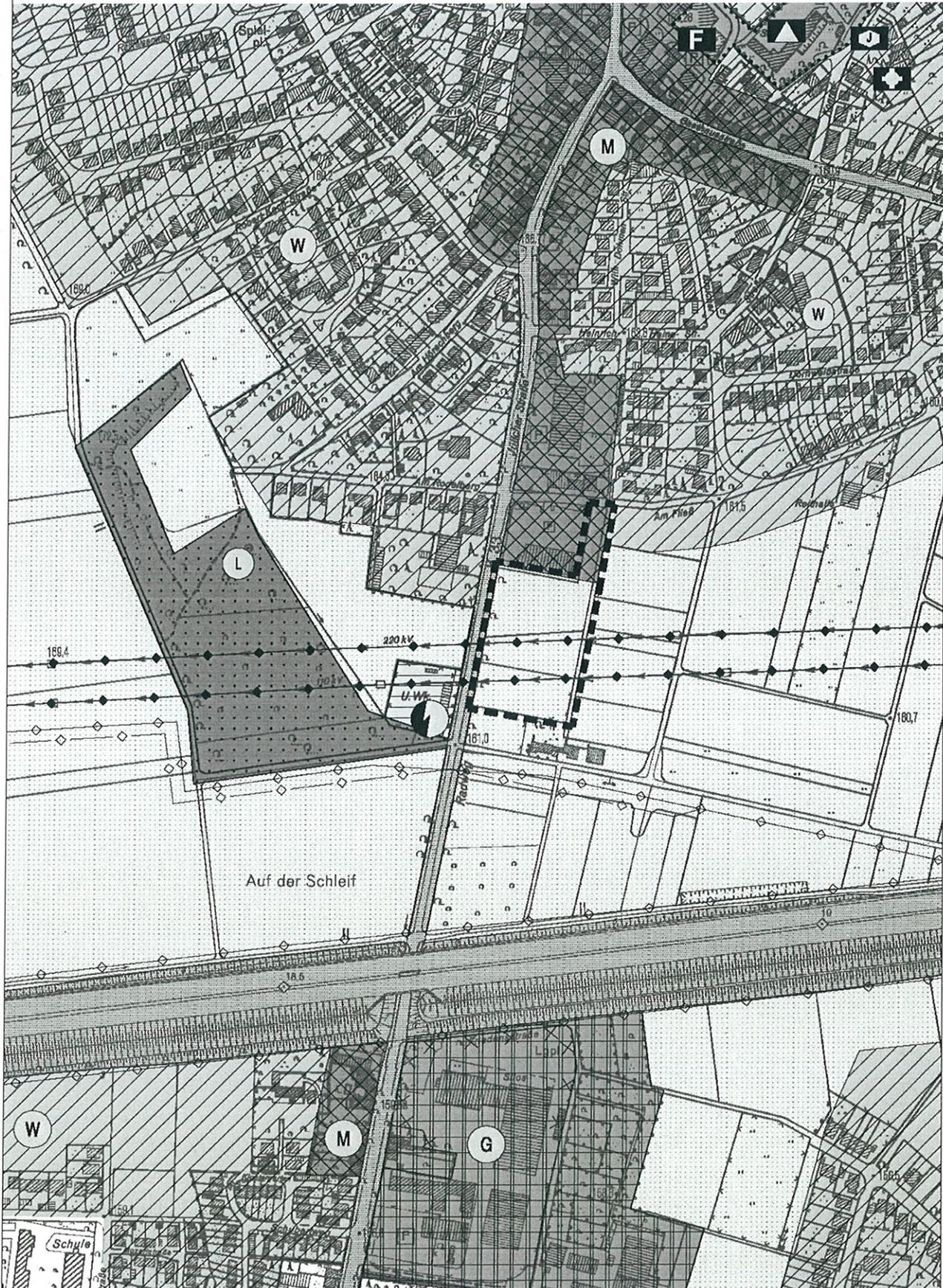
4. Flächennutzungsplanänderung

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



Sonderbauflächen

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

81/Planungs- u. Vermessungsamt

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

VORENTWURF

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	2
1.1 Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung	2
1.2 Lage und Beschreibung des Plangebietes / räumlicher Geltungsbereich	2
2. Planungsvorgaben	3
1.2.1 Regionalplan	3
1.2.2 Flächennutzungsplan	3
1.2.3 Landschaftsplan / Schutzgebiete	3
3. Planinhalte	3
1.3 Sonderbaufläche (S) – großflächiger Einzelhandel, VKF max. 3.250 qm, nahversorgungsrelevante Sortimente	3
4. Erschließung	5
1.4 Verkehr	5
1.5 Ver- und Entsorgung	5
5. Umweltprüfung	5
6. Plandaten	5
7. Gutachten	5

1. ALLGEMEINES

1.1 Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Auf Flächen am südlichen Ortsrand von Dürwiß ist beabsichtigt, einen Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 qm, 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 300 qm. Das Planvorhaben zielt ausschließlich auf die Ansiedlung von Anbietern mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment ab. Es sollen ca. 180 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) nur in Sondergebieten (SO) zulässig. Demgemäß ist die planungsrechtliche Absicherung durch ein Bauleitplanverfahren notwendig.

Der Flächennutzungsplan, der derzeit landwirtschaftliche Flächen darstellt, soll dahingehend geändert werden, dass eine „Sonderbaufläche – großflächiger Einzelhandel, VKF max. 3.250 qm, nahversorgungsrelevante Sortimente“ dargestellt wird. 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, dass im Ortsteil Dürwiß der vorhandene zentrale Versorgungsbereich im Sinne eines Nahversorgungszentrums funktional ausgebaut wird. 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 untersucht und belegt.

1.2 Lage und Beschreibung des Plangebietes / räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Dürwiß, unmittelbar an der Hauptverkehrsachse der „Jülicher Straße“ gelegen. In nördlicher Richtung grenzt eine bereits bestehende Einzelhandelseinrichtung der Nahversorgung (Discounter) an. Das Plangebiet und die bestehenden Einrichtungen werden durch die Straße „Am Fließ“ getrennt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 13.000 qm.

Die Fläche wird zurzeit als landwirtschaftliche Fläche (Ackerfläche) genutzt. Nördlich grenzt der Siedlungsbereich von Eschweiler-Dürwiß an, westlich befindet sich die Jülicher Straße. Richtung Osten wird die Fläche durch den Feldweg Am Eschweiler Pfädchen begrenzt. In südlicher Richtung befinden sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen und eine Wohnbebauung (ehemaliger Hof), in ca. 250 m Entfernung verläuft die Autobahn A4. Im südlichen Bereich wird

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 -

das Plangebiet von zwei Hochspannungsfreileitungen überspannt. In süd-westlicher Lage, auf der gegenüberliegenden Seite der Jülicher Straße, befindet sich eine Umspannstation.

2. PLANUNGSVORGABEN

1.2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt für das Plangebiet einen „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) und „Regionale Grünzüge“ dar. Nördlich grenzt ein Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) (hier: Dürwiß) an.

Durch die Flächennutzungsplanänderung wird ein Teilgebiet der im Regionalplan dargestellten Fläche mit der Freiraumfunktion „Regionaler Grünzug“ in Anspruch genommen. Der Regionale Grünzug hat insbesondere die Funktion der siedlungsräumlichen Gliederung, des klimaökologischen Ausgleichs, der Biotoperhaltung und –vernetzung, sowie der freiraumgebundenen Erholung. Lösungsansätze um die Funktionen des Regionalen Grünzugs im Bereich der Jülicher Straße trotzdem dauerhaft zu erhalten werden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Vorhaben aufgezeigt und im weiteren Verfahren verbindlich geklärt.²

Der Textteil des Regionalplans definiert parallel das Ziel, dass in der Bauleitplanung Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe i. S. d. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur im ASB geplant werden sollen. Da der derzeitige Regionalplan diesen ASB hier nicht darstellt, stehen die Ziele der Raumordnung der Änderung des Flächennutzungsplans entgegen.

Aus diesem Grund ist eine Änderung des Regionalplanes ggf. notwendig mit dem Ziel der Darstellung eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB). Dieses Verfahren zur Änderung des Regionalplanes wird parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt.

1.2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler (FNP2009) stellt für den Änderungsbereich „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Nördlich grenzt eine „gemischte Baufläche“ (M) an. Von Westen nach Osten wird das Plangebiet von einer Hochspannungsfreileitung gequert.

1.2.3 Landschaftsplan / Schutzgebiete

Im Entwurf des Landschaftsplans VII Eschweiler-Alsdorf sind für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung keine schützenswerten Bestandteile ausgewiesen. Eine Eingrünung des bestehenden Discountmarktes ist vorgesehen. Westlich der Jülicher Straße befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet gemäß Schutzverordnung.

3. PLANINHALTE

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

Im Flächennutzungsplan wird für das Plangebiet eine „Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel, VKF max. 3.250 qm, nahversorgungsrelevante Sortimente“ dargestellt.

² Vgl. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Änderung des Regionalplanes / Inanspruchnahme von Flächen mit der Freiraumfunktion Regionaler Grünzug, Beuster, 27. Oktober 2010, - Vorabzug.

4. Änderung des Flächennutzungsplanes - Ortseingang Dürwiß-Süd -

Für diese großflächigen 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. Die vorgesehene Fläche grenzt unmittelbar an den Ortsrand sowie den vorhandenen zentralen Versorgungsbereich an.

Für die geplante Ansiedlung der neuen Einzelhandelsflächen wurde eine Verträglichkeitsanalyse³ erstellt, die belegt, dass eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Hinblick auf die gesicherte Versorgung der Bevölkerung zu befürworten ist. Der Ausbau der Nahversorgung unterstützt die Sicherung einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung innerhalb des Ortsteils Dürwiß. Ein Ausbau der wohnungsnahen Nahversorgung ist daher gemäß Gutachten erforderlich.

Zur Ansiedlung soll eine Fläche angrenzend an den vorhandenen zentralen Versorgungsbereich gewählt werden, die als „Erweiterungsfläche“ dient. 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 nächste Bushaltstelle liegt in 350 m Entfernung.

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.

Der Grundsatz des § 24a Abs. 1 Satz 3 Landesentwicklungsprogramm (LEPro) steht der Flächennutzungsplandarstellung einer Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel, VKF max. 3.250 qm nahversorgungsrelevante Sortimente“ nicht entgegen.

Durch die Planung wird weder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in benachbarten Gemeinden noch die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung in ihrem Einzugsbereich beeinträchtigt, da der zu erwartende Umsatz die vorhandene Kaufkraft nicht übersteigt. Das Vorhaben dient somit der Nahversorgung und hat keine schädlichen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche. Auf der nachfolgenden Planungsebene sind die Auswirkungen allerdings bezogen auf das konkrete Vorhaben bzw. die detaillierten Festsetzungen des Bebauungsplans hin zu prüfen, da die Flächenleistungen der verschiedenen Betriebstypen stark variieren.

Mit einer Tragfähigkeitsuntersuchung kann ermittelt werden, inwieweit ein Einzelhandelsbetrieb tatsächlich der Nahversorgung dient und sein Umsatz von der lokalen Kaufkraft gedeckt wird, oder ob er zusätzliche Kaufkraft aus anderen zentralen Versorgungsbereichen abschöpft. Die

³ Vgl. Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung neuer Einzelhandelsflächen in Eschweiler Dürwiß, Jülicher Straße, Futura Consult Dr. Kummer, 2010.

4. Änderung des Flächennutzungsplanes - Ortseingang Dürwiß-Süd -

entsprechende Verträglichkeitsanalyse zum Planvorhaben kommt zu dem Schluss, dass durch dieses Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind und der projektierte Umsatz von der lokalen Kaufkraft gedeckt wird.

4. ERSCHLIEßUNG

1.4 Verkehr

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

1.5 Ver- und Entsorgung

Der Kanalanschluss soll über eine Anbindung an die örtliche Kanalisation in der „Jülicher Straße“ erfolgen. Die Möglichkeiten der Niederschlagswasserbeseitigung werden im weiteren Verfahren bzw. auf der nachfolgenden Planungsebene geklärt.

5. UMWELTPRÜFUNG

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

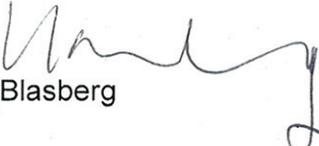
6. PLANDATEN

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 13.000 qm.

7. GUTACHTEN

- 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

Eschweiler, den 16.11.2010


Blasberg

LEGENDE:

- VERKEHRSLÄCHE PARKPLATZ
- FUSSLÄUFIGE VERBINDUNG
- PARKPLÄTZE
- VOLLBORTIMENTER
- DROGERIE
- DISCOUNTER
- GRÜNFLÄCHEN
- BÄUME
- STRÄUCHER
- 2 BÄUME
- ENTFALLEN

DISCOUNTER	CA. 1.110 M ²
VERKAUFSFLÄCHE	CA. 549 M ²
NEBENFLÄCHEN	CA. 1.659 M ²
GESAMT	
DROGERIE	CA. 639 M ²
VERKAUFSFLÄCHE	CA. 169 M ²
NEBENFLÄCHEN	CA. 804 M ²
GESAMT	
VOLLBORTIMENTER	CA. 1.500 M ²
VERKAUFSFLÄCHE	CA. 500 M ²
NEBENFLÄCHEN	CA. 2.000 M ²
GESAMT	

**Unverbindlicher Vorentwurf
- Änderungen vorbehalten -**

Index : 02 - Änderungen : Grünbeete, Stellplätze
 Thematik : 01 - Änderungen : Grünbeete, Stellplätze
 Datum : 26.10.2010
 Gez.: NI
 Datum : 02.03.2010
 Gez.: NN

VDH
 VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH
 Maschercher Straße 8, 41812 Erkelenz
 Telefon: 02431 - 94347 0, Mail: v-d-h@vdh-online.de

BAUHERR : ZVM Bau- und Bodenverwertung GmbH
 Hehrather Straße 82
 52249 Eschweiler
 PRÜFUNG / FREIGABE :
 (Namen den Bauherren)
 DATUM :

PROJEKT : Jülicher Straße in
 Eschweiler Dürnwiss

ZEICHNUNG : Städtebauliches Konzept
 Variante 6

Z-NR.: PM-09-42-GP-V6-01-02
 MAßSTAB: 1 : 500
 BEARBEITET: Claßen
 GEZEICHNET: Nunes
 DATUM: 09.11.2009
 GEPRÜFT:

ANLAGE 5
 - Vorentwurf -

