



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610/ Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

362/10

1

Sitzungsvorlage

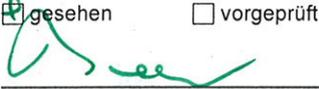
Datum: 18.11.2010

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

1. Änderung des Bebauungsplans 40 - Steinfurt - hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussentwurf:

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans 40 - Steinfurt - gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB mit dem in Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich wird beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> gesehen <input type="checkbox"/> vorgeprüft 		Unterschriften <u>J.V.</u> <u>H. Höne</u>	
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 12.10.2010 hat die PREBAG Gewerbebau AG, Aschheim-Dornach mitgeteilt, dass sie beabsichtigt, das Grundstück des ehemaligen EXTRA-Marktes am Kiefernweg zu erwerben und als Nachfolgenutzung einen Lebensmittel-Vollsortimenter und einen Lebensmittel-Discounter zu errichten. Die Erschließung ist über eine neue Straßenanbindung mit Kreisverkehr unmittelbar von der Eschweilerstraße (L 238) geplant.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 40 - Steinfurt – vom 01.05.1975 mit der Festsetzung Gewerbegebiet (GE). Die neue Erschließung und eine gewünschte bauliche Nutzung innerhalb des bisher von der Bebauung freizuhaltenden ca. 45 m-Streifens entlang der L 238 erfordern eine Änderung des Bebauungsplans. Mit der Änderung des Bebauungsplans erfolgt gleichzeitig eine Anpassung an die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Folge, dass der Standort des ehemaligen großflächigen EXTRA-Marktes analog der Flächennutzungsplandarstellung als Sondergebiet festgesetzt wird.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Wiedernutzung der Einzelhandelsbrache neben der Beseitigung optischer Defizite am Ortseingang Eschweiler auch zur Versorgung der Eschweiler Südwest-Stadtteile, insbesondere der Siedlung Waldschule wünschenswert.

Die PREBAG Gewerbebau AG hat sich bereit erklärt, ein qualifiziertes Planungsbüro in Abstimmung mit der Stadt mit den erforderlichen städtebaulichen Leistungen auf ihre Kosten zu beauftragen und die weiteren anfallenden Planungs- und Gutachterkosten etc. im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu übernehmen, ebenso wie die Kosten der Erschließung.

Als nächster Verfahrensschritt ist die frühzeitige Unterrichtung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgesehen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans 40 - Steinfurt - zu beschließen.

Haushaltsrechtliche Betrachtung

Das Bauleitplanverfahren ist haushaltsrechtlich nicht relevant.

Anlagen

1. Übersicht über den Geltungsbereich
2. Erläuterung
3. Städtebaulicher Entwurf
4. Flächenverteilung

STADT ESCHWEILER

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS 40 – STEINFURT -

ERLÄUTERUNG

PLANUNGSANLASS

Es ist beabsichtigt, den Anfang 2008 aufgegebenen Standort des ehemaligen „Extra“/ „Real“ – Marktes am Kiefernweg durch entsprechende Folgenutzungen zu reaktivieren.

Durch einen potentiellen Investor wurde eine konkrete Planung für den Planbereich vorgelegt. Demnach besteht für die innerhalb des Plangebietes liegenden Grundstücke ein Interesse an der kurzfristigen Errichtung von Einzelhandelsbetrieben. Im Vordergrund steht die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit maximal 2.500 qm Verkaufsfläche (VKF) für nahversorgungsrelevante Sortimente entsprechend dem früheren Bestand.

Darüber hinaus ist innerhalb des westlich angrenzenden Gewerbegebietes die Errichtung eines, von der vorgenannten Nutzung unabhängigen, Lebensmitteldiscounters mit maximal 800 qm Verkaufsfläche (VKF) vorgesehen.

Da es sich bei der Planung überwiegend um die Reaktivierung eines bisherigen Versorgungsstandortes im Umfeld umfangreicher Wohnbebauung mit entsprechendem Einzugsbereich handelt, ist der Standort für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten besonders geeignet. Zudem entspricht die geplante Ansiedlung dem im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler dargestellten städtebaulichen Ziel der Sicherung des Standortes für großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans 40 – Steinfurt - umfasst ein ca. 2,06 ha großes Gebiet westlich der Siedlung Waldschule unmittelbar an der Stadtgrenze zur Stadt Stolberg.

PLANUNGSRECHT

Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen ist der Planbereich als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) dargestellt. Die nordwestlich angrenzende Verkehrsfläche der „Eschweilerstraße“ (L 238) wird als Straße für den vorwiegend überregionalen Verkehr dargestellt.

Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler wird der überwiegende Teil des Geltungsbereiches als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel, max. 2.500 qm Verkaufsfläche (VKF), nahversorgungsrelevante Sortimente dargestellt. Im Südwesten wird ein Teilbereich des Plangebietes, genauso wie die im Nordosten, Südosten und Süden angrenzenden Flächen, als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Flächen innerhalb des gesamten Plangebietes sind als Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (Bereiche des oberflächennahen Altbergbaus) gekennzeichnet. Eine, das Plangebiet von Nord nach Süd querende Hauptversorgungsleitung wurde als vorhandene unterirdische Leitung nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Nordwestlich begrenzt die Stadtgrenze zu Stolberg das Plangebiet. Die dort angrenzende, auf Stolberger Stadtgebiet liegende Verkehrsfläche der „Eschweilerstraße“ (L 238) wird im Flächennutzungsplan der

Stadt Stolberg als Fläche für die überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 40 – Steinfurt - aus dem Jahr 1975. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den gesamten Geltungsbereich Gewerbegebiet (GE) fest. Parallel zur außerhalb des Plangebietes liegenden Verkehrsfläche der „Eschweilerstraße“ (L 238) ist ein ca. 45 m breiter Streifen festgesetzt, der von einer Bebauung freizuhalten ist. Die von Nord nach Süd, das Plangebiet querende unterirdische Versorgungsleitung (Gasfernleitung), wurde durch eine mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Thyssengas AG planungsrechtlich gesichert.

STÄDTEBAULICHE SITUATION

Bei dem Plangebiet handelt es sich zum Großteil um einen ehemaligen Einzelhandelsstandort, der derzeit brach liegt. Neben dem versiegelten Bereich des Plangebietes mit dem Gebäude des ehemaligen „Extra“ – Marktes und den umgebenden Stellplatzflächen, prägt ein parallel zur „Eschweilerstraße“ verlaufender 30 – 40 m breiter Grünstreifen, der als Wiesen- und Weidefläche genutzt ist, das Plangebiet. Der Bereich des ehemaligen „Extra“ – Marktes ist von dem südöstlich angrenzenden „Kiefernweg“ aus erschlossen. Da das Plangebiet darüber hinaus an die „Eschweilerstraße“ (L 238) anschließt, ist auch von hier aus eine verkehrstechnische Erschließung grundsätzlich möglich. Über die „Eschweiler-/ Stolberger Straße“ (L 238) besteht eine sehr gute Anbindung an das innerstädtische Verkehrsnetz.

Das Plangebiet ist über die in ca. 200 m Entfernung liegende Haltestelle „Steinkohlenfeld“ auf der „Stolberger Straße“ mit der werktags mindestens im Halbstundentakt sowie Sonn- und Feiertags im Stundentakt verkehrenden Buslinie Nr. 8 gut an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen.

Das Gelände innerhalb des Plangebietes verläuft im Bereich des Grünstreifens parallel zur Höhenentwicklung der Verkehrsfläche der angrenzenden „Eschweilerstraße“. Dementsprechend fällt das Gelände gleichmäßig von Südwest (171 m ü. NHN) nach Nordosten (167,5 m ü. NHN) ab. Das an diesen Grünstreifen südwestlich anschließende Gelände wurde zu einem fast ebenen Plateau mit Höhen zwischen 171 und 172 m ü. NHN aufgeschüttet. Der Übergang zwischen den beiden Teilbereichen des Plangebietes wird durch eine Böschung gebildet, die ohne Niveauunterschied im Südwesten beginnt und im Nordosten eine Höhe von ca. 2,5 m erreicht. Der Höhenunterschied zu dem südöstlich und südwestlich anschließenden höher liegenden Gelände außerhalb des Plangebietes wird durch eine bis zu 4 m hohe zum Teil bewachsene Böschung aufgefangen. Die nördöstliche Grenze des Geltungsbereiches ist durch eine dichte Bepflanzung geprägt. Die Verkehrsfläche der „Eschweilerstraße“ wird durch eine das Landschaftsbild prägende Baumreihe flankiert.

Nordwestlich der „Eschweilerstraße“ schließt das dicht eingegrünte Gelände der Stolberger Kläranlage an. Die übrigen angrenzenden Bereiche sind geprägt von gewerblichen Nutzungen. Während im Nordosten und Südwesten eher relativ kleinteilige Nutzungen vorzufinden sind, schließen im Südosten großvolumige gewerblich genutzte Baukörper mit den dazugehörigen Freiflächen an. Zum Teil handelt es sich um Lagernutzungen und zum Teil stehen die Gebäude leer und befinden sich in einem baufälligen Zustand.

STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das städtebauliche Konzept sieht den Abbruch des bestehenden Gebäudes (ehemaliger „Extra“ – Markt) an der südlichen Plangebietsgrenze und die Errichtung eines Neubaus für einen Lebensmittelvollsortimenter in gleicher Größenordnung und an gleicher Stelle vor. Darüber hinaus soll in dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet ein nicht großflächiger Lebensmitteldiscounter angrenzend an die „Eschweilerstraße“ errichtet werden. Den Einzel-

handelsbetrieben ist jeweils ein Parkplatz vorgelagert, die beide, aus Gründen der Gewährleistung der Verkehrssicherheit mit einer gemeinsamen Zufahrt an einen neu anzulegenden Erschließungsstich angeschlossen werden sollen. Eine direkte Anbindung der Parkplätze an die „Eschweilerstraße“ (L 238) ist aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der „Eschweilerstraße“ nicht vorgesehen. Insgesamt ist die Errichtung von ca. 210 Stellplätzen geplant. Die vorgesehene Bepflanzung innerhalb der Stellplatzflächen soll die großflächig versiegelten Bereiche gliedern und unter Berücksichtigung der prägenden Baumreihe an der „Eschweilerstraße“ eine angemessene Einbindung der Parkplätze in die umgebenden Strukturen sicherstellen. Der neue Erschließungsstich soll von der „Eschweilerstraße“, parallel zur nordöstlichen Plangebietsgrenze, in das Plangebiet hineingeführt werden. Zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des neu entstehenden Knotenpunktes auf der „Eschweilerstraße“ (L 238) soll dieser als Kreisverkehrsplatz ausgebildet werden. Der Erschließungsstich, der entsprechend der Nutzungsanforderungen im Trennprinzip ausgebaut werden soll, könnte zukünftig mit der Verkehrsfläche des „Kiefernwegs“ verbunden werden. Somit könnte neben der besseren Erreichbarkeit von der Siedlung Waldschule entsprechend der heutigen Situation auch eine neue leistungsfähige Erschließung für die südlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen geschaffen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist der Ausbaustandard der verkehrstechnischen Anbindung inkl. der Knotenpunktausbildung auf der „Eschweilerstraße“ (L 238) durch eine Verkehrsuntersuchung nachzuweisen und mit dem Landesbetrieb Straßen NRW abzustimmen.

Für die Bauflächen innerhalb der Bebauungsplanänderung soll, entwickelt aus dem Flächennutzungsplan (FNP), im südöstlichen Bereich ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ und für den nordwestlichen Bereich ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden. Die geplanten Festsetzungen unterschiedlicher Baugebietstypologien entsprechen u.a. dem planungsrechtlichen Ziel eigenständiger Funktionseinheiten.

Innerhalb des Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ soll die Verkaufsfläche auf maximal 2.500 qm für nahversorgungsrelevante Sortimente entsprechend der Eschweiler Sortimentsliste begrenzt werden. Innerhalb des festzusetzenden Gewerbegebietes (GE) sollen Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher mit Ausnahme von Nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden. In beiden Baugebieten soll darüber hinaus eine Beschränkung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente erfolgen. Insgesamt sollen durch die geplanten Festsetzungen städtebaulich an diesem Standort unerwünschte Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevanten Warengruppen verhindert werden. Damit soll sichergestellt werden, dass negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Städte Eschweiler und Stolberg vermieden werden.

Energieversorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Erdgas und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt. Alle Baugrundstücke können über die neue Erschließungsstraße oder unmittelbar an die vorhandenen Versorgungsleitungen in der „Eschweilerstraße“ (L 238) bzw. dem „Kiefernweg“ angeschlossen werden.

Die das Plangebiet von Nord nach Süd querende Gasfernleitung ist nach Aussage der Thysengas GmbH stillgelegt. Im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen soll die Leitung innerhalb des Plangebietes entfernt werden. Eine weitere planungsrechtliche Berücksichtigung der Versorgungsleitung ist daher nicht mehr erforderlich.

Entwässerungskonzept

Die anfallenden Schmutzwässer der geplanten Gebäude sollen über den neu zu errichtenden Kanal innerhalb der Planstraße und im weiteren Verlauf über die vorhandene Kanaltrasse in der „Eschweilerstraße“ (L 238) der Kläranlage zugeleitet werden.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG NW) besteht für Grundstücke, die nach dem 1.01.1996 erstmals bebaut, befestigt, oder an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden, die Verpflichtung das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Für das Plangebiet besteht eine solche Verpflichtung für die Flächen innerhalb des geplanten Gewerbegebietes (GE).

Inwieweit eine in diesem Fall grundsätzlich sinnvolle Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der Bodenverhältnisse möglich ist, wird im weiteren Verfahren durch die Erstellung eines entsprechenden Gutachtens geklärt.

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Im weiteren Verfahren ist im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages auch unter Berücksichtigung des bereits bestehenden verbindlichen Baurechts zu ermitteln, in welchem Umfang Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft erforderlich sind.

Altlasten / Bergbau

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind nach Auskunft der zuständigen Bodenschutzbehörde nicht im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster der StädteRegion Aachen verzeichnet. Es liegen darüber hinaus keine weiteren Kenntnisse über Bodenkontaminationen innerhalb des Plangebietes vor.

Das Plangebiet liegt im Bereich des oberflächennahen Altbergbaus. Im weiteren Verfahren ist gutachterlich nachzuweisen, dass hierdurch keine negativen Auswirkungen auf die geplante Bebauung zu erwarten sind.

Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm von der „Eschweilerstraße“ (L 238) und der in ca. 450 m Entfernung liegenden Eisenbahnlinie Aachen - Köln ein.

Die im Dezember 2007 vom Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein - Westfalen veröffentlichte Umgebungslärmkartierung stellt für den Planbereich eine Lärmbelastung des Plangebietes durch Verkehrslärm dar. Die ermittelten Nachtpegel (L_{night}) liegen zwischen 60 dB (A) unmittelbar an der Grenze zur „Eschweilerstraße“ und 50 dB(A) im südöstlichen Bereich des Plangebietes. Der Tagespegel (L_{den}) liegt zwischen 70 dB (A) unmittelbar an der Grenze zur „Eschweilerstraße“ und 55 dB(A) im südöstlichen Teil des Plangebietes. Die vorgenannten Werte stellen gemittelte Schalldruckpegel über den gesamten 24-stündigen Tag (L_{den}) bzw. die achtstündige Nachtzeit (L_{night}) dar.

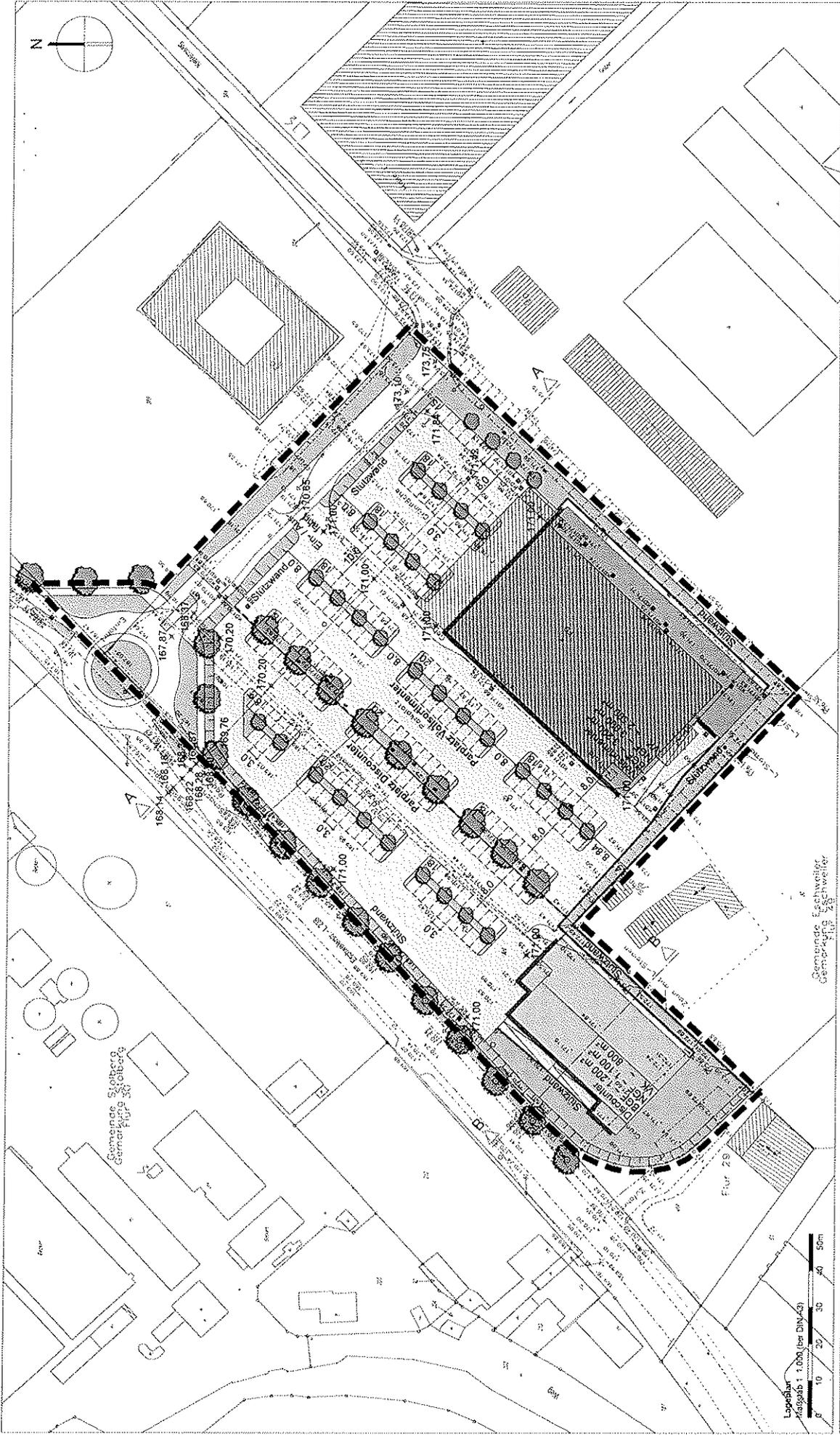
Darüber hinaus wirkt Gewerbelärm von den umgebenden Betrieben auf das Plangebiet ein.

Im weiteren Verfahren muss geprüft werden, ob im Hinblick auf die im Plangebiet geplanten Einzelhandelsnutzungen ein Lärmimmissionsschutzgutachten erstellt werden muss. Bei der Beurteilung sind auch die aus der Planung resultierenden Geräuschbelastungen zu berücksichtigen.

Ein weiterer Emittent im Umfeld des Plangebietes ist die Kläranlage der Stadt Stolberg.

STÄDTEBAULICHE DATEN

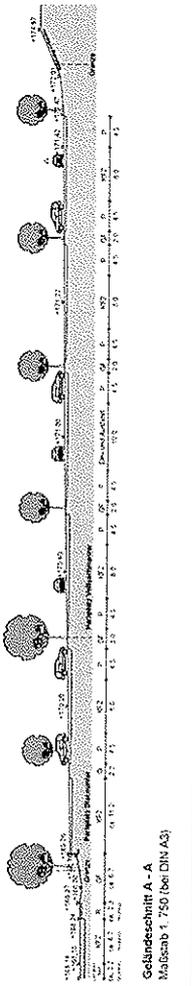
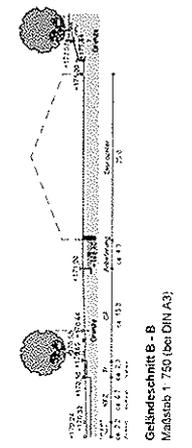
Nutzungsart	Flächengröße ca.	%
Gewerbegebiet	0,72 ha	35 %
Sondergebiet	1,11 ha	54 %
Straßenverkehrsfläche	0,23 ha	11 %
gesamt	2,06 ha	100 %



Stadt Eschweiler
 1. Änderung Bebauungsplan 40
 - Steinfurt -
 (Stand: 16.11.2010)

Erarbeitet von
VÖLLING
 ARCHITECTS

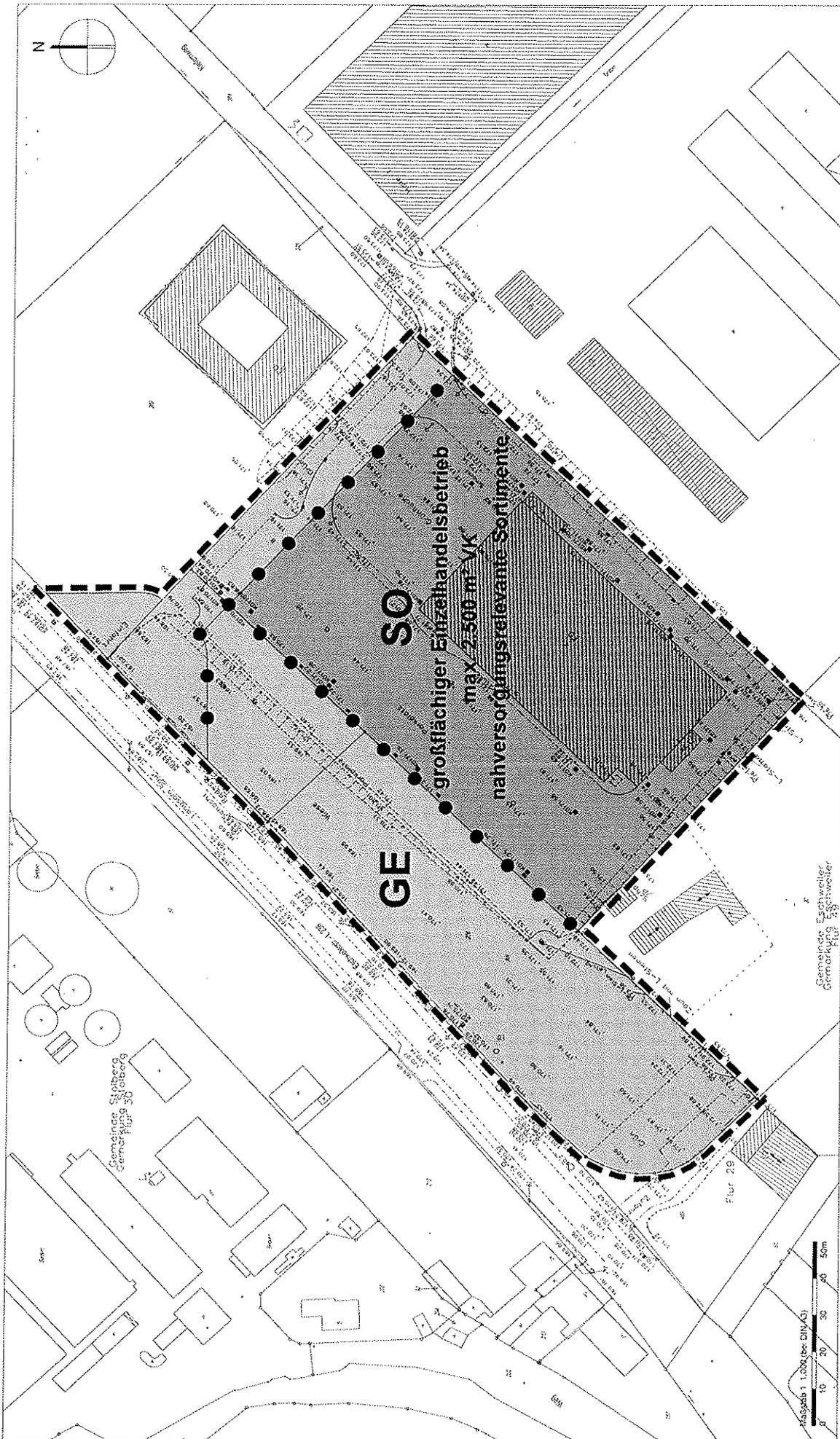
INVESTOR
PREBAG
 GEMISSEBAU AG



Lageplan
 Maßstab 1:1.000 (bei DIN A3)

Geländeschnitt A - A
 Maßstab 1:750 (bei DIN A3)

Geländeschnitt B - B
 Maßstab 1:750 (bei DIN A3)



Stadt Eschweiler
 1. Änderung Bebauungsplan 40
 - Steinfurt -

Geplante Flächenverteilung
 (Stand: 16.11.2010)

architekten und stadtplaner
 Köppgenstr. 12 - 52062 Aachen - info@36-architekten-stadtplaner.de

Legende

-  Gewerbegebiet
-  Sondergebiet
-  Straßenverkehrsfläche