



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 / Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

297/08

1

Sitzungsvorlage

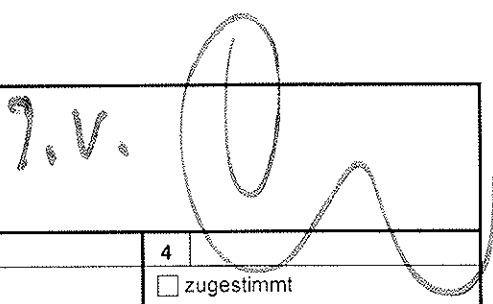
Datum: 05.12.2008

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Stadtrat	öffentlich	10.12.2008	
2.				
3.				
4.				

**Bebauungsplan 269 - Langwahn -
hier: Ergebnis der öffentlichen Auslegung sowie Satzungsbeschluss**

Beschlussentwurf:

- I. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 1).
- II. Die Stellungnahmen der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 2).
- III. Die sonstigen öffentlichen und privaten Belange werden entsprechend der Verwaltungsvorlage und der Planbegründung gewürdigt.
- IV. Der Bebauungsplan 269 - Langwahn - (Anlage 3: Planentwurf und Anlage 4: Textliche Festsetzungen) wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Inkrafttreten (rückwirkend) zum 18.01.2007 (gem. § 214 (4) BauGB) und die Begründung (Anlage 5) als Abschlussbegründung beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt ☒ gesehen ☐ vorgeprüft 		Unterschriften  J.V.	
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:

Das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan 269 - Langwahn - wurde im Zeitraum zwischen Mai 2005 und Januar 2007 durchgeführt. Der Bebauungsplan wurde am 18.01.2007 rechtskräftig.

Im September 2007 wurden durch drei Antragsteller Normenkontrollanträge beim zuständigen Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen in Münster eingereicht. Zwei der Antragsteller haben nachfolgend ihre Normenkontrollanträge zurückgenommen. Im verbliebenen Verfahren hat das Oberverwaltungsgericht durch Beschluss nach §47 Abs. 6 VwGO vom 28.07.2008 den Vollzug des Bebauungsplanes 269 - Langwahn - vorläufig ausgesetzt. In diesem Beschluss wurden Bedenken gegen einzelne Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgezeigt.

Der Rat der Stadt Eschweiler hat in seiner Sitzung am 27.08.2008 beschlossen, für den Bebauungsplan 269 - Langwahn - das ergänzende Verfahren nach §214 (4) BauGB durchzuführen, um den Bebauungsplan „nachzubessern“ und etwaige Mängel zu beheben. Mit den überarbeiteten Unterlagen wurde die Offenlage in der Zeit vom 08.09.2008 bis 10.10.2008 durchgeführt.

Die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind, soweit sie Anregungen oder Hinweise beinhalten, als Anlage 8 und Anlage 9 beigefügt.

Zur Klarstellung wurde die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ=0,8 mit zulässiger Überschreitung durch Stellplätze) im Bereich des zentralen Sondergebietes (SO) nach der öffentlichen Auslegung ergänzt. Die Grundflächenzahl entspricht dem der Bauleitplanung von Beginn an zugrunde liegenden und im Verfahren vorgestellten Plankonzept des Fachmarktzentrums mit Stellplätzen. Die Grundstücksausnutzung war in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung entsprechend berücksichtigt. Eine erneute öffentliche Auslegung ist daher nicht notwendig. Die eingeschränkte Beteiligung der Betroffenen (Grundstückseigentümer) hat keine Bedenken zu dieser Ergänzung ergeben.

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurf des Bebauungsplanes 269 - Langwahn - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Inkrafttreten (rückwirkend) zum 18.01.2007 (gem. §214 (4) BauGB) einschließlich der Begründung (Anlage 5) als Abschlussbegründung zu beschließen.

Gutachten:

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

- Einzelhandelskonzept für die Stadt Eschweiler, CIMA, Bonn, März 2003
- Verkehrsuntersuchung / Machbarkeitsstudie, IGEPA Verkehrstechnik GmbH, Niederzier, Juli 2006
- Schalltechnisches Gutachten, SWA GmbH, Aachen, Januar 2006 mit Ergänzung August 2008
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag der Stadt Eschweiler zum Bebauungsplan 269 - Langwahn -, Oktober 2008
- Sanierungsplan für das Gelände Langwahn 54, HYDR.O. Geologen und Ingenieure, Aachen, November 2002
- Plausibilitätsprüfung der Unterlagen zur Feinstaubproblematik im Bebauungsplan 269 - Langwahn - (Entwurf Oktober 2008), AVISO-GMBH, Aachen, (11/2008)

Haushaltswirtschaftliche Betrachtung:

Das ergänzende Verfahren zum Bebauungsplan 269 - Langwahn - ist haushaltswirtschaftlich nicht unmittelbar relevant. Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes wurden in der Verwaltungsvorlage 258/06 bereits die Einzahlungen und Auszahlungen aufgeschlüsselt. Diese können nunmehr wie folgt konkretisiert werden:

- Für die Umgestaltung der Marienstraße 1. BA, Produkt 125410101, Sachkonto 09110002, Ausbau Marienstraße zw. Langwahn und Franzstraße, IV08AIB036, ist mit Ausbaukosten in Höhe von rd. 915.000,00 € zu rechnen. Für den Ausbau des Kreisverkehrs Langwahn, Produkt 125410101, Sachkonto 52210130, Ausbau Kreisverkehr Langwahn, sind Ausbaukosten in Höhe von rd. 385.000,00 € angesetzt.
- Ausgleichsmaßnahmen werden nach Bestandskraft des Bebauungsplanes umgesetzt und über die Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen mit den Grundstückseigentümern abgerechnet.

Diesen Auszahlungen stehen Einzahlungen aus Leistungen Dritter in der folgenden Größenordnung gegenüber:

- Der Vorhabenträger hat sich im städtebaulichen Verpflichtungsvertrag (VV 259/06) zur Zahlung von insgesamt 560.000,00 € zur Mitfinanzierung der Folgekosten verpflichtet. Im Jahre 2007 wurden 360.000,00 € beim Produkt 125400101, Sachkonto 44880000 vereinnahmt. Weitere Zahlungen erfolgen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes.
- Zuweisungen vom Land für Stadterneuerungsmaßnahmen wurden in Höhe von 262.500 € bewilligt. (Zuwendungsbescheid Nr. 05/41/08 v. 30.07.08). Beim Produkt 125410101, Sachkonto 23111002, Umgestaltung Marienstraße zw. Franzstraße und Langwahn, IV08AIB036 wurden 2008 233.500,00 € vereinnahmt. Der Mittelabruf von 29.000,00 € wird 2009 erfolgen.

Die Einzahlungen aus dem Verkauf der städtischen Grundstücke sind unabhängig vom Bauleitplanverfahren entstanden und wurden im Rahmen der Verwaltungsvorlage zu den Kaufverträgen aufgeschlüsselt.

Anlagen:

1. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit
2. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden
3. Bebauungsplanentwurf (Planverkleinerung)
4. Textliche Festsetzungen
5. Begründung zum Planentwurf mit Umweltbericht
6. Zusammenfassende Erklärung nach §10 (4) BauGB
7. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
8. Stellungnahmen der Öffentlichkeit
9. Stellungnahmen der Behörden

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 269 - Langwahn -

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.	Herr Knoblauch, City Foto, Otto-Wels-Str. 26 - Schreiben vom 13.04.05		
1.1.	Der Bürger sieht seine Existenz als Fotohändler erheblich gefährdet. Durch die Einkaufszentren „Auerbachstraße“ und „Langwahn“ seien seine Existenz und die vier Arbeitsplätze in seinem Geschäft in Gefahr. Der Wegfall von Kunden würde sich auch darin begründen, dass seine Kunden in der Stadt Parkgebühren bezahlen müssen, vor dem Einkaufszentrum aber nicht.	Die Stadt Eschweiler ist im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit aufgerufen, funktionstfähige Versorgungsstrukturen in der Innenstadt und in den sonstigen Siedlungsschwerpunkten zu sichern und zu entwickeln. Für die Funktionsfähigkeit der Innenstadt sind besonders die zentrenrelevanten Sortimente von Bedeutung. Zu den zentrenrelevanten Sortimentsgruppen gehört auch die Gruppe Foto / Optik. Hier hat das CIMA Einzelhandelsgutachten einen Bedarf in der Stadt Eschweiler ausgemacht. Die Neuansiedlung des Elektronikfachmarktes im Rahmen des Bebauungsplanes Auerbachstraße füllt diese Nachfragerücke auf. Schutz gegen Umsatz- und Gewinneinbußen auf Grund der künftigen Konkurrenz durch ein anderes Unternehmen lässt sich weder aus planungsrechtlichen Vorschriften noch aus dem Rücksichtnahmegebot, das für grundstücksbezogene Nachteile und nicht für die Minderung von Erwerbschancen gilt, ableiten. Zu den Aufgaben der Bauleitplanung gehört es u. a. die Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen, allerdings darf die Bauleitplanung nicht in den freien Markt eingreifen und vorhandene Einzelhandelseinrichtungen vor Konkurrenz schützen. Zum Thema Parken siehe auch die Stellungnahme zum Schreiben des City Management Eschweiler e.V. unter Nummer 2.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
2.	CITY- Management Eschweiler e.V., Nothberger Str. 10 - Schreiben vom 25.06.2005		
2.1.	Die Planung zum Langwahn muss im Zusammenhang mit der weiteren Ausweisung von SO-Gebieten in Eschweiler gesehen werden (Auerbachstraße 7.500qm, Langwahn 6.000 qm, Weisweiler 2.000 qm) Der Ausweisung von 15.500 qm zusätzlicher SO-Gebiete steht ein vom Einzelhandelsgutachten festgestellter Bedarf von 4.200 qm gegenüber. Dieser besteht in den Bereichen Sport-/ Bekleidung, Young Fashion und Elektronik. Gemäß der Empfehlung des Gutachtens soll eine Ansiedlung dieses Bedarfs in der Innenstadt oder in einer integrierten Lage erfolgen.	In dem hier angestrebten Verfahren steht das Einkaufszentrum am Standort Langwahn in der Betrachtung. Die Stadt hat ein Zentrenkonzept in Bearbeitung (vgl. Begründung), in dem einzelne Standorte zur Aufgabenerledigung für die Gesamtstadt unterschiedliche Funktionen übernehmen. In diesem Zusammenhang sind auch die Standorte Langwahn und Auerbachstraße differenziert worden. Auf dem Standort Weisweiler soll ein nahversorgungsrelevantes Sortiment angeboten werden, das die Versorgung für die Weisweiler	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
		ler Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs deckt. Am Standort Auerbachstraße entsteht ein Fachmarktzentrum mit einem Schwerpunkt im Bereich Unterhaltungselektronik und Sportartikel. Beide Standorte sind daher für die Betrachtung des hier vorgelegten Bebauungsplanverfahrens nicht relevant. Am Standort Langwahn soll ein Sondergebiet für ein Einkaufs- und Freizeitzentrum mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten und eine max. Verkaufsfläche von ca. 6.000 qm entstehen. Das Einzelhandelsgutachten kam zu dem Schluss dass der Standortbereich „Langwahn“ gute Bedingungen zur Etablierung von Fachmärkten mit komplementären innerstädtischen Kernsortimenten biete. Durch eine Projektentwicklung am Langwahn könne langfristig ein nachhaltiger innerstädtischer Einzelhandelsstandort geschaffen und die Flächen der vorhandenen Branche des ehemaligen EWV-Geländes reaktiviert werden. Jeder der angesprochenen Standorte besitzt ein eigenes Profil, das sich aus der Lage und den Randbedingungen entwickelt. Allen gemeinsam ist, dass diese Projekte den Standort Eschweiler als „Einkaufsstadt Eschweiler“ stärken.	
2.2.	Die Innenstadt mit einer Verkaufsfläche von 25.000 qm ohne Lebensmittel / Media / Einrichtung / Baumarkt soll laut Gutachten einen Umsatz von 89,3 Mio. € erzielen. Dies entspräche einer jährlichen Flächenproduktivität von 3.500 € / qm. Dieser Wert wird angezweifelt und eine Flächenproduktivität von 2.000 € / qm für realistischer gehalten.	Die angesprochenen Zahlen entstammen dem CIMA Einzelhandelsgutachten (Tabelle S. 54). Bei der Erarbeitung des Gutachtens wurden branchenspezifische Verkaufsflächenproduktivitäten zum Ansatz gebracht.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
2.3	Mit dem für die Innenstadt relevanten Sortiment erreicht die Stadt Eschweiler eine Kaufkraftbindung von 140%. Dies ist für die Lage und Größe Eschweilers im Bundesvergleich ein hervorragender Wert. Eine Flächenexpansion kann daher nur zu einer Kaufkraftumverteilung führen.	Die Handelszentralität der Innenstadt Eschweilers im Segment Bekleidung, Wäsche, Heimtextilien erreicht laut Gutachten 142. Im Segment Elektrogeräte, Unterhaltungselektronik, Foto, PC hat die Innenstadt jedoch nur eine Handelszentralität von 25. (CIMA, S.56) Im Bereich Sportartikel von 31. Damit lässt sich unmittelbar ein Nachholbedarf in diesen Segmenten ableiten. Eine Flächenexpansion in diesen Bereichen kann den vorhandenen Kaufkraftabfluss eindämmen. Sowohl die Kaufkraftbindung als auch die Flächenproduktivität sind differenziert und branchenspezifisch zu sehen. Ebenso muss innerhalb der Branchen auch noch die Differenziertheit der jeweiligen Sortimentsstruktur betrachtet werden. Dass heißt ist eine Branche gut besetzt, kann dennoch die Sortimentsstruktur (junge	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
2.4.	Bereinigt um Lebensmittel / Media / Einrichtung / Baumarkt sind in den Projekten folgende Verkaufsflächen geplant und folgende Umsatzgrößen erreicht: Auerbachstraße: VK = 4.000 qm, bei einem Umsatz von 3.500€/qm → Gesamtumsatz: 14,8 Mio. € Langwahn: VK = 3.000 qm, bei einem Umsatz von 3.000€/qm → Gesamtumsatz: 9,0 Mio. € Weisweiler: VK = 2.000 qm, bei einem Umsatz von 2.000€/qm → Gesamtumsatz: 4,0 Mio. € Dem in den SO-Gebieten prognostizierten Umsatz von insgesamt 27,8 Mio. € steht laut Einzelhandelsgutachten lediglich ein zusätzlicher Bedarf von 5,5 Mio. € gegenüber. Der Mehrumsatz von 22,3 Mio. € geht, da die Zentrität nicht nach Belieben zu steigern ist, (70% der Kunden kommen aus Eschweiler) daher zu Lasten der vorhandenen Betriebe.	Mode, Sportbekleidung...) unzureichend sein. Aber eben von dieser Differenziertheit lebt ein Mittelzentrum mit Bedeutungsüberschuss wie Eschweiler. Die drei Standorte mit den unterschiedlichen Standortprofilen, verschiedenen Nutzungsarten zwischen zentrentypischem und nahversorgungsrelevantem Angebot sowie unterschiedlichen Branchen und Sortimenten, können in den Umsätzen nicht beliebig addiert werden. Daher sind die prognostizierten Gesamtumsatzzahlen nicht nachvollziehbar und auch nicht addierbar. Wie oben aufgeführt handelt es sich bei den angesprochenen 2.000 qm VK Fläche in Weisweiler um den Standort eines Vollsorimenters, der auch den Bereich Lebensmittel abdeckt so dass diese Fläche nicht in der Aufstufung aufgeführt werden kann. Festgesetzt wurde im entsprechenden Bebauungsplan 215 - Alte Ziegelei - lediglich eine max. Verkaufsfläche von 1.550 qm. Der zitierte zusätzliche Bedarf von 5,5 Mio. € (CIMA-GmbH, S.130) beschreibt lediglich das Marktpotenzial für die Innenstadt Eschweilers im Bereich Sportfachmarkt und Bekleidungskaufhaus und kann nicht für das gesamte Stadtbiet angesetzt werden. Grundsätzlich ist absehbar, dass der Mehrumsatz in diesen Sondergebieten weitgehend aus der Eindämmung etwaiger Kaufkraftabflüsse entsteht. Zu den Aufgaben der Bauleitplanung gehört es, die Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen und den einzelnen Funktionen Standorte zuzuweisen; allerdings darf die Bauleitplanung nicht in den freien Markt eingreifen und vorhandene Einzelhandelseinrichtungen vor Konkurrenz schützen.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
2.5.	Die obigen Berechnungen zum geplanten Projekt zeigen, dass bei Verwirklichung schwerwiegende negative Folgen für den innerstädtischen Handel erwartet werden. Der vorhandene Leerstand, die geplante Flächenverweigerung in der Rathausresidenz auf der Grabenstraße sowie die ungesicherte Nutzung des Karstadt Warenhauses bieten die Möglichkeit gemäß Einzelhandelsgutachten bestehende Defizite innenstadtverträglich zu integrieren.	Die Stadt Eschweiler setzt sich aufbauend auf das Einzelhandelsgutachten mit den Folgen für die Gesamtstadt und insbesondere den innerstädtischen Handel im Zentrenkonzept differenziert auseinander. Einzelne Standorte werden zur Aufgabenerledigung für die Gesamtstadt unterschiedliche Funktionen übernehmen. (vgl. Begründung). Im Vorfeld der Entwicklung des Standortes Langwahn wurden intensive Gespräche geführt, ein Flächenangebot für großflächigen Einzelhandel in der gründerzeitlichen Innenstadt zu finden. Doch die Geschäftslagen in der Innenstadt südlich und nördlich der Indestraße überschreiten kaum Flächengrößen von 400 qm. Der Nachfrage stehen innerhalb der Kernzone aufgrund der kleinteiligen Parzellenstruktur und der Eigentümersituation keine geeigneten	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
2.6.	Beim Langwahn ist die Entfernung zu den Fußgängerzonen mit ca. 250-350 Metern für einen integrierten Standort viel zu groß. Die erforderlichen Synergie-Effekte zur Belebung der Innenstadt werden nicht erreicht. Durch die Realisierung des Projektes würde eine 3-polige Innenstadt entstehen, d.h. alle Magnet-Betriebe lägen sternförmig am Rande des Zentrums. Aus Handels- und Kundensicht sind die Laufwege viel zu lang und die Planung führt so nicht zu einer Stärkung sondern zu einer Schwächung der Innenstadt. Der CITY Management Verein hält deshalb die Ausweisung eines SO-Gebietes für großflächigen Einzelhandel am Langwahn wegen seiner Größe und Lage für extrem „innenstadtschädlich“.	ten Angebotsflächen gegenüber. Die geplante Flächenenerweiterung in der Rathausresidenz an der Grabenstraße umfasste eine Arrondierungsfläche von 110 qm. Das Warenhaus „Karstadt“ bzw. „Herzlie“ steht als potenzielle Fläche für die Ansiedlung von Einzelhandel nicht zur Verfügung. Der Standort Langwahn ist geprägt durch seine Lage am Rande der Innenstadt. Er wird im CIMA Einzelhandelsgutachten positiv gesehen, unter der Prämisse, dass ein umfassendes Entwicklungskonzept mit Einbindung der westlichen Marienstraße realisiert wird. (CIMA Gutachten, S. 128). Über geplante bzw. schon durchgeführte flankierende Maßnahmen im Rahmen der Innenstadtentwicklung (Standortumfeldverbesserung, Kreisverkehr, „Stadteingang“, Ausbau Marienstraße, Fußwegeverknüpfung) wird eine verbesserte Anbindung an die bestehende Haupteinkaufslage der Fußgängerzone Grabenstraße / Englerthstraße erreicht werden, so dass durch die Ansiedlung am Langwahn positive Impulse für diesen südwestlichen Teil der Innenstadt ausgehen werden. Eine positive Ausstrahlung auf die nördliche Innenstadt durch den Standort Langwahn wird nicht zu erwarten sein, Umsatzumverteilungen innerhalb des Eschweiler Stadtgebietes sind möglicherweise nicht zu vermeiden.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
3.	CITY- Management Eschweiler e.V. - Schreiben vom 31.07.2006 und 08.10.2008		
3.1.	Zum Bebauungsplan wird angeregt:	Vorbemerkungen: - Die landesplanerische Bestätigung nach § 32 Landesplanungsgesetz liegt seit dem 26.01.2006 vor. - Die 83. Änderung des Flächennutzungsplanes - Langwahn - wurde mit Datum vom 10.08.2006 von der Bezirksregierung Köln genehmigt. - Die Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt u.a. auf der Grundlage eines städtebaulichen Verpflichtungsvertrages. - Der Bebauungsplan trifft keine dezidierten sortimentspezifischen Festsetzungen, sondern unterscheidet grundsätzlich in nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sor-	

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<u>Integrierter Standort</u> Es wird mit Erstaunen festgestellt, dass der Planungsbereich Langwahn als quasi integrierter Standort angesehen wird, obwohl er nicht Bestandteil des Ortskerns und damit der Innenstadt ist. Diesen Standort noch als der Innenstadt zugeordnet zu bezeichnen übersieht die vorhandenen infrastrukturellen Zäsuren, wie sie durch das Krankenhaus und die Baublöcke zwischen Dechant-Deckers-Str. und Langwahn sowie die L238 gegeben sind. Der Bau eines Verkehrskreisels am Knoten der westlichen Marienstraße und des Langwahns fördert ohne sonstige Verbindungselemente nicht die Integration des Langwahns in die Innenstadt, sondern sorgt nur im Ansatz für eine bessere Verkehrsauslastung des Knotenpunktes sowie eine Ummöglichkeit für die aus dem Langwahn ausfahrenden Besucher (Rechtsabbiegerzwang) und somit bessere Zugänglichkeit des Planbereiches Langwahn für den Individualverkehr. Das CIMA Gutachten aus 2003 hat deutlich gemacht, dass der Bereich	timente. Nur im Bereich Textil / Bekleidung werden Größenordnungen festgeschrieben. Weitere Sortimente (auch Schuhe) werden nicht ausdrücklich im Einzelnen festgesetzt. - Der Begriff der unzumutbaren städtebaulichen Auswirkungen soll Nachbargemeinden in ihrer Trägerschaft der Planungshoheit schützen, aber nicht die ansässigen Ladenbetriebe vor Konkurrenz. Nur bei gewichtigen Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung kann von einem Anspruch auf Rücksichtnahme und Vermeidung von Auswirkungen ausgegangen werden. Städtebauliche Konsequenzen zeigen sich dann, wenn die Schädigung des Einzelhandels die verbrauchsnahe Versorgung der Bevölkerung infrage stellt oder die Zentrenstruktur nachhaltig verändert. - Tatsächlich nimmt die Stadt aber mit ihrem Innenstadtprogramm eine Aufwertung der Einkaufslagen vor und bindet den Standort Langwahn, der zum zentralen Versorgungsbe reich gehört, ein. - Das Einzelhandelskonzept der Stadt aus 2003 nennt Kaufkraftabflüsse im täglichen Bedarf von 7,1 Mio. €, bei der Bekleidung von 8,9 Mio. € und bei Schuhen von 1,2 Mio. €. Beim Standort Langwahn handelt es sich um einen integrierten Standort. (siehe dazu auch die Stellungnahme zum Schreiben des CITY Management Eschweiler e.V. unter Nummer 2.6.). Im Rahmen des „Entwicklungskonzeptes Südliche Innenstadt“ (von 2003) wurde ein Gesamtplan für diesen Bereich entwickelt, der u. a. die Anbindung des Standortes Langwahn an die Fußgängerzonen darstellt. Diese „Umsetzungsorientierte Leit- und Entwurfskonzeption zur Gestaltung der öffentlichen Räume“ wurde 2003/04 der Öffentlichkeit vorgestellt. Im Bebauungsplanverfahren 269 - Langwahn - wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, das für den Kreuzungsbe reich Langwahn / Marienstraße einen Kreisverkehr vorsieht, der zwischenzeitlich ausgebaut ist. Infolgedessen musste die Gestaltung dieses wichtigen „Stadteingangs“ zur Innenstadt überarbeitet werden. Dies geschah allerdings nicht im Rahmen des hier betrach-	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
	Langwahn in einem bestimmten Maße durch eine beschränkte Ausweisung von Einzelhandel Synergieeffekte für die Innenstadt bewirken (stärkere Kaufkraftbindung für die Sortimente U-Elektronik sowie Sportbedarf) und auch städtebaulich an die Innenstadt herangeführt und integriert werden kann, wenn in starkem Maße Umfeldpotentiale aufgebaut und einbezogen werden. In der Begründung zum B-Plan wird nur darauf verwiesen, dass im Rahmen des Entwicklungskonzeptes „südliche Innenstadt“ eine Verlängerung der Fußgängerzone über die Hospitalgasse angedacht ist, deren Führung bis an den Langwahn aufgrund der Gegebenheiten vor Ort allenfalls bis zur Dechant-Deckers-Str. realistisch möglich erscheint und als einzige Integrationsmaßnahme wohl keinen städtebaulichen Wert darstellt. Die Erneuerung der Gehwegbereiche an der Marienstraße bis zum Kreisel ist aber der einzige städtebauliche Versuch, zusätzliche Attraktionen und Verbindungseffekte aufzubauen. Als Integrationsmaßnahme des Langwahns in die Innenstadt stellt diese Maßnahme jedoch keinen städtebaulichen Wert dar. Der Langwahn ist als Fachmarktzentrum angedacht, in dem Wohneinkäufe getätigt werden sollen. Zusätzliche Besucher für den Innenstadt-Einkauf werden nicht zu erwarten sein. Das Cima-Gutachten macht aber auch gleichzeitig deutlich, dass allein schon durch die Errichtung eines Fachmarktes für U-Elektronik und Sport (mit 2.500 qm Verkaufsfläche) die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Marktbereiches mit City-Center im integrierten Nordosten der Innenstadt in Mitleidenschaft gezogen wird. Dies wird erst recht der Fall sein, wenn am Langwahn 6.000 qm Verkaufsfläche entstehen und auch das Hertie-Kaufhaus keine geeignete Nachnutzung finden wird. Fazit: Im Laufe des bisherigen Bebauungsplanverfahrens wurde ein eindeutiger städtebaulicher Entwicklungsplan zur Verzahnung des Langwahns mit der Fußgängerzone nicht erarbeitet. Nur ein solches Konzept hätte diesen Standort als der Innenstadtrandlage zugeordnet ausweisen können. Ebenfalls sollte sich der Rat daran erinnern, dass im letzten Jahr auch ein regionales Einzelhandelskonzept verabschiedet wurde, was – auf die heutige Situation übertragen – mitberücksichtigt werden muss. Eine koordinierte Abstimmung mit den Nachbarstädten ist wohlweislich unterblieben. Die Bedenken der Städte, der IHK und des Einzelhandelsverbandes sind wohl überdeutlich. Sie wurden vom Rat vollkommen ignoriert. Bei gleichzeitigen Flächenleerständen in der Innenstadt von ca. 20% (6.000 qm Verkaufsfläche)	teten Bebauungsplanverfahrens. Die Gestaltung des Kreisverkehrs und die Anbindung über die Marienstraße an die Fußgängerzonen wurden und werden weiterhin in einem höherwertigen Ausbaustandard erfolgen, der im Bereich des Bebauungsplanes über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert ist. Im weiteren Verlauf der Marienstraße wird der Ausbau in der Qualität der bisherigen Innenstadtplanungen (z. B. Uferstraße, Fußgängerzonen Grabenstraße / Neustraße) nach Maßgabe der oben zitierten Leit- und Entwurfskonzeption erfolgen. Die detaillierten Straßenplanungen für den Kreisverkehr wurden im Rahmen des Strassenausbaus in einer Bürgerinformation Dezember 2006 vorgestellt. Im Rahmen der Erarbeitung des StädteRegionalen Einzelhandelskonzeptes wurden in den Arbeitskreissitzungen am 30.08.2005 und 16.12.2005 auch die Planungen der Stadt Eschweiler am Standort Langwahn vorgestellt und mit den Vertretern der beteiligten Kommunen diskutiert. Die Beratungen haben verdeutlicht, dass das Langwahngelände eine integrierte Lage innerhalb der Eschweiler Innenstadt einnimmt. Es herrschte regionaler Konsens, dass auch	

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
	chen) wird das angestrebte Fachmarktzentrum die Innenstadt weiter schwächen – trotz neu gestalteter Fußgängerzone.	integrierte Flächen, die an die zentralen Versorgungsbereiche angebunden sind, im Verantwortungsbereich der jeweiligen Kommune entwickelt werden können. Gleichwohl wurden die umliegenden Kommunen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens regelmäßig beteiligt. (Zu den Bedenken der Nachbarstädte und der IHK siehe die Tabelle „Stellungnahmen der Behörden (TÖB) zum Bebauungsplan 269 - Langwahn -“). Bei der Aktualisierung des Einzelhandelsdatenbestandes im Rahmen der Aufstellung des StädteRegionalen Einzelhandelskonzeptes wurden im April 2008 durch die Stadt Eschweiler auch die Leerstandsdaten erhoben. Bezogen auf die Gesamtzahl der Betriebe stehen im Zentrum von Eschweiler ca. 16 % der Betriebe (53 von 329) leer. Allerdings umfasste der Leerstand nur 8% bezogen auf die Verkaufsflächen (6.600 qm von 82.700 qm). Eines der Probleme dabei ist, wie auch unter Nummer 2.5. zur Stellungnahme des City Management e. V. aufgeführt, die kleinteilige Struktur dieser Ladenlokale. Rund 72 % des Leerstandes sind Ladenlokale mit einer Verkaufsfläche kleiner als 100 qm. Um eine Ansammlung entsprechend kleiner Ladenlokale, für die in den vorhandenen Einkaufslagen Flächen zur Verfügung stehen, im hier betrachteten Fachmarktzentrum am Langwahn auszuschließen, wurde im hier betrachteten Bebauungsplan die Mindestgröße für die Verkaufsflächeneinheiten auf 500 qm festgesetzt. So bietet dieses großflächige Einkaufszentrum mit seiner Magnetwirkung eine Ergänzung zum vorwiegend durch kleinteilige Angebotsstrukturen gekennzeichneten Einzelhandelsbesatz der zentralen Innenstadt und kann damit Kaufkraftabflüsse binden.	
3.2.	<u>Städtebauliche Zielsetzungen</u> In der Begründung zum B-Plan werden folgende Ziele formuliert: a) „Neuordnung der EWV-Brachflächen und Einbindung einer zukunftsfähigen Nutzung in die bestehende Stadtstruktur“ Die Umnutzung und Umstrukturierung des Planbereiches ist unbedingt erforderlich. Die beabsichtigte Nutzung vor allem durch das dominierende Fachmarktzentrum (Marktförderung) dürfte jedoch kaum als Integration in die vorhandene Stadtstruktur bezeichnet werden können, welche im Norden	Zu a) Das ehemalige EWV-Gelände präsentierte sich seit längerer Zeit als Brachfläche mit einzelnen Mauerresten, Ruinenteilchen und Baumbestand. Da es sich um einen relativ großen, zentralen Standort an einem der „Stadteingangsbereiche“ zur Innenstadt von	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
	durch einen Grüngürtel mit Sportaktivitäten, ansonsten vor allem durch Wohnungsbau geprägt ist. Das beabsichtigte „Torhaus“ an der August-Thyssen-Straße mit Nutzungen im Bereich Fitness und Wellness dürfte noch am ehesten verdeutlichen, wie man sich der Umgebung anpassen und sich in die Stadtstruktur eingliedern kann. Eine Einbindung der Eingangsbereiche am Langwahn und an der Jahnstraße in die Stadtstruktur findet seiner Meinung nach nicht statt. Es handelt sich um reine Zu- und Abfahrten zu einem großen ebenerdigen Stellplatzareal. b) „Abrundung und Aufwertung der Innenstadt“ Die Abrundung der Innenstadt ist mangels vorhandener infrastruktureller Vorgaben nicht möglich und auch Versuche dazu in der Planung (s. a. Punkt a) nicht zu erkennen. Eine Aufwertung der Innenstadt kann nicht erfolgen durch ein Fachmarktzentrum in Randlage. Durch das beabsichtigte Einzelhandelsangebot ist reiner Zielkauf ohne Synergieeffekte für die Innenstadt vorgegeben. Es entsteht ein „Grüne-Wiesen“ Standort. Wie er in der Vergangenheit in nahezu allen Gewerbegebieten entstanden ist, mit einer fast rechteckigen „Verkaufskiste“ und vielen ebenerdigen Stellplätzen davor. 30 jährige Erfahrungen in Eschweiler und in der Region haben jeden Stadtplaner und auch die Verbände des Einzelhandels und der IHK sehr nachdenklich gemacht. c) „Komplettierung des Geschäftsangebotes“ Die aus dem CIMA-Gutachten zu entnehmenden Hinweise (z.B. Beschränkung auf Kaufkraft bindende Sortimente wie U-Elektronik oder auch Sportbedarf) werden in keiner Weise übernommen. Die für Eschweiler sinnvollen Ergänzungs-Einzelhandelsflächen sollen nach bisherigen Vorstellungen der Stadt (Rat und / oder Verwaltung) an anderen, nicht integrierten Standorten verwirklicht werden (siehe Auerbachstraße). Ein zusätzliches Nahversorgungszentrum am Standort Langwahn in einer Größenordnung von	Eschweiler handelt, war durch diese Situation eine negative Ausstrahlung auf das Umfeld und die angrenzende Innenstadt zu beobachten. Zur Behebung dieser städtebaulichen Missstände wurden daher in den letzten Jahren in mehreren Verfahren nachhaltige Entwicklungsmöglichkeiten für dieses Areal gesucht. Eine Entwicklung hin zu einem Einkaufs- und Freizeitzentrum hat sich als zukunftsfähige Lösung herauskristallisiert. Ausgehend von dieser Nutzung entwickelt sich auf dem Gelände eine neue städtebauliche Figur von Ost nach West, die in die bestehende Stadtstruktur eingebunden wird. Im östlichen Teil am Langwahn wird durch ein Bauwerk die Schließung der relativ großen Lücke in der Baustruktur vorbereitet. Allerdings ist eine geschlossene Straßenfront am Langwahn städtebaulich auch nicht gewünscht, da das Gebäude Langwahn 52 Denkmalswert besitzt und von den zuständigen Behörden ein Abstand zum Gebäude gefordert wurde. Im westlichen Teil bleibt die vorhandene Stellplatznutzung an der Jahnstraße bestehen. Zu b) Wie oben unter Nummer 3.1. schon aufgeführt wurde, wird über geplante bzw. zum Teil schon verwirklichte flankierende Maßnahmen im Rahmen der Innenstadtentwicklung (Standortumfeldverbesserung, Ausbau Marienstraße, Fußwegeverknüpfung) eine verbesserte Anbindung an die bestehende Haupteinkaufslage der Fußgängerzone Grabenstraße / Englerthstraße erreicht werden, so dass durch die Ansiedlung am Langwahn positive Impulse für die süd-westlichen Teil der Innenstadt ausgehen werden. Zu c) Zu den Sortimenten am Standort Auerbachstraße siehe die Stellungnahme zum Schreiben des CITY Management Eschweiler e.V. unter Nummer 2.1. Am Standort Langwahn wird die Größenordnung von 3.500 qm Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente von der Bezirks-Regierung Köln Abteilung Landesplanung nicht als problematisch angesehen. Die 83. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Datum vom 10.08.2006 durch die Bezirksregierung Köln	

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
	3.500 qm VK (Nettoverkaufsfläche) ist aufgrund der vorhandenen Verteilung der Nahversorgungsangebote in Eschweiler und den Nachbarstädten in keiner Weise erforderlich, weil auch keine Nachfrage gegeben ist. Bei einem Zentralitätsgrad von 123 werden schon jetzt 23% des in Eschweiler anfallenden Umsatzes aus den Nachbarstädten generiert, obwohl auch diese mit Nahversorgungszentren, allerdings örtlich integrierten (u. a. Kaufland in Stolberg u. Aisdorf, Edeka in Würselen, etc.) aufrüsten. d) „Fortführung des Plätze-, Wegekonzeptes zur Attraktivitätssteigerung der Geschäftslagen“ Im städtebaulichen Entwurf und im Bebauungsplan können wir nicht erkennen, dass klare städtebauliche Verbindungen zwischen Schul-, und Hallenbadkomplex und der Innenstadt aufgebaut werden. Verbindungen zwischen den Straßen werden vielmehr nur durch große Stellplatzzufahrten vom Langwahn und der Jahnstraße hergestellt. Städtebaulich ansprechende Verbindungen mit definierten Wegen und Anschlüssen an die Nachbar-netze sowohl für Fußgänger-, Radfahrer und Pkws sind vorstellbar, aber nicht dargestellt. Fazit: Die beabsichtigten städtebaulichen Zielsetzungen (siehe Begründung zum B-Plan) werden in keiner Weise erfüllt, so dass dieser B-Plan den erforderlichen Ansprüchen an zeitgemäßen Städtebau nicht genügt und somit rechtlich angreifbar (s. a. Normenkontrollverfahren beim OVG Münster mit Aussetzung der Rechtskraft) wird. Als größtes Problem erweist sich die beabsichtigte Nutzung als Fachmarktzentrum, welche eine Integration in die vorhandene Stadtstruktur unmöglich macht. Alternative Nutzungen wie Wohnungsbau (mit Altenwohnungen in der Innenstadt etc., Mehrgenerationenhäuser, Energie effiziente Häuser) und spezielle Dienstleistungen gerade in Verbindung zum Krankenhaus sowie ergänzendem Einzelhandel werden nicht vorgestellt. Normalerweise werden stadtentwicklungspolitische Ziele in Bebauungsplänen umgesetzt, wobei öffentliche und private Interessen miteinander abgewogen werden. In diesem Bebauungsplan sind leider nur die private Interessenlage eines Projektentwicklers / Investors sowie das Vermarktungsinteresse des Grundstücksbesitzers EWV zu erkennen.	genehmigt. Da es sich um einen integrierten Standort in unmittelbarer Nähe zu den Fußgängerzonen Eschweilers handelt, wird von diesem eine Ankerfunktion für den innerstädtischen Einzelhandel erwartet, der die Versorgungsfunktion der Innenstadt weiter stärken wird. Dabei bietet dieses großflächige Einkaufszentrum mit seiner Magnetwirkung eine Ergänzung zum vorwiegend durch kleinteilige Angebotsstrukturen gekennzeichneten Einzelhandelsbesatz der zentralen Innenstadt und kann damit Kaufkraftabflüsse binden. Zu d) In der Begründung zum Bebauungsplan (S. 6) ist das städtebauliche Konzept detailliert beschrieben. Ausgehend von der Straße Langwahn soll eine geschwungene und leicht überhöhte „Arkade“ als überdachter Fußweg dem Ort eine neue Identität geben und die dahinter liegenden Nutzungseinheiten zusammenfassen. Eine multifunktionale, witterungsgeschützte „Markthalle“ bildet das Zentrum der Anlage. Über die großzügigen Vorflächen und die „Arkade“ ist eine fußläufige Verbindung zwischen den Sport- und Schulanlagen an der Jahn- und August-Thyssen-Straße und der Innenstadt möglich. Die architektonische Qualität der Umsetzung dieses Projektes ist im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan abgesichert. Eine weitere Differenzierung der Ausgestaltung der Fuß-, Rad-, und PKW Verbindungen erfolgt bzw. ist erfolgt im Rahmen des Straßenausbaus der Marienstraße und der Kreuzung Langwahn / Marienstraße (Kreisverkehr). Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung dieses Brachgeländes wurden in den letzten Jahren in mehreren Verfahren alternative Nutzungen und Konzepte (Wohnungsbau, Büro, Verwaltung, Dienstleistungen und Gewerbe, Einzelhandel) untersucht und diskutiert um eine zukunftsfähige Nutzung zu finden. Dabei hat sich eine Entwicklung hin zu einem Einkaufs- und Freizeitzentrum als zukunftsfähigste Lösung herauskristallisiert. Daneben eröffnet der Bebauungsplan im Sondergebiet zusätzlich die Genehmigungsfähigkeit für „Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke“ und für „Büro- und Verwaltungsgebäude“, damit wären auch die angesprochenen „speziellen Dienstleistungen in Verbindung zum Krankenhaus“ planungsrechtlich zulässig. Im Bebauungsplan sind nach §1 (7) Baugesetzbuch die „öffentli-	

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
3.3.	<u>Umsatzumverteilungen</u> Laut B-Plan-Entwurf werden max. 6.000 qm großflächiger Einzelhandel ausgewiesen. Auf nahversorgungsrelevante Sortimente dürfen max. 3.500 qm VK, auf zentrenrelevante jeweils 1.500 qm VK, aber max. 3.000 qm VK entfallen. Bei einem Fachmarktkonzept wie dem hier vorgestellten wird ein nicht unerheblicher Umsatz generiert, welcher zu Umsatzumverteilungen führen wird. Die Umsatzverteilung ist richtigerweise zuerst einmal nur eine ökonomische, nicht eine planungsrechtliche Größe. Für dieses Bebauungsplanverfahren wäre es für die weitere Diskussion aber sehr hilfreich gewesen, wenn seitens der Stadtverwaltung ein Gutachten über die Auswirkungen der Ansiedlung und somit die Umsatzverteilung in einzelnen Sortimenten in Auftrag gegeben worden wäre. Nur an einer kleinen Stelle in der Begründung zum B-Plan wird der Versuch unternommen, beim Sortiment Textilien und Bekleidung zu relativieren, allerdings nicht darzustellen, welche Auswirkungen ein 1.500 qm großer Textilmarkt hat. a) Täglicher Bedarf (Lebensmittel, Gesundheits- und Körperpflege) Laut CIMA-Gutachten gibt es in diesem Sortiment in Eschweiler 158 Betriebe mit 27.000 qm Verkaufsfläche und einem Jahresumsatz von ca. 161 Mio. € bei einer Handelszentralität von 123. Dies allein bedeutet schon, dass zusätzliche Verkaufsflächen nicht erforderlich sind, dass sie zu einem Verdrängungswettbewerb und somit zu Umverteilungen und Geschäftsaufgaben führen werden. In diesem Sortiment konsumieren die Eschweiler selbst ca. 131 Mio. €/a. Mit dem neuen Fachmarktzentrum werden Umsätze von 17,5 Mio. €/a erzielt, so dass somit in Eschweiler ca. 13,5 % des Umsatzes in diesem Sortiment durch die Ausweisung im Langwahn umverteilt wird. b) Textilien, Bekleidung Auf ca. 17.350 qm werden ca. 49 Mio. €/a bei einem Zentralitätsgrad von 166 umgesetzt. Von der Eschweiler Bevölkerung werden somit ca. 29,5 Mio. €/a umgesetzt. Bei einem Umsatz von ca. 3.500 €/qm werden auf den Standort Langwahn 5,25 Mio. €/a entfallen, was zu einer Umsatzverteilung	chen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen". Dies erfolgt auch in diesem Verfahren. Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind differenzierter als in der Stellungnahme beschrieben, da die Größenordnungen für einzelne zentrenrelevante Sortimente weiter unterteilt sind. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan 269 - Langwahn - dargestellt, wird die Obergrenze der Verkaufsfläche für die nahversorgungsrelevanten Sortimente auf maximal 3.500 qm begrenzt, damit die Tragfähigkeit dieses Standortes nicht überschritten wird. Wie auch die IHK Aachen in ihrer Stellungnahme vom 17.02.2006 (siehe Stellungnahmen der Behörden (TÖB) zum Bebauungsplan 269 - Langwahn -) bestätigt, ist, angesichts der integrierten Lage des Standortes, die Ansiedlung zur Deckung der Nachfrage im Stadtzentrum als verträglich anzusehen. Bei den zentrenrelevanten Sortimenten wird, wie in der Begründung zum Bebauungsplan 269 - Langwahn - dargestellt, die Verkaufsfläche auf maximal 3.000 qm beschränkt, wovon maximal 2.000 qm auf die Sortimentsgruppe Bekleidung entfallen können. Im CIMA Einzelhandelsgutachten wurde in Eschweiler in der Warengruppe Bekleidung / Wäsche / Heimtextilien ein Kaufkraftpotenzial von 29,6 Mio. € ermittelt. Bei einem angenommenen Umsatz (im Bundesdurchschnitt) von 3475 € / qm VK ergibt sich eine rechnerische Tragfähigkeit von 8.520 qm. Hier, am Standort Langwahn, wird allerdings die Begrenzung auf maximal 2.000 qm festgeschrieben. Gleichzeitig wird für einen einzelnen größeren Fachmarkt für den Einzelhandel mit den Sortimenten Textilien, Bekleidung, Pelzwaren (WB 19-30) die Verkaufsfläche auf maximal 1.500 qm begrenzt. Für die restlichen 1.500 qm zentrenrelevanten Sortimente sind mit der Festsetzung der Mindest- und Maximalgrößen (500-900 qm) der Fachmärkte am Standort Langwahn maximal drei Fachmärkte mit 500 qm Verkaufsfläche möglich. Mit diesen Festsetzungen der Mindest- bzw. Maximalgröße der Verkaufsflächen soll eine Überdimensionierung aber auch eine Ansammlung von kleineren Läden („Mall“) an diesem Standort ausgeschlossen werden. Zulässig sind alle im Bebauungsplan aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
	in Eschweiler von ca. 18% führen wird. c) Schuhe In Eschweiler werden ca. 6 Mio. €/a in diesem Segment umgesetzt. Ein Schuhgeschäft mit ca. 1.000 qm VK wird somit 2 Mio. €/a generieren, so dass mindestens 33% des Umsatzes umverteilt werden. <u>Fazit:</u> Die Umsatzverteilung ist zwar nur eine ökonomische Größe und zunächst planerisch nicht relevant, sie ist aber wichtig, wenn sich daraus wesentliche, negative städtebauliche Wirkungen ableiten lassen. Ein Urteil des OVG Münster (OVG NW, AZ 7 A 2902/93) vom 05.09.97 macht deutlich, dass Umsatzumverteilungen von 10% und mehr nicht mehr als unwesentlich betrachtet werden können. Da die Umsatzumverteilungen der beabsichtigten Planung die bisher richterlich vorgegebenen Werte um das zwei- bis vierfache übersteigen, muss somit von einer wesentlichen städtebaulichen Auswirkung auf die Stadt Eschweiler und teilweise die Region ausgegangen werden, da vorhandene Verkaufsflächen in nicht unerheblichem Maße verdrängt und wegfallen werden. Bei den oben aufgeführten Daten handelt es sich um Daten, welche sich auf Gesamt-Eschweiler beziehen. Für Eschweiler-Mitte dürften sich somit Umsatzumverteilungen in einzelnen Sortimenten in viel höherer Größenordnung ergeben. Die von den Nachbarstädten sowie dem Einzelhandelsverband und der IHK vorgetragenen Bedenken haben somit den Kern der Problematik getroffen. Auch diese Auffassungen sollten nachdenklich stimmen.	Eine kleinteiligere Differenzierung der einzelnen Sortimente wird nicht vorgenommen, da es sich um einen integrierten Standort im Siedlungsschwerpunkt handelt. Im Umkreis des in diesem Verfahren betrachteten Langwahn-Standortes sind Einzelhandelsunternehmen mit Sortimenten wie z. B. die angesprochenen Schuhe oder Sportartikel planungsrechtlich auch in Größenordnungen bis 800 qm Verkaufsfläche in den MI-Gebieten bzw. sogar großflächig in den Kerngebieten (MK) zulässig. Die in der Stellungnahme angenommenen Zahlen über Nachfrage, Umsatz, qm VKF und Raumleistungsziffern sind prognostisch und kalkulatorisch fehlerhaft. (Umsatzzahlen werden mit Nachfragezahlen verglichen...) Auch einen Schwellenwert für einen städtebaulich beachtlichen Kaufkraftabfluss / Umverteilung gibt es nicht. Bei aller prognostischen Unsicherheit liegt die Bandbreite vielmehr zwischen 10 und 30 %. Die Umsatzwerte beruhen auf nicht belegten Schätzungen und sind spekulativ und verkennen die Marktbedeutung des Vorhabens (ca. 2.100 qm VK Vollsortimenter, ca. 1.200 qm Discounter, ca. 1.200 qm C & A, ca. 500 qm Textil und 500 qm Schuhe etc.). Mögliche Umverteilungswirkungen für Einkaufsbereiche, Einzugsbereiche und Zentralitätsstufen sind überzogen dargelegt und so pauschal nicht ermittelbar. Die vergleichsweise geringen Marktanteile der einzelnen Branchen werden sich nur geringfügig erhöhen, zumal in der Bekleidung ein spezialisiertes Angebot auf junge Mode platziert werden soll. Vielmehr haben die hier vorgesehenen Erweiterungsmaßnahmen nur eine ergänzende Versorgungsbedeutung und werden dem Erhalt der Wettbewerbssituation der Innenstadt auch im regionalen Kontext dienen. Unterschwellig bei Ansiedlung des Vorhabens ein worst-case-Szenario und damit die Verödung der Innenstadt zu prognostizieren, verkennt den Sachverhalt völlig. Allgemeine Entwicklungstendenzen des Einzelhandels, das Konsumverhalten, regionale Einflüsse oder die wirtschaftliche Entwicklung können dem Vorhaben ebenso wenig entgegengesetzt werden. Angesichts der Vielzahl von Faktoren, die die Attraktivität der Innenstadt bestimmen, reicht die bloße Vermutung einer zunehmenden Lageverschlechterung („Trading-down-Effekt“) der Innenstadt zur Begründung einer besonderen Schutzbedürftigkeit gegen-	

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
		über einer Planung von Einzelhandelsflächen nicht aus. Hinzu kommt, dass die Zielsetzung den Standort und damit die Innenstadt aufzuwerten nach § 1 Abs. 6 BauGB eine Planungsleitlinie ist, die in der Abwägung insbesondere zu berücksichtigen ist. Besonders vor dem Hintergrund des Aufbaues neuer Strukturen auf dem ehemals brachliegenden Industriegelände ist dies von Belang, da hier ein sichtbarer städtebaulicher Impuls gesetzt wird. Es kann daher auch nicht abwägungsfehlerhaft sein, wenn die Stadt sich für eine bewusste Stärkung ihrer Zentralität innerhalb ihres Stadtgebietes entscheidet und einen für die Weiterentwicklung der Stadt unverzichtbaren Standort durch städtebauliche Maßnahmen fördert, um so seine wirtschaftliche Schubkraft positiv zu nutzen. Gleichzeitig wird einer weiteren negativen Entwicklung dieses Standortes durch konzeptionelle Maßnahmen begegnet.	
3.4.	<u>Umfeldbelastungen</u> Durch die städtebauliche Planung eines Fachmarktzentrums entstehen einige Umweltprobleme, die nachweislich der Begründungen zum B-Plan – auch in den jetzigen Ergänzungen – unzureichend dargelegt und nicht abgewogen wurden. a) Verkehrsmengen – und Feinstaubbelastungen In den Erläuterungen zum B-Plan wird in keiner Weise verdeutlicht, dass durch das Fachmarktzentrum mit seinen über 350 Stellplätzen erheblich zusätzlicher Verkehr erzeugt wird. Die im Verkehrsgutachten vorliegenden Prognosedaten machen deutlich, dass auf dem Langwahn die täglichen Verkehrsmengen um ca. 25% und auf der August-Thyssen-Str. um ca. 18% ansteigen. Durch den Wegfall der Zu- und Abfahrt zur Jahnstraße (wie jetzt geplant) werden sich die Zahlen auf dem Langwahn und der August-Thyssen-Str. noch geringfügig erhöhen. Erschwerend kommt noch hinzu, dass nun in erheblichem Maße Ein- und Ausfahrtverkehre entstehen, die den Dauerlärmpegel durch die stetigen An- und Abfahrten erhöhen werden. Während die August-Thyssen-Str. zur Zeit zwar entsprechend ihrer Sammelstraßenbedeutung vor allem zu Stoßzeiten durch den Schul- und Kindergartenverkehr belastet ist, werden verstärkte Verkehrsmengen durch die neue Ein- und Ausfahrt auf der August-Thyssen-Str. nun ganztägig anzutreffen sein. Dies bedeutet, dass der Wohncharakter dieses Bereiches	Die Auswirkungen der Planung wurden geprüft und in der Begründung und im Umweltbericht ausreichend dargelegt. Die abschließende Abwägung erfolgt mit dem Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt. zu a) Verkehrsmengen und Feinstaubbelastungen Die zusätzlichen Verkehrsmengen, die durch das Fachmarktzentrum verursacht werden, sowie die bestehende Parkplatzsituation an der Jahnstraße wurden im Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan untersucht. Darauf basierend wurden die Auswirkungen dann in Bezug auf den Lärm im Schallgutachten betrachtet und entsprechende Maßnahmen (aktiver / passiver Schallschutz) im Bebauungsplan festgesetzt. Die im Verkehrsgutachten genannten Prognosedaten zeigen einen Anstieg der täglichen Verkehrsmenge (DTV; KFZ/Tag) auf dem Langwahn um 20,6 % und auf der August-Thyssen-Straße um 14,9 %. Durch den Wegfall der Zu- und Abfahrt des Fachmarktzentrums über den Parkplatz an der Jahnstraße haben sich diese Daten nicht verändert, da diese zwischenzeitlich vorgeschlagene (und jetzt weggefallene) Anbindung über den städtischen Parkplatz nicht im Verkehrsgutachten untersucht worden war.	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
	zunehmend geschmälert wird. Auf dem Langwahn wird durch das Fachmarktzentrum erheblich höherer Verkehr – vor allem auch durch Umwege wegen des nicht machbaren Linksabbiegers aus dem Zentrum heraus – entstehen. Durch die permanenten Ein- und Ausfahrbewegungen wird der Lärmpegel entsprechend anziehen. Die Straße Langwahn ist wegen ihres Schluchtencharakters und wegen ihrer Verkehrsmengen, schon heute als problematisch zu bezeichnen. Schon bei Untersuchungen Ende der 90-er Jahre hat sich herausgestellt, dass die Feinstaubbelastung grenzwertig war. Die jetzige Planung wird dazu führen, dass die Grenzen mit Sicherheit überschritten werden. Neuere Untersuchungen zu diesem Thema liegen nicht vor, es hätten aber bei der Planung Begründungen und Erläuterungen zur Problematik vorge-	Nach den Untersuchungen des Schallgutachters liegt die Lärmbelastung in den maßgebenden Straßenzügen Langwahn, Marienstraße und August-Thyssen-Straße tagsüber teilweise bereits heute oberhalb der Orientierungswerte für die städtebauliche Planung und in Einzelfällen auch oberhalb der Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung). Das bedeutet, dass die Bebauung in diesem Gebiet durch Lärm heute schon vorbelastet ist. Mit dem Bau des Fachmarktzentrums führt der Umbau der Kreuzung Langwahn / Marienstraße / August-Thyssen-Straße zu einem Kreisverkehr in der Prognoseberechnung zu einer Minderbelastung von bis zu 3 db (A). Zwar wird der Verkehrslärm auch bei Umsetzung des Bebauungsplanes den Grenzwert der 16. BImSchV von 64 dB(A) für Mischgebiete an der Straße Langwahn überschreiten. Unter der Berücksichtigung der Vorbelastung kommt es hingegen nicht zu einer planbedingten Verschlechterung der Immissionslage. Bei der August-Thyssen-Straße handelt es sich nicht um eine überwiegend durch Wohnen geprägte Sammelstraße, da sie Erschließungsfunktionen für die Infrastruktureinrichtungen (Schulen, Sportanlagen) und auch Verbindungsfunktionen für das westliche Stadtgebiet übernimmt. Im westlichen Abschnitt der August-Thyssen-Straße führt das prognostizierte Verkehrsaufkommen zu einer Lärmpegelerhöhung. Diese Erhöhung in einer Größenordnung von kleiner 1 dB (A) ist subjektiv nicht mehr wahrnehmbar und wird daher aus Gutachtersicht als geringfügig eingestuft. Auch wenn der Lärm in der August-Thyssen-Straße am Haus Nr. 48 aufgrund der Vorbelastung mit 60 dB (A) oberhalb der Grenzwerte der 16. BImSchV für die Allgemeinen Wohngebiete (59 dB (A)) liegt, ist die Lärmbelastung weit entfernt von der Schwelle der Gesundheitsgefahr, die nach der Rechtsprechung bei 70 dB (A) tagsüber liegt. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die Feinstaubbelastungen mit Hilfe der Daten des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) untersucht. Das LANUV verfolgt in NRW die Ausbreitung der Luftverunreinigungen von den Quellen (Emissionen) bis zu den auf Lebewesen und Materialien einwirkenden Konzentrationen (Immissionen). Mittels Messung (Immissionsmessungen, Emissionsmessungen) und an Hand der Bewertung möglicher Wirkungen auf Mensch und Natur erfolgen Aussagen zur	

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	legt werden müssen, um die Abwägung zu Lasten der Anlieger und zugunsten der Allgemeinheit zu dokumentieren. b) Altlasten Der Stadt ist bekannt gewesen, dass sich Altlasten auf dem Gelände befinden. Dies ist auch in der Planbegründung angemerkt worden. Allerdings ist eine Lösung während des Planungsprozesses nicht herbeigeführt worden, da weder im Rechtsplan selbst noch in den Festsetzungen Hinweise erkennbar sind, wie die Problematik gelöst werden soll. Es wird nur auf den städtebaulichen Vertrag verwiesen. Dabei ist wegen des vorhandenen relativ hohen Grundwasserstandes eine Verbindung zwischen Altlasten und Grundwasser gegeben. Ein kompletter Bodenaustausch müsste vonstatten gehen, gerade auch im Hinblick auf die mögliche Nutzung durch Lebensmittelläden. Erschwerend dürften sich darüber hinaus auch die relativ häufigen und schnellen Hochwässer der Inde auf den Grundwasserstand auswirken. Bei jedem Indehochwasser steigt der Grundwasserspiegel erheblich an und sorgt dafür, dass die vorhandenen Altlasten vom steigenden Grundwasser ausgeschwemmt werden und somit gesundheitsschädliche Stoffe dem Wasserangebot zugeführt werden.	Luftqualität. Die Ergebnisse werden in Immissions-, Emissions- und Wirkungskatastern dargestellt und für bestimmte Regionen in Luftreinhalteplänen interpretiert. Gesetzliche Regelungen begrenzen die Immissionen und Emissionen, ihre Einhaltung wird vom LANUV u. a. in Messnetzen überwacht. Das LANUV bietet mit einer „Screening-Rechnung für Luftschadstoffe“ ein gängiges Verfahren zur Abschätzung der Schadstoffbelastungen in den Kommunen an. Mit Hilfe dieses Verfahrens wurden die Werte für die Schadstoffbelastungen aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens auf den relevanten Straßenzügen Langwahn, August-Thyssen-Straße und Jahnstraße untersucht. Die ermittelten Werte für die einzelnen Schadstoffe lagen dabei weit unterhalb der gesetzlich geregelten Grenzwerte. (vgl. die Begründung: Teil B Umweltbericht Kapitel 2.2. „Auswirkungen auf Boden, Wasser / Grundwasser, Luft, Klima“) zu b) Altlasten In der Planbegründung zum Bebauungsplan 269 - Langwahn - sind unter 5.8. die Altlasten aufgeführt. Im Plan gekennzeichnet ist die Fläche der Altlast mit der Katasternummer 5103/0140 (Altstandort ehemaliges Gaswerks- und Kokerei Gelände). Für dieses Gelände wurde in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden ein „Sanierungsplan für das Gelände Langwahn 54“ (HYDR.O.Geologen u. Ingenieure, Aachen 2002) erstellt, der dabei die zukünftige gewerbliche Nutzung z.B. mit großflächigem Einzelhandel und umgebenen Parkplätzen zu Grunde legt, und auch die Hochwasserproblematik betrachtet. Zwischenzeitlich wurden die drei Belastungsschwerpunkte in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Aachen saniert. Die laufende Baulandfreilegung und die vorbereitenden Arbeiten für die Baumaßnahmen werden kontinuierlich von einem Gutachter begleitet und - sofern erforderlich - vorgefundene Bodenverunreinigungen direkt beseitigt.	
3.5.	Zusammenfassung Es muss leider festgestellt werden, dass wichtige Punkte einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entgegenstehen:		Die Stellungnahme wird

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
	a) Beim Langwahn handelt es sich um keinen integrierten Standort; man könnte ihn als innenstadtnah bezeichnen, wenn zeitgleich ein städtebauliches Entwicklungskonzept mit Investitionsmaßnahmen zur Verzahnung der Innenstadt mit dem Langwahn aufgelegt worden wäre. b) Alle in der Begründung aufgeführten städtebaulichen Ziele werden nicht umgesetzt oder verfehlt, u.a. auch durch das Fehlen alternativer Nutzungskonzepte für dieses EWV-Areal. c) Umsatzumverteilungen finden in einer Größenordnung (bis zu 40% in einzelnen Sortimenten) durch den Standort Langwahn statt, die nicht nur für Eschweiler-Mitte, sondern für die Gesamtstadt und die Region erhebliche städtebauliche Auswirkungen zeitigen. Dass der nördliche Citybereich – wie dies auch schon im CiMa-Gutachten angemerkt wurde – in Mitteleinschaffung gezogen wird, steht wohl außer Frage. Bei einem Wegbrechen des Hertie-Kaufhauses dürfte dieser Innenstadtbereich wohl langfristig kaum zu halten sein. d) Umweltbelastungen: Durch die durch das Fachmarktzentrum ausgelösten Verkehrsmengen werden Langwahn und August-Thyssen-Str. so stark belastet, dass an ein qualitatives Wohnen nicht mehr gedacht werden kann. Die zusätzlichen Verkehrsmengen werden die Feinstaubbelastung vor allem des Langwahns unerträglich steigern. Ebenso birgt die Behandlung der Altlastenproblematik erhebliche Gefahrenpotentiale. Die Umsetzung der umstrittenen Ziele dieses Bebauungsplanentwurfes 269 – Langwahn – ist mit mannigfaltigen Problemen behaftet. Eine objektive Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Interessen ist nicht zu erkennen, auch nicht im jetzigen Ergänzungs-Offenlage-Schritt. Als „Bedenken- und Anregungsträger“ bitten wir den Rat der Stadt, dieses Planverfahren nicht weiter zu verfolgen. Zumindest sollte das Normenkontrollverfahren beim OVG Münster abgewartet werden, um erkennen zu können, ob die vorhandenen Abwägungsdefizite in einem erneuten Verfahren zu heilen sind oder ob es für die Stadt nicht besser wäre, alternative Nutzungen für diesen Standort in Erwägung zu ziehen. Es wäre schade, wenn das zu beplanende Areal nicht dazu genutzt wird, die in der Begründung aufgezeigten städtebaulichen Ziele (wie Verbindung des Schul- und Sportgürtels mit der Innenstadt oder Einbindungen in die vorhandene Stadtstruktur) in großen Teilen zu verwirklichen.	zu a) siehe oben unter Nummer 3.1. zu b) siehe oben unter Nummer 3.2. zu c) siehe oben unter Nummer 3.3. zu d) siehe oben unter Nummer 3.4.	nicht berücksichtigt.

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
4.	Frau Pflanz Königsbergerstr. 31 - Schreiben vom 04.02.06		
4.1.	Die Bürgerin äußert ihre Enttäuschung, dass die in der Presse dargestellte Entwicklung des Marktozentrums am Langwahn nur zu einer Ansammlung von Läden führt, die so schon in der Innenstadt vorhanden sind. Sie schlägt die Errichtung einer Markthalle, wie sie in anderen Ländern üblich ist, vor, in der alle Marktstände des Eschweiler Marktes untergebracht würden und ein ständiger Verkauf von frischen Lebensmitteln stattfände.	Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen grundsätzlich die angesprochene Lösung einer „Markthalle“. Im Sondergebiet ist u. a. eine maximale Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente von 3.500 qm festgesetzt. In dieser Größenordnung könnte also ein Projekt mit der angesprochenen „Markthalle“ genehmigungsfähig sein. Der Bebauungsplan bildet allerdings nur den Rahmen für die einzelnen unterschiedlichen Bauvorhaben, weitergehende Festsetzungen die dezidiert die Architektur festschreiben sind nicht vorgesehen. Die Idee einer „Markthalle“ wie sie in südlichen Ländern existieren, entspricht nicht den Vorstellungen des Investors.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
5.	Herr Härchen, Preyerstr. 72 - Schreiben vom 10.03.06		
5.0.	Zum Bebauungsplan wird angeregt vom Planinhalt Abstand zu nehmen. Falls der Planinhalt weiter verfolgt werden soll, schlägt der Bürger vor, zunächst das weitere Planverfahren auszusetzen und eine intensive Bürgerbeteiligung durch eine Einwohnerversammlung stattfinden zu lassen. Der ganz überwiegende Teil des Plangebietes stellt ein Sondergebiet dar, auf dem ein Investor für REWE 2.509, für Penny 1.206, für C&A 1.200, für Takko 605, für Shoe4You 604 und für Rossmann 604 Quadratmeter Verkaufsfläche vorsieht. Selbst wenn sich dieser Besatz ändern sollte, geht es um Verkaufsflächen zwischen 5.000 und 6.000 qm. Ihnen dienen zwischen 350 und 476 Stellplätze mit Zu-/Abfahrten über Langwahn, Thyssen- und Jahnstrasse. Wesentliches Planungsziel ist die Anstedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe.	Der politische Wille des Rates der Stadt Eschweiler ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Der Bundesgesetzgeber regelt im Baugesetzbuch die Beteiligung der Öffentlichkeit im Bebauungsplanverfahren im § 3 BauGB. Darüber hinaus wird in der „Satzung der Stadt Eschweiler über die Bürgerbeteiligung nach § 3 Baugesetzbuch“ diese Beteiligung weiter differenziert. Im Falle dieses Bebauungsplanes wurde eine „Bürgerbeteiligung im Regelfall“ nach §4 dieser Satzung durchgeführt. Für die Bürger war im Rahmen der öffentlichen Auslegung und vor dem Hintergrund einer umfassenden Berichterstattung im Ausschuss und Presse ausreichend Gelegenheit zur Äußerung von Anregungen gegeben. Der Bebauungsplan regelt durch seine Festsetzungen die maximalen Verkaufsflächen, bzw. die Zulässigkeit von Sortimentsgruppen. Er macht keine Aussagen zu den einzelnen Firmen, Betreibern oder einzelnen Mietflächen. Die Anzahl der Stellplätze ist natürlich konzeptabhängig. Im Verkehrsgutachten wird eine Summe von 350 (280 Kunden und 70 Personal) angesetzt, zusätzlich untersucht wurden die rund 75 bereits vorhandenen und sehr intensiv genutzten Stellplätze der Sporteinrichtungen an der Jahnstraße, die aber für die Nutzung durch Kunden des Einkaufszentrums nicht zur Verfügung stehen.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
5.1.	Es mag sein, dass es in Eschweiler eine Chance für überörtliche Kaufkraftbindung gibt. Sie engt sich allerdings auf Unterhaltungselektronik und Sportartikel ein (sog. „Einzelhandelsgutachten“ von CIMA, Bonn, März 2003). Um beide Branchen in Eschweiler anzusiedeln, reicht z.B. das Areal östlich REAL. Großflächiger Einzelhandel stellt dort die schlüssige Vollen- dung der Entwicklung in diesem Gebiet dar. Einer zusätzlichen Ausweisung eines Sondergebietes bedarf es also am Langwahn nicht.	Zur Positionierung der Stadt Eschweiler als „Einkaufsstadt“ wird auf das angesprochene CIMA - Einzelhandelsgutachten verwiesen. Zu den einzelnen Branchen siehe auch die Stellungnahme zum Schreiben des City Management Eschweiler e.V. unter Nummer 2. bzw. 3.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
5.2.	Die mit dem Planinhalt beabsichtigten Ansiedlungen können die innerstädtische Wirtschaftsstruktur kaum verbessern. Denn, so die Gutachter, es gibt nur begrenzten sortenspezifischen Entwicklungsspielraum in Eschweiler. Mit dem Langwahnprojekt ist deshalb anstelle von Verbesserungen eher das Gegenteil zu befürchten. Auch die Gutachter erkennen, dass der Bebauungsplan in seiner jetzigen Struktur sowohl zu einem Stadumbau als auch zu einer erheblichen Einschränkung der Entwicklungsspielräume vor allem für das CityCenter führen wird. Dort werden sogar Betriebsstillen- gungen erwartet. Konsequenz aus einer solchen Beseitigung eines städte- baulichen Missstandes am Langwahn wäre die Verursachung eines neuen Missstandes mindestens im CityCenter.	Zu den Folgen dieser Ansiedlung siehe auch die Stellungnahme zum Schreiben des City Management Eschweiler e.V. unter Nummer 3. Die zukünftigen Entwicklungsspielräume des CityCenters werden nicht zwingend durch das Projekt Langwahn eingeschränkt. Städte- bauliche Missstände sind nicht zu erwarten. Zumal das CityCenter stationären Einzelhandel anbietet ebenso wie der zentrale Ge- schäftsbereich und damit der zentralen Lage mehr Konkurrenz bie- tet als der Standort Langwahn, der die große Fläche anbietet in Ergänzung des zentralen Angebotes.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
5.3.	Mit ihren Bewertungen der Aussichten für das Plangebiet sind die Gutach- ter gleich in mehreren Formulierungen vorsichtig. Außerdem stellen sie einer vielleicht positiven Entwicklung am Langwahn maßgebliche infra- strukturelle Vorleistungen durch die Stadt voran. Schließlich ist bei der weiteren Beplanung des Langwahngeländes der Stillstand in der Bevölke- rungsentwicklung zu berücksichtigen (so CIMA ebenso wie Bertelsmann- Stiftung zu Eschweiler in „Wegweiser demographischer Wandel“, 2006) Sollten Wachstumspotentiale überhaupt noch bestehen, so suchen sie die CIMA-Gutachter in der Stadtrand(zu)wanderung aus dem Aachener Ver- dichtungsraum. Nicht zuletzt sehen sie die Aussichten für Unterhaltungs- elektronik und Sportartikelmärkte bloß als „möglich“ an und stellen fest, dass „...der Einzelhandel in Eschweiler mit Blick auf die wirtschaftsräumli- che Lage und den regionalen Wettbewerb gut positioniert ist.“ Es gebe nur begrenzte Entwicklungsgelegenheiten (s. o.).	Zu der Einschätzung der Gutachter und den infrastrukturellen Vor- leistungen siehe auch die Stellungnahme zum Schreiben des City Management Eschweiler e.V. unter Nummer 2.6.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
5.4.	Als städtische Vorleistungen erwarten die Gutachter eine „umfassende städtebauliche Anbindung des Bebauungsplangebietes an die Marienstras- ße.“ Der Bebauungsplan sieht jedoch keine städtebaulichen Aktivitäten.	Zur umfassenden städtebaulichen Anbindung an die Innenstadt siehe die Stellungnahmen zum Schreiben des City Management Eschweiler e.V. unter Nummer 2.6 sowie unter Nummer 3.1. und	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
	sondern lediglich verkehrliche Begleitaktivitäten (insbes. Kreisverkehr Langwahn) vor. Erst recht sind die mit dem Plan bekannt gewordenen Maßnahmen nicht umfassend; jedenfalls müssen sie so durchgreifend sein, dass sie die Trennlinie, bestehend aus Dechant-Deckers- / Franzstraße, gegenüber dem Stadtkern nachhaltig aufheben.	3.3.	sichtigt.
5.5.	Seien es die in der Begründung benannten 350, seien es die den Planunterlagen entnehmbaren 476 Parkplätze, beides belastet die Nachbarbereiche des Plangebietes. Die Zu- / Abfahrt durch Thyssen- und Jahnstraße werden intensiv von Kindern genutzt, die zum Kindergarten, zur Schule und zu den Sportstätten gehen. Die mit den zahlreichen Parkplätzen verbundenen Ziel-/Quellverkehre verursachen Gefahrensteigerungen.	Wie oben unter Nummer 5.0 aufgeführt, wird im Bebauungsplanverfahren basierend auf dem Verkehrsgutachten von 350 Parkplätzen für das Einkaufszentrum im Sondergebiet und den vorhandenen ca. 75 Stellplätzen der Eissporthalle auf dem Parkplatz an der Jahnstraße ausgegangen. Das Sondergebiet wird über zwei vorgesehene Zu- / und Abfahrten erschlossen (am Langwahn und an der August-Thyssen-Straße), sowie über ein Ausfahrt an der Jahnstraße (Personal- / Anlieferungsverkehr). Dies wurde im Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan (IGEPA, Niederzier, Jan 2006) untersucht. Die Schlussfolgerungen des Verkehrsgutachtens sind in den Bebauungsplan eingeflossen. Unabhängig von den Auswirkungen der Sondergebietsplanungen wurde im Verkehrsgutachten im Kreuzungsbereich August-Thyssen-Straße / Jahnstraße die Anlage eines „Zebrastreifens“ zwar empfohlen, die direkte Notwendigkeit jedoch nicht gesehen. Diese Planung bzw. die Stellung von Erwachsenenlotsen zur Sicherung des Schulweges wird in einem separaten Verfahren vertieft untersucht. Die Belastungen durch Immissionen sind im Schalltechnischen Gutachten der SWA Aachen GmbH, zum Bebauungsplan 269 - Langwahn - (Jan. 2006 und Ergänzung August 2008) untersucht worden. Die daraus resultierenden Festsetzungen wurden im Bebauungsplan umgesetzt, womit ein ausreichender Schutz der Nachbargebiete in dieser Hinsicht gewährleistet ist.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
5.6.	Zwar braucht der Bebauungsplan nicht vorrangig private wirtschaftliche Interessen zu schützen. Es erhebt sich jedoch die Frage, ob auf die vorhandenen gebührenpflichtigen Parkhäuser im CityCenter und bei P&C mehr Rücksicht genommen werden muss, anstatt sie mit mehreren hundert sicherlich entgeltfreien neuen Parkplätzen konkurrieren zu lassen. Für mehr Rücksichtnahme spricht die Eschweiler Situation. Denn seit fast drei Jahrzehnten begründen Eschweiler und das städtische Marketing den Ruf als Einkaufsstadt nicht zuletzt mit dem auf privates Risiko geschaffenen	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens können keine Festsetzungen getroffen werden zur Bewirtschaftung von Parkplatzflächen auf privaten Grundstücken. Aufgrund der Vorgaben des Schallschutzgutachtens wird allerdings die Nutzung der Stellplätze in der Zeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr im Rahmen der Baugenehmigung untersagt werden müssen. Dabei handelt es sich um notwendige Stellplätze für die Nutzungen und nicht um Parkplätze.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Parkplatzangebot im CityCenter. Besonderes Engagement der Stadt ist erst kürzlich neben die private Initiative zur Errichtung des Parkhauses neben P&C getreten.		
5.7.	Die Stellungnahmen von IHK und CITY Management aus Mai bzw. Juni 2005 sind weiter zu beachten. Im vorigen Jahr hatten die Investitionsabsichten stadtstrukturell ansprechendere Inhalte. Waren gleichwohl schon damals die Stellungnahmen von IHK und CITY Management angebracht, so gilt das gegenüber den neueren Investitionsvorstellungen umso mehr. Soweit sie dem hier Vorgetragenen nicht widersprechen, werden deshalb die beiden Stellungnahmen auch zum Inhalt der heutigen Anregungen gemacht.	Zur Stellungnahme der IHK siehe auch die Tabelle mit der Auflistung der Stellungnahmen der Behörden (TÖB) zum Bebauungsplan 269 - Langwahn - unter Nummer 1. und 2. Zur Stellungnahme CITY Management Eschweiler e.V. siehe oben unter Nummer 2. und Nummer 3.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
5.8.	Bei alldem soll auf die Planung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel am Langwahn verzichtet werden. Will man jedoch an der Planung festhalten, so ist eine städteplanerische Gesamtkonzeption als Leitbild für die Kernstadt unerlässlich. Sie muss die Einzelheiten des gutachterlich vorausgesagten städtebaulichen Umbaus bestimmen und für Stadt und Bürger wirtschaftlich einschätzen. Dazu gehören auch, mit Hilfe der weiteren Stadtplanung die leicht überdurchschnittliche Kaufkraft in Eschweiler „durch Zuzug kaufkraftmäßiger Bevölkerung das Kaufkraftniveau zu stabilisieren“ (CIMA; ebenso Bertelsmannstiftung, s. o.). Es soll noch offen bleiben, ob diese gutachterliche Empfehlung auch durch eine Umplanung für das Langwahngelände mindestens teilweise verwirklicht werden kann.	Im Stadtentwicklungskonzept Eschweiler 2015 (von 2002) und im Stadterneuerungsgebiet Entwicklungsgebiet Innenstadt Eschweiler (von 2003) sind Leitbilder und eine Gesamtkonzeption für die Kernstadt erarbeitet worden, dabei wurde auch explizit der Standort EWV-Gelände Langwahn einbezogen. Im Stadtentwicklungskonzept 2015 steht unter dem Leitbild Wirtschaft als Schwerpunkt die „Sicherung und Entwicklung von Handel und Dienstleistungen im Stadtzentrum“. Ausgeführt wird dieser Schwerpunkt mit folgenden Worten: „Durch eine gezielte Wohnentwicklung im Stadtzentrum gewinnt der Siedlungsschwerpunkt zusätzliche Mantelbevölkerung und Kaufkraft. Eine stadträumliche Aufwertung der zentralen Bereiche für Handel und Dienstleistungen, die u. a. auch durch dieverkehrliche Entlastung in diesen Bereichen möglich wird, soll diese Entwicklung unterstützen. Als Entwicklungsflächen kommen insbesondere das ehemalige Kaufhaus-Areal Grabenstraße / Englerthstraße und das ehemalige EWV-Gelände in Betracht.“ Die Stadt hat sich intensiv bemüht das Areal Grabenstraße / Englerthstraße einer neuen Entwicklung zuzuführen, dies fand jedoch nicht die Zustimmung der Grundstückseigentümer.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
5.9.	Es ist leicht nachvollziehbar, dass sich das Langwahnprojekt vielfältig auf Eschweiler auswirkt. Ob zu den jetzigen oder zu überarbeiteten Planinhalten verdient eine so weit tragende Planung die Einbeziehung der Einwohner über die Möglichkeiten bloßer schriftlicher Stellungnahmen hinaus. Deshalb sollte mit vorbereitenden Informationen sowie unter Beteiligung vor allem von IHK und CITY Management Eschweiler e.V. Gelegenheit für	Zur Einbeziehung der Einwohner siehe oben am Anfang dieser Stellungnahme unter Nummer 5.0.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
	intensive Bürgerbeteiligung in einer Einwohnerversammlung gegeben werden. Dafür und für die anschließende Auswertung aktuell gewonnener Erkenntnisse ist die vorläufige Aussetzung des Verfahrens gedacht.		
6.	Frau Flegel, Neustr. 26; vertreten durch Kaldenbach & Taeter, WP/StB/RA, Brühl - Schreiben vom 16.06.2006		
6.1.	Zum Bebauungsplan wird angeregt: Die Stadt Eschweiler verfügt bereits über zwei Einkaufszentren und zwar zum einen im Bereich Marien-, Graben-, Englerth-, Ufer- und Neustraße und zum anderen im City-Center. In diesen beiden Einkaufszentren stehen nach ihren Informationen z. Zt. ca. 8.000 qm Verkaufsfläche leer. Schon dies bleibt weder auf die Investoren noch auf den Einzelhandel ohne Auswirkungen. Beide leiden seit Jahren unter diesem Zustand. Die Erschließung eines weiteren Einkaufszentrums in fußläufiger Entfernung hat sicherlich neben weiteren Leerständen erhebliche Einkommenseinbußen beim Einzelhandel in den bestehenden Zentren zur Folge. Beide Zentren drohen dadurch in eine Abwärtsspirale zu geraten. Der Bürgerin ist es nach längerem Leerstand erst im Jahre 2004 gelungen, ihr vorher durchaus bereits vorzeigbares Ladenlokal mittels Aufwendungen in sechsstelliger Höhe für den C&A Kid Store herzurichten. Bei infolge der Leerstände sowie der konjunkturellen Entwicklung deutlich gesunkenen Mieten kann man sich sicher vorstellen, dass sich eine solche Investition nicht in wenigen Jahren amortisiert. Aber nicht nur für die Bürgerin, sondern für alle Kaufleute und auch die Hausbesitzer in den bereits bestehenden Zentren brächte die Erschließung eines weiteren Zentrums - u. U. verbunden mit der Schließung des C&A Kid Stores auf der Neustraße - massive Nachteile, da sich der Kid Store seit seiner Eröffnung durchaus als Frequenzbringer für den Bereich Marien-, Graben-, Englerth-, Ufer- und Neustraße erwiesen und somit zur Stabilisierung der Verhältnisse beigetragen hat. Daher bittet die Bürgerin deshalb eindringlich, von einer eventuell geplanten Erschließung eines weiteren Einkaufszentrums am Langwahn Abstand zu nehmen, um eine Kannibalisierung der dann drei innerstädtischen Einkaufszentren (mit entsprechend negativen Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Eschweiler) zu vermeiden.	Zum Leerstand in der Innenstadt siehe oben die Stellungnahme zum Schreiben des City Management Eschweiler e.V. unter Nummer 3.1. Zu den Einkommenseinbußen der Einzelhändler sei darauf hingewiesen, dass sich ein Schutz gegen Umsatz- und Gewinneinbußen auf Grund der künftigen Konkurrenz durch ein anderes Unternehmen weder aus planungsrechtlichen Vorschriften noch aus dem Rücksichtnahmegebot, das für grundstücksbezogene Nachteile und nicht für die Minderung von Erwerbschancen gilt, ableiten lässt. Zu den Aufgaben der Bauleitplanung gehört es u. a. die Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen, allerdings darf die Bauleitplanung nicht in den freien Markt eingreifen und vorhandene Einzelhandelseinrichtungen vor Konkurrenz schützen.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
7.	Frau Plönnes, Wiesenkoppe 6, 52249 Eschweiler -Schreiben vom 29.05.06		
7.1	Die Bürgerin ist als Eigentümerin des Grundstückes Langwahn 56 direkt durch die Planungen des Einkaufszentrums berührt. Seit Jahren hat sie zwei unentgeltlich genutzte Stellplätze auf dem Grundstück Langwahn 54 und eine Zufahrtsmöglichkeit über dieses Grundstück zu ihrem Garten. Des Weiteren werden regelmäßig jährlich die auf dem EWV (ehemaligen LIKRA-Gelände) stehenden Bäume soweit diese auf ihr Grundstück ragen beschnitten und das angefallene Schnittgut entsorgt. Diese Rechte wurden nie verbrieft sondern leiten sich aus mündlichen Zusagen her. Ihre Hoffnung ist, dass bei den derzeit laufenden Neuplanungen ihre „Rechte“ Beachtung finden, und weiter angemessen bestehen bleiben. Nach den Projektplanungen soll die unmittelbar neben ihrem Gebäude (Langwahn 56) befindliche Trafostation entfallen und durch ein mehrgeschossiges Gebäude ersetzt werden. Die Bürgerin fragt an, ob die Möglichkeit besteht die Trafostation zu Garagen umzugestalten und in den Neubau zu integrieren. Sollte die Neuplanung so nicht vorgesehen sein, so bittet sie darum, den Neubau einer Garage im hinteren Teil ihres Gartens einschließlich einer Zufahrt über das ehemalige EWV Gelände zu ermöglichen bzw. zu bewilligen.	Bei diesen angesprochenen „Rechten“ handelt es sich um mögliche Nutzungsrechte auf einer privatrechtlichen Grundlage. Diese werden nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt. Der Bebauungsplan sieht im angesprochenen Teilbereich neben Haus Nr. 56 ein Baufenster mit einer mindestens zwei bis maximal dreigeschossiger Bebauung in geschlossener Bauweise vor. Eine Umnutzung der Trafostation in Garagen und eine Einbindung in den Neubau ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans grundsätzlich möglich, städtebaulich aber sicher keine adäquate Lösung für diesen Standort. Auch ein Neubau von Garagen im hinteren Grundstücksteil des Hauses Langwahn 56 könnte nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt werden, die Zufahrt über das Nachbargrundstück müsste allerdings privatrechtlich gesichert werden.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
8.	Herr Schoenen, August - Thyssen - Straße 48; vertreten durch Köhler & Klett Rechtsanwälte, Köln - Schreiben vom 07.10.2008		
8.0	Zur Vermeidung unnötiger Wiederholungen wird auf die Rügeschrift vom 08.02.2007 und den Normenkontrollantrag vom 26.09.2007 verwiesen.	Zum Schreiben vom 08.02.07 siehe unter Nummer 8.8. Zum Schreiben vom 26.09.07 siehe unter Nummer 8.9.	
8.1.	Auch der geringfügig geänderte Entwurf gibt Anlass zu Einwendungen, weil er die prinzipiellen und strukturellen Mängel und Abwägungsdefizite des Bebauungsplanes nicht behebt.		

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
	<u>Verkehrs- und Immissionsbelastungen</u> Ein unbewältigtes Kernproblem des Bebauungsplans 269 besteht darin, dass der Plan in einem Blockinnenbereich auf der entstandenen Brachfläche ein Fachmarktzentrum festzusetzen sucht, das in hohem Maße Verkehrsströme anziehen und Lärm- sowie Abgasimmissionen verursachen wird. Die Problemlage wird zum einen dadurch verschärft, dass bereits die vorgefundenen Verkehrs- und Immissionsbelastungen erheblich sind. Zum anderen kommt hinzu, dass die vorhandene Bebauung an der August-Thyssen-Straße de facto ausschließlich der Wohnnutzung dient und die Bebauung am Straßenzug Langwahn – von wenigen Ausnahmen abgesehen – eine überwiegende Wohnnutzung aufweist. Nach den Prognosedaten des vorliegenden Verkehrsgutachtens (erstattet von der Firma IGEP, Niederzier) ist zu erwarten, dass die täglichen Verkehrsmengen auf dem Straßenzug Langwahn um ca. 25 % und auf der August-Thyssen-Straße um ca. 18 % ansteigen werden. Als zusätzlicher und erschwerender Faktor kommt hinzu, dass das im Blockinnenbereich zwischen Langwahn, August-Thyssen-Straße, Jahnstraße und Indeuffer geplante Fachmarktzentrum in erheblichem Umfang und während der gesamten Betriebs- und Öffnungszeiten Vorgänge des Ein- und Ausfahrtverkehrs auslösen wird. Vor allem die Ein- und Ausfahrt an der August-Thyssen-Straße wird in starkem Maße frequentiert werden, zumal die Ein- und Ausfahrt am Langwahn wegen der ohnehin bestehenden Überlastung dieses Straßenzuges und des angeschlossenen Linksabbiegens aus dem Fachmarktzentrum heraus in den Langwahn verkehrstechnische Nachteile aufweist. Dies wird Abdrängungseffekte auslösen, so dass der Ein- und Ausfahrtverkehr in verstärktem Maße die August-Thyssen-Straße nutzen wird. Hierdurch werden die typischen Begleitumstände des Ein- und Ausfahrtverkehrs wie permanente Anfahr- und Bremsvorgänge und Staubildungen zunehmen. Die Immissionsbelastungen durch Lärm und Abgase werden sich infolgedessen drastisch vermehren. Wichtig ist des Weiteren, dass der durch das Planvorhaben angezogene Straßenverkehr sich nach Art und Dauer wesentlich von dem gegenwärtigen Verkehr unterscheiden wird. Während die August-Thyssen-Straße zur Zeit als Sammelstraße vor allem dem durch die Schul- und Kindergartennutzung bedingten Verkehr dient und dieser sich auf die Stoßzeiten am Morgen und gegen Mittag (bei Schul- und Kindergartenschluss) konzentriert, würden die durch das Fachmarktzentrum bedingten Verkehrsströme	Zur Berücksichtigung der Verkehrsmengen und der Immissionen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und zum Charakter des Wohngebietes an der August-Thyssen-Straße siehe oben die Stellungnahme zum Schreiben des City Management Eschweiler e.V. unter Nummer 3.4.	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
	ganztägig fließen. Insbesondere der Wohncharakter der Hausgrundstücke an der August-Thyssen-Straße würde durch diese Verkehrs- und Immissionsbelastungen erheblich beeinträchtigt. Mit dem Charakter eines Allgemeinen Wohngebiets, in dem das Grundstück unseres Mandanten liegt, sind derartige Immissionen nicht vereinbar. Diese Belastungen würden durch die vorgesehene Planänderung in Gestalt der „Entfernung“ des Geh- und Fahrrechts zugunsten der Allgemeinheit auf dem bestehenden städtischen Parkplatz nur in begrenzter und unzulänglicher Weise gemindert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Nutzung dieses Parkplatzes durch die Kunden und Besucher des Fachmarktzentrums nach wie vor vorgesehen und gewollt ist. Art und Dauer der Verkehrsnutzung unterscheiden sich, wie erwähnt, wesentlich von der bisherigen Nutzung dieses Parkplatzes im Zusammenhang mit dem Schul- und Kindergartenbetrieb. Zudem hätte die „Entfernung“ des erwähnten Geh- und Fahrrechts voraussichtlich eine Verlagerung von Fahrzeugbewegungen zu der Ein- und Ausfahrt an der August-Thyssen-Straße zur Folge. Das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen hat in dem erwähnten Beschluss vom 28.07.2008 im Verfahren 7 B 496/08.NE überzeugend ausgeführt: „Laut Schallgutachten wird die Bebauung in den maßgebenden Straßen Langwahn/Marienstraße/August-Thyssen-Straße bereits ohne Planverwirklichung deutlich oberhalb der Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach DIN 18005 und der Grenzwerte der 16.BImSchV beaufschlagt. Nach den Feststellungen des Gutachtens erreicht die Vorbelastung des Straßenabschnitts an dem Immissionsort August-Thyssen-Straße 46 ... tagsüber 59,6 dB(A); für die Zeit nach der Umsetzung des Planvorhabens prognostiziert das Gutachten an der August-Thyssen-Straße 46 tagsüber eine Belastung von bis zu 60,1 dB(A). Keine Aussage trifft das Gutachten darüber, welchen Immissionen die straßenabgewandte Nordseite des Grundstücks des Antragstellers bereits bislang ausgesetzt ist und um wieviel sich diese Vorbelastung bei einer Umsetzung des Bebauungsplans erhöhen wird.“ Selbst wenn das Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit auf dem bestehenden städtischen Parkplatz beseitigt werden sollte, bleibt das gerichtlich beanstandete Ermittlungs- und Abwägungsdefizit. Dieses Defizit wird in dem ausgelegten Entwurf des geänderten Bebauungsplans 269	Es ist allgemein anerkannt, dass im Rahmen der Bauleitplanung auch die (Eigentümer-) Interessen der Nachbarschaft mit zu berücksichtigen sind. Dabei kann den Eigentümern sogar ein Drittschutz gegen planbedingte Beeinträchtigungen zustehen, die im adäquat-kausalen Zusammenhang mit der Planung stehen und mehr als nur geringfügig sind. Hier ist allerdings zu beachten, dass schon in der Vergangenheit die Eigentümer insbesondere der Wohnhäuser in der August-Thyssen-Straße durch die bisher mögliche Nutzung (Gaswerk) beeinträchtigt waren. Die Plansituation entsprach eben nicht dem Charakter einer Wohnsiedlung. Auch die ansonsten die Wohngrundstücke an der August-Thyssen-Straße umgebende Bebauung mit einer Vielzahl von öffentlichen Einrichtungen und Gewerbebetrieben zeigt diesen Status auf. Allerdings ist nicht zu verkennen, dass es durch die Überplanung zu einer gewissen Mehrbelastung der Nachbarschaft insbesondere durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen mit den daraus resultierenden Folgen kommen wird. Jedoch wird zur Berücksichtigung des Wohncharakters der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet an der August-Thyssen-Straße auf das Schallgutachten zum Bebauungsplan der SWA GmbH, Aachen, von Januar 2006 und die Ergänzung von August 2008 hingewiesen. Die Ergänzung von August 2008 hat explizit die Wohnsituation an der August-Thyssen-Straße 48 untersucht. Wie auch oben unter Nr. 3.4. beschrieben führt das prognostizierte Verkehrsaufkommen im diesem westlichen Abschnitt der August-Thyssen-Straße zu einer Pegelerhöhung kleiner 1 dB (A). In dieser Größenordnung ist diese Erhöhung subjektiv nicht wahrnehmbar und wird aus Gutachtersicht als geringfügig eingestuft. Unter der Berücksichtigung der Vorbelastung auch aus der bestehenden Parkplatznutzung an der Jahnstraße kommt es somit nicht zu einer wahrnehmbaren planbedingten Verschlechterung der Immissionslage. Auch wenn der Lärm in der August-Thyssen-Straße an den Südfassaden der Häuser Nr. 46-50 aufgrund der Vorbelastung mit 60 dB (A) oberhalb der Grenzwerte der 16. BImSchV für die Allgemeinen Wohngebiete (59 dB (A)) liegt, ist die Lärmbelastung weit entfernt von der Schwelle der Gesundheitsgefahr, die nach der Rechtsprechung bei ca. 70 dB (A) tagsüber liegt. Die Lärmbelastung an der straßenabgewandten Nordseite des all-	

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
	nicht behoben. Der Entwurf verweigert sich einer ergänzenden Ermittlung, Gewichtung und Abwägung der insoweit betroffenen Belange. Offenbar sind die aus den vorliegenden Daten sowie aus dem Verkehrs- und dem Schallgutachten ersichtlichen Defizite unter den gegebenen Rahmenbedingungen, nämlich bei den vorhandenen Straßen- und Verkehrsführungen sowie bei den gutachterlich festgestellten und prognostizierten Verkehrsflüssen nicht behebbar. Das Abwägungsdefizit hinsichtlich der Verkehrs- und Immissionsbelastungen besteht daher fort. Die Begründung des (geringfügig) geänderten Bebauungsplans 269 lässt keine ernsthafte Auseinandersetzung mit diesem Defizit oder seiner Behebung erkennen.	gemeinen Wohngebietes an der August-Thyssen-Straße wurde exemplarisch für das Haus Nr. 48 untersucht. Die Analyse- und Prognosewerte (47,4/48,0 dB(A)) liegen deutlich unterhalb der Orientierungswerte / Immissionsgrenzwerte von tags 55 dB(A) / 59 dB(A). (vgl. Schallgutachten zum Bebauungsplan, Ergänzung August 2008).	
8.2.	<u>Insbessere Feinstaubbelastung</u> Unter den Verkehrs- und Immissionsbelastungen spielen die Feinstaubimmissionen nach neueren Erkenntnissen eine besondere Rolle. Der Straßenzug Langwahn ist insofern schon bei den vorgefundenen Verhältnissen problematisch. Bereits bei Untersuchungen Ende der 1990-er Jahre ist festgestellt worden, dass die Feinstaubbelastung hier kurz- und langfristig eine kritische Höhe aufwies. Die Feinstaubimmissionen des Verkehrs in der August-Thyssen-Straße und im Straßenzug Langwahn wurden seinerzeit von dem Physiker Dr. Rudolf Irmischer (Düren) ermittelt. Hiernach lag die Feinstaubbelastung bei einem Wert von ca. 1,3 kg Feinstaub pro Tag. Basis dieser Feststellungen war eine Studie des Instituts für Zukunftsstudien und Technologiebewertung (Berlin), die im Auftrag des Bundesumweltamtes erstellt wurde. Wenn bei der gegenwärtigen Bauleitplanung Messungen durchgeführt worden wären, hätte sich herausgestellt, dass die maßgebenden Grenzwerte für die Feinstaubbelastung vielfach und deutlich überschritten werden. Bei der Realisierung des Planvorhabens wären weitergehende Grenzwertüberschreitungen zu erwarten. Durch das Fachmarktzentrum würden zusätzliche Feinstaubimmissionen erzeugt. Grund dafür ist insbesondere der Umstand, dass die Verkehrsströme sich verändern werden. In deren Verlauf käme es zu Wartezeiten und Rückstaus an den Knotenpunkten. Zudem entstünde durch den zusätzlichen Ziel- und Querverkehr, wie dargelegt, eine erheblich vermehrte Verkehrsbelastung im Bereich des Plangebiets und der erwähnten Straßenzüge. Die Feinstaubimmissionen können sich infolge der zusätzlichen Verkehrsbelastung mehr als verdoppeln. Über	Die Feinstaubsituation ist in der Umweltprüfung zum Bebauungsplan 269 - Langwahn - berücksichtigt worden. (vgl. die Begründung: Teil B Umweltbericht Kapitel 2.2. „Auswirkungen auf Boden, Wasser / Grundwasser, Luft, Klima“). Es wird zu einer Erhöhung der vorhandenen Feinstaubbelastung verursacht durch das Einkaufszentrum kommen, jedoch in einer Größenordnung, die als unkritisch angesehen wird. Die ermittelten Werte für die einzelnen Schadstoffanteile unter Berücksichtigung der baulichen Situation (Schluchtencharakter) und der meteorologischen Eingangsdaten (Windrichtungsverteilungen) liegen dabei weit unterhalb der gesetzlich geregelten Grenzwerte. Siehe auch oben die Stellungnahme zum Schreiben des City Management Eschweiler e.V. unter Nummer 3.4.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
	die derzeitige Grundbelastung hinaus kann es je nach Windverhältnissen zu einer zusätzlichen Spitzenbelastung von über 10 µg/m³ Feinstaub kommen. Bekanntlich haben Untersuchungen der WHO das verstärkte Auftreten von Atemwegs- und Herz-Kreislaufkrankungen infolge von Feinstaub nachgewiesen. Dies gilt nicht allein, aber doch in besonderem Maße für Personen mit bereits bestehenden Erkrankungen (z.B. Asthma, Krupp-Husten). Wissenschaftliche Studien haben eine messbare Verringerung der Lebenserwartung ergeben. All dies ist im vorliegenden Fall von besonderem Gewicht, weil in der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebiets neben der Wohnbebauung drei Schulen und zwei Kindergärten liegen. Insoweit wird in rechtlicher Hinsicht auf die Vorgaben der europäischen Luftqualitätsrahmenrichtlinie 96/62/EG und die jüngste Rechtsprechung des EuGH (Urteil vom 25.07.2008, Rs. C-237/07, NuR 2008, 630 ff.) sowie auf die deutschen Umsetzungsvorschriften (§ 47 BImSchG, 22. BImSchG) verwiesen. Die Stadt Eschweiler hat bei der gegenwärtigen Bauleitplanung zur Aufstellung des Bebauungsplans 269 keine aktuellen Untersuchungen der Feinstaubbelastung vorgenommen. Solche Untersuchungen wären jedoch erforderlich gewesen. Erst auf der Grundlage entsprechender Ermittlungen und Auswertungen wäre eine sach- und problemgerechte Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB möglich gewesen. Die Unterlassung entsprechender Ermittlungen und die Außerachtlassung der betroffenen Gesundheitsbelange stellen ein weiteres gewichtiges Abwägungsdefizit dar.		
8.3.	<u>Altlasten</u> Angesichts der bekannten Altlasten im Boden des Plangebiets hätte, wie früher und insbesondere auch in dem anhängigen Normenkontrollverfahren geltend gemacht, vor der Planaufstellung eine Untersuchung des Untergrundes stattfinden müssen. Die Übergehung des Altlastenproblems bei der Planaufstellung war rechtswidrig. Aus der Begründung des Planeturwurfs in dem ergänzenden Verfahren ergibt sich, dass die in der Zwischenzeit angeblich partiell durchgeführte Altlastensanierung des Plangebiets auch zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abschließend durchgeführt wurde. Der Abwägungsfehler wird damit wiederholt und fortgesetzt. Dies ist um so erstaunlicher, als die Stadt Eschweiler gleichzeitig die (rechtswidrige) Vollziehung des Bebauungsplans 269 fördert.	Zur Berücksichtigung der Altlasten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens siehe oben die Stellungnahme zum Schreiben des City Management Eschweiler e.V. unter Nummer 3.4.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
8.4.	<u>Neues Baugebiet im faktischen Überschwemmungsgebiet - Anforderungen des Hochwasserschutzes</u> Aus der Begründung des leicht geänderten Entwurfs des Bebauungsplans 269 ist zu entnehmen, dass das Plangebiet in den natürlichen Überschwemmungsbereich der Inde hineinragt. Es liegt mithin im faktischen Überschwemmungsgebiet der Inde gem. § 31 b Abs. 1 WHG. Die Festsetzung des Sondergebiets für das Fachmarktzentrum auf dem brachgefallenen Gewerbegebiet stellt ein neues Baugebiet im Sinne des § 31 b Abs. 4 Satz 1 WHG dar. Zudem gilt hier im Interesse des Hochwasserschutzes das Erhaltungs- und Wiederherstellungsgebot nach §31 b Abs. 6 WHG. Über diese Vorgaben setzt sich die Stadt Eschweiler auch in dem vorliegenden Planergänzungsverfahren ohne irgendeine Begründung hinweg. Darin liegt ein erneutes und offensichtliches Abwägungsdefizit zu Lasten des Hochwasserschutzes.	Im Bauleitplanverfahren wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden zur Thematik des Hochwasserschutzes die zuständigen Stellen des Staatliche Umweltamt Aachen, (jetzt Kreis Aachen, A70 Untere Wasserbehörde), sowie der Wasserverband Eifel - Rur beteiligt. In den Antwortschreiben der beteiligten Behörden weist der Wasserverband Eifel - Rur lediglich auf die Lage des Plangebietes innerhalb der Überflutungsfläche für das Extremhochwasser im Hochwasseraktionsplan Inde - Vicht hin. Hierzu ist auf folgendes hinzuweisen: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 269 sind keine Oberflächengewässer, und Wasserschutzzonen vorhanden. Das Plangebiet reicht in den (ursprünglichen) natürlichen Überschwemmungsbereich der Inde hinein. Das gesetzliche Überschwemmungsgebiet umfasst den ausgebauten Abschnitt der Inde, die nördlich des Plangebietes und der Tennisplätze verläuft. Es wurde durch Verordnung der Bezirksregierung Köln 1998 auf Basis des hundertjährigen Hochwasserereignisses festgesetzt. Das Plangebiet liegt weder im festgesetzten Überschwemmungsgebiet, noch in den hochwassergefährdeten Bereichen oder den rückgewinnbaren Räumen gemäß Landeswassergesetz NRW (LWG). Nach dem Hochwasseraktionsplan Inde / Vicht ist die Innenstadt von Eschweiler bis zu einem 200-jährigen-Hochwasserereignis hochwasserfrei. Im Falle eines Extremhochwassers und beim Versagen von Hochwasser-schutzeinrichtungen wird jedoch annähernd der gesamte südliche Teil der Innenstadt und damit auch das Plangebiet überflutet. Diese Flächen wurden wegen des besonders hohen volkswirtschaftlichen Schadenspotentials in bebauten Bereichen in die Kartendarstellung aufgenommen. Als mögliche Maßnahmen zum Schutz dieser Überflutungsflächen beim Auftreten eines Extremhochwassers sind Sandsackbarrieren und mobile Schutzelemente in der Eschweiler Innenstadt vorgesehen. Noch einmal wird klargestellt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 269 - Langwahn - nicht im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet gemäß WHG (Wasserhaushaltsgesetz) liegt und auch nicht in den hochwassergefährdeten Bereichen. Mit dem „natürlichen Überschwemmungsbereich“ sind die ursprünglichen Überschwemmungsbereiche der Inde gemeint, die markiert werden	Die Stellungnahme wird zum Kenntnis genommen.

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
		durch die natürlichen Auenböden aus sandig schluffigen Flussablagerungen der Inde und durch die Gleyböden aus Hochflut- oder Auenlehm. Aufgrund dieser Baugrundverhältnisse wurde das Gebiet des Bebauungsplanes 269 nach §9 Abs.5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet. Parallel wurde ein Hinweis auf die Grundwasserhältnisse in den Bebauungsplan 269 aufgenommen.	
8.5.	<u>Sachzusammenhang zwischen Altlasten und Hochwasserproblematik</u> Wegen des hohen, in der Planbegründung erwähnten Grundwasserstandes (Grundwasserabstand von ca. 1,3 bis 2,0 m unter Flur) und der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebiets zur Inde ist zum einen der Zusammenhang zwischen den zuvor erwähnten Altlasten und dem Grundwasser sowie zum anderen der natürliche Zusammenhang zwischen Fluss- und Grundwasser zu beachten. Im Interesse des Grundwasserschutzes sowie des Planvorhabens und der dort vorgesehenen Lebensmittelschäfte wäre ein vollständiger Bodenaustausch geboten oder zumindest sachangemessen gewesen. Erschwerend kommt hinzu, dass sich die relativ häufigen und rasch aufeinander folgenden Hochwässer der Inde auf den Grundwasserstand und auf den Grundwasserspiegel im Planbereich erheblich anheben. Es bewirkt dann, dass der unterirdische Wasserfluss – anders als bei Niedrigwasser – von der Inde weg verläuft, die vorhandenen Altlasten in dieser Richtung ausschwemt und gesundheitsschädliche Stoffe dem Grundwasser und dem Boden der benachbarten Flächen zuführt. Dies betrifft auch die Standorte der Lebensmittelgeschäfte im Plangebiet. Die Begründung des geänderten Bebauungsplans 269 geht auf den Sachzusammenhang zwischen Altlasten- und Hochwasserproblematik ebenso wenig ein, wie dies in der Begründung des ursprünglichen Bebauungsplans 269 geschehen war. Das insoweit bestehende Abwägungsdefizit besteht somit ebenfalls unverändert fort.	Im Plangebiet steht durch den geringen Grundwasserabstand von ca. 1,3 - 2,0 m unter Flur das Grundwasser in Kontakt mit dem Oberflächenwasser. Dieser Aspekt (Gefährdungspfad Grundwasserstrom) ist speziell auch im Altlastensanierungskonzept unter sucht worden (S. 13, „Sanierungsplan für das Gelände Langwahn 54 in Eschweiler“, HYDR.O. Geologen und Ingenieure, Aachen, 2002). Die Sanierungsziele sind im Wesentlichen auf den Schutz des Grundwassers ausgerichtet. Zwischenzeitlich wurden die drei Belastungsschwerpunkte in Abstimmung mit der unteren Boden schutzbehörde des Kreises Aachen saniert. Zur Altlastensituation siehe auch oben die Stellungnahme zum Schreiben des City Manageme nt Eschweiler e.V. unter Nummer 3.4.b. und der Umweltbe richt zum Bebauungsplan 269 - Langwahn -, Kapitel 2.2. „Auswir kungen auf Boden, Wasser / Grundwasser, Luft, Klima“.	Die Stellungnahme wird zum Kenntnis genommen.
8.6.	<u>Städtebauliche Legitimations- und Abwägungsdefizite hinsichtlich der Zentrums- und Einzelhandelsstruktur der Stadt Eschweiler</u> Die Begründung des Entwurfs des geringfügig geänderten Bebauungsplans 269 gibt eine Reihe städtebaulicher Ziele an, die mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans verfolgt werden sollen. Diese Ziele lassen sich mittels der beabsichtigten Festsetzungen nicht erreichen. Vielmehr lässt	Zu den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes siehe die Begründung zum Bebauungsplan 269 - Langwahn - und oben die Stellungnahme zum Schreiben des CITY Management Eschweiler e.V. unter Nummer 3.2.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
	sich absehen, dass die genannten Ziele verfehlt werden. Ihre wohklingende Benennung verbrämt ein Planvorhaben, das geeignet ist, der Zentrums- und Einzelhandelsstruktur der Stadt Eschweiler nachhaltigen Schaden zuzufügen, statt sie zu verbessern. Das Ziel einer „Neuordnung der Brachflächen des ehemaligen EVV - Betriebsgeländes und Einbindung einer zukunftsfähigen Nutzung in die bestehende Stadtstruktur“ sowie einer „Abrundung und Aufwertung der Innenstadt“, geht richtigerweise davon aus, dass die bezeichneten Brachflächen städtebaulich neu geordnet werden müssen. Das großflächige, in dem Planentwurf vorgesehene Fachmarktzentrum entbehrt jedoch, wie früher bereits vorgetragen, eines städtebaulichen Gesamtkonzepts für die Zentrums- und Einzelhandelsstruktur der Stadt Eschweiler. Insbesondere entspricht das Fachmarktzentrum nicht dem städtebaulichen Postulat eines integrierten Standorts, weil es durch die Entfernung von der südlichen Innenstadt, das vorgesehene Laden- und Warensortiment (Ausrichtung auf Wocheneinkäufe) und die provozierten Verkehrsschneisen und Fahrzeugströme Zäsuren schaffen würde. Damit würde es zugleich die Erosion der tradierten Geschäftslagen im Zentrum Eschweilers forcieren. Infolgedessen würde es auch keine „Perspektiven für großflächige Einzelhandelsanbieter zur Ergänzung des stationären Einzelhandels“ eröffnen. Vielmehr würde es den Einzelhandel in der überkommenen Innenstadt Eschweilers einem ruinösen Verlagerungsprozess aussetzen. Zu erwarten wären nicht etwa die propagierte „Kompletierung des Geschäftsangebots der Innenstadt. Voraussehbar fände keine „Attraktivitätssteigerung“ der tradierten Geschäftslagen statt. Anstelle der „Verbesserung der Verbindung“ zwischen dem Infrastrukturgürtel im Westen (Schulen, Schwimmhalle, Eishalle) und der Innenstadt wären nachteilige Zäsuren infolge der übermäßigen Verkehrsströme und Ihrer Immissionsbelastungen die absehbare Folge. Hierdurch würden Verfallsentwicklungen im tradierten Zentrum Eschweilers nach allen städtebaulichen und wirtschaftlichen Erfahrungen heraufbeschworen. Folglich würde auch das Ziel der apostrophierten Verbindung zwischen dem Infrastrukturgürtel im Westen der Stadt und der Innenstadt nach aller Voraussicht verfehlt. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Stadt Eschweiler ausweislich des CIMA-Gutachtens (Untersuchung zur Steigerung der Attraktivität und städtebaulichen Weiterentwicklung der Einkaufsstadt Eschweiler unter Berücksichtigung der Erhöhung der Kaufkraftbindung, März 2003) bereits gegenwärtig einen Zentralitätsgrad von 123 aufweist. Dies bedeutet, dass schon jetzt 23 % des in Eschweiler anfallenden Umsatzes aus den Nach-		

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	barstädten stammt. Daher fehlt es an einem Zuwachspotenzial, wie es die Begründung des Bebauungsplanes 269 zu suggerieren versucht. Der Entwurf des Bebauungsplans 269 leide daher in der gegenwärtig vorgelegten Form ebenso wie in der früher beschlossenen Fassung an spezifisch städtebaulichen Legitimations- und Abwägungsdefiziten.		
8.7.	<u>7. Nachbesserungsversuche mit Rücksicht auf die Hinweise des OVG NRW in dem Aussetzungsbeschluss vom 28.07.2008</u> Mit Rücksicht auf die Hinweise, die das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen in dem Aussetzungsbeschluss vom 28.07.2008 (7 B 469/08.NE, Seiten 8/9) gegeben hat, sucht der erneut ausgelegte, geringfügig geänderte Entwurf des Bebauungsplans 269 während des anhängigen Normenkontrollverfahrens (7 D 111/07.NE) eine Nachbesserung vorzunehmen. Dazu sei an dieser Stelle angemerkt, dass der Versuch, die gebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung für „ein Einkaufszentrum“ zu ersetzen, eine rein formale Umstellung der Nomenklatur ist. Sie vermag deshalb nicht zu überzeugen. Entsprechendes gilt für die Änderungen der textlichen Festsetzung Nr. 4.2. In beiden Punkten versucht der geänderte Entwurf, den Weg formaler Retuschen zu gehen, ohne damit die materiellen Probleme des Bebauungsplans 269 bewältigen zu können.	Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden aufgrund der Hinweise des Oberverwaltungsgerichtes überarbeitet. Da die Festsetzung einer gebietsbezogenen Verkaufsflächenbegrenzung durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 3. April 2008 (- 4 CN 3.07 -) für unwirksam erklärt wurde, wurde im hier betrachteten ergänzenden Verfahren zum Bebauungsplan 269 - Langwahn - ein Sondergebiet für ein Einkaufszentrum gemäß §11 (3) BauNVO festgesetzt. Bei dem Einkaufszentrum handelt es sich um eine räumliche Zusammenfassung von Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe in Kombination mit verschiedenen Dienstleistungen. Seit Beginn des Bauleitplanverfahrens war einheitlich geplanter, finanzierter, gebauter und verwalteter Gebäudekomplex vorgesehen. Im ergänzenden Verfahren wurden außerdem die Festsetzungen zum Immissionsschutz (Nr. 4.2) überarbeitet und die Maßnahmen aus dem Schallgutachten teilweise als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen. Die dort aufgeführten Maßnahmen sind als Nebenbestimmungen in die Baugenehmigungen aufzunehmen.	Die Stellungnahme wird zum Kenntnis genommen.
8.8.	Einwendungen gemäß Rügeschrift vom 08.02.2007		
8.8.1.	Ein im Rechtssinne beachtlicher formellrechtlicher Fehler des Bebauungsplanes 269 liege in der Unvollständigkeit des vorgeschriebenen Umweltbezichts. Es fehle - entgegen den gesetzlichen Anforderungen - an Untersuchungen und Feststellungen hinsichtlich der Hochwasserproblematik. Gleichzeitig liege hier auch ein Abwägungsdefizit in der Außerachtlassung des Hochwasserschutzes.	Die Hochwassersituation ist in der Umweltprüfung zum Bebauungsplan 269 - Langwahn - berücksichtigt worden. (vgl. die Begründung: Teil B Umweltbericht Kapitel 2.2 „Auswirkungen auf Boden, Wasser / Grundwasser, Luft, Klima“)	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
8.8.2.	Der Bebauungsplan leide an einem Abwägungsdefizit, weil die im Boden des Plangebietes vorhandenen und der Stadt bekannten Altlasten in der Planbegründung zwar erwähnt, aber weder einer näheren Ermittlung noch einer abschließenden Lösung zugeführt wurden. Die Altlastenproblematik sei in den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeblendet worden. Statt einer planerischen Abwägung und Konfliktbewältigung sei das planerisch ungelöste Altlastenproblem erklärtermaßen auf den städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger hinausgeschoben worden. Eine pauschale Übertragung der Ermittlung und Entsorgung der vorliegenden Altlast sowie eine unspezifizierte Abwälzung der erforderlichen, aber nicht konkretisierten Bodensanierung auf den Vorhabenträger vermag den rechtlichen Anforderungen nicht genügen. Im vorliegenden Fall wäre bei richtiger Vorgehens- und Entscheidungsweise entweder eine Ermittlung und Bewertung der vorliegenden Altlast vor der Beschlussfassung über den Bebauungsplan, oder eine konkretisierte, kontrollierbare und die städtische Verantwortung erhaltende Vereinbarung über die Ermittlung der vorliegenden Kontamination und die durchzuführende Bodensanierung im städtebaulichen Vertrag geboten gewesen.	Zur Altlastenproblematik siehe oben die Stellungnahme zum Schreiben des City Management Eschweiler e.V. unter Nummer 3.4. b).	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
8.8.3.	Ein weiteres Abwägungsdefizit bestehe hinsichtlich der städtebaulichen Gesamtentwicklung sowie der Zentren- und Einzelhandelsstruktur der Stadt Eschweiler. Nach den ausdrücklichen Feststellungen des CIMA-Gutachtens wie auch nach früheren Erklärungen der Stadt Eschweiler hätte vor der eventuellen Festsetzung irgendeines zusätzlichen Einzelhandelszentrums ein städtebauliches Gesamtkonzept erstellt werden müssen. Durch den Bebauungsplan 269 - Langwahn - sei ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel in isolierter, einseitig fixierter und vorgezogener sowie unabgewogener Weise festgesetzt worden. Zum anderen wird beanstandet, dass die Planungen zum Sondergebiet Langwahn einen sachlichen Bruch enthalten, der einer hinreichenden Begründung entbehre. Der Bereich am Langwahn sei im Flächennutzungsplan-Vorentwurf von Juli 2004 noch als gemischte Baufläche dargestellt, ersichtlich aus dem Entwicklungs- und Citymanagementkonzept vom November 2002 und dem CIMA-Gutachten von 2003 abgeleitet gewesen. Demgegenüber erscheine die im Entwurf des FNP von September 2005 erstmals vorgesehene Darstellung des Langwahns mit einer Sonderbaufläche von 6.000 qm für den großflächigen Einzelhandel als „planerischer Bruch“. Hier fehle es an einer nachvollziehbaren städtebaulichen Begründung.	Zur Gesamtentwicklung der Zentren- und Einzelhandelsstruktur siehe die Begründung zum Bebauungsplan 269 - Langwahn - und oben die Stellungnahme zum Schreiben des CITY Management Eschweiler e.V. unter Nummer 3.2. und die Stellungnahme zum Schreiben des Herrn Härchen unter Nummer 5.8. Zu den „erheblichen“ Auswirkungen auf den Eschweiler Einzelhandel siehe auch oben die Stellungnahme zum Schreiben des Herrn Knoblauch unter Nummer 1.1 sowie die Stellungnahme zum Schreiben des CITY Management Eschweiler e.V. unter Nummer 2.5. Aus §1 Abs. 3 BauGB folgt, dass sich die Gemeinde des Mittels der Bauleitplanung nur bedienen darf, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, nicht aber zur Wahrung von Wettbewerbsinteressen. Denn gegenüber solchen Interessen verhält sich das Bauplanungsrecht neutral. Der einzelne Gewerbetreibende kann nicht verlangen, dass sein privates Interesse, vor der Ansiedlung von Konkurrenten im Stadtgebiet geschützt zu werden, bei der im Rahmen der Planung des Sondergebietes gebotenen Abwägung berücksichtigt wird. Er hat keinen Anspruch darauf, dass eine vorhandene Wettbewerbssituation nicht verändert	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
	dung. Dieses gerügte Abwägungsdefizit hinsichtlich der städtebaulichen Gesamtentwicklung sowie der Zentren- und Einzelhandelsstruktur weise eine erhebliche praktische Tragweite auf. Die Festsetzung des Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel werde erhebliche Auswirkungen auf den vorhandenen Einzelhandel in Eschweiler haben. Diese Auswirkungen schlugen sich bereits im Vorfeld der Planverwirklichung nieder, beispielsweise in Leerständen von Ladenlokalen, in der Kündigung oder Nichtverlängerung von Miet- und Pachtverträgen sowie in der Stagnation und einer partiell rückläufigen Entwicklung in den überkommenden Einzelhandelszentren und Geschäftsstraßen der Stadt Eschweiler. Der Mangel des städtebaulichen Gesamtkonzeptes, die einseitig fixierte und vorgezogene Festsetzung des Sondergebietes im Bereich Langwahn und der festgestellte Bruch in der städtebaulichen Planung bewirken daher eine rechtswidrige Beeinträchtigung der Eigentümer und des Einzelhandelsgewerbes in den vorhandenen Zentren und Geschäftsstraßen der Stadt.	schlechtert wird. Das Interesse eines Gewerbetreibenden, vor Konkurrenz bewahrt zu werden, ist nicht schutzwürdig.	
8.9.	Einwendungen gemäß Antrag auf Normenkontrolle vom 26.09.2007		
8.9.1.	Der Eigentümer des Grundstücks August-Thyssen-Strasse 48 erleide durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes 269 und dessen Anwendung erhebliche Beeinträchtigungen. Nur scheinbar bleibe die Wohnnutzung seines Grundstücks unberührt, weil dessen Nutzungsart mit „WA“ festgesetzt sei. Tatsächlich ergeben sich aus den Festsetzungen des benachbarten Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel und den geplanten Sport- und Freizeitnutzungen im sog. „Torhaus“ gravierende Lageverschlechterungen. Durch die Zu- und Abfahrten im „Torhaus“ werden beträchtliche Verkehrsströme fließen. Dieser Verkehr und die Nutzungen des Torhauses werden mit ihren Emissionen und Belästigungen das Grundstück August-Thyssen-Strasse 48 erheblich beeinträchtigen. Eine zusätzliche Lageverschlechterung erfahre das Grundstück dadurch, dass das Grundstück an seiner rückwärtigen Grenze an die festgesetzte Parkplatzfläche stoße, die als Mischgebiet (MI) ausgewiesen und zudem durch die GF-Ausweisung zu Verkehrszwecken belastet sei. Das Grundstück ist durch die Lage in der unmittelbaren Nähe des Torhauses und durch den Parkplatz eingezwängt und inselartig gefangen. Diese Beeinträchtigungen würden sich zwangsläufig auf die reale Vermietbarkeit der Wohnungen im Haus des Antragstellers negativ auswirken.	Zum Wohncharakter der August-Thyssen-Straße siehe oben die Stellungnahmen zum Schreiben des CITY Management Eschweiler e.V. unter Nr. 3.4 sowie die Stellungnahme zum Schreiben des Herrn Schoenen unter 8.1. Das Grundstück August-Thyssen-Straße grenzt nicht direkt an das Sondergebiet für den Einzelhandel an. Zu den Auswirkungen des projektierten Bauvorhabens und speziell zur Nutzung der Parkplätze ist eine umfassende Begutachtung (Schallgutachten zum Bebauungsplan der SWA GmbH, Aachen, von Januar 2006 und Ergänzung von August 2008) vorgenommen worden. Die durch das Einzelhandelsprojekt ausgelösten Belästigungen und Störungen halten sich im Rahmen der Eigenart des Baugebietes und stellen sich auch in dessen Umgebung als zumutbar dar. Zur Lageverschlechterung siehe oben die Stellungnahme zum Schreiben des Herrn Schoenen unter Nummer 8.1.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
8.9.2.	Als Anwohnerin am Langwahn sei die Bürgerin durch die Verkehrsführung und die Verkehrsimmissionen infolge des geplanten Fachmarktzentrums am schwersten betroffen. Der geplante Kreisel an der Kreuzung Mariensstraße / Langwahn sei nicht in der Lage den durch den Bau des Fachmarktzentrums angezogenen Straßenverkehr zu bewältigen. Dies würde in den Straßen die auf den Kreisel zuführen und im Kreisel selbst zu erheblichen Staus und damit verbundenen Immissionen führen. Gleichzeitig würden auch Probleme der Verkehrssicherheit verursacht. Hauptgefahr sei die Fußgänger die sich im Bereich des Kreisels und auf den schmalen Bürgersteigen der Kreiselzone bewegen müssten. Die Wohnung der Bürgerin liegt an dem von Süden her auf den geplanten Kreisel zuführenden Teilstück der Straße Langwahn, unmittelbar vor dessen Einmündung in den Kreisel. Die Bürgerin wäre daher von den beschriebenen Verkehrsimmissionen, Gefahren und Belästigungen besonders stark sowie tagtäglich betroffen.	Zur Berücksichtigung der Verkehrsmengen im Bebauungsplanverfahren siehe oben die Stellungnahmen zum Schreiben des CITY Management Eschweiler e. V. unter Nr. 3.4. Beim Ausbau des Kreisverkehrs sind in den Straßenquerschnitten neben dem PKW / LKW-Verkehr auch die Belange der Fußgänger, der Radfahrer und des ÖPNV berücksichtigt worden. Außerdem wurden, basierend auf einem Grundsatzbeschluss des Behindertenbeirates des Rates der Stadt Eschweiler, die Fußwege barrierefrei angelegt. Zu den Verkehrsimmissionen und Belästigungen siehe oben die Stellungnahme zum Schreiben des City Management Eschweiler e.V. unter Nummer 3.4.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
8.9.3.	Der Bürger macht als Einzelhändler im City-Center geltend, dass er bei seiner Standortentscheidung für das City-Center auf die langfristige Standort- und Entwicklungspolitik der Stadt vertraut habe. Ziel der Stadt sei es gewesen mit dem City-Center am Rathaus einen städtebaulichen und handelsstrukturellen Schwerpunkt zu setzen. Noch 2003/2004 sei die wesentlichste Aufgabe der langfristigen Standortpolitik Eschweilers die stärkere Verbindung der nördlichen und südlichen Innenstadt gewesen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 269 - Langwahn - sei ein Bruch dieser jahrzehntelangen Standort- und Entwicklungspolitik erfolgt, der das begründete Vertrauen der Einzelhandelsunternehmer im Bereich des City-Centers enttäuscht habe. Der Bebauungsplan 269 verstoße gegen die Anforderungen des §11 (3) BauNVO an die Festsetzung eines Sondergebietes für Einzelhandel, insbesondere gegen das Beeinträchtungsverbot und das Integrationsgebot. Das großflächige Einzelhandelszentrum am Langwahn wäre mit schwerwiegenden Beeinträchtigungen für den vorhandenen Einzelhandel verbunden; es würde sich nicht in das städtebauliche Gefüge der Innenstadt einfügen, sondern zur Abwendung der Beeinträchtigungen des vorhandenen Einzelhandels erhebliche Umstrukturierungen erfordern. Angesichts dieser Problemlage enthalte der Bebauungsplan einen planerischen Bruch, der einer tragfähigen Begründung entbehre und den Anforderungen der Prob-	Zur Gesamtentwicklung der Zentren- und Einzelhandelsstruktur siehe die Begründung zum Bebauungsplan 269 - Langwahn - und oben die Stellungnahme zum Schreiben des CITY Management Eschweiler e.V. unter Nummer 3.2. und die Stellungnahme zum Schreiben des Herrn Härchen unter Nummer 5.8. Zu den Auswirkungen auf den Eschweiler Einzelhandel siehe auch oben die Stellungnahme zum Schreiben des Herrn Knoblauch unter Nummer 1.1 sowie die Stellungnahme zum Schreiben des CITY Management Eschweiler e.V. unter Nummer 2.5. und die Stellungnahme zu den Einwendungen gemäß RÜGESCHRIFT vom 08.02.2007 unter Nummer 8.8.3.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	lem- und Konfliktbewältigung nicht genüge. Ein Märkte- und Zentrenkonzept für das gesamte Stadtgebiet vor der Festsetzung eines neuen Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel wäre notwendig gewesen. Der Bebauungsplan mit der Festsetzung des Fachmarktzentrums am Standort Langwahn werde die Entwicklung des Einzelhandels sowie der städtebaulichen und wirtschaftlichen Schwerpunkte im Stadtgebiet grundlegend verändern. Die zwangsläufigen Verlagerungen werden unausweichlich zu Lasten des City-Centers und der dort ansässigen Einzelhändler erfolgen. Diese seien in existenzgefährdender Weise bedroht.		
8.9.4.	Ein im Rechtssinne beachtlicher Fehler des Bebauungsplanes 269 liege in der Unvollständigkeit des in § 2 a vorgeschriebenen Umweltberichtes. Im Umweltbericht fehle es - entgegen den gesetzlichen Anforderungen - an Untersuchungen und Feststellungen hinsichtlich der Hochwasserproblematik. Bei einem Hochwasser der nahe gelegenen Inde müsse auch im Plangebiet Langwahn zumindest auch mit Beeinträchtigungen durch einen erhöhten und regulierungsbedürftigen Grundwasserstand gerechnet werden und auch eine oberirdische Überflutung könne nicht ausgeschlossen werden. Hierzu wären Ermittlungen und Feststellungen im Umweltbericht unbedingt erforderlich gewesen.	Siehe oben die Stellungnahme zu den Einwendungen gemäß Rückschrift vom 08.02.2007 unter Nummer 8.8.1.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
8.9.5.	Es liege ein Mangel der Auslegung des Planentwurfes und der Öffentlichkeitsbeteiligung hinsichtlich der Straßen- und Verkehrsführung vor. Der vorgesehene Kreisverkehr war im Entwurf zum Bebauungsplan nicht eingetragen, daher sei nicht zu entnehmen gewesen, wie die Straßenflächen umgestaltet und der Kreisverkehr nach Lage und Größe ausgeführt werden sollte. Die Probleme der veränderten Straßen- und Verkehrsführung seien der Öffentlichkeit während der Aufstellung des Bebauungsplanes 269 nicht in der gebotenen Weise unterbreitet und erläutert worden. Somit sei den Bürgern keine Möglichkeit zur Beteiligung sowie zu Einwendungen geboten worden.	Im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes 269 hat auch die Verkehrsuntersuchung / Machbarkeitsstudie ausgelegen, die die verkehrlichen Auswirkungen der Ansiedlung des Fachmarktzentrums verdeutlicht. In der Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan wurden die Erschließungssituation und die Anlage des Kreisverkehrs angesprochen. Damit war der Anstoßfunktion entsprochen und die Bürger hatten Gelegenheit zur Stellungnahme. Der Bebauungsplan weist üblicherweise nur die Straßenverkehrsfläche als solche aus, nicht aber die konkrete Ausgestaltung. Die detaillierten Straßenplanungen für den Kreisverkehr wurden im Rahmen des Strassenausbaus in der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss Sitzung am 31.10.2006 sowie in einer Bürgerinformation im Dezember 2006 vorgestellt.	Die Stellungnahme wird zum Kenntnis genommen..
8.9.6.	Die vorhandenen und bekannten Altlasten im Boden des Plangebiets seien in der Planbegründung zwar erwähnt worden, aber weder einer näheren Ermittlung noch einer absehbaren Lösung zugeführt worden. (siehe oben	Zur Berücksichtigung der Altlasten siehe oben die Stellungnahme zum Schreiben des Herrn Schoenen unter Nummer 8.3. sowie die Stellungnahme zum Schreiben des City Management Eschweiler	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
	unter Nr. 8.3.)	e.V. unter Nummer 3.4.	sichtigt.
8.9.7.	Es liege ein Abwägungsdefizit hinsichtlich des Hochwasserschutzes vor.	Zum Umgang mit der Hochwasserproblematik im Bauleitplanverfahren siehe oben die Stellungnahme zum Schreiben des Herrn Schoenen unter Nummer 8.4.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
8.9.8.	Ein weiteres Abwägungsdefizit liege hinsichtlich der städtebaulichen Gesamtentwicklung sowie der Zentren- und Einzelhandelsstruktur im Stadtgebiet vor. Es fehle an einer nachvollziehbaren städtebaulichen Begründung für diesen „planerischer Bruch“ der isolierten und vorgezogenen Fixierung auf ein Einzelhandelszentrum am Langwahn. Gerügt wird weiterhin das Fehlen eines Märkte- und Einzelhandelskonzeptes. Hingewiesen wird auf die erheblichen und ruinösen Auswirkungen auf den vorhandenen Einzelhandel im Eschweiler Stadtgebiet.	Zur Gesamtentwicklung der Zentren- und Einzelhandelsstruktur siehe die Begründung zum Bebauungsplan 269 - Langwahn - und oben die Stellungnahme zum Schreiben des CITY Management Eschweiler e.V. unter Nummer 3.2. und die Stellungnahme zum Schreiben des Herrn Härchen unter Nummer 5.8. Zu den „erheblichen“ Auswirkungen auf den Eschweiler Einzelhandel siehe auch oben die Stellungnahme zum Schreiben des Herrn Knoblauch unter Nummer 1.1, die Stellungnahme zum Schreiben des CITY Management Eschweiler e.V. unter Nummer 2.5. sowie die Stellungnahme zu den Einwendungen gemäß Rügeschrift vom 08.02.2007 unter Nummer 8.8.3.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
8.9.9.	Es bestehe ein Abwägungsdefizit hinsichtlich der Straßen- und Verkehrsführung. Der formellrechtliche Auslegungs- und Beteiligungsmangel (s. o. Nummer 10.5.) habe ein materiellrechtliches Abwägungsdefizit in Bezug auf die planbedingten Verkehrsverhältnisse und deren Belastungsfolgen nach sich gezogen.	Siehe oben unter Nummer 10.2. und 10.5. sowie die Stellungnahmen zum Schreiben des CITY Management Eschweiler e. V. unter Nummer 3.4.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
9.	Herr Michael Schaffer, Markt 32, sowie 86 weitere Bürger mit gleichlautendem Schreiben vom September 2008 -		
9.1.	Zusätzliche Verkaufsflächen erzeugen neue Leerstände in der Innenstadt. Die drohende Verödung der Einkaufslage Markt/City-Center wird durch die Ansiedlung neuer Geschäfte am Langwahn gefördert. Eschweiler hat genug Platz für attraktive Anbieter. Die Verlagerung des C&A Modegeschäftes von der Neustraße an den Langwahn ist falsch.	Zu den Folgen dieser Ansiedlung siehe auch die Stellungnahme zum Schreiben des City Management Eschweiler e.V. unter Nummer 2.5 und 2.6., die Vorbemerkung unter Nummer 3.0. sowie zu den Entwicklungsspielräumen der nördlichen Innenstadt die Stellungnahme zum Schreiben des Herrn Härchen unter Nummer 5.2. Der Bebauungsplan regelt durch seine Festsetzungen die maximalen Verkaufsflächen, bzw. die Zulässigkeit von Sortimentsgruppen. Er macht keine Aussagen zu den einzelnen Firmen, Betreibern oder einzelnen Mietflächen.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
11.2.	Die Errichtung nur mit dem Auto zu erreichender Geschäfte am Langwahn ist wegen immer teurerer Benzinpreise und immer mehr Menschen ohne Auto falsch.	Das Plangebiet ist mit dem öffentlichen Personenverkehr gut zu erreichen. Über die Haltestellen „Langwahn“ und „Schwimmbad“ der Linie 48 ist das Gelände an das Busnetz angeschlossen. Dort verkehren im 30-Minuten-Takt Busse zum Eschweiler Bushof bzw. nach Stolberg. Der Eschweiler Bushof liegt in ca. 250 m Entfernung in Richtung Norden. Die Entfernung zum Talbahnhof bzw. zum Haltepunkt Eschweiler West der Euregiobahn beträgt jeweils 500 m. Auch fußläufig wird über den Ausbau Marienstraße, der schon begonnen worden ist, eine attraktive Anbindung an die Fußgängerzone Grabenstraße / Englerthstrasse ermöglicht.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
11.3.	Der Bau eines großen Einkaufszentrums inmitten der umgebenden Wohnbebauung und der unmittelbaren Nähe zu Schulen, Kindergärten und Sportstätten belastet die Bewohner, Schüler, Kinder in unzumutbarer Weise mit Lärm, Feinstaub und gefährdet die Verkehrssicherheit unnötig.	Im Bebauungsplanverfahren wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Umweltprüfung dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die als Folge der Planrealisierung zu erwarten sind. Dabei wurden insbesondere die Aspekte Verkehr, Lärm, Altlasten und Eingriffe in Natur und Landschaft in Fachgutachten untersucht. Zur Feinstaubbelastung siehe auch oben unter Nummer 3.4. Wie im Umweltbericht zum Bebauungsplanverfahren 269 - Langwahn - zu den untersuchten Schutzgütern beschrieben, sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen insgesamt als nicht relevant bzw. gering zu beurteilen. Zu den Verkehrsimmissionen, Gefahren und Belästigungen siehe auch oben die Stellungnahme zu den Einwendungen gemäß Antrag auf Normenkontrolle vom 26.09.07 unter 8.9.2. sowie die Stellungnahme zum Schreiben des City Management Eschweiler e.V. unter Nummer 3.4.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
11.4.	Der schützenswerte Baumbestand des Grundstückes ist für das Mikroklima des Viertels unverzichtbar.	Ein Großteil der vorhandenen Vegetation konnte aufgrund des Flächenanspruchs des Einkaufszentrums nicht erhalten werden. Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan 269 - Langwahn - wurde die vorhandene Situation der Brachfläche mit dem alten Baumbestand untersucht. Der erforderliche Ausgleich für die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft wurde festgelegt und die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Gleichzeitig wurden auch die als schützenswerter Baumbestand eingestuften großkronigen Bäume im östlichen Teil des Grundstückes im Bebauungsplan festgesetzt.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden (TÖB) zum Bebauungsplan 269 - Langwahn -

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
1.	IHK Aachen - Schreiben vom 25.05.2005		
1.1.	Die Stadt Eschweiler beabsichtigt am Langwahn ein Sondergebiet auszuweisen mit Verkaufsflächen von bis zu 6.000 qm mit ca. 350 Stellplätzen. Eine detaillierte Beschreibung der Nutzung und der Sortimente liegt nicht vor. Somit ist auch eine dezidierte Auseinandersetzung mit den Planungen nicht möglich.	Detaillierte Informationen zu den Sortimenten und Größenordnungen lagen zum Zeitpunkt der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nicht vor. Im Rahmen des hier betrachteten Bauleitplanverfahrens Bebauungsplan 269 - Langwahn - wurden die Sortimente und Nutzungen differenzierter festgesetzt, so dass im Verfahren der Beteiligung der Behörden nach §4 (2) BauGB eine Auseinandersetzung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich war. (Vgl. Stellungnahme der IHK Aachen vom 17.02.06 und 10.10.2008 unter Nummer 2)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.2.	Überschlägig kann von einem potenziellen Umsatz am Standort in der Größenordnung von etwa 15 Mio. € ausgegangen werden. Diese neuerliche Verkaufsflächenexpansion ist im Zusammenhang mit weiteren Planungen in der Stadt Eschweiler zu betrachten. Hier ist vor allem die Errichtung eines Fachmarktceters in der Auerbachstraße, eines SB-Marktes in Weisweiler sowie eines weiteren Discounters in Königsbenden zu nennen. Insgesamt dürfte der potenzielle Umsatz aller Planungen die 60 Millionenengrenze streifen. Dies entspricht mehr als 20 Prozent des Nachfragevolumens der Stadt. Das „Einzelhandelskonzept für die Stadt Eschweiler“ geht von einem zurzeit in Eschweiler getätigten Umsatz in der Größenordnung von rund 317 Mio. € aus. Dem steht eine Nachfrage von 270 Mio. € gegenüber. Im Ergebnis bedeutet dies, dass der Umsatz bereits jetzt deutlich über der Nachfrage liegt. Die geplanten Verkaufsflächenexpansionen werden nicht zu neuen Umsätzen, sondern lediglich zu Umverteilungen führen, die in erheblichem Umfang zu Lasten der bestehenden Geschäfte in integrierten Lagen und hier in Citylagen gehen werden. Die Folgen liegen auf der Hand: Der Leerstand wird wachsen, die Attraktivität der Innenstadt wird sinken.	In dem hier angestrebten Verfahren steht das Einkaufszentrum am Standort Langwahn in der Betrachtung. Die Stadt erarbeitet ein Zentrenkonzept (vgl. Begründung), in dem einzelne Standorte zur Aufgabenerledigung für die Gesamtstadt unterschiedliche Funktionen übernehmen. Auf dem Standort Weisweiler soll ein nahversorgungsrelevantes Sortiment angeboten werden, das die Versorgung für die Weisweiler Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs deckt. Am Standort Auerbachstraße entsteht ein Fachmarktzentrum mit einem Schwerpunkt im Bereich Unterhaltungselektronik und Sportartikel. Beide Standorte sind daher für die Betrachtung des hier vorgelegten Bebauungsplanes 269 - Langwahn - nicht relevant. Am Standort Langwahn soll ein Sondergebiet für ein Einkaufs- und Freizeitzentrum mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten und einer max. Verkaufsfläche von ca. 6.000 qm entstehen. Das Einzelhandelsgutachten kam zu dem Schluss dass der Standortbereich „Langwahn“ gute Bedingungen zur Etablierung von Fachmärkten mit komplementären innerstädtischen Kernsortimenten biete. Durch eine Projektentwicklung am Langwahn könne langfristig ein nachhaltiger innerstädtischer Einzelhandelsstandort geschaffen und die Flächen der vorhandenen Brache des ehemaligen EWV-Geländes reaktiviert werden. Jeder der oben angesprochenen Standorte besitzt ein eigenes Profil, das sich aus	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.3.	„Der Standort Langwahn ist nicht unmittelbar an bestehende Einkaufslagen angebunden, Insbesondere für die nördliche Innenstadt bleiben positive Entwicklungspotenziale begrenzt. Der Standort Langwahn wäre ein vierter unabhängiger Standortbereich von den übrigen Einkaufsbereichen der Eschweiler Innenstadt.“ Diesen Ausführungen im CIMA-Gutachten kann die IHK Aachen sich voll und ganz anschließen. Durch die Errichtung eines Fachmarktccenters am Langwahn wird der Druck auf die Eschweiler Innenstadt erheblich zunehmen.	der Lage und den Randbedingungen entwickelt. Allen gemeinsam ist, dass diese Projekte den Standort Eschweiler als „Einkaufsstadt Eschweiler“ stärken. Der Standort Langwahn ist geprägt durch seine Lage am Rande der Kernstadt. Er wird im CIMA Einzelhandelsgutachten positiv gesehen, unter der Prämisse, dass ein umfassendes Entwicklungskonzept mit Einbindung der westlichen Marienstraße realisiert wird. (CIMA Gutachten, S. 128). Über geplante flankierende Maßnahmen im Rahmen der Innenstadtentwicklung (Standortumfeldverbesserung, Ausbau Marienstraße, Fußwegeverknüpfung) wird eine verbesserte Anbindung an die bestehende Haupteinkaufslage der Fußgängerzone Grabenstraße / Englerthstraße erreicht werden, so dass durch die Ansiedlung am Langwahn positive Impulse für diesen süd-westlichen Teil der Innenstadt ausgehen werden. Eine positive Ausstrahlung auf die nördliche Innenstadt durch den Standort Langwahn wird nicht zu erwarten sein, Umsatzumverteilungen innerhalb des Eschweiler Stadtgebietes können möglicherweise nicht vermieden werden.	Die Stellungnahme wird zum Kenntnis genommen.
1.4.	Zu den von der Verwaltung in der Presse zitierten „Defiziten“ des Eschweiler Einzelhandels möchte die IHK Aachen exemplarisch den Bereich Sportartikel herausgreifen. Von der gesamten Nachfrage der Eschweiler Bevölkerung werden 800.000 € nicht durch Umsätze in Eschweiler gedeckt. Unter Zugrundelegung eines üblichen Quadratmeterumsatzes von 2.000 € würde sich eine Verkaufsfläche von gerade mal 400 qm ergeben. Zum periodischen Bedarf sei noch angemerkt, dass bereits jetzt der Umsatz das Nachfragevolumen um 31 Mio. € übertrifft.	Die folgenden Ausführungen zum angesprochenen Bereich Sportartikel basieren auf den Untersuchungen zum „Einzelhandelskonzept für die Stadt Eschweiler“ der CIMA GmbH 2003: In Eschweiler existieren im Segment Sportartikel mehrere Betriebe mit einer Verkaufsfläche von 810 qm und einem Jahresumsatz von 1,7 Mio. €. Die Handelszentralität in dieser Warengruppe ist mit 35 (!) sehr gering und signalisiert deutliche Angebotsdefizite. Den Kaufkraftabflüssen von 3,4 Mio. € steht lediglich ein Kaufkraftzufluss von 0,3 Mio. € gegenüber. Das Nachfragepotenzial in der Stadt Eschweiler liegt bei insgesamt 4,8 Mio. €. Bei einem durchschnittlichen angenommenen Umsatz von 1.900 €/qm (standortspezifischer Wert für die Stadt Eschweiler) ergibt sich ein rechnerischer Flächenbedarf von 2.530 qm. Es ist beabsichtigt, dass die rechnerische Flächenbedarf durch das Vorhaben Auerbachstraße nicht zu mehr als 70% ausgeschöpft werden soll. Hierdurch ist sichergestellt, dass zum einen durch das neue Vorhaben die örtlich vorhandene Kaufkraft nicht in vollem Umfang ausgeschöpft wird und zum anderen keine negativen städtebaulichen Auswir-	Die Stellungnahme wird zum Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
		kungen auf benachbarte Zentren ausgehen können. Daher wird in der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes - Auerbachstraße - die Verkaufsfläche für Sportartikel auf eine Obergrenze von max. 1.700 qm festgeschrieben. So wird die Tragfähigkeit zu weniger als 70% ausgeschöpft. Im hier betrachteten Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan 269 - Langwahn - wird der Bereich Sportartikel nicht explizit eingeschränkt, da es sich beim Standort Langwahn um einen Innenstadt Standort handelt. Die maximale Verkaufsflächenbeschränkung für zentrenrelevante Sortimente liegt bei 3.000 qm, wobei ein einzelner Fachmarkt für Sportartikel max. 900 qm Verkaufsfläche realisieren könnte. Beim periodischen Bedarf wird im CIMA-Einzelhandelsgutachten für die Stadt Eschweiler ein Umsatz von 161 Mio. € angegeben, bei einem Nachfragevolumen von 130,9 Mio. €. Da es sich beim Standort Langwahn um einen integrierten Standort in unmittelbarer Nähe zu den Fußgängerzonen Eschweilers handelt, wird von diesem eine Ankerfunktion für den innerstädtischen Einzelhandel erwartet, der die Versorgungsfunktion der Innenstadt weiter stärken wird.	
1.5.	Zu der Etablierung eines Bekleidungshauses im Segment „Young Fashion“ verweisen wir auf die Ausführungen im CIMA-Gutachten, Seite 130. (= "sollte unbedingt innerhalb der Haupteinkaufslagen realisiert werden") Im Ergebnis ist damit zu rechnen, dass die Ansiedlung des Fachmarktzentrums am Langwahn erhebliche städtebauliche Auswirkungen in der Innenstadt nach sich ziehen wird, die sich durch die weiteren geplanten Verkaufsflächenexpansionen in Eschweiler noch deutlich verstärken.	Die kleinteilige Parzellenstruktur der Haupteinkaufslagen ermöglicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben, - die die Stadt zur Erfüllung ihrer Versorgungsaufgaben benötigt - keinen Standort. Die Geschäftslagen in der gründerzeitlichen Innenstadt südlich und nördlich der Indestraße überschreiten kaum Flächengrößen von 400 qm. Ein spezialisiertes Fachmarktangebot bedarf aber größerer Einzelflächen. Trotz intensiver Bemühungen und Gespräche ist es bisher nicht gelungen innerhalb der Haupteinkaufslagen (Fußgängerzone) ein Grundstück zu finden, auf dem eine Realisierung von z.B. rund 1.000 qm zusammenhängender Verkaufsfläche im Segment Bekleidung („Young Fashion“) möglich ist. Zu den Bedenken zur Umverteilung in der Innenstadt siehe auch die Stellungnahme zum Schreiben der IHK Aachen unter Nummer 1.3. sowie die Vorbemerkung zur Stellungnahme zum Schreiben des City Management Eschweiler e.V. vom 31.07.06 unter Nummer 3.1. in den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 269 - Langwahn -.	Die Stellungnahme wird zum Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
2.	IHK Aachen - Schreiben vom 17.02.2006 und 10.10.2008		
2.0.	Die Stellungnahme vom 25.05.05 hat weiterhin Bestand. Die insgesamt geplante Verkaufsfläche von 6.000 qm hat sich nicht verändert. Bis zu 40% des potenziellen Nachfragevolumens in verschiedenen Segmenten würden am Standort Langwahn gebunden werden. Mittlerweile liegt eine Verkaufsflächenbegrenzung von einzelnen Sortimenten vor: • nahversorgungsrelevante Sortimente bis max. 3.500 qm • zentrenrelevante Sortimente bis max. 3.000 qm, davon Bekleidung bis max. 2.000 qm, übrige zentrenrelevante Sortimente jeweils bis max. 900 qm Verkaufsfläche.	Zur Stellungnahme der IHK Aachen vom 25.05.05 siehe oben unter Nummer 1.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2.1.	Unter der Annahme eines Umsatzes von 5.000 €/qm ergibt sich für die nahversorgungsrelevanten Sortimente ein Umsatz von insgesamt 17,5 Millionen Euro. Bei einer Einwohnerzahl der Stadt Eschweiler von insgesamt 55.670 und einem angenommenen Nachfragerwert von 2.100 €/qm besteht ein Nachfragevolumen für nahversorgungsrelevante Sortimente in der Stadt Eschweiler von rund 117 Millionen Euro. Am Standort Langwahn würden rund 15% der Nachfrage an nahversorgungsrelevanten Sortimenten gedeckt werden. Angesichts der integrierten Lage des Standortes würden wir die Ansiedlung zur Deckung der Nachfrage im Stadtzentrum als verträglich ansehen.	Da es sich beim Standort Langwahn um einen integrierten Standort in unmittelbarer Nähe zu den Fußgängerzonen Eschweilers handelt, wird von diesem eine Ankerfunktion für den innerstädtischen Einzelhandel erwartet, der die Versorgungsfunktion der Innenstadt weiter stärken wird. Gleichwohl wird die Obergrenze der Verkaufsfläche für die nahversorgungsrelevanten Sortimente auf maximal 3.500 qm begrenzt, damit die Tragfähigkeit dieses Standortes nicht überschritten wird.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2.2.	Bei den zentrenrelevanten Sortimenten soll Bekleidung auf max. 2.000 qm Verkaufsfläche zulässig sein. Bei einem angenommenen Umsatz von 2.000 €/qm ergäbe sich ein Gesamtumsatz im Bereich Bekleidung von 4 Millionen Euro. Bei einem Nachfragevolumen in der Stadt Eschweiler im Bereich Bekleidung von 26,5 Millionen Euro (nach den Angaben der GfK Nürnberg, 2005) entfielen auf den Standort Langwahn 15%. Dies entspricht - zusammen mit den übrigen zentrenrelevanten Sortimenten - einer beträchtlichen Konzentration an Kaufkraft.	Wie in der Begründung zum Bebauungsplan 269 - Langwahn - dargestellt, wird bei den zentrenrelevanten Sortimenten die Verkaufsfläche auf maximal 3.000 qm beschränkt, wovon maximal 2.000 qm auf die Sortimentsgruppe Bekleidung entfallen können. Im CIMA Einzelhandelsgutachten wurde in Eschweiler in der Warengruppe Bekleidung / Wäsche / Heimtextilien ein Kaufkraftpotenzial von 29,6 Mio. € ermittelt. Bei einem angenommenen Umsatz (im Bundesdurchschnitt) von 3475 €/qm VK ergibt sich eine rechnerische Tragfähigkeit von 8.520 qm. Hier, am Standort Langwahn, wird allerdings die Begrenzung auf maximal 2.000 qm festgeschrieben. Gleichzeitig wird für einen einzelnen größeren Fachmarkt für den Einzelhandel mit den Sortimenten Textilien, Bekleidung, Pelzwaren (WB 19-30) die Verkaufsfläche auf maximal 1.500 qm begrenzt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
2.3.	Kritisch anzusehen sind die Sortimente Schuhe und Sport. Bei der Ansiedlung des Sortimentes Schuhe auf max. 900 qm Verkaufsfläche und einem angenommenen Umsatz von 2.000 €/qm ergäbe sich ein Gesamtumsatz im Segment Schuhe von 1,8 Millionen Euro. Bei einem Nachfragevolumen in der Stadt Eschweiler von 6 Millionen Euro im Bereich Schuhe. (siehe GfK Nürnberg) bedeutet dies eine Konzentrierung von 30% des Nachfragevolumens auf den Standort Langwahn. Bei einer realistischerweise angenommenen Bindungsquote von 75% - selbst im Oberzentrum Aachen wird keine höhere Quote erreicht - ergäbe sich sogar eine Konzentration von 40% der Nachfrage im Sortiment Schuhe am Langwahn. Auch im Sortiment Sport entfielen 40% des Nachfragevolumens auf den geplanten Standort.	Für die restlichen 1.500 qm zentrenrelevanten Sortimente sind mit der Festsetzung der Mindest- und Maximalgrößen (500-900 qm) der Fachmärkte am Standort Langwahn maximal drei Fachmärkte mit 500 qm Verkaufsfläche möglich. Mit diesen Festsetzungen der Mindest- bzw. Maximalgröße der Verkaufsflächen soll eine Überdimensionierung aber auch eine Ansammlung von kleineren Läden („Mall“) an diesem Standort ausgeschlossen werden. Zulässig sind alle im Bebauungsplan aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente. Eine kleinteiligere Differenzierung der einzelnen Sortimente wird nicht vorgenommen, da es sich um einen integrierten Standort im Siedlungsschwerpunkt handelt. Im Umkreis des in diesem Verfahren betrachteten Langwahn-Standortes sind Sortimente wie z. B. die angesprochenen Schuhe oder Sportartikel planungsrechtlich zum Teil selbst in großflächigen Größenordnungen zulässig, da in der Innenstadt in unterschiedlichen Bebauungsplänen sowohl Kerngebiete (MK) als auch Mischgebiete (MI) ausgewiesen sind.	Die Stellungnahme wird zum Kenntnis genommen.
2.4.	Wie bereits in der Stellungnahme vom 25.05.05 ausgeführt, wird es durch die Einzelhandelsplanungen am Langwahn zu teilweise erheblichen Umverteilungen zu Lasten vorhandener Geschäfte in integrierten Lagen und in der Innenstadt kommen. Betroffen wären die Sortimente Bekleidung / Textilien, Schuhe und Sport. Die Bedenken hinsichtlich des Standortes Langwahn sieht die IHK auch in den aktuellen Investorenplanungen bestätigt.	Zu den Bedenken zur Umverteilung in der Innenstadt siehe auch die Stellungnahme zum Schreiben der IHK Aachen unter Nummer 1.3. sowie der Vorbemerkung zur Stellungnahme zum Schreiben des City Management Eschweiler e.V. vom 31.07.06 unter Nummer 3.1. in den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 269 - Langwahn -.	Die Stellungnahme wird zum Kenntnis genommen.
2.5.	Wie aus der Presse zu entnehmen war, handelt es sich - städtebaulich betrachtet - um eine Architektur und eine Flächenausnutzung, wie man sie aus peripheren (GE-)Lagen kennt: eingeschossig, architektonisch wenig attraktiv und nicht positiv stadtbildprägend. Da es sich bei dem Standort Langwahn jedoch um einen Ergänzungsstandort zur Innenstadt handeln soll, wird eine hochwertigere und deutlich innenstadtypische Ausprägung erwartet.	Die architektonische Gestaltung des Projektes ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Stadt Eschweiler nimmt über einen städtebaulichen Verpflichtungsvertrag Einfluss auf die Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen des Fachmarktes. Tatsächlich ist das im Rahmen des Projektes vorgestellte architektonische Konzept von hoher Qualität.	Die Stellungnahme wird zum Kenntnis genommen.
2.6.	Durch die Novellierung des Landesentwicklungsprogrammes hat sich eine neue Rechtslage ergeben, die die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten eindeutig regelt. Das Vorhaben am Langwahn liegt innerhalb eines Allge-	Die Ziele der Raumordnung werden bei der Bezirksplanungsbehörde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abgefragt. Die landesplanerische Bestätigung nach § 32 Landesplanungsgesetz liegt seit dem 26.01.2006 vor. Die 83. Änderung des Flächennutzungs-	Die Stellungnahme wird zum Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
	meinen Siedlungsbereiches im Regionalplan und gemäß dem Entwurf des kommunalen Einzelhandelskonzeptes liegt der Standort ebenfalls innerhalb des Hauptzentrums von Eschweiler. Aufgrund der Lage innerhalb des Hauptzentrums ist nicht zu erwarten, dass der zu erwartende Umsatz die vorhandene Kaufkraft in den einzelnen Sortimenten im Gemeindegebiet überschreiten wird. Somit sind die landesplanerischen Vorgaben beachtet. Der Bebauungsplan kann jedoch erst mit Beschluss des Rates über das Einzelhandelskonzept seine Rechtskraft erlangen, da andernfalls die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht beachtet sind. Es wird nochmals betont, dass der Standort und die Dimension des Vorhabens als nicht sinnvoll für die Entwicklung des Einzelhandels in Eschweiler erachtet werden. Durch die Ansiedlung werden Leerstände zu erwarten sein, die Attraktivität der Innenstadt wird abnehmen. Da jedoch die rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind, bestehen keine rechtlichen Bedenken gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes.	planes - Langwahn - wurde mit Datum vom 10.08.2006 von der Bezirksregierung Köln genehmigt. Der Bebauungsplan 269 wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht den Zielen der Raumordnung. Die Stadt Eschweiler hat ein Zentrenkonzept in der Aufstellung. Gemäß dem Entwurf dieses Konzeptes liegt der Standort innerhalb des vorhandenen zentralen Hauptversorgungsbereiches von Eschweiler mit seinen vielfältigen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen. Das Fehlen eines Beschlusses über dieses Zentrenkonzept behindert nicht die Rechtskraft des Bebauungsplanes 269 - Langwahn. Zum Standort und zur Dimension des Vorhabens siehe oben die Stellungnahmen zum Schreiben der IHK Aachen unter den Nummern 1.3. sowie 2.1.-2.4.	
3.	Kreis Aachen Schreiben vom 17.06.05, 09.03.06 und 09.10.08		
3.1.	Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Im Einzelnen werden nachfolgende Hinweise und Anregungen gemacht: <u>Bodenschutz / Altlasten:</u> Innerhalb des Planbereiches des BP 269 - Langwahn - befinden sich die folgenden Altlasten: • Kataster Nr. 5103/0140 - Altstandort ehemaliges Gaswerks- und Kokereigelände • Kataster Nr. 5103/0203 - Altstandort ehemalige Drahtfabrik • Kataster Nr. 5103/0144 - Altablagerung und Altstandort ehemalige Drahtfabrik • Kataster Nr. 5103/1409 - Altstandort ehemalige chemische Reinigung Insbesondere im Bereich der Fläche Kataster Nr. 5103/0140 ehemaliges Gaswerks- und Kokereigelände - ist bereichsweise mit erheblichen Bodenverunreinigungen zu rechnen. Bei einer Gefährdungsabschätzung wurde z.B. eine Teergrube lokalisiert und ein Petroleumschaden vorge-	Für den Umgang mit den einzelnen Altlasten(-verdachtsflächen) wird auf die Begründung bzw. den Umweltbericht zum Bebauungsplan 269 - Langwahn - verwiesen. Für das ehemalige EWW-Gelände wurde in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden ein „Sanierungsplan für das Gelände Langwahn 54“ (HYDR.O.Geologen u. Ingenieure, Aachen 2002) erstellt, der die zukünftige gewerbliche Nutzung z.B. mit großflächigem Einzelhandel und umgebenden Parkplätzen zu Grunde legt und auch die Hochwasserproblematik betrachtet. Zwischenzeitlich wurden die drei Belastungsschwerpunkte in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Aachen saniert. Die laufende Baulandfreilegung und die vorbereitenden Arbeiten für die Baumaßnahmen werden kontinuierlich von einem Gutachter begleitet und - sofern erforderlich - vorgefundene Bodenverunreinigungen beseitigt. Eine Beteiligung der unteren Bodenschutzbehörde und eine enge Abstimmung erfolgen auch weiterhin und	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
	funden. Weitere Verunreinigungen sind nicht auszuschließen. Es besteht Sanierungsbedarf. Eingriffe in den Untergrund im Bereich der einzelnen Altlasten(-verdachts)flächen sind jeweils vor Beginn der Erdarbeiten mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Aachen abzustimmen. Für die notwendige gutachterliche Begleitung ist der Gutachter vor Beginn der Erdarbeiten schriftlich zu benennen und der Untersuchungsumfang ebenso vorab abzustimmen. Spätestens 4 Wochen nach Abschluss der Erdarbeiten ist ein gutachterlicher Bericht bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen. Der bei den Erdaushubarbeiten ggf. anfallende kontaminierte Bodenaushub ist zu separieren. In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde kann der Aushub ggf. unter versiegelter Fläche wieder eingebaut werden. Alternativ ist der Aushub ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten. Die Probenahme und die Analysen sind von einem zugelassenen Untersuchungsinstitut vornehmen zu lassen. Der Analyseumfang ist mit dem beauftragten Untersuchungsinstitut, mit dem beauftragten Gutachter sowie mit dem Betreiber der möglichen Entsorgungsanlage abzustimmen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich der Altlasten(-verdachts)flächen ist nicht zulässig. Für den Fall, dass bei den Erdarbeiten organoleptisch (z.B. geruchlich oder visuell) auffälliges Bodenmaterial festgestellt wird, so ist das Umweltamt des Kreises Aachen unverzüglich zwecks Festlegung weiterer Maßnahmen zu unterrichten. Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Aachen wurde an den bisherigen Sanierungsmaßnahmen intensiv beteiligt. Aufgrund des weiterhin bestehenden Risikos von bisher nicht erkannten Bodenverunreinigungen ist eine Beteiligung und enge Abstimmung weiterhin erforderlich.	werden im Rahmen der Baugenehmigung sichergestellt.	
3.2.	<u>Landschafts- und Naturschutz:</u> Es wird auf die Stellungnahme vom 17.06.05 verwiesen, sowie auf die Stellungnahmen im Flächennutzungsplan-Neuaufstellungsverfahren. (vom 06.02.2006 und 13.05.2005) Der Überplanung der ökologisch wertvollen alten Gartenbereiche mit größerem Gehölzbestand im Süden und Westen kann nicht zugestimmt werden. Diese besitzen neben dem Lebensraum für Tiere auch wichtige Funktionen in Bezug auf das innerstädtische Klima (Staubbindung, Luftverbesserung) und sind daher unbedingt zu erhalten. Der Überplanung der sonstigen Flächen wird zugestimmt. Der extensiven Ausgleichsmaßnahme kann nur zugestimmt werden, wenn	Der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitete Umweltbericht und der landschaftspflegerische Fachbeitrag betrachten diesen Aspekt detaillierter und treffen Aussagen zum Umgang mit den ökologisch wertvollen Bereichen. Aufgrund des vorhandenen alten Baumbestandes wird den angesprochenen Flächen im südlichen Teilbereich des Bebauungsplans im stadtökologischen Beitrag zum Stadtentwicklungskonzept der Stadt Eschweiler eine mittlere ökologische Bedeutung beigemessen. Jedoch werden wegen der vorhandenen Nutzungsstrukturen keine Flächen mit hoher oder sehr hoher ökologischer Bedeutung innerhalb des Plangebietes bzw. im direkten Umfeld ausgewiesen. Aufgrund der	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
	eine regelmäßige Kontrolle (Monitoring in Form von Pflanzenkartierungen im Abstand von max. 3 Jahren) und somit ein dauerhafter Beleg über die erfolgreiche Umsetzung erfolgt.	überwiegend vorhandenen geringwertigen oder anthropogen stark überprägten Lebensräume wird der Verlust als geringfügig und ausgleichbar eingestuft. Insgesamt sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen, wie im Umweltbericht beschrieben, als nicht relevant bzw. gering zu beurteilen. Der erforderliche Ausgleich erfolgt aufgrund der Zuordnungsfestsetzung im Bebauungsplan auf den außerhalb des Plangebietes liegenden Flächen in der Art und dem Umfang der im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag definiert ist. Dort ist auch ein Monitoring vorgesehen. Die Umsetzung ist gewährleistet, da es sich um städtische Flächen handelt.	
3.3.	Immissionsschutz: Das Staatliche Umweltamt Aachen hat mit Schreiben vom 22.02.06 und 21.03.06 Stellung zu den damals vorgelegten Planungen genommen. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wurden keine Bedenken gegen die Planung erhoben, wenn die im Gutachten aufgeführten schalltechnischen Maßnahmen Berücksichtigung finden. Aussagen im Hinblick auf das laufende Gerichtsverfahren vor dem Oberverwaltungsgericht können aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht getroffen werden. Den Schalltechnischen Gutachten ist zu entnehmen, dass die Lärmbelastungen durch den Verkehrslärm bestimmt werden. Die Bebauungen in den maßgebenden Straßenzügen Langwahn, Marienstraße und August-Thyssen-Straße werden bereits heute oberhalb der Orientierungswerte für die städtebauliche Planung und der Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV beaufschlagt. Zu dieser bereits vorhandenen Vorbelastung wird ein Mehrverkehr durch das Fachmarktzentrum im Sondergebiet mit ca. 3000 PKW und ca. 24 LKW zur Tagzeit prognostiziert. Aus diesem Grund werden alle Maßnahmen empfohlen, die zu einer Reduzierung der Lärmbelastung führen, wie z.B. • Regelungen zum Geh- und Fahrrecht • Regelungen am angrenzenden Parkplatz zur Verhinderung einer Nutzung als Kundenparkplatz zu treffen und hierzu technische Einrichtungen, wie z.B. Schranken, einzusetzen.	Siehe unten die Stellungnahmen des Staatlichen Umweltamtes Aachen unter Nr. 5.1. Die im Gutachten zum Bebauungsplan aufgeführten schalltechnischen Maßnahmen wurden durch Festsetzungen im Bebauungsplan übernommen, bzw. werden im Baugenehmigungsverfahren gewährleistet. Das Geh- und Fahrrecht über den städtischen Parkplatz im Mischgebiet (MI) wurde im Bebauungsplan entfernt. Auch in der Baugenehmigung zum Einkaufszentrum wurde auf die Verbindung zwischen dem städtischen Parkplatz und dem Sondergebiet verzichtet. Der städtische Parkplatz steht nicht als Kundenparkplatz für das Einkaufszentrum zur Verfügung. Die angesprochene Stellungnahme der Bezirksregierung Köln wurde als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufgenommen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
	Es wird auf die Stellungnahme der Bezirksregierung Köln vom 23.11.2007 zum Baugenehmigungsverfahren hingewiesen. (In dieser Stellungnahme sind Nebenbestimmungen zum Immissionschutz aufgeführt, die in die Baugenehmigungen aufzunehmen sind.)		
3.4.	<u>Gebäudewirtschaft, Planung und Verkehr:</u> Verkehr: Der Kreis Aachen behält sich vor, bei einer Verschlechterung des Verkehrsablaufs auf der K33 Langwahn durch die neuen Nutzungen seitens des Antragstellers durch geeignete bauliche Maßnahmen eine Verbesserung des Verkehrsablaufs wieder herzustellen. Radverkehr: Der Kreis Aachen plant gemeinsam mit der Stadt Eschweiler den Ausbau der K33, Röthgener Straße - Langwahn zwischen Konkordiastraße und August-Thyssen-Straße. Hierbei werden durchgängig auf beiden Seiten Radverkehrsanlagen entstehen, die an die bestehenden Radwege auf dem Langwahn bis zur Dechant-Deckers-Straße anschließen. Damit entsteht auch eine attraktive Anbindung des geplanten Einkaufszentrums. Das geplante Einkaufszentrum liegt in attraktiver Fahrradentfernung zum Zentrum und den Ortsteilen Röthgen und Stich und dient zudem teilweise der Nahversorgung. Der Radverkehrsanteil in Eschweiler liegt bei ca. 10 - 15 %. Zur Förderung des Radverkehrs wird daher angelegt, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB die Anlage von Fahrradstellplätzen im Bebauungsplan bzw. den textlichen Erläuterungen festzusetzen. Richtwerte für die erforderliche Anzahl an Fahrradstellplätzen enthalten die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) in Tab. B-2.	Im Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan ist die prognostizierte Verkehrsmenge kalkuliert worden. Mit den vorgesehenen baulichen Maßnahmen im Kreuzungsbereich (Bau des Kreisverkehrs) wird es nicht zu einer Verschlechterung des Verkehrsablaufes kommen. Dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung verpflichtet, wurden den Fahrradstellplätze nicht explizit im Bebauungsplan festgesetzt. Im Sondergebiet sind Fahrradstellplatzanlagen zulässig, so dass der Betreiber des Einkaufszentrums diese nach Bedarf einrichten kann. Für das Projekt des Einkaufszentrums sind an zwei Stellen vor den Eingängen im Osten und im Westen Fahrradstellplätze vorgesehen.	Die Stellungnahme wird zum Kenntnis genommen.
3.5.	<u>StädteRegion:</u> Die Stellungnahme betrachtet die 83. Änderung des Flächennutzungsplanes - Langwahn -. Nach der Stellungnahme vom 12.01.2006 entsprechen die Standortkriterien des Langwahngebietes im wesentlichen den Zielen des künftigen StädteRegionalen Einzelhandelskonzeptes (STRIKT). Eine Differenzierung der geplanten Sortimente wird angeregt. Auf die Bedenken der IHK sowie der Städte Stolberg, Würselen und Aachen wird hingewiesen.	Die 83. Änderung des Flächennutzungsplanes - Langwahn - wurde mit Verfügung vom 10.08.2006 durch die Bezirksregierung Köln genehmigt und ist seit dem 19.10.2006 rechtswirksam. Zu den Bedenken der IHK siehe die Stellungnahmen unter Nummer 1. und 2. Zu den Schreiben der Städte Würselen, Aachen und Stolberg siehe die Nummern 4., 7. und 8.	Die Stellungnahme wird zum Kenntnis genommen.

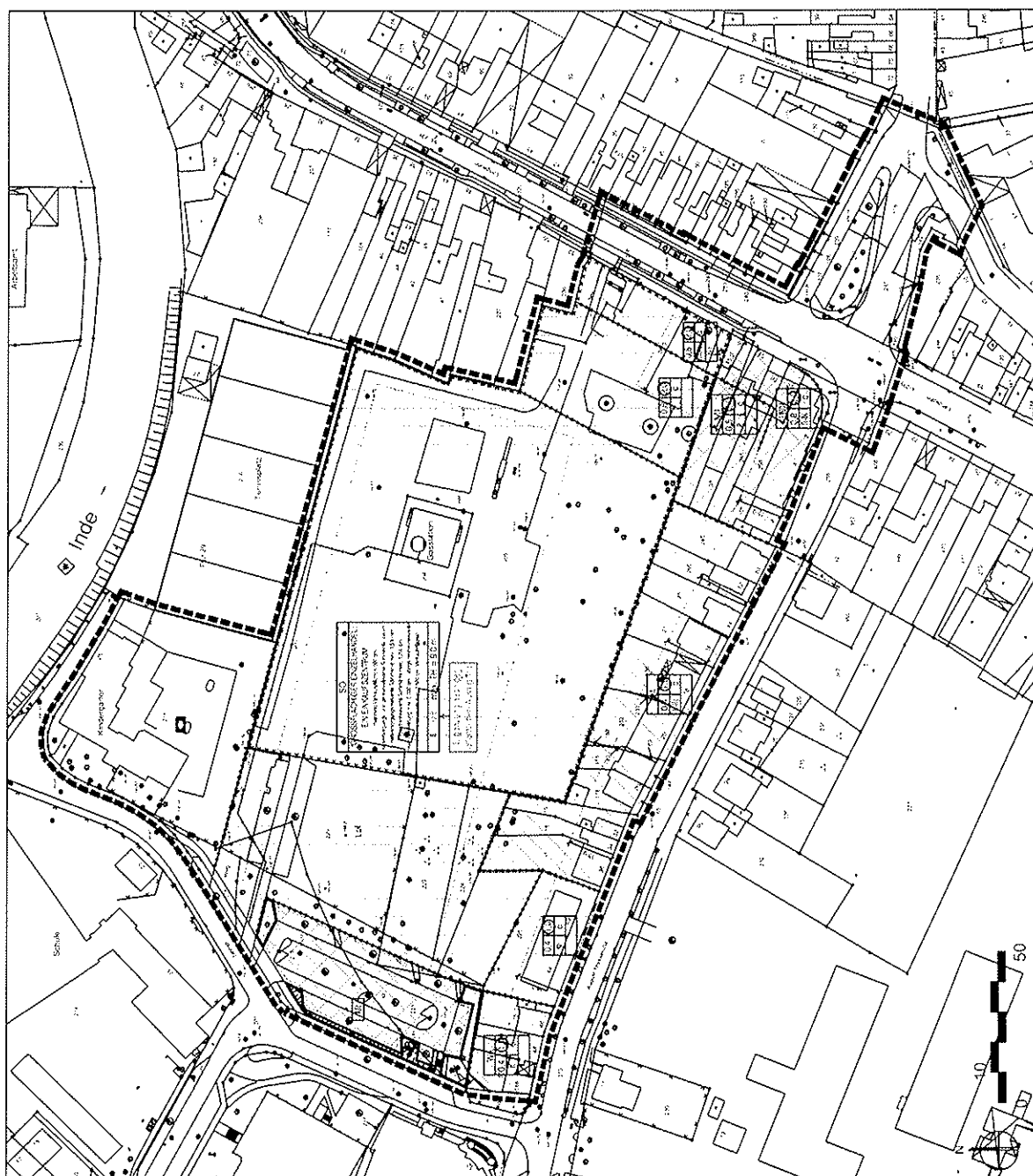
Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
4.	Stadt Würselen - Schreiben vom 20.05.05		
4.1.	Die Stadt Würselen erhebt bis zur Klärung folgender Punkte vorsorglich Bedenken: Die Sortimente innerhalb der vorgesehenen 6.000 qm Verkaufsfläche werden in der Begründung und in den Festsetzungen nicht konkretisiert. Für eine Beurteilung der möglichen Auswirkungen ist eine Konkretisierung und Differenzierung jedoch aus Sicht der Stadt Würselen erforderlich. Des Weiteren fehlt eine Tragfähigkeitsbetrachtung und Aussagen darüber, wie der Versorgungsbereich abzugrenzen ist.	Siehe hierzu die Stellungnahme zum Schreiben der IHK Aachen unter Nummer 1. Durch den Bebauungsplan 269 - Langwahn - wird ein Sondergebiet für ein Einkaufszentrum mit großflächigen Einzelhandel im Zentrum der Stadt Eschweiler festgesetzt, das mit einer maximalen Verkaufsfläche von 6.000 qm zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente und einer weiteren Differenzierung einzelner Sortimente in dieser Größenordnung keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden haben wird.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5.	Staatl. Umweltamt Aachen - Schreiben vom 22.02.06 und 21.03.06		
5.1.	<u>Immissionsschutz:</u> Es bestehen keine Bedenken wenn die in der schalltechnischen Untersuchung aufgeführten schalltechnischen Maßnahmen (Lärmschutzwände, flächenbezogene Schalleistungspegel, Schalleistungspegel der Lüftungsanlagen, Nutzungszeiten der Parkplätze, Oberflächen der Fahrwege aus Gussasphalt, Einbahnregelung für Liefer- und Belegchaftsverkehr und Ladezonen nur an der Nordfassade) im Bebauungsplan und den erforderlichen Baugenehmigungen abgesichert werden.	<u>Immissionsschutz:</u> Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt, dass die gesamte Immissionsproblematik im Plangebiet untersucht und auf dessen Grundlage Schlussfolgerungen für die Planung gezogen wurden. Die entsprechenden schalltechnischen Maßnahmen wurden durch Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen, bzw. werden im Baugenehmigungsverfahren gewährleistet.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
5.2.	<u>Beseitigung von Niederschlagswasser (§51a LWG):</u> Grundsätzlich bestehen gegen die unter Ziffer 5.5 der Begründung vorgesehene Konzeption zur Niederschlagswasserbeseitigung keine Bedenken. Es fehlt aber eine entsprechende Festsetzung / verbindliche Regelung im Rahmen des Bebauungsplanes oder über eine separate Entwässerungssatzung. Die Forderungen aus der Stellungnahme vom 01.06.05 zu den Punkten Uferstrandstreifen sowie Altlasten und Bodenschutz wurden insgesamt erfüllt.	<u>Beseitigung von Niederschlagswasser (§51a LWG):</u> Die Beseitigung des Niederschlagswassers wird unter Berücksichtigung des §51 a LWG für das Plangebiet in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. im Umweltbericht dargestellt. Eine Versickerung ist auf Grund der Altlastenproblematik nicht möglich, eine Einleitung von Niederschlagswasser in die nahe gelegene Inde grundsätzlich denkbar. Des Weiteren ist der Umgang mit dem Niederschlagswasser in der Entwässerungssatzung der Stadt Eschweiler geregelt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
6.	Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege - Schreiben vom 02.06.05		
6.1.	Eine konkrete Aussage dazu, ob es zu Konflikten zwischen der Planung und den Belangen des Bodendenkmalerschutzes kommen kann, ist auf der Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen nicht abschließend möglich, da in dieser Region bisher keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler durchgeführt wurde. Mithin stehen derzeit auch keine für die Abwägung verwertbaren Grundlagen zur Verfügung. Das Plangebiet liegt außerhalb der mittelalterlichen Besiedlung und ist durch rezente Nutzungen wahrscheinlich weitgehend gestört. Es wird auf die §§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW hingewiesen.	Da für das Plangebiet bisher keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler erfolgt ist und keine Bodendenkmäler nach Landesrecht eingetragenen sind, kann auch keine nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan nach § 5 Abs. 6 BauGB erfolgen. Eventuell vorhandene Bodendenkmäler sind über die §§ 15 und 16 DSchGNW („Entdeckung von Bodendenkmälern“ und „Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern“) geschützt. Dass bei der Planrealisierung auf die gesetzlichen Vorgaben hingewiesen wird, kann seitens der Stadt nicht sichergestellt werden.	Die Stellungnahme wird zum Kenntnis genommen.
7.	Stadt Aachen - Schreiben vom 01.07.05		
7.1.	Vorgesehen sind max. 6.000 qm Verkaufsfläche, rechnet man die einzelnen für die Sortimente vorgesehenen Verkaufsflächen zusammen ergibt sich eine Gesamtverkaufsfläche von 6.500 qm, die im Widerspruch steht zu den in der Erläuterung angegebenen 5.000-6.000 qm. Durch diese Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass das vorhandene Angebot der gewachsenen Innenstadt ergänzt und Eschweiler als Einkaufsstadt gestärkt wird. Das Ziel, in räumlicher Nähe zum Zentrum den Standort zu entwickeln, wird von Seiten der Stadt Aachen begrüßt. Wie korrespondiert die Angabe des Sortimentsschwerpunktes Fitness / Wellness / Beauty sowie Sportartikel / Bekleidung in der Erläuterung mit der geplanten Verkaufsfläche von 1.500 qm für Bekleidung mit den Aussagen zum Sportbereich?	Das Vorhaben wird keine Auswirkungen auf die Stadt Aachen haben. (vgl. die Vorbemerkung zur Stellungnahme des City Management Eschweiler e.V. vom 31.07.06 in den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 269 - Langwahn -). Im Bebauungsplan 269 - Langwahn - wird für das Sondergebiet folgende Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel: ein Einkaufszentrum, maximale Verkaufsfläche 6.000 qm, nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente, davon nahversorgungsrelevante Sortimente max. 3.500 qm, zentrenrelevante Sortimente max. 3.000 qm, davon Bekleidung max. 2.000 qm, übrige zentrenrelevante Sortimente jeweils max. 1.500 qm Verkaufsfläche“ festgesetzt. Die Obergrenze von 6.000 qm Verkaufsfläche ist maßgeblich, bei den Sortimenten besteht Spielraum, der aber nur innerhalb bestimmter Obergrenzen ausgenutzt werden kann. Im Bebauungsplan werden die Verkaufsflächenbegrenzungen weiter differenziert. So wird die Verkaufsfläche der Fachmärkte auf eine Größenordnung zwischen min. 500 qm und max. 900 qm begrenzt. Nur ein Fachmarkt aus dem Bereich Textil, Bekleidung wird mit der Obergrenze 1.500 qm festgesetzt. (siehe auch die Begründung zum Bebauungsplan 269 - Langwahn -).	Die Stellungnahme wird zum Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
7.2.	Können Angaben gemacht werden, wie der zu erwartende Umsatz beurteilt wird, wie die Kaufkraft der Einwohner Eschweilers derzeit ist und welche Änderungen erwartet werden. Welche Kaufkraftbindung pro Kopf der Einwohner Eschweilers wurde im Hinblick auf die einzelnen Sortimente ermittelt? Welche Kaufkraftbindung wird von Seiten der Stadt Eschweiler erwartet? Welchen genauen Bedarf hat die Stadt Eschweiler für die geplanten Sortimente? Welche Auswirkungen werden von Seiten der Stadt Eschweiler erwartet? Eine abschließende Beurteilung ist aufgrund der fehlenden Informationen zum jetzigen Zeitpunkt aus Sicht der Stadt Aachen nicht möglich.	Hier wird auf die dezidierten Untersuchungen der CIMA GmbH „Einzelhandelskonzept für die Stadt Eschweiler“ von 2003 verwiesen. In diesem Gutachten wird die Einzelhandelsentwicklung Eschweilers detailliert dargestellt. Das Gutachten wurde der Stadt Aachen zur Verfügung gestellt. Zu den Auswirkungen siehe die Stellungnahme zum Schreiben der Stadt Würselen unter Nummer 4.1. Im ergänzenden Verfahren nach §214 BauGB hat die Stadt Aachen mit Schreiben vom 02.10.2008 keine Bedenken geäußert.	Die Stellungnahme wird zum Kenntnis genommen.
8.	Stadt Stolberg - Schreiben vom 02.10.2008		
8.1.	Die Stadt Stolberg erhebt keine Bedenken gegen die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandelsvorhabens. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Beurteilung des Vorhabens durch die Stadt Stolberg nicht gem. den Kriterien des StädteRegionalen Einzelhandelskonzeptes Aachen (STRIKT) erfolgt, da das vorliegende Bauleitplanverfahren bereits im Jahre 2005, d.h. vor der verbindlichen Beschlussfassung des STRIKT im Sommer 2007 durch die beteiligten Kommunen, begonnen wurde und dem Vorhaben somit eine gewisse „Übergangsfrist“ eingeräumt wurde. Bei einer Prüfung und Beurteilung entsprechend dem Kriterienschlüssel des STRIKT, könnte jedoch nach heutigen Gesichtspunkten bei einem großflächigen Einzelhandelsvorhaben dieser Art außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Eschweiler kein planerischer Konsens mehr in Aussicht gestellt werden.	Im Rahmen der Erarbeitung des StädteRegionalen Einzelhandelskonzeptes wurden in den Arbeitskreissitzungen am 30.08.2005 und 16.12.2005 auch die Planungen der Stadt Eschweiler am Standort Langwahn vorgestellt und mit den Vertretern der beteiligten Kommunen diskutiert. Die Beratungen haben verdeutlicht, dass das Langwahn Gelände eine integrierte Lage innerhalb der Eschweiler Innenstadt einnimmt. Es herrschte regionaler Konsens, dass auch integrierte Flächen, die an die zentralen Versorgungsbereiche angebunden sind, im Verantwortungsbereich der jeweiligen Kommune entwickelt werden können. Die Grundsätzliche Entscheidung über den Standort wurde im Planverfahren der 83. Änderung des Flächennutzungsplanes getroffen. Siehe auch oben die Stellungnahme zum Schreiben des Kreises Aachen, Städte-Region unter Nummer 3.5.	Die Stellungnahme wird zum Kenntnis genommen.
9.	Wasserverband Eifel-Rur, Schreiben vom 04.11.2008		
9.1	Seitens des WVVER werden grundsätzlich keine Bedenken geäußert. Es wird darauf hingewiesen, dass der geplante Bereich im Zuge der Bearbeitung und Erstellung der Gefahrenkarte aus dem Hochwasseraktionsplan Inde / Vicht für das Extremhochwasser als Überflutungsfläche ausgewie-	Der Hochwasseraktionsplan Inde / Vicht ist nach Aussage der Bezirksregierung Köln eine Angebotsplanung mit dem wesentlichen Ziel einer Verstärkung des Hochwasserbewusstseins. Nach diesen Untersuchungen ist der Stadtbereich von Eschweiler bis zu	Die Stellungnahme wird zum Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
	sen ist.	einem 200-Jährigen-Hochwasserereignis hochwasserfrei. Im Falle eines Extremhochwassers wird jedoch annähernd die gesamte südliche Innenstadt von Eschweiler und auch das Plangebiet überflutet. Als mögliche Maßnahmen zum Schutz dieser Überflutungsflächen beim Auftreten eines Extremhochwassers in der Eschweiler Innenstadt sind Sandsackbarrieren und mobile Schutzelemente vorgesehen.	
10.	EWV Energie und Wasser-Versorgung GmbH - Schreiben vom 02.10.08, 04.11.08, 10.11.08		
10.1.	Aus Sicht der Gas-, Wasser- und Stromversorgung bestehen grundsätzlich keine Bedenken. In der Begründung unter Punkt 5.1.3. wird auf die Möglichkeit der Verlegung oder Änderung der Gasdruckerhöhungsstation bzw. der Hauptleitungen des Projektentwicklers hingewiesen. Einer Verlegung wird nicht zugestimmt und es wird gebeten diesen Absatz aus der Begründung zu streichen. Die Versorgung der inneren Erschließung mit Gas / Wasser und Strom ist über entsprechende neu zu verlegenden Leitungen sichergestellt.	Durch den Projektentwickler war eine Verlegung der Gasdruckerhöhungsstation bzw. der Trafostation und der Hauptleitungen angedacht, ist nun aber im weiteren Projektverlauf nicht mehr vorgesehen. Diese Formulierung wurde in der Begründung entfernt. Um zukünftig ggf. diese Nutzung trotzdem auch in einer veränderten Lage innerhalb des Sondergebietes zu ermöglichen, wird über eine textliche Festsetzung die grundsätzliche Zulässigkeit innerhalb des Sondergebietes geregelt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

STADT ESCHWEILER BEBAUUNGSPLAN



1. Name of the person or organization: Dr. J. H. P. J. van der Vliet 2. Address: Postbus 1000, 1000 AA Amsterdam 3. Telephone: 020-6123456 4. Date: 10-10-1988 5. Subject: Uitnodiging tot het congres	6. To: Dr. J. H. P. J. van der Vliet 7. From: Dr. J. H. P. J. van der Vliet 8. Date: 10-10-1988 9. Subject: Uitnodiging tot het congres	10. To: Dr. J. H. P. J. van der Vliet 11. From: Dr. J. H. P. J. van der Vliet 12. Date: 10-10-1988 13. Subject: Uitnodiging tot het congres	14. To: Dr. J. H. P. J. van der Vliet 15. From: Dr. J. H. P. J. van der Vliet 16. Date: 10-10-1988 17. Subject: Uitnodiging tot het congres	18. To: Dr. J. H. P. J. van der Vliet 19. From: Dr. J. H. P. J. van der Vliet 20. Date: 10-10-1988 21. Subject: Uitnodiging tot het congres	22. To: Dr. J. H. P. J. van der Vliet 23. From: Dr. J. H. P. J. van der Vliet 24. Date: 10-10-1988 25. Subject: Uitnodiging tot het congres	26. To: Dr. J. H. P. J. van der Vliet 27. From: Dr. J. H. P. J. van der Vliet 28. Date: 10-10-1988 29. Subject: Uitnodiging tot het congres	30. To: Dr. J. H. P. J. van der Vliet 31. From: Dr. J. H. P. J. van der Vliet 32. Date: 10-10-1988 33. Subject: Uitnodiging tot het congres
--	---	---	---	---	---	---	---

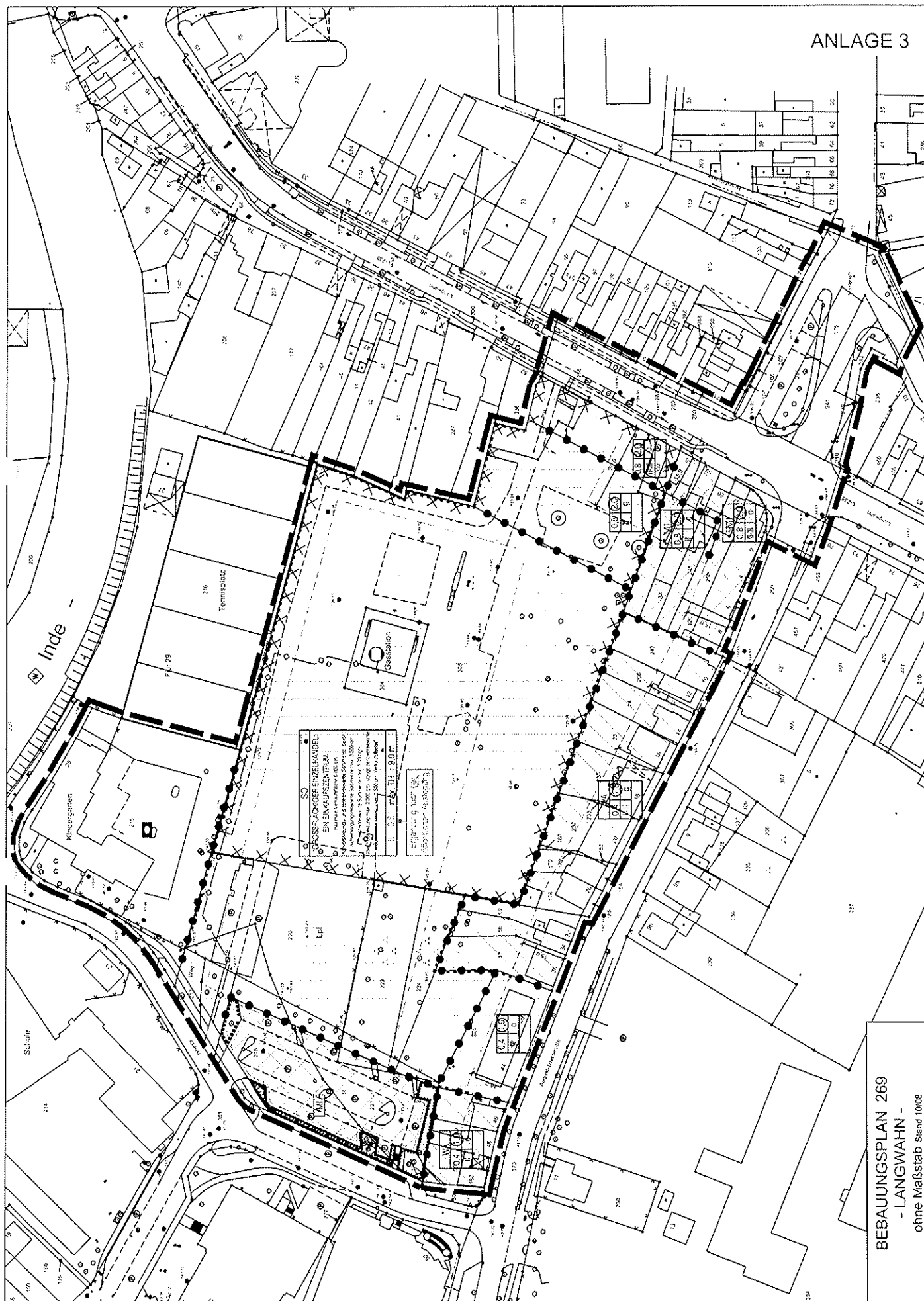
STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 259
- LANGWAHN -

M, 1,500

ANLAGE 3

ANLAGE 3



BEBAUUNGSPLAN 269
- LANGWAHN -
ohne Maßstab Stand 10/08

Textliche Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung:

1. Sondergebiet SO**1.1 Gem. § 11 (3) BauNVO wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung**

„Großflächiger Einzelhandel: ein Einkaufszentrum,

Verkaufsfläche VK max. 6.000 qm, nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente, davon:

- nahversorgungsrelevante Sortimente max. 3.500 qm

- zentrenrelevante Sortimente max. 3.000 qm,

davon Bekleidung max. 2.000 qm,

übrige zentrenrelevante Sortimente jeweils max. 1.500 qm Verkaufsfläche" festgesetzt.

Zulässig ist ein Einkaufszentrum mit einer maximalen Verkaufsfläche von 6.000 qm. Innerhalb dieses Einkaufszentrums sind zulässig:

1.1.1 nahversorgungsrelevante Sortimente:

Auf max. 3.500 qm Verkaufsfläche sind mehrere Fachmärkte aus dem Bereich Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB00-13), Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB15-18), Tafel, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte (WB 66) zulässig.

1.1.2 zentrenrelevante Sortimente:

Auf max. 3.000 qm Verkaufsfläche sind weitere Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig.

- ein Fachmarkt mit den Sortimenten Textilien, Bekleidung, Pelzwaren (WB 19-30) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 qm
 - weitere Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von mindestens 500 qm und maximal 900 qm
- Als zentrenrelevante Sortimente gelten die Sortimentsgruppen der nachstehenden Liste:
- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder und Galanteriewaren (WB 19-36), ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware (WB 212, 214, 218)
 - Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
 - Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392) einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)
 - Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)
 - Antiquitäten (WB 50)
 - Kinderwagen (WB 519)
 - Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52- 57) sowie für den privaten Haushalt Datenverarbeitung (WB 588) und Telekommunikation
 - Camping und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 652, 653, 655-659)
 - Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
 - Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803 7809)
 - Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
 - Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 96)
 - Gebrauchsgüter der vorstehenden Liste

(Für die Sortimentsabgrenzung wird auf das Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB) Ausgabe 1978 (hrsg. V. Statistischen Bundesamt, Wiesbaden) verwiesen.)

Ergänzungen des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste sind unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, dass von der Nutzung keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des §11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.

1.2 Zusätzlich zu den unter 1.1 festgesetzten Nutzungen sind zulässig:

- gastronomische Betriebe
- sonstige Dienstleistungsbetriebe
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke
- sowie Büro- und Verwaltungsgebäude.

1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasie untergeordnet sind.
- b) Versorgungsanlagen für die Versorgung mit Gas und Elektrizität.

- 1.4. Im Bereich des SO-Gebietes mit zulässiger GRZ von 0,8 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

Ergänzung nach der öffentlichen Auslegung

2. Mischgebiete MI

2.1 In den Mischgebieten sind:

- Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nach §6 Abs. 2 Nr. 6.-8. BauNVO,
- die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

3. Wohngebiete WA

- 3.1 In den Wohngebieten sind die gemäß §4 Abs. 3 Nr. 4 u. Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

Immissionsschutz

4. Aktiver Lärmschutz

- 4.1. Im Sondergebiet SO müssen sämtliche technischen Einrichtungen - Heizungsanlagen / Lüftungsanlagen / Kälteanlagen - in ihrem Emissionsverhalten auf folgende immissionswirksame Schalleistungspegel L_{WA} begrenzt werden:

Beurteilungszeitraum	Tagzeit	Schalleistungspegel	zul. L _{WA} = 75 dB(A)
Beurteilungszeitraum	Nachtzeit	Schalleistungspegel	zul. L _{WA} = 65 dB(A)

- 4.2 Zur akustischen Abgrenzung der Stellplätze gegenüber der Nachbarbebauung einschließlich der dazugehörenden Gartenzonen als schutzwürdige Freiräume sind entlang der nördlichen, nordöstlichen und südlichen Grenze des Sondergebietes Einfriedungswände als Lärmschutzwände zu errichten. Vorhandene Einfriedungswände können hier in ihrem Bestand erhalten bleiben. Die örtliche Lage der Lärmschutzwände ist auf der Grundlage der Anlage B2 des „Schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan 269 - Langwahn -“ der S.W.A. GmbH, Aachen (06.01.06) im Bebauungsplan mit dem Planzeichen gekennzeichnet. Gefordert wird mindestens ein bewertetes Schalldämmmaß erf. R_w = 15 dB und eine Höhe H = 2,0 m in Bezug zum anstehenden Geländeniveau.

- 4.3 Innerhalb des Sondergebietes SO dürfen nur Gewerbebetriebe angesiedelt werden, deren Emissionsverhalten auf folgende immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel L_{WA} begrenzt wird. Der Nachweis im Einzelnen ist nach TA Lärm in der jeweils gültigen Fassung zu führen. Die Abmessungen der Einzelflächen sind in der Anlage B2 des o.a. Gutachtens (zur Übersicht siehe nachfolgende Abbildung) gekennzeichnet.

a) Plangebietsfläche FSP-1

Tagzeit: zul. L_{WA} = 60 dB(A)

Nachtzeit: zul. L_{WA} = 50 dB(A)

b) Plangebietsfläche FSP-2

Tagzeit: zul. L_{WA} = 57 dB(A)

Nachtzeit: zul. L_{WA} = 40 dB(A)

c) Plangebietsfläche FSP-3

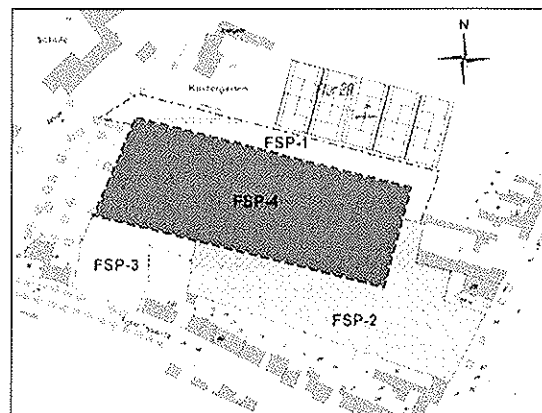
Tagzeit: zul. L_{WA} = 54 dB(A)

Nachtzeit: zul. L_{WA} = 40 dB(A)

d) Plangebietsfläche FSP-4

Tagzeit: zul. L_{WA} = 50 dB(A)

Nachtzeit: zul. L_{WA} = 40 dB(A)



Anlage B2 „Schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan 269 - Langwahn -“ der S.W.A. GmbH, Aachen (06.01.06)

5. Passiver Lärmschutz

- 5.1. Für die im Sondergebiet SO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, dass durch entsprechende bauliche Maßnahmen folgende Innenraumpegel nicht überschritten werden:

Wohnräume tag: zul. L_{A,r} = 35 dB(A) Schlafräume nachts: zul. L_{A,r} = 25 dB(A)

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die genannten Werte um nicht mehr als 10 dB(A)

überschreiten. Der Nachweis ist nach TA Lärm in der jeweils gültigen Fassung zu führen.

Grünordnerische Festsetzungen**6. Zuordnungsfestsetzung Eingriff-Ausgleich**

6.1 Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach §§ 9(1) Nr. 20 sowie 1a BauGB werden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 269 beschrieben und sind dazu bestimmt, Eingriffe auszugleichen, die aufgrund dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 269 -Langwahn-.

6.2 Die Ausgleichsmaßnahmen für das festgesetzte Sondergebiet SO sowie das festgesetzte Mischgebiet MI an der Jahnstraße wurden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 269 im Stadtgebiet der Stadt Eschweiler auf den Flurstücken Gemarkung Eschweiler, Flur 75, Nr. 25 und 26/1 tlw. bereits durchgeführt und werden hiermit den im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag bezeichneten Bauflächen (SO, MI an der Jahnstraße) des Bebauungsplanes zugeordnet.

Kennzeichnungen:**1. Baugrundverhältnisse:**

Das gesamte Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB aufgrund der Bodenverhältnisse im Auegebiet gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“ und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

2. Altlasten:

Teilbereiche des Sondergebietes sind entsprechend §9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Hinweise:**Grundwasserverhältnisse:**

Der natürliche Grundwasserstand steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

Es ist zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - ohne Zustimmung der unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen darf und dass keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.

Immissionsschutz:

Die nachfolgend aufgeführten Nebenbestimmungen für Vorhaben im SO-Gebiet sind in die Baugenehmigungen aufzunehmen:

- Eine Nutzung der Parkplätze im Sondergebiet (und ein darauf bezogener Fahrzeug- verkehr) ist für die Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden.
- Der nördliche Parkplatz P1 entsprechend der Kennzeichnung in der Anlage B1 des o. g. Schallgutachtens ist als Personalstellplatz auszuweisen.
- Sämtliche Fahrwege der Parkplätze P1/P2 müssen eine Oberfläche aus Gussasphalt erhalten. Die Parkstände können mit einem ungefasten Pflaster befestigt werden.
- Ladezonen sind ausschließlich an der Nordfassade des Einkaufszentrums zulässig.
- Für den Lieferverkehr und Belegschaftsverkehr ist zwingend eine Einbahnregelung vorzusehen mit Anbindung im Osten an den Langwahn und im Nordwesten an die Jahnstraße.

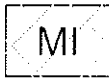
Legende

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

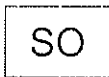
1. Art und Maß der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete



Mischgebiete



Sonstiges Sondergebiet

0,4

Grundflächenzahl (GRZ)



Geschossflächenzahl (GFZ)

III

max. Anzahl der Vollgeschosse

II-III

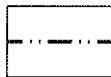
Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

max.
TH=9.0 mMaximale Traufhöhe der Gebäude gemessen über
fertiger Fahrbahndecke, mittig der straßenseitigen
Grundstücksgrenzen

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

o, g

offene / geschlossene Bauweise



Baulinie



Baugrenze

3. Flächen für den Gemeinbedarf



Flächen für den Gemeinbedarf



Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

4. Verkehrsflächen



Strassenverkehrsflächen



Strassenbegrenzungslinie

5. Versorgungsanlagen



Gasdruckerhöhungsstation

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



unterirdisch

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,



Erhaltung: Bäume

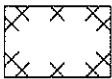
8. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

St

Stellplätze

Bauliche Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich
(Siehe Textliche Festsetzung 4.2 Lärmschutzwand)

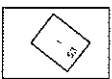
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind



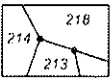
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten,
oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

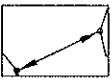
9. Sonstige Darstellungen



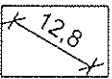
vorhandene Gebäude



Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern



Bezugslinie für Vermaßung

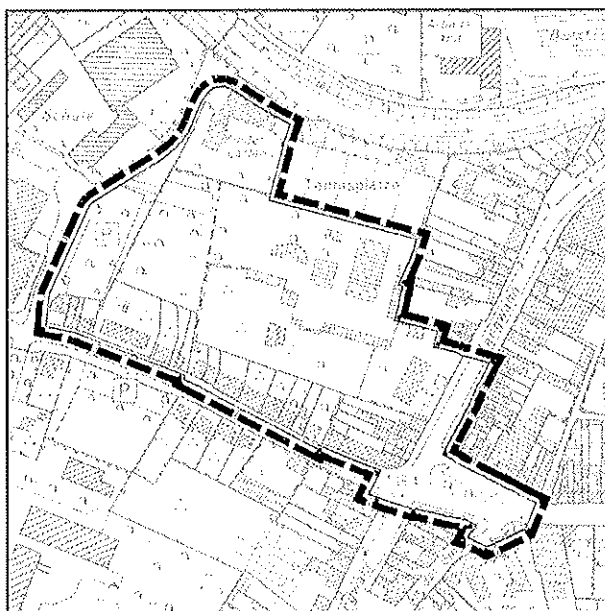


Vermaßung

Stadt Eschweiler

Bebauungsplan 269

- Langwahn -



Begründung

gemäß § 2 a BauGB

TEIL A

November 2008

1.	PLANUNGSANLASS	3
2.	PLANUNGSVORGABEN	3
2.1	RECHTSGRUNDLAGEN	3
2.2	GELTUNGSBEREICH	3
2.3	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	3
2.4	STÄDTEBAULICHE SITUATION	4
3.	ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES	5
4.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	6
5.	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	7
5.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	7
5.1.1	WA – Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)	7
5.1.2	MI – Mischgebiete (gem. § 6 BauNVO)	7
5.1.3	SO Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel: ein Einkaufszentrum“ (gem. § 11 BauNVO)	8
5.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	9
5.3	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	10
5.4	FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF	11
5.5	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	11
5.5.1	Äußere Erschließung	11
5.5.2	Innere Erschließung	11
5.5.3	ÖPNV	11
5.6	VER- UND ENTSORGUNG	11
5.7	EINGRIFFS - AUSGLEICHSBILANZIERUNG	12
5.8	ALTLASTEN	12
5.9	IMMISSIONEN	13
5.9.1	Aktiver Lärmschutz	13
5.9.2	Passiver Lärmschutz	14
5.10	KENNZEICHNUNGEN	14
5.11	HINWEISE	14
6.	UMWELTPRÜFUNG	15
7.	BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN	15
8.	STÄDTEBAULICHE DATEN	15

1. Planungsanlass

Zentral im Siedlungsgeflecht der Stadt Eschweiler, am Rande der Innenstadt, steht seit mehreren Jahren das Gelände zwischen der Straße Langwahn (L238) im Osten und der Jahnstraße im Westen leer. Dieser ehemalige Kokereistandort wurde lange Jahre durch die EWW (Energie- und Wasserversorgung) genutzt, wurde jedoch Ende der Neunziger Jahre aufgegeben, als der Betriebssitz der EWW vom Standort Langwahn nach Stolberg und der Bauhof nach Weisweiler verlagert wurde. Die ehemaligen Verwaltungsgebäude und Hallen wurden abgerissen, so dass sich das Gelände aktuell als Brachfläche mit einzelnen Mauerresten, Ruinenteilern und altem Baumbestand präsentiert. Da es sich um einen relativ großen, zentralen Standort an einem der „Stadteingangsbereiche“ zur Innenstadt von Eschweiler handelt, ist durch die aktuelle Situation eine negative Ausstrahlung auf das Umfeld und die angrenzende Innenstadt zu beobachten. Zur Behebung dieser städtebaulichen Missstände wurden daher in den letzten Jahren in mehreren Verfahren nachhaltige Entwicklungsmöglichkeiten für dieses Areal gesucht. Eine Entwicklung hin zu einem Einkaufs- und Freizeitzentrum hat sich als zukunftsfähige Lösung herauskristallisiert, von der Impulse auf die gesamte Innenstadt ausgehen werden. Durch diese Ansiedlung eines Einkaufs- und Freizeitentrums direkt am Kern der Innenstadt kann die Stadt Eschweiler ihre Funktion als „Einkaufsstadt“ mit einem breiten und tiefen Angebot über den stationären Einzelhandel hinaus stärken. Dabei bietet dieses großflächige Einkaufszentrum mit seiner Magnetwirkung eine Ergänzung zum vorwiegend durch kleinteilige Angebotsstrukturen gekennzeichneten Einzelhandelsbesatz der zentralen Innenstadt und kann damit Kaufkraftabflüsse binden. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem innenstadtnahen Baugebiet ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Planungsvorgaben

2.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, 2004) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

2.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in Eschweiler innerhalb des Siedlungsschwerpunktes am westlichen Rand der südlichen Innenstadt. Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch den Wendehammer der Jahnstraße und die Tennisanlage
- im Osten durch die Straße Langwahn (L238)
- im Süden durch die August-Thyssen-Straße mit einem Teilbereich der Marienstraße
- im Westen durch die Jahnstraße.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

2.3 Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler wurde im Parallelverfahren durch die 83. Änderung des Flächennutzungsplanes – Langwahn – geändert. Er stellt nunmehr für die Flächen des Bebauungsplanes 269 – Langwahn – im östlichen und südlichen Teil gemischte Bauflächen, im zentralen Teil eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ und im nördlichen Teil einen Kindergarten dar. Außerdem ist eine Ferngasleitung bis in die Mitte der Sonderbaufläche dargestellt.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 269 – Langwahn – umfasst einen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 12 – Jahnstraße – (rechtsverbindlich seit 02.07.1968) und überplant so auch die 1. (rechtsverbindlich seit 16.11.1972), die 2. (rechtsverbindlich seit 16.02.1974), die 4. (rechtsverbindlich seit 16.02.1979) und die 9. Änderung (rechtsverbindlich seit 16.04.1985) zum Bebauungsplan 12 - Jahnstraße -.

Im zentralen Teil des Plangebietes im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 12 bis zur Straße Langwahn sind Flächen für Versorgungsanlagen mit einer Zweckbestimmung „Gaswerk“ ohne ein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Im westlich anschließenden Teil ist die Ausnutzung des Grundstückes „Gaswerk“ mit den Ausnutzungsziffern „max. III-Geschossig, GRZ=0,4; GFZ=1,0“ definiert. Nördlich des „Gaswerkes“ sind Sportplatzflächen festgesetzt.

Im südlichen Teil entlang der August-Thyssen-Strasse sind allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt in offener Bauweise, max. dreigeschossig, mit einer GRZ=0,4 und GFZ=1,0 und einer überbaubare Grundstücksfläche aus Baugrenzen. Im mittleren Teilbereich der August-Thyssen-Strasse ist das Allgemeine Wohngebiet mit einem Baufenster aus einer straßenbegleitenden Baulinie und rückwärtigen Baugrenzen definiert. Hier betragen die Ausnutzungsziffern max. III-Geschossig mit einer GRZ von 0,3 und ohne Festsetzung einer GFZ.

An der Ecke Langwahn / August-Thyssen-Strasse ist ein Mischgebiet festgesetzt mit Ausnutzungsziffern von GRZ=0,8 und GFZ=2,0 und einer überbaubaren Grundstücksfläche aus Baugrenzen. Die Geschossigkeit ist zur Kreuzung hin zwingend als III-Geschossig und zum Innenbereich als max. II-Geschossig festgesetzt.

Am Wendehammer der Jahnstraße ist ein Allgemeines Wohngebiet mit den Ausnutzungsziffern „II-Geschossig; GRZ=0,4; GFZ=0,8“ festgesetzt. Zusätzlich definiert ein Symbol für „Kindergarten“ die Nutzung.

Im westlichen Teil des Plangebietes im Teilbereich der 9. Änderung zum Bebauungsplan 12 - Jahnstraße - ist eine Mischgebietsfläche festgesetzt, ohne eine überbaubare Grundstücksfläche. Festgesetzt sind Stellplatzflächen, sowie Flächen mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung der Bäume. Eingebettet in einen Schutzstreifen von insgesamt 8,0 m verläuft eine unterirdische Hauptversorgungsleitung (Gas) quer unter den Stellplatzflächen.

2.4 Städtebauliche Situation

Durch den Bebauungsplan 269 werden im Bereich der Straße Langwahn die Brachflächen des ehemaligen EWW-Geländes überplant. Das Gelände liegt zwischen der in nord-südlicher Richtung verlaufenden Hapterschließungsstraße Langwahn (L238) im Osten und der Jahnstraße im Westen. Dieser ehemalige Kokereistandort wurde lange Jahre durch die EWW (Energie- und Wasserversorgung), die früheren „Licht- und Kraftwerke“, mit einem Gaswerk mit Gasometern und weiteren Gebäuden und Hallen genutzt. Ende der Neunziger Jahre, durch die Verlagerung des Betriebssitzes Langwahn nach Stolberg bzw. Weisweiler, wurde das Areal aufgegeben. Im Herbst 2002 schließlich wurden die ehemaligen Verwaltungsgebäude und weitere Hallen der EWW abgerissen. Aktuell existiert noch eine Gasdruckregelanlage mit den entsprechenden Leitungen auf dem Gelände. Das übrige Gelände präsentiert sich als Brachfläche mit einzelnen Mauerresten, Ruinentteilen und altem Baumbestand. Zwischenzeitlich wurde mit der Sanierung der Altlastenflächen und der Baureifmachung des Geländes begonnen.

Entlang der Straße Langwahn ist die Bebauung geprägt durch eine zumeist homogene, dem Straßenverlauf folgende gründerzeitliche Bebauungsstruktur in zwei- bis dreigeschossiger, geschlossener Bauweise. Die Nutzung entspricht einem Mischgebiet mit überwiegendem Wohnanteil und kleineren gewerblichen Nutzungen (Fliesenfachbetrieb, Dienstleistungen, Ärzte, Läden). Als besondere Nutzung tritt das Natursteinwerk und der Steinmetzbetrieb (Langwahn 50/52) heraus. Die Kreuzung an der August-Thyssen-Straße / Langwahn wird durch eine viergeschossige Eckbebauung betont. Entlang der August-Thyssen-Straße nimmt

die durch Wohnnutzung geprägte Blockrandbebauung in Richtung Jahnstraße von der Viergeschossigkeit ab bis zu einem kleinen eingeschossigen Gebäude an der Kreuzung Jahnstraße, das als Moschee genutzt wird. Bei der Bebauung an der August-Thyssen-Straße im Plangebiet handelt es sich um einen innerstädtischen Wohnstandort, der durch die Nachbarschaft zur gewerblichen Nutzung im rückwärtigen Bereich und die vorbeiführende Hauptverkehrsstraße geprägt und vorbelastet ist.

Entlang der Jahnstrasse existieren seit mehr als 20 Jahren ein städtischer Parkplatz (notwendige Stellplätze der Eissporthalle) und die städtische „Integrative Kindertagesstätte Jahnstrasse“. Nördlich des EWW-Geländes zur Inde hin liegen fünf Tennisplätze mit einem zweigeschossigen Vereinsheim und den entsprechenden Parkplätzen.

In Richtung Osten liegen in fußläufiger Entfernung (ca. 250m) die Haupteinkaufszonen des Eschweiler Stadtkerns entlang der Marienstraße und der Fußgängerzone Grabenstraße / Neustraße. Das Plangebiet ist über die Marienstraße (Verlängerung der August-Thyssen-Straße am südlichen Blockrand) mit dieser Fußgängerzone verbunden. Im Rahmen des Entwicklungskonzeptes „Südliche Innenstadt“ ist zukünftig eine weitere fußläufige Verbindung als Verlängerung der Hospitalgasse angedacht, um das Areal am Langwahn direkt mit der Fußgängerzone zu verbinden.

Südlich und westlich des Plangebietes existiert zwischen der Eisenbahnstrecke und der Inde ein Band von großflächigen Schul- und Freizeiteinrichtungen mit dem Berufskolleg, der Eissporthalle, dem Schwimmbad, der Sporthalle und dem Schulzentrum Stadtmitte.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Stadt Eschweiler hat entsprechend ihrer Stadtstruktur ein Zentrenkonzept in der Entwicklung und geht gezielt mit der Steuerung ihrer Einzelhandelsentwicklung um.

Voraussetzung für eine weitere Einzelhandelsentwicklung und eine planungsrechtliche Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen in Eschweiler ist eine räumliche Abgrenzung von zentralen Bereichen und möglichen Entwicklungsflächen.

Die Einzelhandelsentwicklung in Eschweiler muss dabei aus der strukturellen und ortsspezifischen Situation heraus gefördert werden und sich auf eine Verbesserung der Versorgungssituation konzentrieren. In den Leitlinien der Stadtentwicklung firmiert die Stadt sowohl aus ihrer Tradition heraus, als auch in zukünftiger Perspektive als die Einkaufsstadt sowohl zur Versorgung der eigenen Bevölkerung, wie als bedeutsamer Standort in der räumlichen Struktur. Dazu gehört nicht nur der stationäre Einzelhandel in den zentralen Geschäftslagen, sondern auch der komplettierende großflächige Einzelhandel. Großflächiger Einzelhandel auf integrierten Standorten und Ergänzungsstandorten kann insofern auch als Frequenzbringer für den vorhandenen Einzelhandel dienen und die regionale Bedeutsamkeit der Stadt Eschweiler steigern.

Der Stadt und den großflächigen Einzelhandelsbetrieben muss eine Perspektive für Ansiedlungsvorhaben gegeben werden. Mit der Festsetzung von Sondergebieten erhalten auch die „großen Handelsbetriebe“ Planungs- und Investitionssicherheit.

Zusätzlich betreibt die Stadt Eschweiler eine Strategie der planungsrechtlichen Anpassung, um die städtebauliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zu unterstützen. In Gewerbe- und Industriegebieten werden zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandels-sortimente sowie zentrenrelevante Dienstleistungen ausgeschlossen, um städtebaulich ungewollten Entwicklungen vorzubeugen.

Diese planungsrechtlichen Maßnahmen führt die Stadt auch damit zum Erfolg, dass sie gleichzeitig in den zentralen Standort investiert. Dazu werden handelswirtschaftliche und städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen (Aufwertung des öffentlichen Raumes) in der zentralen Handelslage vorangetrieben. Nur diese zusammenhängende und vernetzte Vorgehensweise kann der Stadt auch in Zukunft eine Perspektive als Einzelhandelsstandort geben.

In diesem Zusammenhang werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes folgende städtebauliche Ziele für diesen zentralen Standort verfolgt:

- Neuordnung der Brachflächen des ehemaligen EWW-Betriebsgeländes und Einbindung einer zukunftsfähigen Nutzung in die bestehende Stadtstruktur
- Abrundung und Aufwertung der Innenstadt
- Perspektiven für großflächige Einzelhandelsanbieter zur Ergänzung des stationären Einzelhandels
- Komplettierung des Geschäftsangebotes der Innenstadt und Stärkung der „Einkaufsstadt Eschweiler“
- Fortführung des Plätze-, Wegekonzeptes zur Attraktivitätssteigerung der Geschäftslagen
- Verbesserung der Verbindung zwischen dem Infrastrukturgürtel im Westen (Schulen, Schwimmhalle, Eishalle) und der Innenstadt

Geplant ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel: ein Einkaufszentrum“ zur Vorbereitung einer Ansiedlung eines Einkaufs- und Freizeitentrums mit Schwerpunkt in den Segmenten des qualifizierten Lebensmittelbereiches sowie Bekleidung mit ergänzenden Nutzungen aus dem Bereich Fitness / Wellness / Beauty.

Zur Optimierung der Einzelhandelsstruktur und als Voraussetzung zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel hat die Stadt Eschweiler im Jahr 2003 eine Einzelhandelsuntersuchung erstellen lassen (CIMA-Stadtmarketing, Bonn). Ziel des Gutachtens war es u. a. vor dem Hintergrund der Standort- sowie der Angebots- und Wettbewerbssituation, die Tragfähigkeit und die Auswirkungen entsprechender Ansiedlungen aufzuzeigen. Dabei kommt dieses Gutachten zum Schluss, dass der Standortbereich „Langwahn“ absatzwirtschaftlich gute Bedingungen zur Etablierung von Fachmärkten mit komplementären innerstädtischen Kernsortimenten biete. Durch eine Projektentwicklung am Langwahn könne langfristig ein nachhaltiger innerstädtischer Einzelhandelsstandort geschaffen werden. Zur Sicherung des Einkaufsstandortes Eschweiler Innenstadt gehören neben dem Ausbaukonzept der innerstädtischen Straßen- und Platzfolgen und neben dem stationären kleinteiligen Einzelhandel auch die Angebotssegmente, die sich auf der großen Fläche präsentieren. Hierzu müssen Standorte ausgewiesen werden. Das Bemühen der Stadt diese in zentralen Einkaufslagen in Graben- und Englerthstrasse zu sichern, konnte durch privaten Grundbesitz nicht realisiert werden.

Die geplante Nutzungsänderung des ehemaligen EWW-Betriebsgeländes macht die Aufstellung des Bebauungsplanes und eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die für den Bebauungsplan 269 – Langwahn – erforderliche 83. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt¹.

4. Städtebauliches Konzept

Im Zentrum des Plangebietes ist ein Einkaufszentrum mit einem Branchenmix und einer Verkaufsfläche von ca. 5.000-6.000 qm in einem durch einen Investor einheitlich geplanten und gebauten Gebäudekomplex mit ca. 350 Stellplätzen vorgesehen. Das Nutzungsangebot sieht mehrere Fachmärkte, vornehmlich aus dem qualifizierten Lebensmittelbereich sowie Bekleidung vor, mit ergänzenden Nutzungen aus dem Bereich Fitness / Wellness / Beauty. Dazu soll das Areal auf dem ehemaligen EWW-Gelände zwischen den Straßen Langwahn und Jahnstraße neu geordnet und arrondiert werden. Ausgehend von der Straße Langwahn soll eine geschwungene und leicht überhöhte „Arkade“ als überdachter Fußweg dem Ort eine neue Identität geben und die dahinter liegenden Nutzungseinheiten zusammenfassen. Eine multifunktionale, witterungsgeschützte „Markthalle“ soll das Zentrum der Anlage bilden. Nutzung und städtebauliche Gestaltung sollen dabei zu einer erheblichen Aufwertung des Umfeldes beitragen und Impulse auch für die Innenstadt geben. Über die großzügigen

¹ Die Bezirksregierung Köln hat mit Verfügung vom 10.08.2006, Az.: 35.2.11-07-103/06 die 83. Änderung des Flächennutzungsplanes - Langwahn - genehmigt. Die Bekanntmachung erfolgte am 18.10.2006 im Amtsblatt der Stadt Eschweiler (22 Jhrg., Nr. 20).

Vorflächen und die „Arkade“ ist eine fußläufige Verbindung zwischen den Sport- und Schulanlagen an der August-Thyssen-Straße und der Innenstadt möglich.

Die PKW-Erschließung des Areals erfolgt in erster Linie von der Ostseite über die Straße Langwahn. Die ca. 350 Stellplätze liegen südlich des geschwungenen Arkadenbaus. Für eine Entlastung und Verteilung des Verkehrsaufkommens sorgt ein zweiter Zugang im Süd-Westen an der August-Thyssen-Straße. Die Anbindung der Mitarbeiterstellplätze sowie die Anlieferung der Fachmärkte und Nutzungseinheiten erfolgt über eine eigene private Erschließungsstrasse südlich des Kindergartens und der Tennisplätze. Dabei soll die Abführung dieses Anlieferverkehrs in Einbahnrichtung in Richtung Jahnstraße erfolgen. Der städtische Parkplatz an der Jahnstraße für die angrenzenden Sporteinrichtungen (Eissporthalle, Schwimmhalle) bleibt bestehen und steht als Kundenparkplatz für das Einkaufszentrum nicht zur Verfügung. Südlich des geplanten Einkaufszentrums wird die vorhandene Bebauung mit ihren Nutzungen und im Norden des Plangebietes der vorhandene Kindergarten festgesetzt.

5. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 WA – Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)

Die vorhandene Bebauung entlang der August-Thyssen-Straße ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Diese Nutzung entspricht den Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplanes und der zukünftigen Zielvorstellung für diese Blockrandbebauung. Daher wird dieses Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zur Sicherung der Attraktivität dieser innerstädtischen Wohngebiete werden die in den allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach §4 Abs. 3 Nr. 4 u. Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen.

5.1.2 MI – Mischgebiete (gem. § 6 BauNVO)

Bei der Festsetzung des Mischgebietes an der Kreuzung August-Thyssen-Straße / Langwahn handelt es sich um eine Bestandsfestsetzung eines Teilbereiches, der von einer Mischung aus Wohnnutzung und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben geprägt ist. Diese Festsetzung entspricht der bestehenden Planfestsetzung des vorhandenen Bebauungsplanes und wird durch die aktuelle Zielsetzung der Stadt Eschweiler nicht geändert. Allerdings wird in diesem Mischgebiet die Art der baulichen Nutzung eingeschränkt. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nach §6 Abs. 2 Nr. 6-8 und §6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Diese Nutzungen widersprechen funktional dem innerstädtischen Standort (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) und nach der Art (Vergnügungsstätten) der städtebaulichen Zielsetzung, die für diesen wichtigen Stadteingang zur Innenstadt Eschweilers angestrebt wird. Die Ansiedlung bzw. Häufung der ausgeschlossenen Betriebe würde, in Verbindung mit einem zu befürchtenden Verdrängungswettbewerb, zu einem Absinken des Niveaus und einem Verlust an Attraktivität führen, mit der Folge, dass der Standort der ihm zugeordneten städtebaulichen Funktion auf Dauer nicht mehr gerecht würde. Dies würde das zurzeit bestehende weit gefächerte Versorgungsangebot ebenso beeinträchtigen wie die vorhandene Wohnqualität. Der Eingriff in private Belange ist unter Abwägung mit diesen öffentlichen und privaten Belangen zumutbar.

Weiterhin sind einzelne Anlagen, die von der Regelung betroffen sind, in der Nähe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorhanden, allgemein oder ausnahmsweise zulässig (Eishalle, City-Center, zum Teil übrige festgesetzte Kerngebiete an der „Indestraße“). Damit ist gewährleistet, dass die Ansiedlung der hier ausgeschlossenen Betriebe im Eschweiler Stadtgebiet grundsätzlich möglich ist und daher weder die Gewerbefreiheit, noch ein Versorgungsbedürfnis der Bevölkerung unzulässig eingeschränkt wird.

An der Jahnstraße wird der seit ca. 20 Jahren vorhandene Parkplatz für die angrenzenden Sporteinrichtungen (Eissporthalle, Schwimmhalle) wie bisher als Mischgebiet festgesetzt. Überlagert wird das Mischgebiet durch eine Festsetzung mit einer Fläche für Stellplätze sowie Teilflächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Diese Festsetzungen schränken die Nutzungsmöglichkeiten im MI-Gebiet auf die bisher ausgeübte Nutzung als Stellplatz ein und erfolgen analog zu der hier bisher rechtsverbindlichen 9. Änderung des Bebauungsplanes 12 - Jahnstraße -. Die bestehende Stellplatzanlage steht nicht als Kundenparkplatz zur Verfügung.

5.1.3 SO Sondergebiet mit der Zweckbestimmung

„Großflächiger Einzelhandel: ein Einkaufszentrum“ (gem. § 11 BauNVO)

Ausgehend von der städtebaulichen Konzeption wird in den zentralen Flächen des Plangebietes zwischen Langwahn und Jahnstraße ein Sondergebiet SO mit der folgenden Zweckbestimmung festgesetzt:

„Großflächiger Einzelhandel: ein Einkaufszentrum, Verkaufsfläche VK max. 6.000 qm, nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente, davon:

- *nahversorgungsrelevante Sortimente max. 3.500 qm*
- *zentrenrelevante Sortimente max. 3.000 qm,*
davon Bekleidung max. 2.000 qm,
übrige zentrenrelevante Sortimente jeweils max. 1.500 qm Verkaufsfläche.“

Der Bebauungsplan sieht ein Einkaufszentrum vor, das mit einer maximalen Verkaufsfläche von 6.000 qm als Obergrenze beschränkt ist. Intendiert ist ein Schwerpunkt im Bereich Lebensmittel / Feinkost, Textil mit ergänzenden Nutzungen aus dem Bereich Sport (Fitness, Wellness, Beauty) und Gastronomie.

Im Einkaufszentrum werden die nahversorgungsrelevanten Sortimente auf eine maximale Verkaufsfläche von 3.500 qm beschränkt. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente werden dazu dezidiert aufgelistet. (Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB00-13), Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18), Tafel, Küchen- u. ä. Haushaltsgeräte (WB 66))

Da es sich beim Standort Langwahn um einen integrierten Standort in unmittelbarer Nähe zu den Fußgängerzonen Eschweilers handelt, wird von diesem eine Ankerfunktion für den innerstädtischen Einzelhandel erwartet, der die Versorgungsfunktion der Innenstadt weiter stärken wird. Gleichwohl wird die Obergrenze der Verkaufsfläche für die nahversorgungsrelevanten Sortimente auf maximal 3.500 qm begrenzt, damit die Tragfähigkeit dieses Standortes nicht überschritten wird.

Bei den zentrenrelevanten Sortimenten wird die Verkaufsfläche im Einkaufszentrum auf maximal 3.000 qm beschränkt, wovon maximal 2.000 qm auf die Sortimentsgruppe Bekleidung entfallen können. Im CIMA Einzelhandelsgutachten wurde in Eschweiler in der Warengruppe Bekleidung / Wäsche / Heimtextilien ein Kaufkraftpotenzial von 29,6 Mio. € ermittelt. Bei einem angenommenen Umsatz (im Bundesdurchschnitt) von 3475 € / qm VK ergibt sich eine rechnerische Tragfähigkeit von 8.520 qm. Hier, am Standort Langwahn, wird allerdings die Begrenzung auf maximal 2.000 qm festgeschrieben. Gleichzeitig wird für einen einzelnen größeren Fachmarkt für den Einzelhandel mit den Sortimenten Textilien, Bekleidung, Pelzwaren (WB 19-30) die Verkaufsfläche auf maximal 1.500 qm begrenzt.

Für die restlichen 1.500 qm zentrenrelevanten Sortimente sind mit der Festsetzung der Mindest- und Maximalgrößen (500 - 900 qm) der Fachmärkte am Standort Langwahn maximal drei Fachmärkte mit 500 qm Verkaufsfläche möglich. Mit dieser Festsetzungen der Mindest- bzw. Maximalgröße der Verkaufsflächen soll eine Überdimensionierung aber auch eine Ansammlung von kleineren Läden („Mall“) an diesem Standort ausgeschlossen werden. Ziel ist, dass das vorhandene Angebot in der gewachsenen Innenstadt von Eschweiler komplettiert wird und die „Einkaufsstadt Eschweiler“ gestärkt wird. In dieser Größenordnung ist eine landesplanerische Relevanz für die einzelnen Sortimente nicht festzustellen.

Als zentrenrelevante Sortimente gelten die Sortimentsgruppen der nachstehenden Liste:

- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder und Galanteriewaren (WB 19-36), ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware (WB 212, 214, 218)
- Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391,392) einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)
- Antiquitäten (WB 50)
- Kinderwagen (WB 519)
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52- 57) sowie für den privaten Haushalt Datenverarbeitung (WB 588) und Telekommunikation
- Camping und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 652, 653, 655-659)
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
- Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803 7809)
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
- Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 96)
- Gebrauchtwaren der vorstehenden Liste

(Für die Sortimentsabgrenzung wird auf das Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB) Ausgabe 1978 (hrsg. V. Statistischen Bundesamt, Wiesbaden) verwiesen.)

Dabei handelt es sich um zentrenrelevante Sortimente, die im Stadtkern als zentralem Esweiler Einkaufsbereich konzentriert werden sollen. Ergänzungen des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste sind unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, dass von der Nutzung keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des §11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.

Darüber hinaus sind im Sondergebiet SO gastronomische Betriebe und sonstige Dienstleistungen zulässig, um an diesem Innenstadtstandort ein Angebot in diesem Bereich zu ermöglichen.

Zusätzlich zu den Einzelhandelsnutzungen sind im Sondergebiet durch Festsetzungen Nutzungen aus dem Themenbereich „Fitness, Wellness, Beauty“, also Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Hier ist die Intention der Stadt an diesem Standort zwischen der Innenstadt und den Einrichtungen an der Jahnstraße (Eishalle, Schwimmhalle, Tennisplätze) diesen Sport- und Freizeitsektor in Esweiler zu stärken und ggf. zusätzliche Büronutzungen zu ermöglichen.

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und Versorgungsanlagen für die Versorgung mit Gas und Elektrizität. Damit ist es möglich ggf. notwendige Wohnungen von Betriebspersonal im Bereich des Sondergebietes zuzulassen. (Es wird auf die Festsetzungen zum Immissionsschutz unter 5.8 zu diesem Thema hingewiesen). Gleichzeitig wird mit dieser Festsetzung die vorhandene Gasdruckerhöhungsstation bzw. die Trafostation gesichert. Fall eine Verlegung einer dieser Anlagen notwendig wird, ist aufgrund dieser Festsetzung eine Zulässigkeit innerhalb des Sondergebietes möglich.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung unterschiedlich bestimmt durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen, Geschoßflächenzahlen, die Zahl der Vollgeschosse und durch die Festlegung der maximalen Traufhöhe. Dabei orientiert sich das Maß in den Bereichen, wo Bestandsgebiete überplant werden an den Bestandsgebäuden, bzw. an den Festsetzungen der vorhandenen aktuell gültigen Bebauungspläne. Im Mischgebiet an der Jahnstraße wird analog zum bestehenden Bebauungsplan kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, da das Baugebiet mit einer Festsetzung als Fläche für Stellplätze überlagert ist. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) an der August-Thyssen-Straße werden die Geschoßflächenzahl mit 1,0 und die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit max. II bzw. II-III Geschosse festgesetzt. Diese orientieren sich am Bestand und den vorhandenen Bebauungsplänen. Im Mischgebiet an der Kreuzung Langwahn / August-Thyssen-Straße werden auch die vorhandenen Festsetzungen übernommen mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschoßflächenzahl von 2,0.

Hier ist der hintere Bereich mit einer maximalen Zahl der Vollgeschosse von II beschränkt, entlang der Straßenfront werden die Mindest- und Höchstmaße mit II-III festgesetzt. Im Teilbereich des Sondergebietes am Langwahn das sich nördlich anschließt, wird das Maß der baulichen Nutzung analog dazu bestimmt. Hier soll städtebaulich die vorhandene Blockrandbebauung im Volumen weitergeführt werden.

Genauso werden im südwestlichen Teilbereich des Sondergebietes an der August-Thyssen-Straße eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,0 bei einer maximal zweigeschossigen Bauweise festgesetzt. Diese Werte orientieren sich an der angrenzenden Bebauung der Wohngebiete.

Für das Sondergebiet werden im zentralen Bereich die GRZ mit 0,8, die Zahl der Vollgeschosse mit II als Höchstmaß und die max. Traufhöhe mit 9,0 m festgesetzt. Diese Werte entstehen aufgrund der städtebaulichen Konzeption und der geplanten Nutzung durch Einkaufszentrum und Stellplätze und orientieren sich an den umliegenden Volumina der Großbauten (Eishalle, Schule), jedoch soll sich das neue Gebäude im Sondergebiet städtebaulich eher unterordnen. Die maximale Traufhöhe der Gebäude wird gemessen über der fertigen Fahrbahndecke mittig der straßenseitigen Grundstücksgrenze, in diesem Fall der Jahnstraße. Da die Altlastensanierung eine weitgehende Grundstücksversiegelung erfordert, darf die festgesetzte GRZ von 0,8 im zentralen SO-Gebiet durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden. Dabei entspricht die GRZ von 1,0 einer innenstadtypischen und dem geplanten Einkaufszentrum an diesem Standort angemessenen Grundstücksausnutzung.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzte Bauweise orientiert sich in den bestandsüberplanenden Bereichen an der bestehenden Bauweise, d.h. im südlichen Teil des Plangebietes wird im allgemeinen Wohngebiet eine offene Bauweise festgesetzt und im weiteren Verlauf in Richtung Osten im Mischgebiet eine geschlossene Bauweise. Im zentralen Bereich des Bebauungsplanes, im Sondergebiet, wird keine Bauweise festgesetzt. Hier wird die Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, d.h. durch Baugrenzen beeinflusst, so dass sich eine weitere Festsetzung der Bauweise erübrigt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch Baugrenzen in unterschiedlicher Tiefe definiert, um Spielräume bei der Bebauung zuzulassen. Bei der Bestandsüberplanung in den Wohngebieten entlang der August-Thyssen-Straße und dem Mischgebiet am Langwahn werden die Baufenster am Bestand orientiert, differenziert mit Baugrenzen festgesetzt. Hier entstehen unterschiedliche Bautiefen für die straßenbegleitenden Hauptgebäude und die Hintergebäude mit geringerer Geschosszahl. Die überbaubaren Grundstücksflächen im Teilbereich des Sondergebietes an der August-Thyssen-Straße orientieren sich in ihrer Tiefe an der Umgebung.

An der Straße Langwahn wird die Straßenfront mit einer Baulinie definiert, um den Straßenraum zu fassen. Hier gibt es im Bereich des Sondergebietes allerdings eine Unterbrechung für die Einfahrt zum Sondergebiet. Nördlich von dieser Einfahrt liegt, außerhalb des Plangebietes, das denkmalwerte Gebäude Langwahn 52.

Die vom Rheinischen Amt für Denkmalpflege beantragte Eintragung dieses Gebäudes in die Denkmalliste befindet sich im Verfahren. Bei diesem Haus handelt es sich um ein Eckgebäude, dass eine wertvolle Fassadenfront nicht nur zur Straße Langwahn, sondern auch nach Süden in Richtung Sondergebiet hat. Aus diesem Grund wird im Sondergebiet vor diesem Gebäude keine überbaubare Fläche ausgewiesen, um das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht zu beeinträchtigen.

5.4 Flächen für Gemeinbedarf

Das Gelände des bestehenden Kindergartens am nördlichen Ende der Jahnstraße wird gem. §9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. Damit wird der Standort des vorhandenen Kindergartens gesichert. Auf zusätzliche Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird verzichtet. Im Rahmen der Zweckbestimmung „Kindergarten“ ist so ein gewisser Spielraum für zukünftige Umplanungen oder Ergänzungen gegeben.

5.5 Verkehrliche Erschließung

5.5.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße Langwahn (K33) an die Indestraße (B264) und damit an das überregionale Straßennetz in Ost-Westrichtung angebunden. Die Straße Langwahn (K33) bindet das Stadtzentrum über die L238 an die südwestlichen Ortsteile von Eschweiler (Stich, Pumpe, Siedlung Waldschule) an. Die Marienstraße im südlichen Teil des Plangebietes bildet die Verbindung in Richtung Osten zum historischen Stadtkern und zu der Fußgängerzone an der Grabenstraße / Neustraße. Die August-Thyssen-Straße und die Jahnstraße, die das Plangebiet am Rande tangieren, sind Hauptverkehrs- bzw. Hauptsammelstraßen des sich westlich anschließenden Stadtviertels.

Festgesetzt werden die im Plangebiet vorhandenen Straßen in ihrer ausgebauten Breite als Straßenverkehrsflächen. Zur Anbindung des Einzelhandelsstandortes im Sondergebiet wurde im Verkehrsgutachten ein Kreisverkehr an der Kreuzung Langwahn / Marienstraße / August-Thyssen-Straße für notwendig erachtet. Der Bebauungsplan berücksichtigt den erforderlichen Flächenbedarf. Der Kreisverkehr wurde im Februar 2008 fertig gestellt.

5.5.2 Innere Erschließung

Da es sich beim Plangebiet um einen Blockinnenbereich handelt, werden die Nutzungen von den angrenzenden Straßen erschlossen. Das Sondergebiet ist im Osten an die Straße Langwahn und im Süden über die Grundstücke der ehemaligen Häuser Nummer 40-44 an die August-Thyssen-Straße angebunden. Eine zusätzliche Erschließungsmöglichkeit besteht im Nordwesten des Plangebietes an der Jahnstraße. Diese ist ausschließlich vorgesehen für Personal- und Anlieferverkehr in Einbahnrichtung. (vgl. Hinweise zum Immissionsschutz).

5.5.3 ÖPNV

Das Plangebiet ist über die Haltestelle „Langwahn“ der Linie 48 an das Busnetz angeschlossen. Dort verkehren im 30-Minuten-Takt Busse zum Eschweiler Bushof bzw. nach Stolberg. Der Eschweiler Bushof liegt in ca. 250 m Entfernung in Richtung Norden. Die Entfernung zum Talbahnhof bzw. zum Haltepunkt Eschweiler West der Euregiobahn beträgt jeweils 500 m.

5.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Strom kann nach Aussage der Versorgungsträgers gewährleistet werden. Sie erfolgt genau wie die Entsorgung zum größten Teil über das vorhandene Straßennetz. Die Bebauung an der August-Thyssen-Straße und am Langwahn ist an das vorhandene Mischsystem angeschlossen. Das Sondergebiet kann auch über das vorhandene Kanalsystem am Langwahn angeschlossen werden.

Flächen für Versorgungsanlagen werden im Plangebiet nicht explizit festgesetzt. Im Sondergebiet wird durch eine textliche Festsetzung ausnahmsweise ermöglicht, dass Versorgungsanlagen mit Gas und Elektrizität zulässig sind, falls eine Verlagerung oder eine Neuerrichtung der vorhandenen Gasdruckerhöhungsstation im zentralen Planbereich des Sondergebietes bzw. der Elektrostation am Langwahn zukünftig notwendig sein sollte. Für die ungefähre Lage der Anlage der Gasdruckerhöhungsstation wird am heutigen Standort

ein taktisches Zeichen dargestellt. Nachrichtlich übernommen worden ist die zukünftige Trasse der vorhandenen Gasleitung von der Gasstation bis zur Jahnstraße.

Für die Beseitigung des anfallenden nicht verschmutzten Niederschlagswassers wird für Grundstücke die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, gemäß § 51 a LWG-NRW, die Versickerung, Verrieselung oder Einleitung in ein ortsnahe Gewässer gefordert. Da es sich im Plangebiet nicht um neu entwickelte Grundstücke handelt, sondern um eine Reaktivierung eines vorhandenen Altstandortes erübrigt sich diese Forderung. Eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer im Bereich des Plangebietes ist nicht möglich, da der Boden größtenteils angefüllt und mit Altlasten durchsetzt ist und zudem durch die Nähe zur Inde ein hoher Grundwasserstand gegeben ist. Im Bereich der Jahnstraße bleibt der vorhandene Parkplatz unverändert. Er ist derzeit über einen bestehenden Regenwasserkanal an die Inde angeschlossen. Die neu entstehenden Parkplatzflächen des Sondergebietes werden aufgrund der Höhenentwicklung des Grundstücks in Richtung Osten in den Mischwasserkanal Langwahn entwässert. Eine Einleitung der unverschmutzten Niederschlagswässer der Dachflächen im Sondergebiet könnte grundsätzlich über einen separaten Regenwasserkanal über die Tennisplatzanlage (im städt. Eigentum) in die ca. 70 m entfernte Inde erfolgen, als Alternative ist der Anschluss an den Mischwasserkanal Langwahn vorgesehen.

5.7 Eingriffe - Ausgleichsbilanzierung

In einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurden der Eingriff in Natur und Landschaft, den das Vorhaben auslöst und der hierfür erforderliche Ausgleich ermittelt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sowie die Eingriffs-Ausgleichs-Zuordnungen basieren auf den Ergebnissen dieses Fachbeitrags.

Die Stadt Eschweiler verfügt über eine Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen. Im Bebauungsplan sind diese Zuordnungen festgesetzt, so dass die Ausgleichsmaßnahmen über Kostenerstattungsbeträge finanziert werden können. Demnach sind den Eingriffen in Natur und Landschaft durch das festgesetzte Sondergebiet SO sowie das festgesetzte Mischgebiet MI an der Jahnstraße Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auf den Grundstücken Gemarkung Eschweiler Flur 75, Nr. 25 und 26/1 tlw. zugeordnet.

5.8 Altlasten

Da es sich bei der Fläche des ehemaligen EWW-Geländes um einen Altstandort handelt, auf dem über viele Jahrzehnte hinweg eine Kokerei betrieben wurde, wird sie unter Nr. 5103/0140 im Altlastenkataster geführt. Im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung wurden im zentralen Bereich des Plangebietes im Wesentlichen drei Belastungsschwerpunkte festgestellt, die eine Sanierung des Grundstückes erforderlich machen. Durch den zwischen dem Investor und der Stadt Eschweiler abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag ist sichergestellt, dass vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung die Bodenbelastung saniert wird. Diese Fläche wird entsprechend §9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“, im Bebauungsplan gekennzeichnet. Da die Sanierung dieser Altlastenfläche „außerhalb des Bebauungsplanverfahrens“ geregelt ist, kann der Bebauungsplan nach Maßgabe des Punktes 2.1.4 des gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport u. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (MBL NRW, S. 582) über die „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass)“ vom 14.03.2005 als Satzung beschlossen und in Kraft gesetzt werden, auch wenn zum heutigen Zeitpunkt die Sanierung des Grundstückes noch nicht abschließend durchgeführt wurde.

Weiterhin befindet sich in Teilen des Plangebietes die Altlasten(-verdachts)fläche mit der Katasternummer 5103/0203 bzw. 5103/0144 (ehemalige Drahtfabrik). Dieser Altstandort befindet sich im Nordwesten des Plangebietes und wird heute als Parkplatz bzw. Kindergarten genutzt.

Über den Bereich der ehemaligen Drahtfabrik, der heute als Parkplatz genutzt wird, liegen noch keine Untersuchungen vor. Aufgrund der heute vorhandenen und auch zukünftig geplanten unsensiblen Nutzung als Parkplatzfläche und des Umstandes, dass dieser Bereich fast vollständig versiegelt ist und auch zukünftig versiegelt bleibt, kann von dieser Fläche keine Gefährdung (insbesondere für die Nutzer) ausgehen. Eingriffe in den Untergrund in diesem Bereich sind vor Beginn der Erdarbeiten mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Aachen abzustimmen.

Der Kindergarten liegt ebenfalls im Bereich des Altstandortes „ehemalige Drahtfabrik“. Aufgrund der sensiblen Nutzung wurden auf dem Kindergartengrundstück bereits im Jahr 1991 Bodenuntersuchungen durchgeführt. Diese Untersuchungen belegen, dass insbesondere die für die Nutzung als Kinderspielplatz relevanten obersten Bodenschichten (direkter Kontakt oder orale Aufnahme von Boden durch spielende Kleinkinder) nicht belastet sind, sodass sich hier kein weiterer Handlungsbedarf ergibt.

Weiterhin befindet sich im südlichen Teil des Plangebietes die Altlasten(-verdachts)fläche mit der Katasternummer 5103/2409 (vormals 5103/1409, chemische Reinigung). Bei dieser Fläche handelt es sich zunächst um eine Verdachtsfläche (eine Bodenbelastung ist noch nicht nachgewiesen), die aufgrund von Recherchen (alte Adressbücher pp.) ins Altlastenkataster vorsorglich aufgenommen wurde. Weitere Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich. Im Falle von Umnutzungen bzw. Baumaßnahmen im Bereich dieser Fläche ist eine Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Aachen durchzuführen.

5.9 Immissionen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Schallimmissionsuntersuchung erarbeitet, um mögliche Immissionskonflikte beurteilen und vermeiden zu können („Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan 269 - Langwahn -“ der SWA Aachen GmbH (01 / 2006 u. 08 / 2008). Dabei wurden u. a. die vorhandenen Belastungen durch Lärmemissionen (Verkehr / Gewerbe) auf das Plangebiet und der Prognosezustand mit den Nutzungen des Sondergebietes untersucht. Die Aussagen dieser Untersuchung sind in die Erarbeitung des Umweltberichtes eingeflossen, die aus dieser Studie resultierenden Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt bzw. als Hinweise aufgenommen.

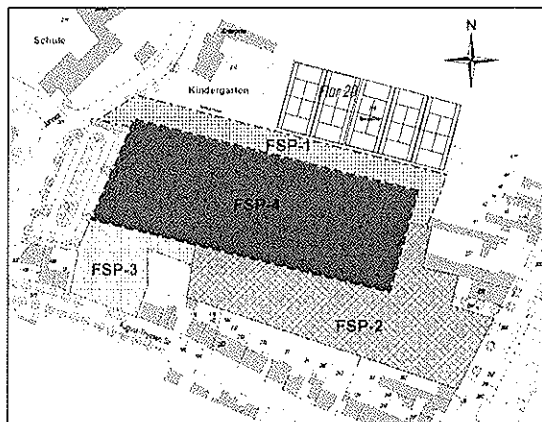
5.9.1 Aktiver Lärmschutz

Im Sondergebiet SO müssen sämtliche technischen Einrichtungen - Heizungsanlagen / Lüftungsanlagen / Kälteanlagen - in ihrem Emissionsverhalten auf folgende immissionswirksame Schallleistungspegel LWA begrenzt werden:

Beurteilungszeitraum Tagzeit: Schallleistungspegel: zul. LWA = 75 dB(A)

Beurteilungszeitraum Nachtzeit: Schallleistungspegel: zul. LWA = 65 dB(A)

Zur akustischen Abgrenzung der Stellplätze gegenüber der Nachbarbebauung einschließlich der dazugehörenden Gartenzonen als schutzwürdige Freiräume sind entlang der nördlichen, nordöstlichen und südlichen Grenze des Sondergebietes Einfriedungswände als Lärmschutzwände zu errichten. Vorhandene Einfriedungswände können hier in ihrem Bestand erhalten bleiben. Die örtliche Lage der Lärmschutzwände ist auf der Grundlage der Anlage B2 des „Schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan 269 - Langwahn -“ der S.W.A. GmbH, Aachen (06.01.06) im Bebauungsplan mit einem Planzeichen gekennzeichnet. Gefordert wird mindestens ein bewertetes Schalldämmmaß erf. $R_w = 15$ dB und eine Höhe $H = 2,0$ m in Bezug zum anstehenden Geländeniveau.



Innerhalb des Sondergebietes SO dürfen nur Gewerbebetriebe angesiedelt werden, deren Emissionsverhalten auf folgende immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel LWA" begrenzt wird. Der Nachweis im Einzelnen ist nach TA Lärm in der jeweils gültigen Fassung zu führen. Die Abmessungen der Einzelflächen sind in der Anlage B2 des o. a. Gutachtens (zur Übersicht siehe vorherige Abbildung) gekennzeichnet.

- a) Plangebietsfläche FSP-1 Tagzeit: zul. LWA" = 60 dB(A); Nachtzeit: zul. LWA" = 50 dB (A)
- b) Plangebietsfläche FSP-2 Tagzeit: zul. LWA" = 57 dB(A); Nachtzeit: zul. LWA" = 40 dB(A)
- c) Plangebietsfläche FSP-3 Tagzeit: zul. LWA" = 54 dB(A); Nachtzeit: zul. LWA" = 40 dB(A)
- d) Plangebietsfläche FSP-4 Tagzeit: zul. LWA" = 50 dB(A); Nachtzeit: zul. LWA" = 40 dB(A)

5.9.2 Passiver Lärmschutz

Im Sondergebiet sind Wohnungen nur ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Hieraus ergibt sich die Verpflichtung, bei der Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung passive Maßnahmen gegen Lärmimmissionen durchzuführen, damit der Charakter des Gebietes gewahrt und die zulässigen Nutzungen nicht über Gebühr eingeschränkt werden. Daher ist für die im Sondergebiet SO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen der Nachweis zu führen, dass durch entsprechende bauliche Maßnahmen folgende Innenraumpegel nicht überschritten werden:

Wohnräume tags: zul. LA,r = 35 dB(A) Schlafräume nachts: zul. LA,r = 25 dB(A)

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die genannten Werte um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten. Der Nachweis ist nach TA Lärm in der jeweils gültigen Fassung zu führen.

5.10 Kennzeichnungen

1. Baugrundverhältnisse: Das gesamte Plangebiet liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB ist das gesamte Plangebiet aufgrund der Bodenverhältnisse im Auegebiet gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes" und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

2. Altlasten: Wie oben dargelegt sind Teilbereiche des Sondergebietes entsprechend §9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Hierbei handelt es sich um den Altstandort der Kokerei, die unter Nr. 5103/0140 im Altlastenkataster geführt wird.

5.11 Hinweise

Grundwasserverhältnisse:

Der natürliche Grundwasserstand steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

Es ist zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - ohne Zustimmung der unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen darf und dass keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.

Immissionsschutz:

Die nachfolgend aufgeführten Nebenbestimmungen für Vorhaben im SO-Gebiet sind in die Baugenehmigungen aufzunehmen:

- Eine Nutzung der Parkplätze im Sondergebiet (und ein darauf bezogener Fahrzeugverkehr) ist für die Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden.
- Der nördliche Parkplatz P1 entsprechend der Kennzeichnung in der Anlage B1 des o. g. Schallgutachtens ist als Personalstellplatz auszuweisen.
- Sämtliche Fahrwege der Parkplätze P1/P2 müssen eine Oberfläche aus Gussasphalt erhalten. Die Parkstände können mit einem ungefasten Pflaster befestigt werden.
- Ladezonen sind ausschließlich an der Nordfassade des Einkaufszentrums zulässig.
- Für den Lieferverkehr und Belegschaftsverkehr ist zwingend eine Einbahnregelung vorzusehen mit Anbindung im Osten an den Langwahn und im Nordwesten an die Jahnstraße.

6. Umweltprüfung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 269 - Langwahn - und der damit parallel erarbeiteten 83. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen dieser Bauleitplanungen beinhaltet. Der zusammenfassende Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil B). Wie in diesem Umweltbericht beschrieben, sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen insgesamt als nicht relevant bzw. gering zu beurteilen.

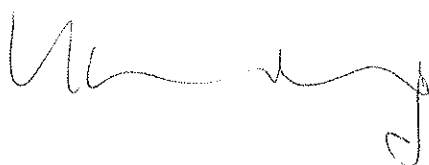
7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Falls notwendige, freiwillige Grundstücksregelungen nicht erreicht werden können, behält sich die Stadt Eschweiler vor, ggf. bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff. BauGB einzuleiten.

8. Städtebauliche Daten

Nutzungsart	Flächengröße	%
Sondergebiet SO „Großflächiger Einzelhandel: ein Einkaufszentrum“ (davon ca. 8.600 qm Fläche für Stellplätze)	ca. 23.330 qm	56,3 %
Mischgebiet (davon 2230 qm Stellplatzanlage)	ca. 4.260 qm	10,3 %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 4.820 qm	11,6 %
Straßenverkehrsfläche	ca. 5.180 qm	12,5 %
Flächen für den Gemeinbedarf (Kindergarten)	ca. 3.870 qm	9,3 %
Gesamt	ca. 41.460 qm	100 %

Eschweiler, den 26.11.2008



Stadt Eschweiler

Bebauungsplan 269 - Langwahn -

Begründung gemäß § 2 a BauGB

TEIL B **Umweltbericht**

Oktober 2008

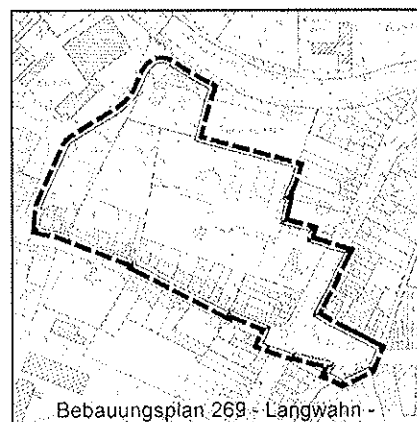
1.	EINLEITUNG.....	2
1.1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES	2
1.2	DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND DIE ART DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ZIELE.....	2
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	4
2.1	AUSWIRKUNGEN AUF LANDSCHAFT, TIERE UND PFLANZEN, BIOLOGISCHE VIELFALT.....	4
2.2	AUSWIRKUNGEN AUF BODEN, WASSER / GRUNDWASSER, LUFT, KLIMA	5
2.3	AUSWIRKUNGEN AUF DEN MENSCHEN, SEINE GESUNDHEIT SOWIE DIE BEVÖLKERUNG INSGESAMT	9
2.4	AUSWIRKUNGEN AUF KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER	10
2.5	ERNEUERBARE ENERGIEN	10
2.6	WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN DARGESTELLTEN UMWELTMEDIEN.....	10
2.7	PLANUNGSAalternativen	10
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG	11
3.1	VERWENDETE VERFAHREN UND PROBLEME BEI DER ERSTELLUNG DER ANGABEN	11
3.2	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	11
3.3	ZUSAMMENFASSUNG	12

1. Einleitung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 83. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes 269 - Langwahn - wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen dieser Bauleitplanung beinhaltet. Die Umweltprüfung beschränkt sich dabei auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand, allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Die Ergebnisse der zwischenzeitlich für die Bearbeitung des Bebauungsplans erforderlichen Gutachten wurden hierbei berücksichtigt. Die Beschreibung und Bewertung der geprüften Umweltbelange auf Bebauungsplanebene erfolgt in diesem Umweltbericht.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Zentral im Siedlungsgeflecht der Stadt Eschweiler, am Rande der Innenstadt, steht seit mehreren Jahren das ehemalige EWW-Gelände zwischen der Straße Langwahn (L238) im Osten und der Jahnstraße im Westen leer. An diesem großen, zentralen Standort, am westlichen „Stadteingang“ zur Innenstadt von Eschweiler, ist durch die aktuelle Situation eine negative Ausstrahlung auf das Umfeld und die angrenzende Innenstadt zu beobachten. Zur Behebung dieser städtebaulichen Missstände wurden daher in den letzten Jahren in mehreren Verfahren nachhaltige Entwicklungsmöglichkeiten für dieses Areal gesucht. Eine Entwicklung hin zu einem Einkaufs- und Freizeitzentrum hat sich als zukunftsfähige Lösung herauskristallisiert, von der Impulse auf die gesamte Innenstadt ausgehen werden. Durch diese Ansiedlung eines Einkaufs- und Freizeitzentrums direkt am Kern der Innenstadt kann die Stadt Eschweiler ihre Funktion als „Einkaufsstadt“ mit einem breiten und tiefen Angebot über den stationären Einzelhandel hinaus stärken. Dabei bietet dieses großflächige Einkaufszentrum mit seiner Magnetwirkung eine Ergänzung zum vorwiegend durch kleinteilige Angebotsstrukturen gekennzeichneten Einzelhandelsbesatz der zentralen Innenstadt und kann damit Kaufkraftabflüsse binden. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem innenstadtnahen Baugebiet sind, aufgrund der geänderten Zielsetzung für die Nutzungen, die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Geplant ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel: ein Einkaufszentrum“ zur Vorbereitung einer Ansiedlung eines Einkaufs- und Freizeitzentrums. Dabei sieht die Konzeption an dem vorgenannten Standort eine Realisierung von ca. 6.000 qm Verkaufsfläche untergliedert in mehrere Fachmärkte vor.



Bebauungsplan 269 - Langwahn -

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

- Regionalplan

Der von der Landesplanungsbehörde mit Erlass vom 28. Januar 2003 genehmigte Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt den Ortsteil Eschweiler als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Das Änderungsgebiet liegt innerhalb der ASB-Fläche.

- Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler wurde im Parallelverfahren durch die 83. Änderung des Flächennutzungsplanes - Langwahn - geändert. Er stellt nunmehr für die

Flächen des Bebauungsplanes 269 – Langwahn – im östlichen und südlichen Teil gemischte Bauflächen, im zentralen Teil eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ und im nördlichen Teil einen Kindergarten dar. Außerdem ist eine Ferngasleitung bis in die Mitte der Sonderbaufläche dargestellt.

- Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Landschaftsplanes. Für die Flächen des Plangebietes werden auch keine besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft gemäß §§ 20 bis 23 Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) außerhalb eines Landschaftsplanes festgesetzt.

- Landschaftsgesetz

Innerhalb des Plangebietes sind weder schützenswerte Biotope gemäß § 62 LG NRW vorhanden noch werden Flächen im Biotopkataster der LÖBF (Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten) geführt.

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

- Eingriffsregelung

Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurde eine Eingriffsbewertung vorgenommen, sowie die erforderlichen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

- Bodenschutz

Die Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB fordert u. a. einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, sowie eine Begrenzung der Bodenversiegelung "auf das notwendige Maß". Sie wird mit der Entscheidung für den Standort „Langwahn“ insofern berücksichtigt, als es sich um die Reaktivierung einer innerstädtischen Industriebrachfläche handelt.

- Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz NRW wird für Grundstücke die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden gefordert, dass das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder einem ortsnahe Oberflächengewässer zuzuführen ist.

Eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer im Bereich des Plangebietes ist nicht möglich, da der Boden größtenteils angefüllt und mit Altlasten durchsetzt ist und zudem durch die Nähe zur Inde ein hoher Wasserstand gegeben ist. Im Bereich der Jahnstraße bleibt der vorhandene Parkplatz unverändert. Er ist derzeit über einen bestehenden Regenwasserkanal an die Inde angeschlossen. Die neu entstehenden Parkplatzzflächen des Sondergebietes werden aufgrund der Höhenentwicklung des Grundstücks in Richtung Osten in den Mischwasserkanal Langwahn entwässert. Eine Einleitung der unverschmutzten Niederschlagswässer der Dachflächen im Sondergebiet kann grundsätzlich über einen separaten Regenwasserkanal über die Tennisplatzanlage (im städt. Eigentum) in die ca. 70 m entfernte Inde erfolgen. Allerdings besteht nach der Entwässerungssatzung der Stadt Eschweiler ein Anschluss- und Benutzungszwang auch für das Niederschlagswasser, da das Grundstück schon vor dem 01.01.1996 bebaut war und im vorhandenen Mischsystem in der Strasse Langwahn Kapazitäten vorgesehen sind.

- Lärmschutz

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

voraus, dass die festgestellten Immissionskonflikte anhand der einschlägigen technischen Regelwerke erfasst und bewertet werden. Im Sinne eines vorsorgenden Umweltschutzes sollte das planerische Bemühen darauf abzielen, die jeweils einschlägigen Orientierungs- oder Richtwerte einzuhalten. Hierzu gehört auch, eine planerische Möglichkeit zur Minderung der Immissionsbelastung zu prüfen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, um mögliche Immissionskonflikte beurteilen und vermeiden zu können. Entsprechende Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

2. Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umwelt- auswirkungen

2.1 Auswirkungen auf Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

2.1.1 Beschreibung der Bestandssituation

Das Plangebiet liegt im Bereich der Stolberger Talung, einem Teil des Aachener Hügellandes. Die Stolberger Talung ist geprägt durch die Einschnitte der Fließgewässer Inde und Vicht. Erzeichtum, Wasserkraft und große Waldbestände waren schon früh eine günstige Voraussetzung für die Ansammlung von Industrien und Siedlungen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches, so dass ursprünglich vorhandene Boden-/Landschaftsstrukturen hier nicht mehr vorhanden sind.

Das Landschaftsbild selbst wird durch die umgebende Wohn- und Mischgebietsbebauung bzw. durch die sich westlich anschließenden Solitärbauten (Schule / Eishalle) charakterisiert. Landschaftsbildprägende Grünelemente oder Grünverbindungen sind innerhalb des Plangebietes lediglich in Form prägender Einzelbäume vorhanden.

Die Flächen des Bebauungsplans 269 können verschiedenen Nutzungstypen zugeordnet werden. Neben bereits versiegelten Flächen befinden sich hier ausgedehnte Brachflächen, Reste aufgegebenen früherer Gartenbereiche mit altem Baumbestand sowie derzeit noch genutzte Gartenbereiche ohne oder mit geringem Gehölzbestand.

Ca. 50 % des Plangebietes sind in den rechtskräftigen Bebauungsplänen als Flächen für Versorgungsanlagen mit der Signatur „Gaswerk“ festgesetzt. Diese Flächen sind derzeit zum Teil noch versiegelt. Die restlichen ungenutzten Flächen haben sich zu typischen Brachflächen von Gewerbestandorten (ehemaliges EWW-Gelände) entwickelt. Innerhalb dieser Flächen befindet sich sowohl im südlichen Bereich als auch im nordwestlichen Bereich älterer Baumbestand.

Ca. 12 % des Plangebietes machen derzeit vorhandene Verkehrsflächen incl. Begleitgrün aus, die im Planentwurf weiter als Verkehrsflächen bestehen bleiben.

Im nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes liegen die Flächen des städt. Kindergartens. Die Flächennutzung wird durch die Planung nicht verändert; der hier vorhandene ältere Baumbestand wird erhalten.

Der derzeit vorhandene Parkplatz an der Jahnstraße ist durch Grünflächen mit Einzelbäumen mittleren Baumholzes eingegrünt.

Im Süd-Westen liegen die Gartengrundstücke der geschlossenen Wohnbebauung entlang der August-Thyssen-Straße. Die Gartengrundstücke weisen hier lediglich einen geringen Gehölzbestand auf.

Aufgrund des vorhandenen alten Baumbestandes wird den Flächen im südlichen und nordwestlichen Teilbereich der Planänderung im stadtökologischen Beitrag zum Stadtentwicklungskonzept der Stadt Eschweiler eine mittlere ökologische Bedeutung beigemessen. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen werden jedoch keine Flächen mit hoher oder sehr hoher ökologischer Bedeutung innerhalb des Plangebietes bzw. im direkten Umfeld ausgewiesen.

2.1.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Durch die Ausweisung neuer überbaubarer Flächen sowie Verkehrsflächen wird die Grundlage für die Versiegelung von Boden geschaffen. Der Boden verliert hier seine Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Für die verbleibenden Freiflächen wird eine Nutzungsänderung ermöglicht, die eine Veränderung der vorhandenen bzw. gemäß rechtskräftigen Bebauungspläne mögliche Nutzungsstrukturen und Lebensräume bewirkt.

Die Flächenversiegelungen sowie die Änderung der vorhandenen Nutzungen, die gleichzeitig eine Veränderung der vorhandenen Nutzungen bewirken, stellen Eingriffe in Natur und Landschaft gem. Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen dar. Aufgrund der überwiegend vorhandenen geringwertigen oder anthropogen stark überprägten Lebensräume wird der Verlust als geringfügig und ausgleichbar eingestuft.

2.1.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die aktuelle Situation der Brachfläche mit den teilweise noch unsanierten Altlasten bestehen bleiben. Der vorhandene alte Baumbestand (Platanen, Esche, Ahorn, Eiben u. a.) würde dann erhalten bleiben. Die Flächen des ehemaligen EWW-Geländes könnten jedoch auch durch Nutzungen, die nach den rechtskräftigen Bebauungsplänen zulässig wären bis zu 100 % versiegelt werden, ohne dass ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß Bundesnaturschutzgesetz vorliegt.

2.1.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. In diesem landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurden die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes gegenüber den vorhandenen rechtsverbindlichen Bebauungsplänen ermöglichten Veränderungen der Biotop-/Nutzungstypen bewertet (Eingriffsbewertung) sowie erforderliche Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Gemäß § 1a (3) BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Für die Ermittlung des Ist-Zustandes wurden daher die getroffenen Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne und die daraus zu erwartenden Biotop-/ Nutzungstypen als Bestand zu Grunde gelegt.

Als einzelne Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der Planaufstellung sind

- die Festsetzung von älteren prägenden Einzelbäumen (Platanen) zur Straße „Langwahn“ hin sowie
- die Festsetzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen im Bereich des vorhandenen Parkplatzes „Jahnstraße“

zu nennen. Auf die Festsetzung von Einzelbäumen im Bereich des Parkplatzes wurde verzichtet, da dies einen doppelten Schutz bedeuten würde.

Bei den Flächen des Kindergartens sowie den WA-Gebieten und MI-Gebieten entlang der August-Thyssen-Straße werden keine Veränderungen vorgenommen, die einen Eingriff in Natur und Landschaft verursachen.

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

2.2.1 Beschreibung der Bestandssituation

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich ehemals um Kolluvien mit sehr hoher Ertragsfähigkeit. Der natürliche Boden ist hier jedoch stark verändert, anthropogen durch Versiegelung und Bebauung überprägt.

Da es sich bei der hier betrachteten ehemaligen EWW-Fläche um einen Altstandort handelt, auf dem über viele Jahrzehnte hinweg eine Kokerei betrieben wurde, wird sie unter Nr. 5103/0140 im Altlastenkataster geführt. Im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung wurden im zentralen Bereich des Plangebietes im Wesentlichen drei Belastungsschwerpunkte

festgestellt, die eine Sanierung des Grundstückes erforderlich machen. Durch den zwischen dem Investor und der Stadt Eschweiler abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag wird sichergestellt, dass vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung die Bodenbelastung saniert wird. Da die Sanierung dieser Altlastenfläche „außerhalb des Bebauungsplanverfahrens“ geregelt ist, kann der Bebauungsplan nach Maßgabe des Punktes 2.1.4 des gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport u. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (MBL NRW, S. 582) über die „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass)“ vom 14.03.2005 weitergeführt werden, auch wenn zum heutigen Zeitpunkt die Sanierung des Grundstückes noch nicht abschließend durchgeführt wurde.

Weiterhin befindet sich in Teilen des Plangebietes die Altlasten(-verdachts)fläche mit der Katasternummer 5103/0203 bzw. 5103/0144 (ehemalige Drahtfabrik). Dieser Altstandort befindet sich im Westen des Plangebietes und wird heute als Parkplatz bzw. Kindergarten genutzt.

Über den Bereich der ehemaligen Drahtfabrik, der heute als Parkplatz genutzt wird, liegen noch keine Untersuchungen vor. Aufgrund der heute vorhandenen und auch zukünftig geplanten unsensiblen Nutzung als Parkplatzfläche und des Umstandes, dass dieser Bereich fast vollständig versiegelt ist und auch zukünftig versiegelt bleibt, kann von dieser Fläche keine Gefährdung (insbesondere für die Nutzer) ausgehen. Eingriffe in den Untergrund in diesem Bereich sind vor Beginn der Erdarbeiten mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Aachen abzustimmen.

Der Kindergarten liegt ebenfalls im Bereich des Altstandortes „ehemalige Drahtfabrik“. Aufgrund der sensiblen Nutzung wurden auf dem Kindergartengrundstück bereits im Jahr 1991 Bodenuntersuchungen durchgeführt. Diese Untersuchungen belegen, dass insbesondere die für die Nutzung als Kinderspielplatz relevanten obersten Bodenschichten (direkter Kontakt oder orale Aufnahme von Boden durch spielende Kleinkinder) nicht belastet sind, sodass sich hier kein weiterer Handlungsbedarf ergibt.

Weiterhin befindet sich im südlichen Teil des Plangebietes die Altlasten(-verdachts)fläche mit der Katasternummer 5103/2409 (vormals 5103/1409, chemische Reinigung). Bei dieser Fläche handelt es sich zunächst um eine Verdachtsfläche (eine Bodenbelastung ist noch nicht nachgewiesen), die aufgrund von Recherchen (alte Adressbücher pp.) ins Altlastenkataster vorsorglich aufgenommen wurde. Weitere Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich. Im Falle von Umnutzungen bzw. Baumaßnahmen im Bereich dieser Fläche ist eine Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Aachen durchzuführen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 269 sind keine Oberflächengewässer, und Wasserschutzzonen vorhanden. Das Plangebiet reicht in den (ursprünglichen) natürlichen Überschwemmungsbereich der Inde hinein. Das gesetzliche Überschwemmungsgebiet umfasst den ausgebauten Abschnitt der Inde, die nördlich des Plangebietes und der Tennisplätze verläuft. Es wurde durch Verordnung der Bezirksregierung Köln 1998 auf Basis des hundertjährigen Hochwasserereignisses festgesetzt. Das Plangebiet liegt weder im festgesetzten Überschwemmungsgebiet, noch in den hochwassergefährdeten Bereichen oder den rückgewinnbaren Räumen gemäß Landeswassergesetz NRW (LWG). Nach dem Hochwasseraktionsplan Inde / Vicht ist die Innenstadt von Eschweiler bis zu einem 200-Jährigen-Hochwasserereignis hochwasserfrei. Im Falle eines Extremhochwassers und beim Versagen von Hochwasserschutzanlagen wird jedoch annähernd der gesamte südliche Teil der Innenstadt und damit auch das Plangebiet überflutet. Diese Flächen wurden wegen des besonders hohen volkswirtschaftlichen Schadenspotentials in bebauten Bereichen in die Kartendarstellung aufgenommen. Als mögliche Maßnahmen zum Schutz dieser Überflutungsflächen beim Auftreten eines Extremhochwassers sind Sandsackbarrieren und mobile Schutzelemente in der Eschweiler Innenstadt vorgesehen.

Im Plangebiet steht durch den geringen Grundwasserabstand von ca. 1,3 - 2,0 m unter Flur das Grundwasser in Kontakt mit dem Oberflächenwasser. Aufgrund der Altlasten(-verdachts)flächen ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich.

Die Luftvorbelastung wurde mittels einer „Screening-Rechnung für Luftschadstoffe“¹ des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) untersucht. Mit Hilfe dieses gängigen Verfahrens zur Abschätzung der Schadstoffbelastungen in den Kommunen wurden die Werte in den relevanten Straßenzügen Langwahn, August-Thyssen-Straße und Jahnstraße untersucht. Stickstoffdioxid (NO₂) wird dabei im Zusammenhang mit Benzol und Feinstaub (PM 10) als wirkungsspezifischer Indikator für Luftbelastungen aus dem Verkehr angesehen. Die ermittelten Werte für die einzelnen Schadstoffe lagen dabei weit unterhalb der gesetzlich geregelten Grenzwerte. (vgl. Tabelle 1)

Tabelle 1: Verkehrsbelastungen und Luftschadstoffkonzentrationen im IST Zustand										
Straße	Verkehrsbelastung ^{*1} DTV (KFZ / 24h)		Benzol		NO ₂ (Stickstoffdioxid)		PM 10 (Feinstaub)		PM 10 Überschreitungstage	PM 10 Grenzwert ^{*2} = max. 35 Überschreitungstage / Jahr
		LKW Anteil ^{*1} in %	Benzol Grenzwert ^{*2} (JM) = 5,0 µg/m ³		NO ₂ Grenzwert ^{*2} (JM) = 40 µg/m ³		PM 10 Grenzwert ^{*2} (JM) = 40 µg/m ³			
Langwahn (N)	10.808	2,9	1,6	< 5	30,2	<40	25,9	<40	22	<35
Langwahn (S)	12.433	2,9	1,2	< 5	30,6	<40	25,3	<40	20	<35
A.-Thyssen-Str. (O)	5.963	1,6	1,3	< 5	26,9	<40	22,3	<40	12	<35
A.-Thyssen-Str. (W)	5.616	1,8	1,3	< 5	26,8	<40	22,2	<40	12	<35
Jahnstr.	2.035	1,2	0,8	< 5	21,7	<40	19,2	<40	6	<35

^{*1} Quelle: Verkehrsuntersuchung / Machbarkeitsstudie, IGEPA Verkehrstechnik GmbH, Niederzier, Nov. 05

^{*2} Quelle: 22. BImSchV; JM = Jahresmittel

Im Städtökologischen Beitrag zum Stadtentwicklungskonzept Eschweiler 2002 wurden u. a. auch die potentiellen Klimafunktionen der Flächen innerhalb des Stadtgebiet aufgrund der vorhandenen Biotop-/Nutzungstypen in Verbindung mit Versiegelungsgrad und Relief ermittelt. Für das Plangebiet ergeben sich dabei unterschiedliche Klimafunktionen.

Dem Bereich, in dem das Plangebiet des Bebauungsplans 269 liegt, wird die Klimafunktion „Klima mäßig verdichteter Siedlungsbereiche“ zugeordnet. Dabei handelt es sich um ein typisches Stadtklima, welches über zusammenhängenden Flächen mit mittlerem und hohem Versiegelungsgrad und geringem Grünflächenanteil entsteht. Die Bereiche heizen sich tagsüber auf und kühlen nachts nur wenig ab. Die nördlich des Plangebietes befindliche

¹ <http://www.screening-landuv.nrw.de>

Das vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz entwickelte Screeningmodell ist ein Computerprogramm, das in der Lage ist, die Konzentration von Stickstoffdioxid und Feinstaub mit relativ geringem Aufwand rechnerisch zu ermitteln. Die Städte und Kommunen werden so in die Lage versetzt, die Luftqualität an den verkehrlichen Belastungsschwerpunkten orientierend zu beurteilen sowie die Auswirkungen von Baumaßnahmen auf die Luftqualität abzuschätzen.

Indeaue hat als potenzielle Luftleitbahn hohe Bedeutung. Der Indeaue bis hin zu den offenen Flächen der Tennisanlage ist die Funktion eines Kaltluftdurchzugsraumes beizumessen. Eine gewisse Abkühlung bei Nacht und eine Frischluftversorgung des Plangebietes kann über diese Räume erfolgen, gleichzeitig kann auch die Kaltluft im Talgrund der Indeaue zu erhöhter Nebelhäufigkeit führen.

2.2.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Der Bebauungsplan 269 bereitet keine zusätzliche Versiegelung von Boden vor, da es sich bei der Fläche des ehemaligen EWW-Geländes um einen alten Industriestandort handelt. Durch die Umsetzung der Planung ist insgesamt eine Verbesserung der Umweltsituation für die Schutzgüter Boden und Grundwasser zu erwarten.

Die Schadstoffbelastungen der Luft aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens auf den relevanten Straßenzügen Langwahn, August-Thyssen-Straße und Jahnstraße wurde mittels der „Screening-Rechnung für Luftschadstoffe“ des LANUV untersucht (s. o.).

Dabei liegen die ermittelten Werte auch erheblich unterhalb der gesetzlich geregelten Grenzwerte gem. 22. BImSchV. (vgl. Tabelle 2)

Tabelle 2: Verkehrsbelastungen und Luftschadstoffkonzentrationen im PROGNOSE Zustand										
Straße	Verkehrsbelastung*1 DTV (KFZ / 24h)	LKW Anteil*1 in %	Benzol		NO ₂ (Stickstoffdioxid)		PM 10 (Feinstaub)		PM 10 Überschreitungstage	PM 10 Grenzwert*2 = max. 35 Überschreitungstage / Jahr
			Benzol Grenzwert*2 (JM) = 5,0 µg/m ³		NO ₂ Grenzwert*2 (JM) = 40 µg/m ³		PM 10 Grenzwert*2 (JM) = 40 µg/m ³			
Langwahn (N)	13.036	2,5	1,7	< 5	31,4	<40	27	<40	25	<35
Langwahn (S)	13.199	2,5	1,2	< 5	31,0	<40	25,7	<40	21	<35
A.-Thyssen-Str. (O)	6.103	1,8	1,3	< 5	27,2	<40	22,4	<40	13	<35
A.-Thyssen-Str. (W)	6.452	1,7	1,4	< 5	27,5	<40	22,6	<40	13	<35
Jahnstr.	2.176	1,7	0,8	< 5	21,8	<40	19,2	<40	7	<35

*1 Quelle: Verkehrsuntersuchung / Machbarkeitsstudie, IGEPA Verkehrstechnik GmbH, Niederzier, Nov. 05

*2 Quelle: 22. BImSchV; JM = Jahresmittel

2.2.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die vorhandene Brachfläche mit all ihren Problemen (Altlasten, etc.) bestehen bleiben. Die klimatischen Funktionen des Plangebietes blieben unbeeinträchtigt.

2.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die notwendige Versiegelung wurde im Zusammenhang mit der Altlastenproblematik in einem Sanierungsgutachten untersucht. In einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Eschweiler ist sichergestellt worden, dass vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung die Bodenbelastung saniert wird.

Der erforderliche Ausgleich für die ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft wurde im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages festgelegt.

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

2.3.1 Beschreibung der Bestandssituation

Dem gesamten Plangebiet kann nur eine geringe Eignung für die Erholung zugeschrieben werden. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich einige Hausgärten, die Brachfläche besitzt sicher einen informellen Erholungsgehalt für Jugendliche, birgt aber gleichzeitig Gefahren wegen der Altlastensituation. Zudem handelt es sich hier nicht um eine öffentlich zugängliche Fläche. Die nördlich des Plangebietes liegenden Tennisplätze haben einen hohen Erholungswert; des Weiteren kann dem näheren Umfeld eine hohe Eignung für die intensive Erholung zugeschrieben werden (Sport- und Schwimmhalle, Eissporthalle).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 269 liegen zum Teil immissionsempfindliche Nutzungen, im Norden der Kindergarten und im Süden und Osten die vorhandenen Wohnnutzungen. In der näheren Umgebung liegen außerdem westlich und südlich des Plangebietes die beiden Schulen.

Zur Lärmsituation wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Schallimmissionsuntersuchung erarbeitet. Dabei wurden u. a. die vorhandenen Belastungen durch Lärmemissionen (Verkehr / Gewerbe) auf das Plangebiet untersucht. Die Vorbelastung durch Verkehrslärm wird als sehr hoch eingeschätzt, da die B264 in 170 m Entfernung und die K33 (L238) in 60 m Entfernung liegen. Zusätzlich liegt eine Vorbelastung durch Gewerbelärm (z.B. Steinmetzbetrieb) bzw. durch Sportlärm (Tennisanlage) vor. Zur Luftvorbelastung des Gebietes siehe Kapitel 2.2.1.

2.3.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Auswirkungen der Ansiedlung des Einkaufszentrums, sowie die im Prognosezeitraum zu erwartenden Verkehrslärmbelastungen an den vorhandenen und zukünftig baurechtlich zulässigen Baukörpern untersucht. Lärmkonflikte entstehen in geringem Ausmaß durch die Nähe des geplanten Einkaufszentrums in der Sonderbaufläche zu der vorhandenen Wohnnutzung und durch die Verkehrslärmbelastung des Gebietes. Zur Luftbelastung des Gebietes siehe Kapitel 2.2.2.

2.3.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Nichtdurchführung der Planung führt nicht zu einer Verbesserung der aktuellen Bestandssituation mit ihren Vorbelastungen durch Lärm.

2.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Auswirkungen dieser Planung (Lärmemissionen des Einkaufszentrums) auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt werden als nicht erheblich bewertet, da die Vorbelastung in der Umgebung schon sehr hoch ist. Durch die Umsetzung der Planung ist insgesamt eine Verbesserung der Umweltsituation für die Schutzgüter Boden, Grundwasser und auch Stadtbild zu erwarten, dies wirkt sich auch positiv auf den Menschen und seine Gesundheit aus.

Im Rahmen des Bebauungsplans werden geeignete Maßnahmen getroffen (Festsetzungen zum aktiven / passiven Schallschutz), um die erforderlichen schalltechnischen Werte einzuhalten bzw. zu unterschreiten, damit in den vorhandenen Baugebieten die mit der Eigenart der betreffenden Bauflächen verbundenen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen erfüllt werden können.

2.4 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

2.4.1 Beschreibung der Bestandssituation

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 269 liegen weder denkmalgeschützte Objekte, noch Bodendenkmäler. Allerdings beantragte das Rheinische Amt für Denkmalpflege die Eintragung in die Denkmalliste für das Gebäude Langwahn 52, das am nördlichen Rand des Plangebietes liegt. Das gesamte Stadtgebiet ist als archäologische Verdachtsfläche einzustufen, da jedoch in der Region noch keine systematische Erfassung erfolgte, liegt keine genaue Abgrenzung der Verdachtsfläche vor.

2.4.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Ein Vorkommen archäologischer Artefakte ist wenig wahrscheinlich, da der Altstandort der Kokerei seit Jahrzehnten anthropogen überformt wurde. Falls im Bauverlauf archäologische Bodenfunde auftreten, sind diese nach den gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes NW geschützt.

2.4.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich keine Veränderung zur aktuellen Situation ergeben.

2.4.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Eventuell vorhandene Bodendenkmäler sind über die §§ 15 und 16 DSchGNW („Entdeckung von Bodendenkmälern“ und „Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern“) in ausreichendem Maße geschützt.

Die Auswirkungen dieser Planung auf Kultur- und sonstige Sachgüter werden als nicht relevant bewertet.

2.5 Erneuerbare Energien

Die derzeitige Energie- und Wärmeversorgung des Plangebietes ist rein konventionell vorgesehen. Es gibt keine verbindlichen Festlegungen zur Bevorzugung bestimmter Energie- oder Wärmeversorgungsarten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen der Anwendung erneuerbarer Energien nicht entgegen.

2.6 Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei gehen wesentliche Wechselwirkungen von der derzeitigen Nutzungs- und Biotopstruktur aus. Wechselwirkungen im Sinne von Folgewirkungen zwischen mehreren Schutzgütern konnten nicht festgestellt werden. Weitere Wechselwirkungen sind denkbar, jedoch auf der Ebene der Bebauungsplanung nicht relevant oder nicht verlässlich prognostizierbar.

2.7 Planungsalternativen

Das Plangebiet des Bebauungsplans 269 - Langwahn - ist seit Jahrzehnten im überwiegenden Teil als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Signatur Gaswerk dargestellt. Seit der Aufgabe des Standortes durch die EWW Energie- und Wasser-Versorgungs- GmbH ist durch die aktuelle Situation eine negative Ausstrahlung auf das

Umfeld und die angrenzende Innenstadt zu beobachten. Zur Behebung dieser städtebaulichen Missstände wurden daher in den letzten Jahren in mehreren Verfahren Entwicklungsmöglichkeiten für dieses Areal gesucht.

Bei den Voruntersuchungen zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in Eschweiler wurden mehrer Standortalternativen untersucht. Als städtebaulich sinnvolle und zweckmäßige Lösung kristallisierte sich dieser Standort Langwahn heraus, so dass hier durch die Ansiedlung eines Einkaufszentrums die Aufwertung einer innerstädtischen Brache zu einem positiven Abschluss gebrachte werden kann.

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen dieser Planung konnte auf die inzwischen vorliegenden Ergebnisse des Umweltberichtes zum neuen Flächennutzungsplan für das gesamte Gebiet der Stadt Eschweiler zurückgegriffen werden. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden die Auswirkungen aller neuen Bauflächen auf die Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 a) bis d) und i) BauGB in einer Umweltprüfung untersucht und der Umweltzustand und die Umweltauswirkungen in sog. Standortdossiers für jede Baufläche einheitlich zusammengefasst und bewertet. Demnach sind die Umweltauswirkungen der Sonderbaufläche „Stadtzentrum - Langwahn“ in ihrer Gesamtheit als „gering“ zu beurteilen.

3. Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung

3.1 Verwendete Verfahren und Probleme bei der Erstellung der Angaben

- Zur Beurteilung der Umweltbelange wurde auf den Stadtökologischen Beitrag zum Stadtentwicklungskonzept Eschweiler, Dez. 2002, zurückgegriffen.
- Zur Beurteilung der Auswirkungen der Schallemissionen wurden die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen („Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan 269 - Langwahn -“ der SWA Aachen GmbH (01/2006 mit Ergänzung 08/2008)), berücksichtigt.
- Zur Beurteilung der Auswirkungen der Altlastenverdachtsflächen wurde auf den Schriftverkehr des zuständigen Fachamts mit dem Umweltamt des Kreises Aachen, Fachbereich Altlasten und Bodenschutz zurückgegriffen, sowie auf den „Sanierungsplan für das Gelände Langwahn 54“ (HYDR.O.Geologen u. Ingenieure, Aachen November 2002)
- Im Hinblick auf die Bewertung der Eingriffe in Natur- und Landschaft und deren Kompensation wurde auf den „Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan 269 - Langwahn -“ (Stand Oktober 2008) zurückgegriffen.
- Zur Beurteilung der Luftschadstoffimmissionen wurde auf ein Berechnungsprogramm („Screening-Rechnung für Luftschadstoffe“²) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) zurückgegriffen. Die Ergebnisse wurden gutachterlich im Rahmen einer „Plausibilitätsprüfung der Unterlagen zur Feinstaubproblematik im Bebauungsplan 269 - Langwahn - (Entwurf Oktober 2008)“ durch die AVISO-GMBH, Aachen, (10/2008) überprüft und bestätigt.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans könnten ggf. zu überwachende Auswirkungen auf die Umwelt entstehen. Die durch die vorhandene Altlastenproblematik erforderlichen Sanierungsmaßnahmen wurden in einem Gutachten festgelegt und im weiteren Verfahren diesbezügliche Regelungen getroffen. Eine Überwachung der erforderlichen Maßnahmen wird durch die zuständigen Behörden erfolgen.

Die Überwachung der im Bebauungsplan gemäß den Aussagen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch

² <http://www.screening-ianuv.nrw.de>

die Stadt Eschweiler. Eine Überprüfung der Maßnahmen sollte nach 3 bis 4 Jahren wiederholt werden. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes wurden seitens der Stadt Eschweiler teilweise bereits im Rahmen des „Ökokontos“ umgesetzt. Die auf diesen Flächen noch erforderlichen Anpflanzungen werden in der Pflanzperiode 2009 ebenfalls durch die Stadt Eschweiler ausgeführt. Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes zum aktiven und passiven Lärmschutz wird durch die Stadt Eschweiler und die zuständigen Fachbehörden in den üblichen Baugenehmigungsverfahren und bauaufsichtlichen Kontrollen überwacht.

Wie in diesem Umweltbericht dargelegt, sind darüber hinaus keine erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Umweltgüter durch die Umsetzung der Planung zu erwarten. Ein weitergehendes Monitoring ist daher nicht erforderlich.

3.3 Zusammenfassung

Die Umweltprüfung dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die als Folge der Planrealisierung zu erwarten sind. Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung wird als mit dem derzeitigen Umweltzustand identisch angenommen.

Im Bereich des Schutzgutes „Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt“ sind keine bzw. nur geringe nachteilige Auswirkungen durch die Realisierung der Planung zu erwarten, da der vorhandene Lebensraum geringwertig bzw. anthropogen stark überprägt ist. Der Verlust wird als geringfügig und ausgleichbar eingestuft.

Die Schutzgüter „Boden, Wasser / Grundwasser“ werden durch die Realisierung der Planung positiv beeinflusst. Durch die Sanierung der Altlasten wird diese Bodenbelastung mit ihrem Gefahrenpotenzial für die Umwelt entfernt.

In Bezug auf die Luftreinhaltung sind keine erheblichen Auswirkungen bei Realisierung der Planung zu erwarten, da stark emittierende Betriebe im Sondergebiet nicht zulässig sind. Der zu erwartende zusätzliche Kfz-Verkehr führt nur zu einer geringfügigen Erhöhung der Luftschadstoffbelastung.

Die bisher vorhandene Klimafunktion „Klima mäßig verdichteter Siedlungsbereiche“ wird nach der Umsetzung der Planung durch die Erhöhung des Bebauungs- und Versiegelungsgrades durch ein Stadtklima überprägt. Nennenswerte klimatische Auswirkungen sind dadurch nicht zu erwarten.

Im Bereich des Schutzgutes „Mensch / Bevölkerung“ werden aufgrund der Vorbelastung die Auswirkungen der Planung als nicht erheblich bewertet. Alle potentiellen Lärm-Konflikte (Auswirkungen der Umgebung auf das Plangebiet, Auswirkungen auf die Umgebung durch das Plangebiet, Konflikte innerhalb des Plangebietes) wurden im schalltechnischen Gutachten untersucht. Im Bebauungsplan wurden geeignete Festsetzungen für aktive und passive Schallschutzmaßnahmen getroffen, so dass die erforderlichen schalltechnischen Werte eingehalten werden können und die Planung umsetzbar ist.

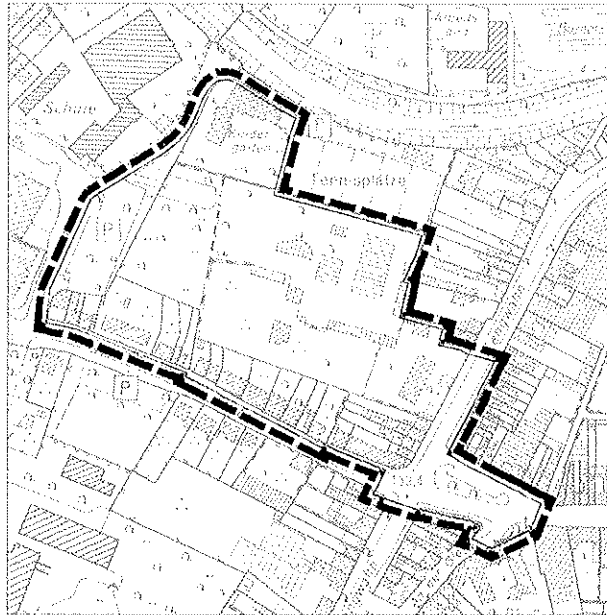
Die Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf das Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“ werden als nicht relevant bewertet.

Wie in diesem Umweltbericht zu den untersuchten Schutzgütern beschrieben, sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan 269 – Langwahn – festgesetzten Vermeidungs-, Verminderungs-, und Ausgleichsmaßnahmen insgesamt als nicht relevant bzw. gering zu beurteilen.

Eschweiler, den 26.11.2008



Stadt Eschweiler Bebauungsplan 269 - Langwahn -



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB

Zentral im Siedlungsgeflecht der Stadt Eschweiler, am Rande der Innenstadt, steht seit mehreren Jahren das ehemalige EWW-Gelände zwischen der Straße Langwahn (K33/L238) im Osten und der Jahnstraße im Westen leer. An diesem großen, zentralen Standort, am westlichen „Stadteingang“ zur Innenstadt von Eschweiler, ist durch die aktuelle Situation eine negative Ausstrahlung auf das Umfeld und die angrenzende Innenstadt zu beobachten. Zur Behebung dieser städtebaulichen Missstände wurden daher in den letzten Jahren in mehreren Verfahren nachhaltige Entwicklungsmöglichkeiten für dieses Areal gesucht. Eine Entwicklung hin zu einem Einkaufs- und Freizeitzentrum hat sich als zukunftsfähige Lösung herauskristallisiert, von der Impulse auf die gesamte Innenstadt ausgehen werden. Durch diese Ansiedlung eines Einkaufs- und Freizeitentrums direkt am Kern der Innenstadt kann die Stadt Eschweiler ihre Funktion als „Einkaufsstadt“ mit einem breiten und tiefen Angebot über den stationären Einzelhandel hinaus stärken. Dabei bietet dieses großflächige Einkaufszentrum mit seiner Magnetwirkung eine Ergänzung zum vorwiegend durch kleinteilige Angebotsstrukturen gekennzeichneten Einzelhandelsbesatz der zentralen Innenstadt und kann damit Kaufkraftabflüsse binden. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem innenstadtnahen Baugebiet wurden, aufgrund der geänderten Zielsetzung für die Nutzungen, die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Aus den o. g. Gründen hat der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss des Rates der Stadt Eschweiler in seiner Sitzung am 10.05.2005 die Aufstellung der Bebauungsplanes 269 - Langwahn - beschlossen. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 25.10.2006. Rechtskräftig wurde der Bebauungsplan am 17.01.2007. Zur Behebung von Fehlern wurde im Herbst 2008 das ergänzende Verfahren nach § 214 BauGB durchgeführt. Im Bebauungsplan festgesetzt wird eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel: Einkaufszentrum“ (mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in bestimmten Größenordnungen) zur Vorbereitung einer Ansiedlung eines Einkaufs- und Freizeitentrums. Dabei sieht die Konzeption eine Realisierung von ca. 6.000 qm Verkaufsfläche untergliedert in mehrere Fachmärkte vor.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 269 - Langwahn - wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen die als Folgen der Planrealisierung zu erwarten sind, beinhaltet. Der zusammenfassende Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil B) zum Bebauungsplan. Wie in diesem Umweltbericht zu den untersuchten Schutzgütern beschrieben, sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen insgesamt als nicht relevant bzw. gering zu beurteilen.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Gemäß §3 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 06.02.2006 - 10.03.2006 der Bebauungsplanentwurf nebst Begründung öffentlich ausgelegt. Im Rahmen des ergänzenden Verfahrens nach §214 BauGB wurde der Bebauungsplanentwurf vom 08.09.08 - 10.10.08 erneut öffentlich ausgelegt. Während dieser beiden Auslegungsfristen wurden von der Öffentlichkeit umweltbezogene Stellungnahmen zur Immissionsproblematik (Schall) und Luftschadstoffbelastung (Feinstaub) sowie zur Altlastenproblematik und zur Hochwasserproblematik abgegeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange äußerten sich bei den umweltbezogenen Themen zu den Punkten Immissionsschutz, Altlastensituation, Wasserwirtschaft, Baugrundverhältnisse, Landschafts- und Naturschutz, Bodendenkmalpflege und Baudenkmalpflege.

Aus der Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes wurden Bedenken geäußert, aufgrund der Nähe zwischen den geplanten Nutzungen (Einzelhandel) und der vorhandenen Wohnbebauung. Zur Lärmsituation wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Schallimmissionsuntersuchung erarbeitet. Dabei wurden u. a. die Auswirkungen der Ansiedlung des Einkaufszentrums, sowie die im Prognosezeitraum zu erwartenden Verkehrslärmbelastungen an den vorhandenen und zukünftig baurechtlich zulässigen Baukörpern untersucht. Lärmkonflikte entstehen in geringem Ausmaß durch die Nähe des geplanten Einkaufszentrums in der Sonderbaufläche zu der vorhandenen Wohnnutzung und durch die Verkehrslärmbelastung des Gebietes. In einer ergänzenden Untersuchung wurde im August 2008 die Schallproblematik am Wohnhaus August - Thyssen - Straße 48 genauer betrachtet. Im Rahmen des Bebauungsplans wurden geeignete Maßnahmen getroffen (Festsetzungen zum aktiven / passiven Schallschutz), um die erforderlichen schalltechnischen Werte einzuhalten bzw. zu unterschreiten, damit in den vorhandenen Baugebieten die mit der Eigenart der betreffenden Bauflächen verbundenen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen erfüllt werden können.

Die Luftschadstoffbelastungen in der Umgebung des Plangebietes wurden mittels einer „Screening-Rechnung für Luftschadstoffe“ des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) untersucht. Mit Hilfe dieses gängigen Verfahrens zur Abschätzung der Schadstoffbelastungen in den Kommunen wurden die Werte in den relevanten Straßenzügen Langwahn, August-Thyssen-Straße und Jahnstraße untersucht. Die ermittelten Werte für die einzelnen Schadstoffe lagen dabei weit unterhalb der gesetzlich geregelten Grenzwerte.

Zum Thema Altlasten und Bodenschutz wurden Bedenken aufgrund der vorhandenen Altlasten der ehemaligen Kokerei geäußert. Diese Altlastenproblematik wurde in einem Sanierungsgutachten untersucht. In einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Eschweiler wurde sichergestellt, dass vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung die Bodenbelastung saniert wird. Durch die Umsetzung der Planung ist insgesamt eine Verbesserung der Umweltsituation für die Schutzgüter Boden und Grundwasser zu erwarten.

Zum Thema Wasserwirtschaft wurde die Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51 a Landeswassergesetz NRW untersucht und der Umgang mit dem anfallenden Schmutz- bzw. Regenwasser im Bebauungsplan dargestellt. Zur Hochwasserproblematik wurde darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Hochwasseraktionsplan Inde / Vicht für das Extremhoch-

wasser als Überflutungsfläche dargestellt ist. Dazu wurde ein Hinweis im Umweltbericht aufgenommen.

Zum Thema Landschafts- und Naturschutz wurden Bedenken geäußert wegen der Überplanung der ökologisch wertvollen alten Gartenbereiche mit größerem Gehölzbestand auf dem Grundstück Langwahn 54. Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan wird aufgrund der überwiegend vorhandenen geringwertigen oder anthropogen stark überprägten Lebensräume der Verlust als geringfügig und ausgleichbar eingestuft. Insgesamt sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen, wie im Umweltbericht beschrieben, als nicht relevant bzw. gering zu beurteilen. Der erforderliche Ausgleich erfolgt aufgrund der Zuordnungsfestsetzung im Bebauungsplan auf den außerhalb des Plangebietes liegenden Flächen in der Art und dem Umfang der im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag definiert ist.

Bei den Baugrundverhältnissen wurde eine Kennzeichnung im Bebauungsplan vorgenommen, dass im gesamten Plangebiet besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, da das Plangebiet in einem Auebereich liegt, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht.

Zur Bodendenkmalpflege konnte die zuständige Behörde auf der Basis der z. Z. verfügbaren Daten keine konkrete Aussage machen, ob es zu Konflikten zwischen der Planung und den Belangen des Bodendenkmalschutzes kommen kann, da in dieser Region bisher keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler durchgeführt wurde. Eventuell vorhandene Bodendenkmäler sind über die §§ 15 und 16 DSchGNW („Entdeckung von Bodendenkmälern“ und „Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern“) in ausreichendem Maße geschützt.

Zum Thema Baudenkmalpflege wurde auf das Gebäude Langwahn 52 hingewiesen, es liegt am nördlichen Rand des Plangebietes und ist vom Rheinischen Amt für Denkmalpflege zur Eintragung in die Denkmalliste beantragt. Im Bebauungsplan wurde mit der Reduzierung der Baufenster südlich angrenzend zu diesem Gebäude Rücksicht genommen.

3. Begründung der Entwurfsauswahl (nach erfolgter Abwägung) aus den Alternativen

Das Plangebiet des Bebauungsplans 269 - Langwahn - ist seit Jahrzehnten im überwiegenden Teil als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Signatur Gaswerk dargestellt. Seit der Aufgabe des Standortes durch die EWW Energie- und Wasser- Versorgungs- GmbH ist durch die aktuelle Situation eine negative Ausstrahlung auf das Umfeld und die angrenzende Innenstadt zu beobachten. Zur Behebung dieser städtebaulichen Missstände wurden daher in den letzten Jahren in mehreren Verfahren Entwicklungsmöglichkeiten für dieses Areal gesucht.

Bei den Voruntersuchungen zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in Eschweiler wurden mehrere Standortalternativen untersucht. Als städtebaulich sinnvolle und zweckmäßige Lösung kristallisierte sich dieser Standort Langwahn heraus, so dass hier durch die Ansiedlung eines Einkaufszentrums die Aufwertung einer innerstädtischen Brache zu einem positiven Abschluss gebracht werden kann.

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen dieser Planung konnte auf die Ergebnisse des Umweltberichtes zum neuen Flächennutzungsplan für das gesamte Gebiet der Stadt Eschweiler zurückgegriffen werden. Demnach sind die Umweltauswirkungen der Sonderbaufläche „Stadtzentrum - Langwahn“ in ihrer Gesamtheit als „gering“ zu beurteilen.

Eschweiler, den 26.11.2008

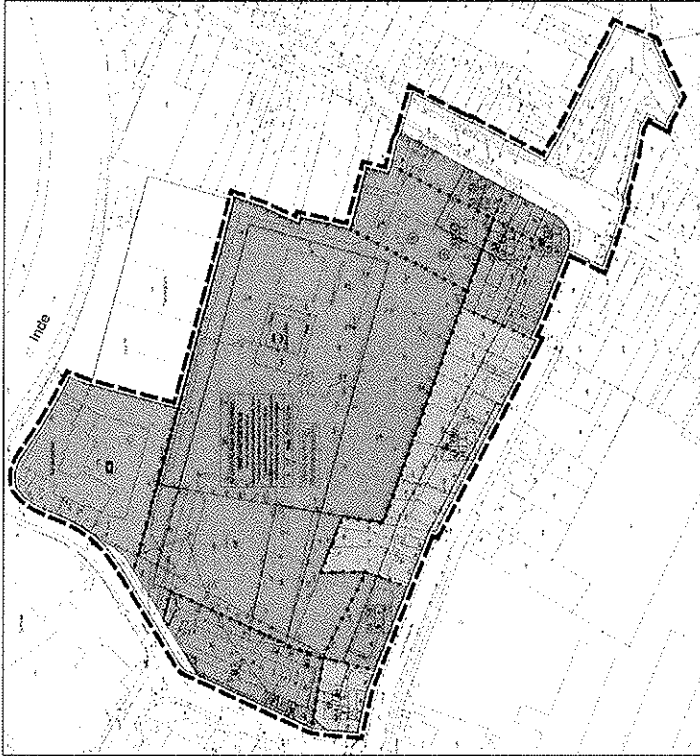


**Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
zum Bebauungsplan 269 - Langwahn -**

Bebauungsplan 269 -Langwahn-

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
Bebauungsplan 269 -Langwahn-

82.67.12/00-As
31.10.2008
- 1 -



Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Stadt
Eschweiler
661/Abteilung für
Freiraum und Grünordnung

Stand 31.10.2008

Bebauungsplan 269 -Langwahn- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

1. Einleitung

Die Stadt Eschweiler beabsichtigt auf dem ehemaligen EWV-Betriebsgelände am Langwahn, das zurzeit ungenutzt ist, eine neue Nutzung zuzulassen. Zu diesem Zweck wird die Aufstellung des Bebauungsplanes 269 -Langwahn- betrieben. Bei den zu überplanenden Flächen handelt es sich insbesondere um einen ehemaligen Kokereisstandort, der lange Jahre durch die EWV als Standort für ein Gaswerk sowie Verwaltungsgebäude genutzt wurde. Mit der Verlagerung des Betriebsgeländes der EWV Ende der Neunziger Jahre (Bauhof nach Weisweiler, Verwaltungsgebäude nach Stolberg) wurde die Nutzung der Flächen am Langwahn aufgegeben. Die baulichen Einrichtungen wurden abgerissen; das Gelände liegt seither brach. Im Bereich des Plangebietes soll nunmehr durch die Ausweisung eines Sondergebietes SO die Möglichkeit zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels ermöglicht werden.

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten, so ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 269 -Langwahn- werden Festsetzungen getroffen, die Eingriffe in Natur und Landschaft verursachen. Durch die Ausweisung neuer überbaubarer Flächen wird die Grundlage für die Versiegelung von Boden geschaffen. Der Boden verliert hier seine Funktion als Speicher, Filter und Puffer von Niederschlagswasser. Darüber hinaus geht der Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Für die verbleibenden Freiflächen wird eine Nutzungsänderung ermöglicht, die eine Veränderung der vorhandenen Lebensräume bewirkt.

Die Flächenversiegelungen sowie die Nutzungsänderungen, die gleichzeitig eine Veränderung der vorhandenen Lebensräume bewirken, stellen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen dar.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 269 -Langwahn- werden gleichzeitig Teilbereiche des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes 12 -Jahnstraße- incl. der 1., 2., 4. und 9. Änderung überplant. Der Bebauungsplan 12 -Jahnstraße- ist seit dem 02.07.1968 rechtsverbindlich. Die Festsetzungen für die Teilbereiche der 1. Änderung sind seit dem 16.11.1972 rechtsverbindlich. Seit dem 16.02.1979 ist die 4. Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich und seit dem 16.04.1985 die 9. Änderung. Die restlichen Änderungen des Bebauungsplanes betreffen nicht das Plangebiet. Im südlichen bis östlichen Teil wird zusätzlich eine bereits vorhandene Verkehrsfläche, die bisher nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes lag, mit in das Plangebiet integriert.

Die Geltungsbereiche der einzelnen Änderungen des Bebauungsplanes sind in Abbildung 1 dargestellt.

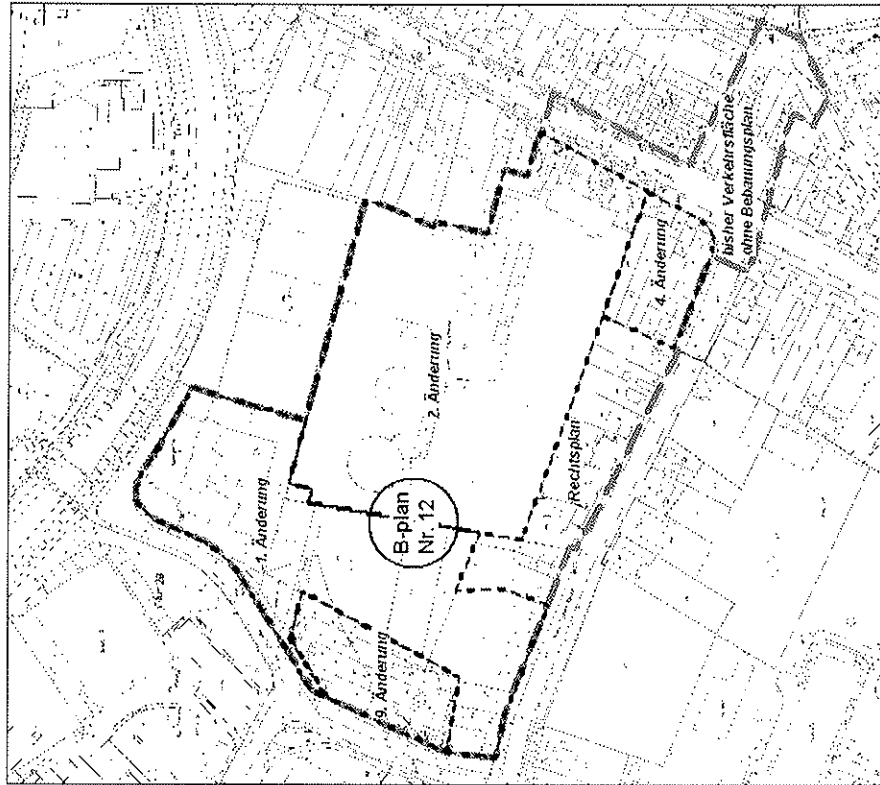


Abbildung 1: Geltungsbereich der einzelnen Änderungen des Bebauungsplanes 12

In der vorliegenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden zunächst die naturräumlichen Gegebenheiten für das gesamte Plangebiet beschrieben. Für die betroffenen Flächen wird dann der ökologische Wert der Nutzungs-/Biotoptypen ermittelt. Dabei werden die möglichen Nutzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bzw. der jeweiligen rechtsverbindlichen Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Lediglich für die vorhandene Verkehrsfläche werden die tatsächlich vorhandenen Biotop-/Nutzungstypen bewertet.

Im Anschluss hieran werden die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichten Biotop-/Nutzungstypen für die Flächen des Plangebietes bewertet. Aus der Differenz der beiden Bewertungen ergibt sich dann der, durch den Bebauungsplan 269 „Langwahn“ ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft. Die Bewertung der Biotop-/Nutzungstypen erfolgt nach der Methode zur ökologischen Bewertung von Biotoptypen² (Methode Sportbeck).

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine ca. 4,1 ha große Fläche im Siedlungsschwerpunkt von Eschweiler und wird im Norden durch die Inde und eine vorhandene Tennisanlage, im Osten durch die Bebauung der Straße „Langwahn“, im Süden durch die „August-Thyssen-Straße“ mit einem Teilbereich der „Marienstraße“ und im Westen durch die „Jahnstraße“ begrenzt. Die genaue Lage des Plangebietes ist in Abbildung 2 dargestellt.

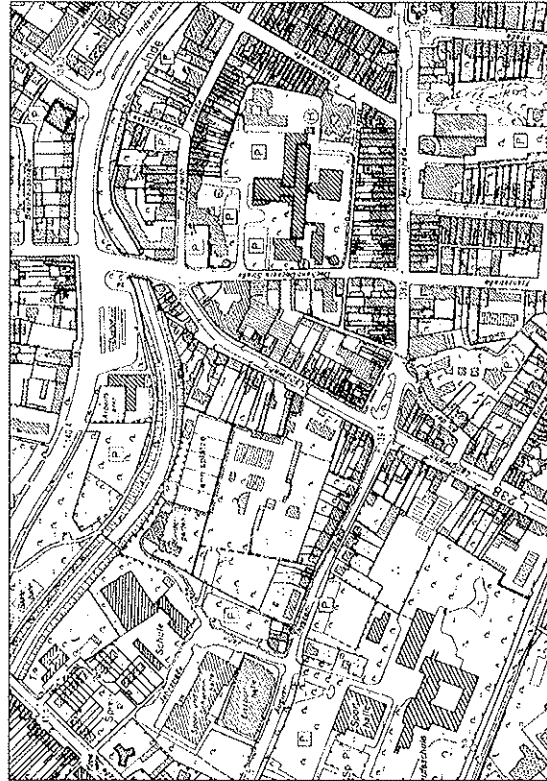


Abbildung 2: Lage des Bebauungsplangebietes

3. Darstellung der ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt im Bereich der Stolberger Talung, einem Teil des Aechener Hügellandes. Die Stolberger Talung ist geprägt durch die Einschnitte der Fließgewässer Inde und Vicht. Erreichung, Wasserkraft und große Waldbestände waren schon früh eine günstige Voraussetzung für die Ansammlung von Industrien und Siedlungen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches, so dass ursprünglich vorhandene Boden-/Landschaftsstrukturen hier nicht mehr vorhanden sind. Im Umfeld des Plangebietes wird das Landschaftsbild durch die nördlich verlaufende Inde, die unmittelbar westlich angrenzende Eisport- und Schwimmhalle, den nordwestlich des Plangebietes angrenzenden Schulkomplex sowie die sich anschließende Wohnbebauung charakterisiert.

Die Flächen des Bebauungsplanes 269 können verschiedenen Nutzungstypen zugeordnet werden. Neben bereits versiegelten Flächen befinden sich hier ausgedehnte Brachflächen, Reste aufgegebener früherer Gartenbereiche mit altem Baumbestand sowie derzeit noch genutzte Gartenbereiche ohne oder mit geringem Gehölzbestand. Die tatsächlich vorhandenen Nutzungs-/Biotoptypen sind in Abbildung 3 (Anlage) dargestellt.

Die Kernfläche des Plangebietes stellt sich derzeit als Brache dar. Als bauliche Einrichtung ist hier lediglich noch eine Gasstation vorhanden. Nach Verlagerung des Bauhofes und der Verwaltungsgebäude an andere Standorte wurden die vorhandenen baulichen Einrichtungen abgerissen. Ca. 55 % der Flächen des ehemaligen Betriebsgeländes blieben versiegelt. Diese Flächen liegen überwiegend im nördlichen bis nordöstlichen Teilbereich des Betriebsgeländes. Die restlichen 45 %, die auch zuvor nicht versiegelt waren, haben sich zu typischen Brachflächen von Gewerbestandorten (ehemaliges EWV-Gelände) entwickelt. Zwischenzeitlich beginnt die Entwicklung einer Ruderalflur auch in den Randbereichen der versiegelten Flächen. In den Abbildungen 4 und 5 ist die Rückeroberung der Natur für diese Flächen beispielhaft zu erkennen.



Abbildung 4

Grünlemente oder Grünverbindungen sind innerhalb des Plangebietes lediglich in Form prägender Einzelbäume vorhanden.



Abbildung 5

Insbesondere auf den südlichen Flächen des ehemaligen Betriebsgeländes ist zur Bebauung der August-Thyssen-Straße hin eine größere Anzahl von Bäumen vorhanden. In diesem Bereich lagen Betriebswohnungen bzw. Verwaltungsgebäude mit angelegter Grünfläche. Von besonders prägender Funktion sind dabei zwei Platanen und eine Esche, die unmittelbar hinter dem Standort des ehemaligen Verwaltungsgebäudes im Bereich zur Straße „Langwahn“

stehen. Im hinteren Bereich sind überwiegend Birken, Eiben, Zypressen, Kiefern, Lärchen und Fichten vorzufinden. Diese Bäume weisen überwiegend mittleres Baumholz auf. In Abbildung 6 ist der Blick von der Gasstation Richtung August-Thyssen-Straße dargestellt. Bei dem Baumbestand handelt es sich sowohl um Bäume auf dem Gewerbegrundstück als auch um den Baumbestand im Bereich der Gärten August-Thyssen-Straße.



Abbildung 6: Blick von der Gasstation Richtung August-Thyssen-Straße

Ein weiterer prägender Baum (Eiche) steht nordwestlich der vorhandenen Gasstation. Die Vitalität dieser Eiche hat in den letzten Jahren stark abgenommen (siehe Abb. 4).

Im weiter westlichen Bereich des Gewerbegrundstückes befindet sich eine Gruppe aus Hybridpappeln, die durch den Hagelsturm in 2003 bereits stark geschädigt sind. Die noch vorhandenen Pappeln weisen starkes Totholz und ausgebrochene Starkäste auf.

Das Gelände des Kindergartens im Norden des Plangebietes, weist im Randbereich überwiegend standortgerechte heimische Bäume (Hainbuche, Esche, Ahorn, Birke) mittleren bis starken Baumholzes auf.

Im westlichen Teilbereich des Plangebietes befindet sich ein öffentlicher Parkplatz dessen Eingrünung/Bepflanzung sowohl flächenmäßig als auch Einzelbaumweise im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzt ist. Bei den festgesetzten Bäumen handelt es sich um Ahornbäume und Hainbuchen mittleren Baumholzes.

Unmittelbar an diesen Parkplatz grenzen in östlicher Richtung Nutzgärten mit Baumbestand an. Bei dem Baumbestand handelt es sich überwiegend um Fichten. Die Freiflächen der Bebauung entlang der August-Thyssen-Straße werden derzeit als Rasenflächen genutzt, die mit einzelnen standortfremden Gehölzen (Zypressen, Fichten, Kiefer) durchsetzt sind. Lediglich die Gärten zum Langwahn hin sind auch mit heimischen Sträuchern stärker strukturiert.

Die Verkehrsfläche Langwahn/Ecke Marienstraße weist Straßenbäume mit entsprechenden Baumbeeten auf. Bei den Bäumen handelt es sich um Linden mit geringem, mittlerem und starkem Baumholz. Die Unterpflanzung besteht aus Bodendeckern und niedrigen Sträuchern.

Aufgrund des vorhandenen alten Baumbestandes wird den Flächen im südlichen und nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes im stadtökologischen Beitrag zum Stadtentwicklungskonzept der Stadt Eschweiler eine mittlere ökologische Bedeutung beigemessen. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen werden jedoch keine Flächen mit hoher oder sehr hoher ökologischer Bedeutung innerhalb des Plangebietes bzw. im direkten Umfeld ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Landschaftsplanes. Für die Flächen der Plangebiets werden auch keine besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft gemäß §§ 20 bis 23 Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) außerhalb eines Landschaftsplanes festgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes sind weder schützenswerte Biotope gemäß § 62 LG NRW vorhanden noch werden Flächen im Biotopkataster der LÖBF (Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten) geführt.

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

4. Bewertung der vorhandenen Lebensräume bzw. gemäß rechtsverbindlicher Bauleitplanung möglichen Nutzungs-/Biotoptypen sowie Darstellung und Bewertung der Planung

Das Errichten von baulichen Anlagen, Straßen und Plätze sowie die Veränderung der vorhandenen Biotopstrukturen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen dar.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes 269 „Langwahn“ beträgt 41.448 qm. Für die Ermittlung des Istzustandes werden die nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes incl. der Änderungen möglichen Biotop-/Nutzungstypen zu Grunde gelegt. Die rechtlich möglichen Nutzungen der betroffenen Flächen, das heißt die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind in Abbildung 7 (Anlage) dargestellt.

Ca. 50 % des Plangebietes sind im rechtskräftigen Bebauungsplan als Flächen für Versorgungsanlagen mit der Signatur „Gaswerk“ festgesetzt. Diese Flächen könnten jedoch auch durch Nutzungen, die nach den rechtskräftigen Bebauungsplänen zulässig wären bis zu 100 % versiegelt werden, ohne dass hier ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß Bundesnaturschutzgesetz vorläge. Diese Fläche wird daher in der Bewertung als 100 % versiegelt (HY 1) angenommen. Lediglich im Nordwesten des ehemaligen Betriebsgeländes ist ein Teilbereich als Fläche als Grünanlage mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ festgesetzt. Diese Fläche wird dem Biotoptyp „Sport- und Erholungsanlagen mit geringem Versiegelungsgrad (HU 2)“ zugeordnet.

Die Flächen des vorhandenen Kindergartens sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan überwiegend als WA-Gebiet mit der Grundflächenzahl 0,4 festgesetzt. In die Bewertung gehen 60 % der Flächen als versiegelt (HY 1) und 40 % als Rasenfläche (HM 51) ein. Der vorhandene Baumbestand wird separat als „Baumgruppe oder Einzelbaum mit geringem, mittlerem und starkem Baumholz (BF 31, BF 32, BF 33)“ bewertet. Im südlichen Teilbereich des Kindergartengrundstückes ist eine Fläche als Grünanlage mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ festgesetzt. Diese Fläche wird dem Biotoptyp „Sport- und Erholungsanlagen mit geringem Versiegelungsgrad (HU 2)“ zugeordnet.

Im Bereich des vorhandenen Parkplatzes an der Jahmstraße sind in der Randbereichen Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen festgesetzt. Diese Flächen weisen einen Baumbestand (Ahorn, Hainbuche) auf; als Unterpflanzung ist hier eine Grasflur bzw. Bodendecker vorhanden. Die Bäume, die auch als Einzelbäume festgesetzt sind, weisen ein mittleres Baumholz auf und werden als standorttypische Baumgruppe/Einzelbaum (BF 32) bewertet. Die grasbewachsene Fläche wird extensiv gepflegt. Sie ist daher dem Biotoptyp

„Grasflure an Böschungen, Straßen- und Wegrändern (HH 7) zuzuordnen. Für die Flächen, die mit Bodendeckern und niedrigen Sträuchern bepflanzt sind, wird der Biotoptyp „Zierpflanzenrabatten“ (HM 51) angenommen. Die Restflächen des Parkplatzes sowie die der festgesetzten Verkehrsfläche sind versiegelt und werden als solche (HY 1) bewertet.

Entlang der August-Thyssen-Straße setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan WA-Gebiet mit der Grundflächenzahl 0,4 fest. Für diese Flächen werden 60 % als versiegelt (HY 1) und 40 % als Freifläche bewertet. Die Freiflächen sind überwiegend als Rasen ausgebildet der von einzelnen nicht standortgerechten Gehölzen ergänzt wird. Die Bewertung erfolgt zu 2/3 der Flächen als „Rasen/Zierpflanzenrabatten, HM 51“ und zu 1/3 der Flächen als „Ziergehölze, HM 52“.

Im Kreuzungsbereich Langwahn/August-Thyssen-Straße sowie im weiteren Verlauf des „Langwahn“ sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan M-Gebiete mit der Grundflächenzahl 0,8 bzw. 0,4 festgesetzt. Hier erfolgt die Bewertung entsprechend der möglichen überbaubaren Fläche analog zu dem WA-Gebiet.

Die Verkehrsfläche am Kreuzungspunkt Langwahn, Marienstraße und August-Thyssen-Straße wird bisher noch von keinem Bebauungsplan erfasst. Hier orientiert sich die Bewertung an den tatsächlich vorhandenen Biotop-/Nutzungstypen. Für die versiegelte Fläche bedeutet dies Biotoptyp HY 1. Beim Straßenbegleitgrün werden die Baumbeste, die mit Bodendeckern bzw. niedrigen Gehölzen bepflanzt sind als Zierpflanzenrabatten (HM 51) und die Einzelbäume als standortgerechte Einzelbäume geringen, mittleren und starken Baumholzes (BF 31, BF 32, BF 33) bewertet.

Die vorhandenen bzw. durch Festsetzungen möglichen Biotop-/Nutzungstypen des gesamten Plangebietes sind in Tabelle 1 aufgelistet. Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind der Abbildung 8 (Anlage) zu entnehmen.

Tabelle 1: Biotop-/Nutzungstypen im Bereich des gesamten Plangebietes

Nr.	Biotop-/Nutzungstyp	Fläche (qm)
1.1	Baumreihe, Baumgruppe oder Einzelbaum mit geringem Baumholz: BF 31	140*
1.2	Baumreihe, Baumgruppe oder Einzelbaum mit mittlerem Baumholz: BF 32	660*
1.3	Baumreihe, Baumgruppe oder Einzelbaum mit starkem Baumholz: BF 33	600*
2.1	Grasflur an Böschungen, Straßen- und Wegrändern; HH 7	686
2.2	Sport- und Erholungsanlagen mit geringem Versiegelungsgrad: HU 2	982
3.1	Rasen/Zierpflanzenrabatten; HM 51	5.554
3.2	Ziersträucher, überwiegend nicht standorttypisch; HM 52	1.427
4.1	Wäge und Fahrstraßen, Gebäude, versiegelt; HY 1	32.799
		41.448

*Die Flächenangabe zu dem Baumbestand geht nicht in die Gesamtfläche ein.

Bei den vorhandenen, im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Bäumen bzw. dem Baumbestand, der erhalten werden soll wird für jeden Baum eine potentielle Baumscheibe von 20 qm angenommen, da das Kronendach der Bäume weit über den eigentlichen Standort hinausgeht. Diese potentielle Baumscheibe wird in der Gesamtfläche nicht berücksichtigt. Sie werden in der Bewertung den Biotoptypen der „Baumgruppen, Baumreihen und Einzelbäume aus überwiegend standorttypischen Gehölzen“, BF 3, zugeordnet.

Die Stadt Eschweiler verfügt über eine Satzung zur Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen. Im Bebauungsplan werden diese Zuordnungen festgesetzt, so dass die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen über Kostenersatzungsbeträge finanziert werden können. Aus diesem Grund wird die Bewertung des ermöglichten Eingriffes in Natur und Landschaft im Folgenden bereits für die verschiedenen Bereiche separat ermittelt. Die in Abbildung 9 gekennzeichneten Flächen werden in folgende Bereiche untergliedert:

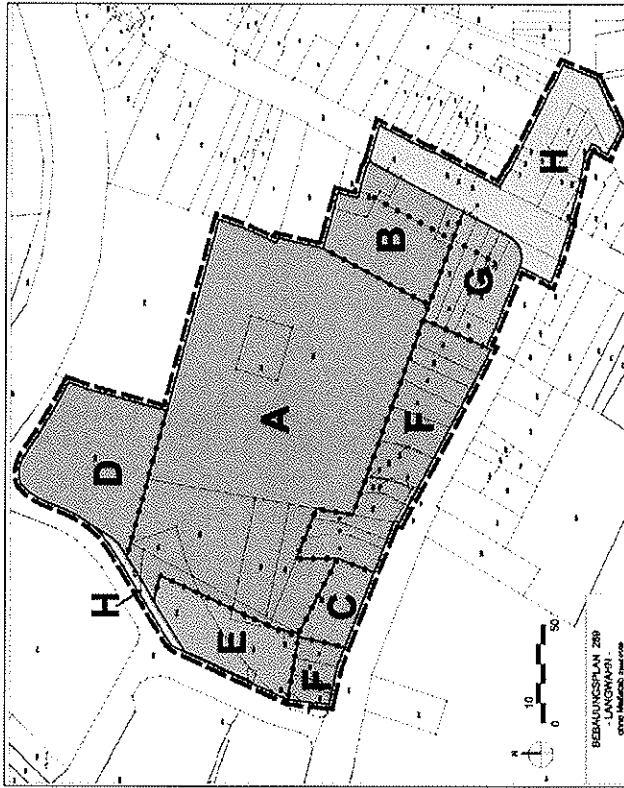


Abbildung 9: Aufteilung der einzelnen betroffenen Flächen

- Bereich A SO-Gebiet mit GRZ = 0,8 (zentraler Bereich)
- Bereich B SO-Gebiet mit GRZ = 0,8 (an der Straße Langwahn)
- Bereich C SO-Gebiet mit GRZ = 0,4 (an der August-Thyssen-Straße)
- Bereich D Kindergarten
- Bereich E MI-Gebiet (Parkplatz Jahnstraße)
- Bereich F WA - Gebiet mit GRZ = 0,4 (Ecke August-Thyssen-Straße/Lahnstraße sowie August-Thyssen-Straße)
- Bereich G MI - Gebiet mit GRZ = 0,8 (Ecke August-Thyssen-Straße/Langwahn)
- Bereich H Verkehrsflächen

Der Bewertung liegt die Biotoptypenliste für den Naturraum 3 (Tiefenland/Lössbörden) der Methode zur ökologischen Bewertung von Biotoptypen¹ (Sporbeck) zugrunde. Dabei werden

nach ökologisch bedeutsamen Kriterien (N = Natürlichkeit, W = Widerherstellbarkeit, G = Gefährdungsgrad, M = Maturität, SAV = strukturelle Artenvielfalt, H = Häufigkeit) den einzelnen Biotop-/Nutzungstypen Punkte von jeweils 1-6 zugeordnet. Die für den Naturraum im Normalfall vorgegebene Punkteverteilung wird auf den tatsächlich vorhandenen Zustand bzw. die örtlichen Gegebenheiten abgestimmt. Aus der Summe der Punkte der einzelnen Kriterien ergibt sich der ökologische Wert/qm, der mit der Fläche multipliziert den Gesamtwert des vorhandenen Biotop-/Nutzungstyps ausmacht.

Bereich A) SO-Gebiet mit GRZ = 0,8 (zentraler Bereich)

Tabelle 2: Biotop-/Nutzungstypen für den Bereich A

Nr.	Biotop-/Nutzungstyp	Fläche (qm)
1.2	Standorttypische Baumreihen, Baumgruppen, Einzelbäume, mittlere Baumhöhen; BF 32	200*
2.1	Grasfluren an Dämmen, Böschungen, Straßen- und Wegrändern; HH 7	402
2.2	Sport- und Erholungsanlagen mit geringem Versiegelungsgrad; HU 2	455
3.1	Rasen-/Zierpflanzenrabatten; HM 51	265
3.2	Ziersträucher, überwiegend nicht standorttypisch; HM 52	133
4.1	Versiegelte Flächen, Wege, Straßen, Gebäude; HY 1	18.189
		19.444

Tabelle 3: Bewertung der vorhandenen Biotop-/Nutzungstypen im Bereich A

LOBF-Code	Biotop-/Nutzungstyp	N	W	G	M	SAV	H	Biotopwert	Fläche (qm)	Flächenwert (öE)
BF 3	Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume mit überwiegend standorttypischen Gehölzen	2	3	3	3	2	2	15	200*	3.000,00
HH 7	Grasfluren an Dämmen, Böschungen, Straßen- und Wegrändern	3	2	1	3	2	1	12	402,00	4.824,00
HU 2	Sport- und Erholungsanlagen mit ger. Versiegelungsgrad	1	1	1	1	1	1	6	455,00	2.730,00
HM 5	öffentliche Grünflächen geringer Ausdehnung	1	1	1	1	1	1	6	265,00	1.590,00
HM 51	Rasen-/Zierpflanzenrabatten	1	2	1	2	2	1	9	133,00	1.197,00
HM 52	Ziersträucher	1	2	1	2	2	1	9	133,00	1.197,00
HY	Fahrstraßen, Wege und Gebäude	0	0	0	0	0	0	0	18.189,00	0,00
HY 1	versiegelt	0	0	0	0	0	0	0	18.189,00	0,00
									19.444,00	13.341,00

Der ökologische Wert der Fläche beträgt derzeit 13.341 öE.

Die Stadt Eschweiler beabsichtigt nunmehr für diese Flächen ein SO-Gebiet für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel auszuweisen. Für diese Fläche wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Über eine textliche Festsetzung ist geregelt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden kann. Daraus ergibt sich, dass die Flächen zu 100 % durch Gebäude, Zufahrten und Stellplätze versiegelt werden. Im Bereich der Stellplätze sind zwar Baumpflanzungen vorgesehen; diese gehen jedoch nicht in die Bewertung ein, da eine

entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan fehlt. Die Bäume werden im Baugenehmigungsverfahren als Ersatz für die gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler entfallenden Bäume gefordert werden. Da die entfallenden Bäume überwiegend auch nicht in die Bewertung eingehen, ist die Nichtberücksichtigung der Neupflanzungen in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auch nachvollziehbar.

Tabelle 4: voraussichtliche Biotop-/Nutzungstypen im Bereich A

Nr.	Biotop-/Nutzungstyp	Fläche (qm)
4.1	Versiegelte Flächen, Wege, Straßen, Gebäude; HY 1	19.444
		19.444

Tabelle 5: Bewertung Planung Bereich A

LÖB-Code	Biotop-/Nutzungstyp	N	W	G	M	SA	V	H	SA	V	H	SA	V	H	Fläche (qm)	Flächenwert (öE)
HY 1	Fahrstraßen, Wege und Gebäude	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19.444,00	0,00
															19.444,00	0,00

Nach Realisierung des Bebauungsplanes 269 -Langwahn- werden die im Bereich A entstandenen Nutzungs-/Biotoptypen einen Biotopwert von 0 öE aufweisen.

- Gegenüberstellung Istzustand/Planung Bereich A

Istzustand 13.341 öE

Planung 0 öE

Defizit 13.341 öE

Für das festgesetzte SO - Gebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ ergibt sich bei Realisierung der Planung ein Defizit von 13.341 öE.

Bereich B) SO-Gebiet mit GRZ = 0,8 (an der Straße Langwahn)

Tabelle 6: Biotop-/Nutzungstypen für den Bereich B

Nr.	Biotop-/Nutzungstyp	Fläche (qm)
1.3	Standorttypische Baumreihen, Baumgruppen, Einzelbäume mit starkem Baumholz; BF 33	60*
3.1	Rasen/Zierpflanzenrabatten; HM 51	783
3.2	Ziersträucher, überwiegend nicht standorttypisch; HM 52	391
4.1	Versiegelte Flächen, Wege, Straßen, Gebäude; HY 1	1.762
		2.936

*Die Flächenangabe zu dem Baumbestand geht nicht in die Gesamtläche ein.

Tabelle 7: Bewertung der vorhandenen Biotop-/Nutzungstypen im Bereich B

LÖB-Code	Biotop-/Nutzungstyp	N	W	G	M	SA	V	H	SA	V	H	SA	V	H	Fläche (qm)	Flächenwert (öE)
BF 3	Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume mit überwiegend standorttypischen Gehölzen	2	4	4	3	2	2	17							60*	1.020,00
HM 5	öffentliche Grünflächen geringer Ausdehnung															
HM 51	Rasen/Zierpflanzenrabatten	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	783,00	4.698,00
HM 52	Ziersträucher	1	2	1	2	2	1	9							391,00	3.519,00
HY 1	Fahrstraßen, Wege und Gebäude															
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.762,00	0,00
															2.936,00	9.237,00

*Die Flächenangabe zu dem Baumbestand geht nicht in die Gesamtläche ein.

Der ökologische Wert der Flächen im Bereich B (SO - Gebiet, Langwahn) beträgt derzeit nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 9.237,00 öE.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 269 -Langwahn- soll nun im Bereich der Straße Langwahn ein SO - Gebiet mit der Grundflächenzahl 0,8 ausgewiesen werden. Die Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes lautet Mi - Gebiet mit GRZ = 0,4. Gegenüber der bisherigen Festsetzung wird die Möglichkeit der Versiegelung von Flächen um 20 % erhöht. Lediglich 20 % der Gesamtläche verbleibt hier als Freifläche. Bei einem so geringen Anteil von Freifläche wird bei der Bewertung angenommen, dass diese Bereiche als Rasen-/Zierpflanzenrabatten (HM 51) angelegt werden. Eine höherwertige Bepflanzung ist hier als unrealistisch anzusehen. Die drei prägenden Bäume (Platanen, Esche) mit starkem Baumholz (BF 33) sind zum Erhalt festgesetzt und sollen in die Parkplatzplanung integriert werden.

Tabelle 8: voraussichtliche Biotop-/Nutzungstypen im Bereich B

Nr.	Biotop-/Nutzungstyp	Fläche (qm)
1.3	Standorttypische Baumreihen, Baumgruppen, Einzelbäume mit starkem Baumholz; BF 33	60*
3.1	Rasen/Zierpflanzenrabatten; HM 51	588
4.1	Versiegelte Flächen, Wege, Straßen, Gebäude; HY 1	2.348
		2.936

*Die Flächenangabe zu dem Baumbestand geht nicht in die Gesamtläche ein.

Tabelle 9: Bewertung Planung Bereich B

LÖB-Code	Biotop-/Nutzungstyp	N	W	G	M	SA	V	H	SA	V	H	SA	V	H	Fläche (qm)	Flächenwert (öE)
BF 3	Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume mit überwiegend standorttypischen Gehölzen	2	4	4	3	2	2	17							60*	1.020,00
HM 5	öffentliche Grünflächen geringer Ausdehnung															
HM 51	Rasen/Zierpflanzenrabatten	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	588,00	3.528,00
HY 1	Fahrstraßen, Wege und Gebäude															
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.348,00	0,00
															2.936,00	4.548,00

*Die Flächenangabe zu dem Baumbestand geht nicht in die Gesamtläche ein.

Nach Realisierung des Bebauungsplanes 269 „Langwahn“ werden die im Bereich B entstandenen Nutzungs-/Biotoptypen einen Biotopwert von **4.548 öE** aufweisen.

- Gegenüberstellung Istzustand/Planung Bereich B

Istzustand	9.237 öE
Planung	4.548 öE
Defizit	4.689 öE

Für das SO - Gebiet entlang der Straße „Langwahn“ ergibt sich nach Realisierung der Planung ein Defizit von **4.689 öE**.

Bereich C) SO-Gebiet mit GRZ = 0,4 (an der August-Thyssen-Straße)

Tabelle 10: Biotop-/Nutzungstypen für den Bereich C

Nr.	Biotop-/Nutzungstyp	Fläche (qm)
3.1	Rasen-/Zierpflanzenrabatten; HM 51	252
3.2	Ziersträucher, überwiegend nicht standorttypisch; HM 52	126
4.1	Versiegelte Flächen, Wege, Straßen, Gebäude; HY 1	567
		945

Tabelle 11: Bewertung der vorhandenen Biotop-/Nutzungstypen im Bereich C

LÖB-Code	Biotop-/Nutzungstyp	N	W	G	M	SAV	H	Biotopwert	Fläche (qm)	Flächenwert (öE)
HM 5	öffentliche Grünflächen geringer Ausdehnung	1	1	1	1	1	1	6	252,00	1.512,00
HM 51	Rasen/Zierpflanzenrabatten	1	2	1	2	2	1	9	126,00	1.134,00
HY 1	Fahrstraßen, Wege und Gebäude	0	0	0	0	0	0	0	567,00	0,00
									945,00	2.646,00

Der ökologische Wert der Flächen im Bereich C (SO - Gebiet, August-Thyssen-Straße) beträgt derzeit **2.646 öE**.

Der Bereich C des Planentwurfes ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als WA - Gebiet mit der GRZ = 0,4 festgesetzt. Analog dieser Festsetzung ist hier wie im gesamten Verlauf der August-Thyssen-Straße Wohnbebauung vorhanden. Für den Teilbereich ist nunmehr die Möglichkeit einer zusätzlichen Erschließung des nördlich liegenden SO - Gebietes vorgesehen. Zu diesem Zwecke erfolgt hier die Ausweisung eines SO - Gebietes mit GRZ = 0,4. Da hier jedoch weiterhin die GRZ = 0,4 festgesetzt wird, ergibt sich bezüglich der möglichen Versiegelung der Flächen keine Änderung. Die verbleibenden Freiflächen werden dann tangierend zur Zufahrt mit 2/3 Rasen/Zierpflanzenrabatten (HM 51) und 1/3 Ziergehölze (HM 52) gestaltet. Hier ergibt sich eventuell sogar die Möglichkeit, die Freiflächen höherwertig mit standortgerechten, heimischen Bäumen anzulegen. Diese Möglichkeit wird in der Bewertung jedoch nicht berücksichtigt, da eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan fehlt.

Tabelle 12: voraussichtliche Biotop-/Nutzungstypen im Bereich C

Nr.	Biotop-/Nutzungstyp	Fläche (qm)
3.1	Rasen-/Zierpflanzenrabatten; HM 51	252
3.2	Ziersträucher, überwiegend nicht standorttypisch; HM 52	126
4.1	Versiegelte Flächen, Wege, Straßen, Gebäude; HY 1	567
		945

Tabelle 13: Bewertung Planung Bereich C

LÖB-Code	Biotop-/Nutzungstyp	N	W	G	M	SAV	H	Biotopwert	Fläche (qm)	Flächenwert (öE)
HM 5	öffentliche Grünflächen geringer Ausdehnung	1	1	1	1	1	1	6	252,00	1.512,00
HM 51	Rasen-/Zierpflanzenrabatten	1	2	1	2	2	1	9	126,00	1.134,00
HY 1	Fahrstraßen, Wege und Gebäude	0	0	0	0	0	0	0	567,00	0,00
									945,00	2.646,00

Nach Realisierung des Bebauungsplanes 269 „Langwahn“ werden die im Bereich C entstandenen Nutzungs-/Biotoptypen unverändert einen Biotopwert von **2.646 öE** aufweisen.

- Gegenüberstellung Istzustand/Planung Bereich C

Istzustand	2.646 öE
Planung	2.646 öE
Defizit/Wertgewinn	0 öE

Bereich D) Kindergarten

Für den Bereich des vorhandenen Kindergartens wird sich durch die Planung keine Änderung ergeben. Hier ist zwar im rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine Teilfläche als Grünanlage mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ festgesetzt. Diese Teilfläche geht im Istzustand als „Sport- und Erholungsanlagen mit geringem Versiegelungsgrad, HU 2“ genauso mit einer Gesamtwerziffer von 6 öE/qm ein, wie die nunmehr vorhandene Rasenfläche (HM 51). Daher wird im Folgenden für die Flächen des Kindergartens der Istzustand und die Planung in einer Tabelle dargestellt.

Tabelle 14: Biotop-/Nutzungstypen für den Bereich D (Istzustand und Planung)

Nr.	Biotop-/Nutzungstyp	Fläche (qm)
1.1	Baumreihe, Baumgruppe oder Einzelbaum mit geringem Baumholz: BF 31	40*
1.2	Baumreihe, Baumgruppe oder Einzelbaum mit mittlerem Baumholz: BF 32	300*
1.3	Baumreihe, Baumgruppe oder Einzelbaum mit starkem Baumholz: BF 33	240*
2.2	Sport- und Erholungsanlagen mit geringem Versiegelungsgrad: HU 2	527
3.1	Rasen/Zierpflanzenrabatten: HM 51	2.082
4.1	Versiegelte Flächen, Wege, Straßen, Gebäude: HY 1	1.263
		3.872

*Die Flächenangabe zu dem Baumbestand geht nicht in die Gesamtfläche ein.

Tabelle 15: Bewertung der Biotop-/Nutzungstypen (Istzustand und Planung) im Bereich D

LÖB-Code	Biotop-/Nutzungstyp	N	W	G	M	SAV	H	Biotopwert	Fläche (qm)	Flächenwert (öE)
BF 31	Baumreihe, Baumgruppen und Einzelbäume mit überwiegend standorttypischen Gehölzen mit geringem Baumholz	2	2	2	3	2	1	12	40*	480,00
BF 32	mit mittlerem Baumholz	2	3	3	3	2	2	15	300*	4.500,00
BF 33	mit starkem Baumholz	2	4	4	3	2	2	17	240*	4.080,00
HU 2	Sport- und Erholungsanlagen mit ger. Versiegelungsgrad	1	1	1	1	1	1	6	527,00	3.162,00
HM 5	öffentliche Grünflächen geringer Ausdehnung	1	1	1	1	1	1	1		
HM 51	Rasen/Zierpflanzenrabatten	1	1	1	1	1	1	6	2.082,00	12.492,00
HY	Fahrstraßen, Wege und Gebäude									
HY 1	versiegelt	0	0	0	0	0	0	0	1.263,00	0,00
									3.872,00	24.714,00

*Die Flächenangabe zu dem Baumbestand geht nicht in die Gesamtfläche ein.

Der ökologische Wert der Flächen des Kindergartens (Bereich D) wird nach Realisierung des Planentwurfes unverändert bei 24.714 öE liegen.

Gegenüberstellung Istzustand/Planung Bereich D

Istzustand	24.714 öE
Planung	24.714 öE
Defizit/Wertgewinn	0 öE

Bereich E) MI - Gebiet (Parkplatz Jahnstraße)

Tabelle 16: Biotop-/Nutzungstypen für den Bereich E

Nr.	Biotop-/Nutzungstyp	Fläche (qm)
1.2	Baumreihe, Baumgruppe oder Einzelbaum mit mittlerem Baumholz: BF 32	260*
2.1	Grasflure an Dämmen, Böschungen, Straßen- und Wegrändern: HH 7	284
3.1	Rasen/Zierpflanzenrabatten: HM 51	202
4.1	Versiegelte Flächen, Wege, Straßen, Gebäude: HY 1	1.742
		2.228

*Die Flächenangabe zu dem Baumbestand geht nicht in die Gesamtfläche ein.

Tabelle 17: Bewertung der vorhandenen Biotop-/Nutzungstypen im Bereich E

LÖB-Code	Biotop-/Nutzungstyp	N	W	G	M	SAV	H	Biotopwert	Fläche (qm)	Flächenwert (öE)
BF 32	Baumreihe, Baumgruppen und Einzelbäume mit überwiegend standorttypischen Gehölzen mit mittlerem Baumholz	2	3	3	2	2	15	260*		3.900,00
HH 7	Grasfluren an Dämmen, Böschungen	3	2	1	3	2	1	12	284,00	3.408,00
HM 5	öffentliche Grünflächen geringer Ausdehnung	1	1	1	1	1	1	6		
HM 51	Rasen/Zierpflanzenrabatten	1	1	1	1	1	1	6	202,00	1.212,00
HY	Fahrstraßen, Wege und Gebäude									
HY 1	versiegelt	0	0	0	0	0	0	0	1.742,00	0,00
									2.228,00	8.520,00

*Die Flächenangabe zu dem Baumbestand geht nicht in die Gesamtfläche ein.

Der ökologische Wert der Flächen im Bereich E (Parkplatz Jahnstraße) beträgt derzeit 8.520 öE.

Tabelle 18: voraussichtliche Biotop-/Nutzungstypen für den Bereich E

Nr.	Biotop-/Nutzungstyp	Fläche (qm)
1.2	Baumreihe, Baumgruppe oder Einzelbaum mit mittlerem Baumholz: BF 32	200*
2.1	Grasflure an Dämmen, Böschungen, Straßen- und Wegrändern: HH 7	254
3.1	Rasen-/Zierpflanzenrabatten: HM 51	152
4.1	Versiegelte Flächen, Wege, Straßen, Gebäude: HY 1	1.822
		2.228

*Die Flächenangabe zu dem Baumbestand geht nicht in die Gesamtfläche ein.

Tabelle 19: Bewertung Planung Bereich E

LÖB-Code	Biotop-Nutzungstyp	N	W	G	M	SA	V	H	Biotop wert	Fläche (qm)	Flächenwert (öE)
BF 3	Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume mit überwiegend standorttypischen Gehölzen	2	3	3	3	2	2	2	15	200*	3.000,00
BF 32	mit mittlerem Baumbestand										
HH 7	Grasflächen an Dämmen, Böschungen										
	Straßen- und Wegrandern	3	2	1	3	2	1	1	12	254,00	3.048,00
HM 5	öffentliche Grünflächen geringer Ausdehnung										
HM 51	Rasen/Zierpflanzenrabatten	1	1	1	1	1	1	1	6	152,00	912,00
HY	Fahrstraßen, Wege und Gebäude										
HY 1	versiegelt	0	0	0	0	0	0	0	0	1.822,00	0,00
										2.228,00	6.960,00

*Die Flächenangabe zu dem Baumbestand geht nicht in die Gesamtläche ein.

Nach Realisierung der Planungen wird der Bereich E einen ökologischen Wert von 6.960 öE aufweisen.

- Gegenüberstellung Istzustand/Planung Bereich E

Istzustand	8.520 öE
Planung	6.960 öE
Defizit	1.560 öE

Bereich F) WA - Gebiet mit GRZ = 0,4 (Ecke August-Thyssen-Straße/Jahnstraße sowie August-Thyssen-Straße)

Für den Bereich der WA - Gebiete entlang der August-Thyssen-Straße ändert sich an den Festsetzungen mit Ausnahme des Bereiches C nichts. Für die WA - Gebiete ist weiterhin die Grundflächenzahl 0,4 festgesetzt, so dass sowohl nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan als auch nach dem Planentwurf 60 % der Flächen versiegelt (HY 1) werden können und 40 % der Flächen als Freiflächen verbleiben. Die Freiflächen werden zu 2/3 als Rasenfläche (HM 51) und zu 1/3 als Ziergehölze (HM 52) angenommen. Die Bebauung sowie die dazugehörigen Gärten sind in dieser Aufteilung bereits vorhanden, so dass hier in absehbarer Zeit auch keine Änderung erfolgt. Bewertung von Istzustand und Planung erfolgt daher in einer Tabelle.

Tabelle 20: Biotop-Nutzungstypen für den Bereich F (Istzustand und Planung)

Nr.	Biotop-Nutzungstyp	Fläche (qm)
3.1	Rasen/Zierpflanzenrabatten; HM 51	1.285
3.2	Ziersträucher, überwiegend nicht standorttypisch; HM 52	642
4.1	Versiegelte Flächen, Wege, Straßen, Gebäude; HY 1	2.889
		4.816

Tabelle 21: Bewertung der Biotop-Nutzungstypen (Istzustand und Planung) im Bereich F

LÖB-Code	Biotop-Nutzungstyp	N	W	G	M	SA	V	H	Biotop wert	Fläche (qm)	Flächenwert (öE)
HM 5	öffentliche Grünflächen geringer Ausdehnung										
HM 51	Rasen/Zierpflanzenrabatten	1	1	1	1	1	1	1	6	1.285,00	7.710,00
HM 52	Ziersträucher	1	2	1	2	2	1	1	9	642,00	5.778,00
HY	Fahrstraßen, Wege und Gebäude										
HY 1	versiegelt	0	0	0	0	0	0	0	0	2.889,00	0,00
										4.816,00	13.488,00

Der ökologische Wert der WA - Gebiete (Bereich F) wird nach Realisierung des Planentwurfes unverändert bei 13.488 öE liegen.

- Gegenüberstellung Istzustand/Planung Bereich F

Istzustand	13.488 öE
Planung	13.488 öE
Defizit/Wertgewinn	0 öE

Bereich G) MI - Gebiet mit GRZ = 0,8 (Ecke August-Thyssen-Straße/Langwahn)

Für den Bereich G gilt analog zum Bereich F, dass sich durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes keine Änderung hinsichtlich der Festsetzungen ergibt. Für das MI - Gebiet ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wie auch im Planentwurf eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Auf einen Flächenanteil von 80 % fallen versiegelte Flächen (HY 1). Die restlichen 20 % werden zu 2/3 als Rasenflächen (HM 51) und zu einem Drittel als Ziergehölze (HM 52) bewertet. Bewertung und Istzustand erfolgen hier ebenfalls gemeinsam in einer Tabelle.

Tabelle 22: Biotop-Nutzungstypen für den Bereich G (Istzustand und Planung)

Nr.	Biotop-Nutzungstyp	Fläche (qm)
3.1	Rasen/Zierpflanzenrabatten; HM 51	271
3.2	Ziersträucher, überwiegend standortfremd; HM 52	135
4.1	Versiegelte Flächen, Wege, Straßen, Gebäude; HY 1	1.825
		2.031

Tabelle 23: Bewertung der Biotop-/Nutzungstypen (Istzustand und Planung) im Bereich G

LOBF-Code	Biotop-/Nutzungstyp	N	W	G	M	SAV	H	Biotopwert	Fläche (qm)	Flächenwert (öE)
HM 5	öffentliche Grünflächen geringer Ausdehnung	1	1	1	1	1	1	6	271,00	1.626,00
HM 52	Ziersträucher	1	2	1	2	2	1	9	135,00	1.215,00
HY	Fahrstraßen, Wege und Gebäude	0	0	0	0	0	0	0	1.625,00	0,00
HY 1	versiegelt	0	0	0	0	0	0	0	2.031,00	2.841,00

Der ökologische Wert des MI - Gebiete (Bereich G) wird nach Realisierung des Planentwurfes unverändert bei 2.841 öE liegen.

- Gegenüberstellung Istzustand/Planung Bereich G

Istzustand
Planung
2.841 öE
2.841 öE

Defizit/Wertgewinn
0 öE

Bereich H) Verkehrsflächen

Bei dem Bereich H handelt es sich um vorhandene Verkehrsflächen (Kreuzungsbereich Langwahn/Marienstraße/August-Thyssen-Straße sowie Restflächen Jahnstraße). Der Kreuzungsbereich Langwahn/Marienstraße/August-Thyssen-Straße liegt bislang nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Der Planentwurf sieht nunmehr vor, den vorhandenen Bestand an Verkehrsflächen unverändert zu übernehmen. Die Bewertung von Istzustand und Planung erfolgt daher gemeinsam in einer Tabelle.

Tabelle 24: Biotop-/Nutzungstypen für den Bereich H (Istzustand und Planung)

Nr.	Biotop-/Nutzungstyp	Fläche (qm)
1.1	Baumreihe, Baumgruppe oder Einzelbaum mit geringem Baumholz: BF 31	100*
1.2	Baumreihe, Baumgruppe oder Einzelbaum mit mittlerem Baumholz: BF 32	160*
1.3	Baumreihe, Baumgruppe oder Einzelbaum mit starkem Baumholz: BF 33	40*
3.1	Rasen/Zierpflanzenrabatten; HM 51	414
4.1	Versiegelte Flächen, Wege, Straßen, Gebäude: HY 1	4.762
		5.176

*Die Flächenangabe zu dem Baumbestand geht nicht in die Gesamtfläche ein.

Tabelle 25: Bewertung der Biotop-/Nutzungstypen (Istzustand und Planung) im Bereich H

LOBF-Code	Biotop-/Nutzungstyp	N	W	G	M	SAV	H	Biotopwert	Fläche (qm)	Flächenwert (öE)
BF 3	Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume mit überwiegend standorttypischen Gehölzen	2	2	2	3	2	1	12	100*	1.200,00
BF 31	mit geringem Baumholz	2	3	3	3	2	2	15	160*	2.400,00
BF 32	mit mittlerem Baumholz	2	4	4	3	2	2	17	40*	680,00
BF 33	mit starkem Baumholz	1	1	1	1	1	1	6	414,00	2.484,00
HM 5	öffentliche Grünflächen geringer Ausdehnung	0	0	0	0	0	0	0	4.762,00	0,00
HM 51	Rasen/Zierpflanzenrabatten	0	0	0	0	0	0	0	5.176,00	6.764,00
HY	Fahrstraßen, Wege und Gebäude	0	0	0	0	0	0	0		
HY 1	versiegelt	0	0	0	0	0	0	0		

*Die Flächenangabe zu dem Baumbestand geht nicht in die Gesamtfläche ein.

Der ökologische Wert der Verkehrsflächen (Bereich H) wird nach Realisierung des Planentwurfes unverändert bei 6.764 öE liegen.

- Gegenüberstellung Istzustand/Planung Bereich H

Istzustand
Planung
6.764 öE
6.764 öE

Defizit/Wertgewinn
0 öE

5. Zusammenstellung der durch die Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft

Für die einzelnen Teilbereiche des Plangebietes wurden folgende Defizite bzw. Wertgewinne hinsichtlich des ermöglichten Eingriffes in Natur und Landschaft durch die Umsetzung der Planung ermittelt:

Bereich A SO-Gebiet mit GRZ = 0,8
Bereich B SO-Gebiet mit GRZ = 0,8
Bereich C SO-Gebiet mit GRZ = 0,4
Bereich D Kindergarten
Bereich E MI - Gebiet (Parkplatz Jahnstraße)
Bereich F WA - Gebiete mit GRZ = 0,4
Bereich G MI - Gebiet mit GRZ = 0,8
Bereich H Verkehrsflächen

Gesamtdefizit

19.550 öE

6. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen

Bei Umsetzung der Planungen wird ein Gesamteingriff von 19.590 öE innerhalb des Plangebietes nicht ausgleichbar sein. Dieses Defizit ist außerhalb des Plangebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Dabei sind den einzelnen Bereichen separat Ausgleichsmaßnahmen zuzurechnen.

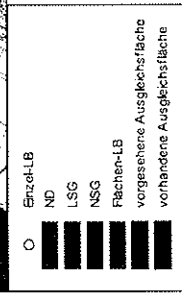


Abbildung 9: Lage der Ausgleichsflächen

7. Erforderliche Festsetzungen im Bebauungsplan

Eingriffs-Ausgleichs-Zuordnung

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 269 -Langwahn- im Stadtgebiet von Eschweiler durchgeführt.

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach §§ 9(1) Nr. 20 sowie 1a BauGB werden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan 269 beschrieben und sind dazu bestimmt, Eingriffe auszugleichen, die aufgrund dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag ist Bestandteil des Bebauungsplanes 269 „Langwahn“.

Die Ausgleichsmaßnahmen für die festgesetzten Sondergebiete SO sowie das festgesetzte Mischgebiet MI an der Janstraße wurden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 269 im Stadtgebiet der Stadt Eschweiler auf den Flurstücken Gemarkung Eschweiler, Flur 75, Nr. 25 und 26/1 tlw. bereits durchgeführt und werden hiermit den im Landschaftspflegischen Fachbeitrag bezeichneten Baulflächen (SO, MI an der Janstraße) des Bebauungsplanes zugeordnet.

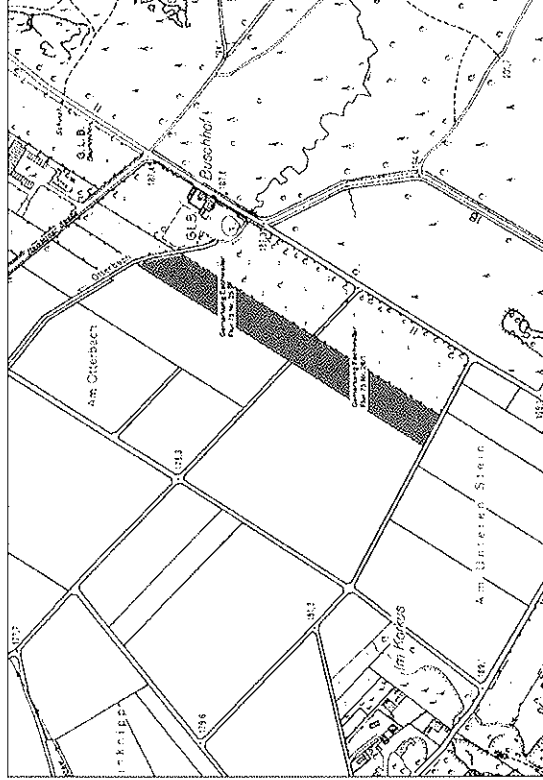


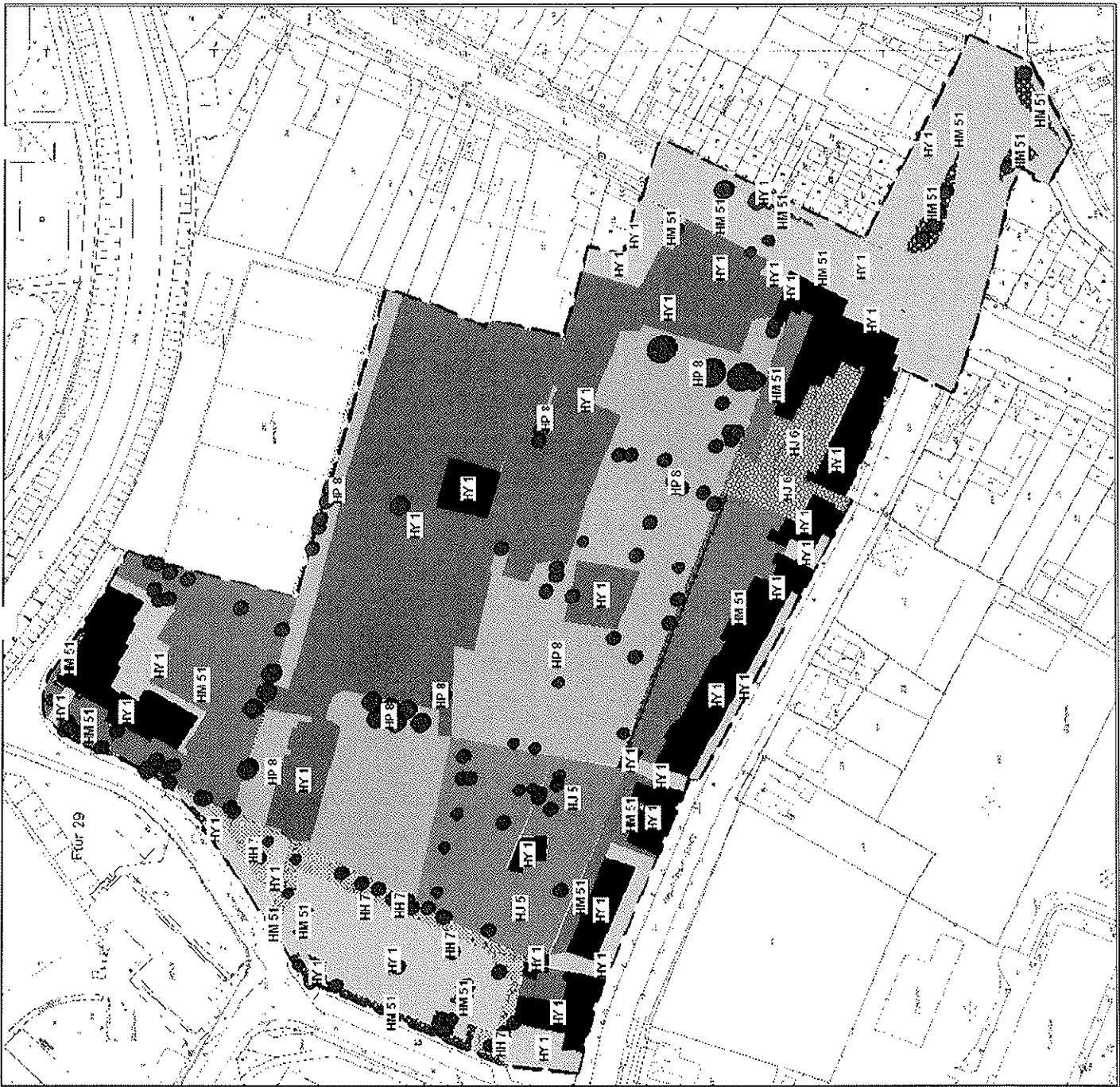
Abbildung 10: Zugeordnete Ausgleichsfläche

8. Monitoring

Die extensive Nutzung der Flächen ist in einem Pachtvertrag festgeschrieben. Zur Kontrolle der extensiven Nutzung ist mindestens alle drei Jahre eine Pflanzenkartierung vorzunehmen und entsprechend zu dokumentieren.

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 269 -Langwahn- verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft können durch die angeführten Maßnahmen unter Berücksichtigung des erfolgten Monitorings vollständig ausgeglichen werden.

gez. Assenmacher



**Landschaftspflegerischer
Fachbeitrag
Bebauungsplan 269
- Langwahn -**

Abbildung 3

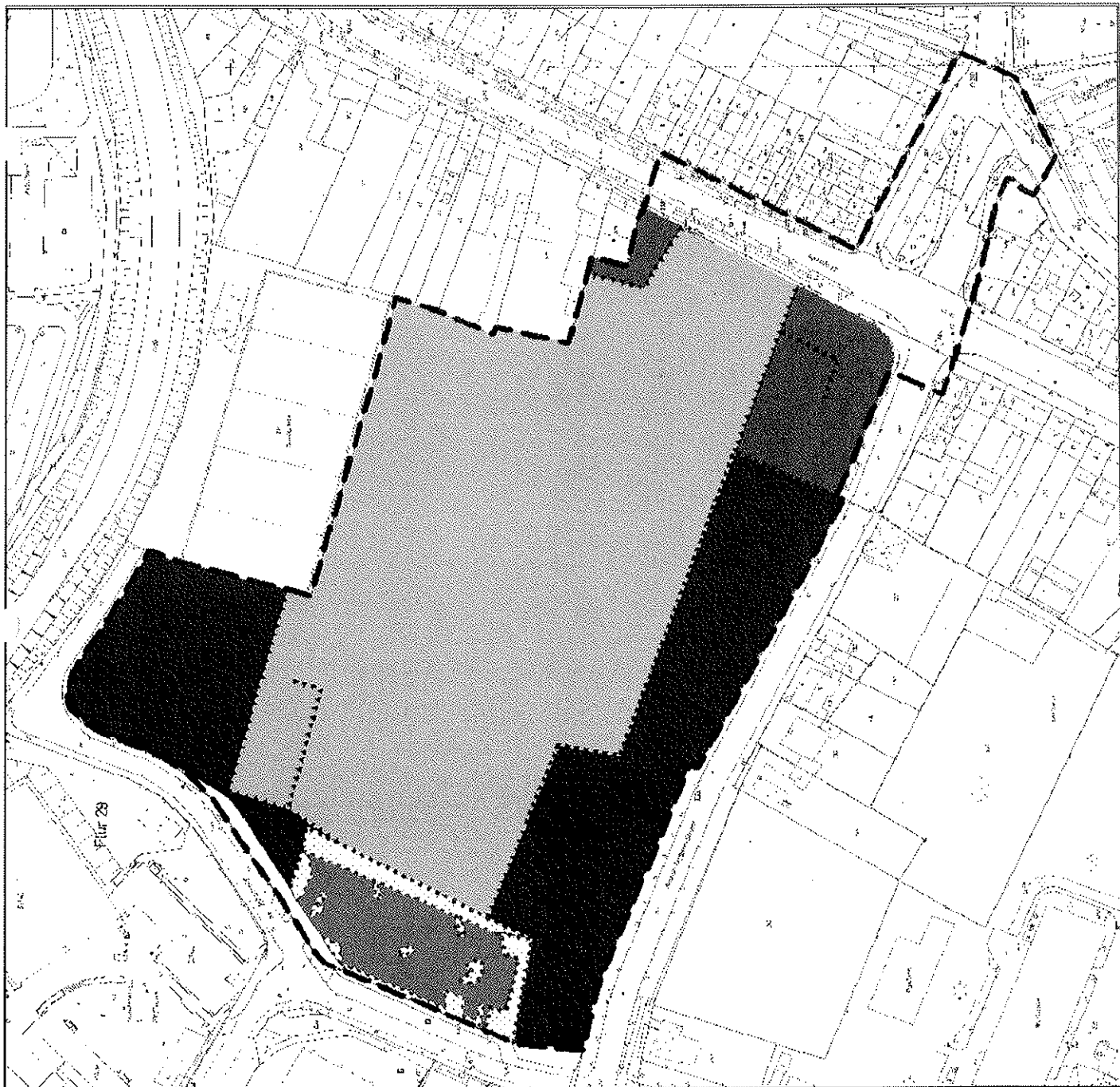
**Vorhandene Nutzungs-
/Biotoptypen**

Legende

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- HY 1 versiegelte Verkehrsflächen
- HM 51 Straßenbegleitgrün, Bodensenker, niedrige Gehölze
- HM 51 Rasen/Zeppelanzennabänder
- HY 1 versiegelte Gewässerflächen
- HY 1 versiegelte Baulandflächen
- HU 6 strukturreiche Gärten
- HP 8 Brachflächen, Puderabregation
- HH 7 Gashäuser
- HU 6 strukturreiche Gärten, Nutzgärten
- Baumbestand
- geingtes Baumholz
- starkes Baumholz
- mittleres Baumholz
- sehr starkes Baumholz/prägender Baumbestand
- Baumreihe

Stadt Eschweiler
661/Abteilung für
Freiraum und
Grünordnung

Maßstab: ohne
Stand: Oktober 2008



**Landschaftspflegerischer
Fachbeitrag
Bebauungsplan 269
- Langwahn -**

Abbildung 7

Darstellung der rechtl. Möglichen
Nutzungen

Legende

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Flächen für Versorgungsanlagen
"Gaswerk"
- M-Gebiet, GFZ = 0,3
- Flächen mit Bindung für Bepflanzungen
und für die Erhaltung von Bäumen
- WLA-Gebiet, GFZ = 0,4
- Grtflfläche mit Zweckbestimmung Sportanlage
- Verkehrsfläche
- versiegelte Freizeitanlage

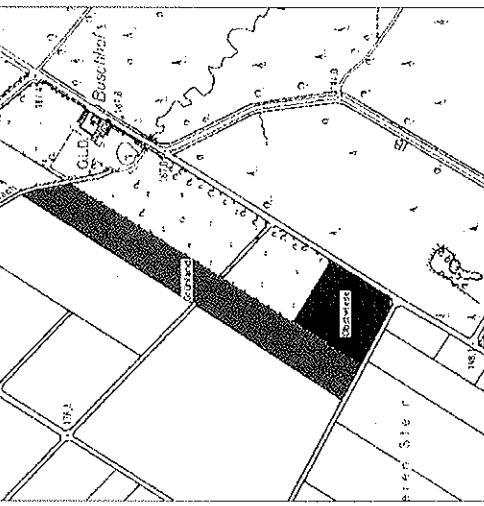
Stadt Eschweiler
661/Abteilung für
Freiraum und
Grünordnung

Maßstab: ohne
Stand: Oktober 2008



Stadt Eschweiler - Ausgleichsmaßnahmen/Ökokonto

31.10.2008
82.67.12/00-As

Eingriff in Natur und Landschaft		Ausgleichsmaßnahmen		Strukturdaten	
				Ortsteil: Eschweiler - Nothberg	
Ortsteil: Stadtmitte		Lage: Nördlich Bovenberger Wald Südwestlich Buschhof		Gemarkung: Eschweiler Flur: 71 Nr.: 25 u. 26/1 tlw.	
Bebauungsplan 269				Größe der Ausgleichsfläche: 19.708 qm	
Bezeichnung: Langwahn					
Größe des Plangebietes: 41.448 qm					

Vorhandene Nutzungs-/Biotoptypen		Vorhandene Nutzungs-/Biotoptypen	
Versiegelte Flächen	32.799 qm	Acker	13.357 qm
Freiflächen (Rasen, Ziergehölze)	8.649 qm	Intensiv genutztes Grünland	6.351 qm
Einzelbäume, Baumgruppen		Ökol. Wert der vorhandenen Lebensräume	143.652 öE
Ökol. Wert der vorhandenen Lebensräume	81.551 öE	Geplante Maßnahmen	
Geplante Maßnahmen		Extensiv genutztes Grünland	13.357 qm
Versiegelte Flächen	34.720 qm	Streuobstwiese	6.351 qm
Freiflächen (Rasen, Ziergehölze)	6.728 qm	Ökol. Wert nach Umsetzung der Maßnahmen	308.322 öE
Einzelbäume, Baumgruppen		Wertgewinn durch Ausgleichsmaßnahme	164.670 öE
Ökol. Wert der geplanten Maßnahmen im Plangebiet	61.961 öE	Ökokonto für die Maßnahme (Stand: 01.09.2008)	66.234 öE
Verbleibendes Defizit im Plangebiet	19.590 öE	Abbuchung vom Ökokonto	19.590 öE
		Verbleibende Wertpunkte für Ökokonto (Stand: 31.10.2008)	46.644 öE

**Stellungnahmen der Öffentlichkeit
zum Bebauungsplan 269 - Langwahn -**

CITY FOTO



City Foto, Otto-Weis-Str. 26, 52249 Eschweiler

An
Herrn Bürgermeister
Rudi Bertram

Bürgermeister
der
Stadt Eschweiler
Eing.: 15. APR. 2005

A d r e s s e
City Foto
Otto-Weis-Str. 26
52249 Eschweiler

K o n t a k t
Tel.: 02403 - 830780
Fax: 02403 - 830779

I n t e r n e t
www.city-foto.net
email: ak@city-foto.net

1. Eingangsdatum: 13.04.2005
2. 11/1/06

Ablehnung Einkaufszentrum Auerbachstr. und Langwahn

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
mit der Planung der o. g. Einkaufszentren sehe ich meine Existenz als Fotohändler in Eschweiler erheblich gefährdet!
Vor drei Jahren entschied ich mich zum Kauf dieses Geschäftes in Eschweiler weil es hier noch keine Einkaufszentren gab.
Die Umsätze konnte ich halten, in einigen Bereichen sogar steigern. Zwei Arbeitsplätze sind sicher. Ich konnte sogar expandieren und zwei weitere Arbeitsplätze schaffen.

Diese Plätze und meine Existenz sind nun in Gefahr!
Der Wegfall von Kunden wird sich auch darin begründen, dass meine Kunden in der Stadt Parkgebühren zahlen müssen, vor dem Einkaufszentrum aber nicht.

Sehr geehrter Herr Bertram lassen Sie es nicht zu, dass die Eschweiler Innenstadt weiter verwahrlost.

In der Hoffnung an Ihre Vernunft
verbleibe ich
mit freundlichen Grüßen
Andreas Knoblauch

Andreas Knoblauch

A d r e s s e
City Foto
Otto-Weis-Str. 26
52249 Eschweiler

K o n t a k t
Tel.: 02403 - 830780
Fax: 02403 - 830779
email: ak@city-foto.net

I n t e r n e t
www.city-foto.net
email: ak@city-foto.net

B a n k v e r b i n d u n g
Deutsche Bank
Kto.: 2374577
BIZ.: 32070024

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

4. JULI 2005

City Eschweiler e. V. Notberger Str. 10 52249 Eschweiler

Stadt Eschweiler
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

Stadt Eschweiler

Eing.: 28. Juni 2005

11/1/06

Änderung des Flächennutzungsplans Langwahn

Sehr geehrte Damen und Herren,

Aufgabe unseres Vereines ist die Stärkung und Verbesserung der Eschweiler Innenstadt als Ort des Wohnens, Arbeitens und Einkaufens. Wir nehmen daher im Rahmen der durchgeführten öffentlichen Beteiligung zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplans für den Langwahn Stellung:

Die Planungen zum Langwahn kann nicht alleine betrachtet werden, sondern muss im Zusammenhang mit dem geplanten weiteren Ausweis von SO-Gebieten gesehen werden. Für Eschweiler sind zurzeit geplant

Auerbachstraße	7 500 qm
Langwahn	6 000 qm
Weisweiler	2 000 qm

Dem Ausweis von insgesamt 15.500 qm zusätzlichen SO-Gebietes steht ein vom Einzelhandelsgutachten festgestellter Bedarf von 4.200 qm gegenüber. Dieser besteht in den Bereichen Sport-/Bekleidung Young Fashion und Elektronik. Gemäß der Empfehlung des Gutachtens soll eine Ansiedlung dieses Bedarfs in der Innenstadt oder in einer integrierten Lage erfolgen.

Die Innenstadt mit einer Verkaufsfläche von 25.000 qm ohne Lebensmittel/Media/Einrichtung/Baumarkt soll laut Gutachten einen Umsatz von 89,3 Mio. € erzielen. Dies entspräche einer jährlichen Flächenproduktivität von 3.500,00 € je qm. Aufgrund der von unseren Mitgliedern eingereichten Umsatzzahlen muss dieser Wert als zu optimistisch betrachtet werden. Aus unserer Erfahrung ist eine Flächenproduktivität von 2.000,00 € je qm realistischer. Wir legen jedoch im Folgenden den Wert des Gutachtens weiteren Überlegungen zu Grunde und geben zu bedenken, dass bei dem realistischeren Ansatz eine für die Innenstadt noch schlechtere Prognose erwarten werden muss.

Registrierung:
Eschweiler
Vereinsreg.-Nr.: 10 B VR 694

Vorstand:
Hans Hauser, Michael Engelbrecht
Stefan Habadank, Michael Strauch

Sparkasse Aachen
Konto 47289500
BLZ 390 500 00

management

126.7.

75%

Fax: +49 (0)2403 889523

Ihr Schreiben vom:

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen:

Eschweiler, den 25.06.2005

Mit dem für die Innenstadt relevanten Sortiment erreicht die It Eschweiler eine Kaufkraftbindung von 140%. Dies ist für die Lage und Größe Eschweilers im Bundesvergleich ein hervorragender Wert. Eine Flächenexpansion kann daher nur zu einer Kaufkraftumverteilung führen. Bereinigt um Lebensmittel/Media/Einrichtung/Baumarkt sind in den Projekten folgende Verkaufsflächen geplant:

Auerbachstraße	4 000 qm
Langwahn	3 000 qm
Weisweiler	2 000 qm

Diese Fachmarktzentren werden die folgenden Umsatzgrößen erreichen:

Auerbachstraße	Umsatz/qm 3.500,00 €	14,8 Mio. €
Langwahn	Umsatz/qm 3.000,00 €	9,0 Mio. €
Weisweiler	Umsatz/qm 2.000,00 €	4,0 Mio. €

Dem in den neuen SO-Geieten prognostizierten Umsatz von insgesamt 27,8 Mio. € steht laut Einzelhandelsgutachten lediglich ein zusätzlicher Bedarf von 5,5 Mio. € gegenüber. Der Mehrumsatz von 22,3 Mio. € geht, da die Zentralität nicht nach Belieben zu steigern ist, (70% der Kunden kommen aus Eschweiler) daher zu Lasten von den vorhandenen Betrieben.

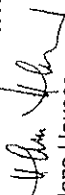
Die obigen Berechnungen zum geplanten Projekte zeigen, dass bei Verwirklichung schwerwiegende negative Folgen für den innerstädtischen Handel erwartet werden. Der vorhandene Leerstand, die geplante Flächenverweiterung in der Rathausresidenz auf der Grabenstraße sowie die ungesicherte Nutzung des Karstadt Warenhauses bieten die Möglichkeit gemäß Einzelhandelsgutachten bestehenden Defizite innenstadtverträglich zu integrieren.

Beim Langwahn ist die Entfernung zu den Fußgängerzonen mit ca 250-350 Metern für einen integrierten Standort viel zu groß. Die erforderlichen Synergie-Effekte zur Belebung der Innenstadt werden nicht erreicht.

Durch die Realisierung des Projektes würde eine 3-polige Innenstadt entstehen d. h. alle Magnet-Betriebe lägen sternförmig am Rand des Zentrums. Aus Handels- und Kundensicht sind die Laufwege viel zu lang und die Planung führt so nicht zu einer Stärkung sondern zu einer Schwächung der Innenstadt.

Wir halten daher die Ausweisung eines SO-Gebietes für großflächigen Einzelhandel am Langwahn wegen seiner Größe und Lage für extrem „innenstadtschädlich“.

Mit freundlichen Grüßen
CIMA Eschweiler e.V.


Hans Hauser

Bürgermeister
der
Stadt Eschweiler
Bing.: 3. AUG. 2006

Citymanagement Eschweiler e.V.

An den Bürgermeister der
Stadt Eschweiler
-FB 610 -Planung und Entwicklung-
Rathausplatz 1
52249 Eschweiler

Nothberger Str.10
52249 Eschweiler

A. Eingepfandt
Eschweiler, den 31.07.06

2. III/6A

Ugms 6.30

Bebauungsplan 269 – Langwahn - hier: Bedenken und Anregungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit nicht unberechtigter Sorge begleiten wir Ihre stadtentwicklungspolitischen Aktivitäten, insbesondere Ihre Absichten, mehrere nicht integrierte Standorte als SO-Gebiete mit speziellen innerstadtrelevanten Einzelhandelsnutzungen rechtlich abzusichern.

Vorab bitten wir um Entschuldigung für die verspätete Abgabe dieser Anregungen und Bedenken, da wir als Verein mit ehrenamtlichen Vorstandsmitgliedern dieses für Eschweiler Verhältnisse äußerst schnelle B-Plan-Verfahren nicht zeitgerecht verfolgen konnten.

Zu nachfolgenden Punkten möchten wir daher unsere Bedenken, aber auch Anregungen weitergeben und in das derzeit laufende Verfahren einbringen.

1. Integrierter Standort:

Dass für die beabsichtigten SO-Gebiete Auerbachstr. und Drieschplatz noch Diskussionsnotwendigkeiten bestehen, hat uns nicht überrascht. Allerdings sind wir erstaunt, dass das 83. FNP-Änderungsverfahren zum Langwahn trotz **landesplanerischer** und **städtethaulicher Bedenken** verschiedenster Institutionen zu Ende geführt werden konnte.

Wir müssen daher zur Kenntnis nehmen, dass der Planungsbereich Langwahn als **quasi integrierter Standort** angesehen wird, obwohl er nicht Bestandteil des Ortskernes und damit der Innenstadt ist. Diesen Standort noch als der Innenstadt zugeordnet zu bezeichnen, übersieht die vorhandenen **infrastrukturellen Zäsuren**, wie sie durch das Krankenhaus und die Baublöcke zwischen Dechant-Deckers-Str. und Langwahn sowie die L 238 gegeben sind. Der Bau eines Verkehrskreuzes am Knoten der westlichen Marienstraße und des Langwahms fördert ohne sonstige Verbindungselemente nicht die Integration des Langwahms in die Innenstadt, sondern sorgt nur für eine in Ansätzen bessere Verkehrsauslastung des Knotenpunktes sowie eine Umfahrmöglichkeit für die aus dem Langwahn ausfahrenden

Besucher (Rechtsabbiegezwang) und somit bessere Zugänglichkeit des Planbereiches Langwahn für den Individualverkehr.

Das CiMa-Gutachten aus 2003 hat deutlich gemacht, dass der Bereich Langwahn in einem bestimmten Maße durch eine beschränkte Ausweisung von Einzelhandel Synergieeffekte für die Innenstadt bewirken (stärkere Kaufkraftbindung für die Sortimente U-Elektronik sowie Sportbedarf) und auch städtebaulich an die Innenstadt herangeführt und integriert werden kann, wenn in starkem Maße Umfeldpotentiale aufgebaut und einbezogen werden. In der Begründung zum B-Plan wird nur darauf verwiesen, dass im Rahmen des Entwicklungskonzeptes „südliche Innenstadt“ eine Verlängerung der Fußgängerzone über die Hospitalstraße angedacht ist, deren Führung bis an den Langwahn aufgrund der Gegebenheiten vor Ort allenfalls bis zur Dechant-Deckers-Str. realistisch möglich erscheint und als einzige Integrationsmaßnahme wohl keinen städtebaulichen Wert darstellt.

Fazit:

Wir hätten uns gewünscht, dass ein eindeutiger städtebaulicher Entwicklungsplan mit den dafür erforderlichen Investitionsmaßnahmen erarbeitet worden wäre, aus dem hervorgeht, wie das Plangebiet Langwahn mit der Innenstadt verzahnt werden soll. Wie die Stadt dies verwirklichen will, sollte daher zumindest zeitgleich diskutiert und geplant werden, wenn schon das jetzige Nutzungskonzept als alleinige Alternative zur Diskussion gestellt wird.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

In der Begründung zum B-Plan werden folgende Ziele formuliert:

- a). „Neuordnung der EWW-Brachflächen und Einbindung einer zukunftsfähigen Nutzung in die bestehende Stadtstruktur“

Die Umnutzung und Neustrukturierung des Planbereiches ist unbedingt erforderlich. Die beabsichtigte Nutzung vor allem durch das dominierende Fachmarktzentrum (Markfforum) dürfte jedoch kaum als Integration in die vorhandene Stadtstruktur bezeichnet werden können, welche im Norden durch einen Grüngürtel mit Sportaktivitäten, ansonsten vor allem durch Wohnungsbau geprägt ist. Das beabsichtigte „Torhaus“ an der August-Thyssen-Str. mit Nutzungen im Bereich Fitness und Wellness dürfte noch am ehesten verdeutlichen, wie man sich der Umgebung anpassen und sich in die Stadtstruktur eingliedern kann.

Eine Einbindung der Eingangsbereiche am Langwahn und an der Jahnstraße in die Stadtstruktur findet unserer Meinung nach nicht statt. Es handelt sich um reine Zu- und Abfahrten zu einem großen ebenerdigen Stellplatzareal.

- b). „Abrundung und Aufwertung der Innenstadt“

Die Abrundung der Innenstadt ist mangels vorhandener infrastruktureller Vorgaben nicht möglich und auch Versuche dazu in der Planung (s.a. Punkt a) nicht zu erkennen. Eine Aufwertung der Innenstadt kann nicht erfolgen durch ein Fachmarktzentrum in Randlage. Durch das beabsichtigte Einzelhandelsangebot ist reiner Zielkauf ohne Synergieeffekte für die Innenstadt vorgegeben. Es entsteht ein „Grüne-Wiesen“-Standort, wie er in der Vergangenheit in nahezu allen Gewerbegebieten entstanden ist, mit einer fast rechteckigen

„Verkaufskiste“ und vielen ebenerdigen Stellplätzen davor. 30-jährige Erfahrungen in Eschweiler und in der Region haben jeden Stadtplaner und auch die Verbände des Einzelhandels und der IHK sehr nachdenklich gemacht.

- c). „Komplettierung des Geschäftsangebotes“

Die aus dem CiMa-Gutachten zu entnehmenden Hinweise (z.B. Beschränkung auf kaufkraftbindende Sortimente wie U-Elektronik oder auch Sportbedarf) werden in keiner Weise übernommen. Die für Eschweiler sinnvollen Ergänzungs-Einzelhandelsflächen sollen nach bisherigen Vorstellungen der Stadt (Rat und/oder Verwaltung?) an anderen, nicht integrierten Standorten verwirklicht werden (siehe Auerbachstr.). Ein zusätzliches **Nahversorgungszentrum** am Standort Langwahn in einer Größenordnung von 3.500 qm VK (Nettoverkaufsfläche) ist aufgrund der vorhandenen Verteilung der Nahversorgungsangebote in Eschweiler und den Nachbarstädten in keiner Weise erforderlich, weil auch keine Nachfrage gegeben ist. Bei einem Zentralitätsgrad von 123 werden schon jetzt 23% des in Eschweiler anfallenden Umsatzes aus den Nachbarstädten generiert, obwohl auch diese mit Nahversorgungszentren, allerdings örtlich integrierten (u.a. Kaufland in Stolberg u. Alsdorf, Edeka in Würselen etc.) „aufrüsten“.

- d). „Fortführung des Plätze-, Wegekonzeptes zur Attraktivitätssteigerung der Geschäftslagen“

Im städtebaulichen Entwurf und im Bebauungsplan können wir nicht erkennen, dass klare städtebauliche Verbindungen zwischen Schul- und Hallenbadkomplex und der Innenstadt aufgebaut werden. Verbindungen zwischen den Straßen werden vielmehr nur durch große Stellplatzzufahrten vom Langwahn und der Jahnstraße hergestellt. **Städtebaulich ansprechende Verbindungen** mit definierten Wegen und Anschlüssen an die Nachbarnetze sowohl für Fußgänger-, Radfahrer und PKW's sind vorstellbar, aber nicht dargestellt.

Fazit:

Die beabsichtigten städtebaulichen Zielsetzungen (siehe Begründung zum B-Plan) werden in keiner Weise erfüllt, so dass dieser B-Plan den erforderlichen Ansprüchen an zeitgemäßem Städtebau nicht genügt und somit rechtlich angreifbar wird.

Als größtes Problem erweist sich die beabsichtigte Nutzung als Fachmarktzentrum, welche eine Integration in die vorhandene Stadtstruktur unmöglich macht. **Alternative Nutzungen** wie Wohnungsbau (mit Altenwohnungen in der Innenstadt etc., Mehrgenerationenhäuser) und speziellen Dienstleistungen gerade in Verbindung zum Krankenhaus sowie ergänzendem Einzelhandel werden nicht vorgestellt. Normalerweise werden **stadtentwicklungspolitische Ziele in Bebauungsplänen** umgesetzt, wobei öffentliche und private Interessen miteinander abgewogen werden. In diesem Bebauungsplan ist leider nur die **private Interessenlage** eines Projektentwicklers / Investors zu erkennen.

3. Umsatzumverteilungen

Laut B-Plan-Entwurf werden max. 6.000 qm großflächiger Einzelhandel ausgewiesen. Auf nahversorgungsrelevante Sortimente dürfen max. 3.500 qm VK, auf zentrenrelevante jeweils 1.500 qm VK, aber max. 3.000 qm VK entfallen.

Bei einem Fachmarktkonzept wie dem hier vorgestellten wird ein nicht unerheblicher Umsatz generiert, welcher zu Umsatzumverteilungen führen wird.

Die Umsatzverteilung ist richtigerweise zuerst einmal nur eine ökonomische, nicht eine planungsrechtliche Größe. Für dieses Bebauungsplanverfahren wäre es für die weitere Diskussion aber sehr hilfreich gewesen, wenn seitens der Stadtverwaltung ein Gutachten über die Auswirkungen der Anstellung und somit die Umsatzumverteilung in einzelnen Sortimenten in Auftrag gegeben worden wäre. Nur an einer kleinen Stelle in der Begründung zum B-Plan wird der Versuch unternommen, beim Sortiment Textilien und Bekleidung zu relativieren, allerdings nicht darzustellen, welche Auswirkungen ein 1.500 qm großer Textilmarkt hat.

a) Täglicher Bedarf (Lebensmittel, Gesundheits- und Körperpflege)

Laut CiMa-Gutachten gibt es in diesem Sortiment in Eschweiler 158 Betriebe mit 27.000 qm Verkaufsfläche und einem Jahresumsatz von ca. 161 Mio € bei einer Handelszentralität von 123.

Dies allein bedeutet schon, dass zusätzliche Verkaufsflächen nicht erforderlich sind, dass sie zu einem Verdrängungswettbewerb und somit Umverteilungen und Geschäftsaufgaben führen werden. In diesem Sortiment konsumieren die Eschweiler selbst ca. 131 Mio €/a. Mit dem neuen Fachmarktzentrum werden Umsätze von 17,5 Mio €/a erzielt, so dass somit in Eschweiler ca. 13,5 % des Umsatzes in diesem Sortiment durch die Ausweisung im Langwahn umverteilt wird.

b) Textilien, Bekleidung

Auf ca. 17.350 qm werden ca. 49 Mio €/a bei einem Zentralitätsgrad von 166 umgesetzt. Von der Eschweiler Bevölkerung werden somit ca. 29,5 Mio €/a umgesetzt. Bei einem Umsatz von ca. 3.500 €/qm werden auf den Standort Langwahn 5,25 Mio €/a entfallen, was zu einer **Umsatzumverteilung in Eschweiler von ca. 18%** führen wird.

c) Schuhe

In Eschweiler werden ca. 6 Mio €/a in diesem Segment umgesetzt. Ein Schuhgeschäft mit ca. 1.000 qm VK wird somit 2 Mio €/a generieren, sodass **mindestens 33%** des Umsatzes umverteilt werden.

Fazit:

Die Umsatzverteilung ist zwar nur eine ökonomische Größe und zunächst planerisch nicht relevant; sie ist aber wichtig, wenn sich daraus wesentliche, negative städtebauliche Wirkungen ableiten lassen. Ein Urteil des OVG Münster (OVG NW, AZ 7A 2902/93) vom 05.09.97 macht deutlich, dass **Umsatzumverteilungen von 10% und mehr nicht mehr als unwesentlich** betrachtet werden können.

Da die Umsatzumverteilungen der beabsichtigten Planung die bisher richterlich vorgegebenen Werte um das zwei- bis vierfache übersteigen, muss somit von einer wesentlichen städtebaulichen Auswirkung auf die Stadt Eschweiler und teilweise die Region ausgegangen werden, da vorhandene Verkaufsflächen in nicht unerheblichem Maße verdrängt und wegfallen werden.

Bei den oben aufgeführten Daten handelt es sich um Daten, welche sich auf Gesamt-Eschweiler beziehen. Für Eschweiler-Mitte dürfen sich somit **Umsatzumverteilungen in einzelnen Sortimenten in viel höherer Größenordnung ergeben.**

Die von den Nachbarstädten sowie dem Einzelhandelsverband und der IHK vorgetragenen Bedenken haben somit den Kern der Problematik getroffen. Auch diese Auffassungen sollten nachdenklich stimmen.

4. Zusammenfassung

Wir halten fest, dass drei wichtige Punkte einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entgegenstehen:

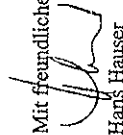
- Beim Langwahn handelt es sich um **keinen integrierten Standort**, es sei denn, die Stadt würde **zeitgleich ein städtebauliches Entwicklungskonzept** mit Investitionsmaßnahmen zur Verzahnung der Innenstadt mit dem Langwahn beschließen.
- Alle in der Begründung aufgeführten städtebaulichen Ziele werden nicht umgesetzt** oder verfehlt, u.a. auch durch das Fehlen alternativer Nutzungskonzepte für dieses EWV-Areal.
- Umsatzumverteilungen** finden in einer Größenordnung (bis zu 40% in einzelnen Sortimenten) durch den Standort Langwahn statt, die nicht nur für Eschweiler-Mitte, sondern für die Gesamtstadt und die Region erhebliche städtebauliche Auswirkungen zeitigen.

Damit werden die Aussagen dieses Bebauungsplanentwurfes 269 – Langwahn – mit schwierigen und unnötigen Problemen belastet und rechtlich in starkem Maße angreifbar.

Als „Bedenken- und Anregungsträger“ bitten wir den Rat der Stadt, dieses Vorhaben noch einmal zu überdenken und Planalternativen für das ehemalige EWV-Gelände zur Diskussion zu stellen. Darüber hinaus wäre es schade, wenn das zu beplanende Areal nicht dazu genutzt wird, die in der Begründung aufgezeigten städtebaulichen Ziele (wie Verbindung des Schul- und Sportgürtels mit der Innenstadt oder Einbindungen in die vorhandene Stadtstruktur) in großen Teilen zu verwirklichen.

Unsere Anregungen sollten sich - unseres Erachtens nach - in den zukünftigen Beschlüssen zu diesem Bebauungsplan niederschlagen.

Mit freundlichen Grüßen



Hans Hauser

III m. 30. Kabin. Fk
U/17/16
CITY management
ESCHWEILER

Citymanagement Eschweiler e. V.
Neibberger Str. 8-10 52249 Eschweiler

An den Bürgermeister der
Stadt Eschweiler
-FB 610-Planung und Entwicklungs-
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

Stadt Eschweiler
Eng: 29.11.2003

Telefon: +4924039770100
FAX: +4924039770109
Eschweiler, den 08.10.2008

AL 64 a. Uel.
Z. 4.

Bebauungsplan 269 - Langwahn - hier: Bedenken und Anregungen zum ergänzenden Verfahren nach § 214
Abs. 4 BauGB im Rahmen der öffentlichen Auslegung
Amtsblatt der Stadt Eschweiler - 24. Jahrgang - Ausgabe Nr. 20 vom 29.08.08

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie Sie wissen, begleiten wir mit nicht unberechtigter Sorge Ihre Absicht, den Standort Langwahn als SO-Gebiet mit
speziellen innenstadtrelevanten Einzelhandelsnutzungen von bis zu 6.000 qm Verkaufsfläche rechtlich abzusichern.
Obwohl das OVG Münster die Rechtskraft des Bebauungsplanes wegen defizitärer Abwägungen aussetzt, somit eine
endgültige Entscheidung erst nach der mündlichen Verhandlung am 11.12.08 - erst Ende dieses, Anfang nächsten
Jahres - gegeben sein wird, wollen Sie die bisher vom OVG beispielhaft vorgegebenen Abwägungsdefizite im Rahmen
eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 (4) heilen.
Somit wird es erzwungen erforderlich sein, im Rahmen dieser Offenlage unsere Bedenken und Anregungen vorzutragen in
der Hoffnung, dass Rat und Verwaltung diese entsprechend würdigen.
Daher müssen wir die nachfolgenden Punkte - zum Teil als Wiederholung - vorbringen:

1. Integrierter Standort:

Wir haben im Laufe des B-Plan-Verfahrens zur Kenntnis nehmen müssen, dass Sie den Planungsbereich Langwahn als
quasi integrierten Standort ansehen, obwohl er nicht Bestandteil des Ortskernes und damit der Innenstadt ist. Diesen
Standort noch als der Innenstadt zugeordnet zu bezeichnen, übersieht die vorhandenen infrastrukturellen Zäsuren,
wie sie durch das Krankenhaus und die Baublocke zwischen Dechant-Deckers-Str. und Langwahn sowie durch die L
238 gegeben sind.

Der Bau eines Verkehrskreuzes am Knoten der westlichen Marienstraße und des Langwahn sowie der August-
Thyssen-Str. erfolge nicht aus der Absicht, die Verzahnung mit der mehr als 300 m entfernten Fußgängerzone
anzustreben, sondern allein aus Gründen der Erschließungssicherheit des neuen Einkaufszentrums, da ein
Linksabbiegen aus dem neuen Zentrum heraus wegen der schon vorhandenen Verkehrsmengen nicht möglich ist.

Das CiMa-Gutachten aus 2003 hat verdeutlicht, dass der Bereich Langwahn nur in einem ganz bestimmten Maße durch
eine beschränkte Ausweisung von Einzelhandel Synergieeffekte für die Innenstadt bewirken (stärkere Kaufkraftbindung
für die Sortimente U-Elektronik sowie Sportbedarf) kann. Ebenfalls kommt das CiMa-Gutachten zu dem Schluss, dass
dieser Bereich auch städtebaulich an die Innenstadt herangeführt und integriert werden könnte, wenn in starkem Maße
Umfeldpotenziale aufgebaut und einbezogen werden. In der Begründung zum B-Plan wird nur darauf verwiesen, dass
im Rahmen des Entwicklungskonzeptes „südliche Innenstadt“ eine Verlängerung der Fußgängerzone über die
Hospitalstraße angedacht ist.

- 2 -

Registergericht:
Eschweiler
Vorstand:
Klaus-Dieter Bartholomä, Ursula Dittich
Michael Engelbrecht, Michael Strauch,
Andreas Anian
Vereinsreg.-Nr.: 10 B VR 694
Sparkasse Aachen
Konto 47269600
BLZ 390 500 00

- 2 -

Die Erneuerung der Gehwegbereiche an der Marienstraße bis zum Kreis ist aber der einzige städtebauliche Versuch,
zusätzliche Attraktionen und Verbindungseffekte aufzubauen. Als Integrationsmaßnahme des Langwahn in die
Innenstadt stellt diese Maßnahme jedoch keinen städtebaulichen Wert dar. Der Langwahn ist von Ihnen als
Fachmarktzentrum angedacht, in dem Wocheneinkäufe getätigt werden sollen. Zusätzliche Besucher für den
Innenstadt-Einkauf werden nicht zu erwarten sein.

Das CiMa-Gutachten macht aber auch gleichzeitig deutlich, dass allein schon durch die Errichtung eines Fachmarktes
für U-Elektronik und Sport (mit 2.500 qm Verkaufsfläche) die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Marktbereiches mit
City-Center im integrierten Nordosten der Innenstadt in Mitleidenschaft gezogen wird. Dies wird erst recht der Fall
sein, wenn am Langwahn 6.000 qm Verkaufsfläche entstehen und auch das Hertie-Kaufhaus keine geeignete
Nachnutzung finden wird.

Fazit:

Im Laufe des bisherigen Bebauungsplanverfahrens wurde ein eindeutiger städtebaulicher Entwicklungsplan zur
Verzahnung des Langwahn mit der Fußgängerzone nicht erarbeitet. Nur ein solches Konzept hätte diesen Standort
als der Innenstadtrandlage zugeordnet ausweisen können.

Ebenfalls sollte sich der Rat daran erinnern, dass im letzten Jahr auch ein regionales Einzelhandelskonzept
verabschiedet wurde, was - auf die heutige Situation übertragen - mitbedacht werden muss. Eine koordinierte
Abstimmung mit den Nachbarstädten ist wohlweislich unterblieben. Die Bedenken der Städte, der IHK und des
Einzelhandelsverbandes sind wohl überdeutlich. Sie wurden vom Rat vollkommen ignoriert. Bei gleichzeitigen
Flächenverschiebungen in der Innenstadt von ca. 20% (6.000 qm Verkaufsflächen) wird das angestrebte Fachmarktzentrum
die Innenstadt weiter schwächen - trotz neu gestalteter Fußgängerzone.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

In der Begründung zum B-Plan werden folgende Ziele formuliert:

a) „Neuordnung der EWV-Bereichflächen und Einbindung einer zukunftsfähigen Nutzung in die bestehende
Stadtstruktur“

Die Umnutzung und Neustrukturierung des Planbereiches ist unbedingt erforderlich. Die beabsichtigte Nutzung vor
allem durch das dominierte Fachmarktzentrum (Marktförderung) dürfte jedoch kaum als Integration in die vorhandene
Stadtstruktur bezeichnet werden können, welche im Norden durch einen Grüngürtel mit Sportaktivitäten, ansonsten vor
allem durch Wohnungsbau geprägt ist. Das beabsichtigte „Torhaus“ an der August-Thyssen-Str. mit Nutzungen im
Bereich Fitness und Wellness dürfte noch am ehesten verdeutlichen, wie man sich der Umgebung anpassen und sich in
die Stadtstruktur einfügen kann.

Eine Einbindung der Verbindungsbereiche des Fachmarktzentums mit der umgebenden Bebauung findet unserer
Meinung nach nicht statt. Es handelt sich um reine Zu- und Abfahrten zu einem großen oberirdigen Stellplatzareal

b) „Abrundung und Aufwertung der Innenstadt“

Die Abrundung der Innenstadt ist mangels vorhandener infrastruktureller Vorgaben nicht möglich und auch Versuche
dazu in der Planung (s.a. Punkt a) nicht zu erkennen. Eine Aufwertung der Innenstadt kann nicht erfolgen durch ein
Fachmarktzentrum in Randlage. Durch das beabsichtigte Einzelhandelsangebot ist reiner Zielkauf ohne
Synergieeffekte für die Innenstadt vorgegeben. Es entsteht ein „Grüne-Wiesen“-Standort, wie er in der Vergangenheit
in nahezu allen Gewerbegebieten entstanden ist, mit einer fast rechteckigen „Verkaufsstreife“ und vielen ebenbürtigen
Stellplätzen davor. 30-jährige Erfahrungen in Eschweiler und in der Region haben jeden Stadtplaner und auch die
Verbände des Einzelhandels und der IHK sehr nachdenklich gemacht.

c) „Kompletierung des Geschäftsangebotes“

Die aus dem CiMa-Gutachten zu entnehmenden Hinweise (z.B. Beschränkung auf Kaufkraft bindende Sortimente wie
U-Elektronik oder auch Sportbedarf) werden in keiner Weise übernommen. Die für Eschweiler sinnvollen Ergänzungs-
Einzelhandelsflächen sollen nach bisherigen Vorstellungen der Stadt (Rat und/oder Verwaltung?) an anderen, nicht
integrierten Standorten verwirklicht werden (siehe Auebachstr.). Ein zusätzliches Nahversorgungscenter am
Standort Langwahn in einer Größenordnung von 3.500 qm VK (Nettoverkaufsfläche) ist aufgrund der vorhandenen
Verteilung der Nahversorgungsangebote in Eschweiler und den Nachbarstädten in keiner Weise erforderlich, weil
auch keine Nachfrage gegeben ist. Bei einem Zentralitätsgrad von 123 werden schon jetzt 23% des in Eschweiler
anfallenden Umsatzes aus den Nachbarstädten generiert, obwohl auch diese mit Nahversorgungscentren, allerdings
örtlich integrierten (u.a. Kaufland in Stolberg u. Alsdorf, Edeka in Wurselen etc.) „aufzufrischen“.

- 3 -

d) „Fortführung des Plätze-, Wegekonzeptes zur Attraktivitätssteigerung der Geschäftslagen“

Im städtebaulichen Entwurf und im Bebauungsplan können wir nicht erkennen, dass klar städtebauliche Verbindungen zwischen Schul- und Hallenbadkomplex und der Innenstadt aufgebaut werden. Verbindungen zwischen den Straßen werden vielmehr nur durch große Stellplatzzufahrten vom Langwahn und der August-Thyssen-Straße hergestellt. Städtebaulich ansprechende Verbindungen mit definierten Wegen und Ausflüssen an die Nachbarnetze sowohl für Fußgänger, Radfahrer und PKW sind vorstellbar, aber nicht dargestellt.

Fazit:

Die beabsichtigten städtebaulichen Zielsetzungen (siehe Begründung zum B-Plan) werden in keiner Weise erfüllt, so dass dieser B-Plan den erforderlichen Ansprüchen an zeitgemäßen Städtebau nicht genügt und somit auch rechtlich angreifbar (s.a. Normenkontrollverfahren beim OVG Münster mit Aussetzung der Rechtskraft) wird.

Als großes Problem erweist sich die beabsichtigte Nutzung als Fachmarktzentrum, welche eine Integration in die vorhandene Stadtstruktur unmöglich macht.

Alternative Nutzungen wie Wohnungsbau (mit Altkernwohnungen in der Innenstadt etc., Mehrgenerationenhäuser, Energieeffiziente Häuser) und speziellen Dienstleistungen gerade in Verbindung zum Krankenhaus sowie ergänzenden Einzelhandel werden nicht vorgestellt. Normalerweise werden stadtentwicklungspolitische Ziele in Bebauungsplänen umgesetzt, wobei öffentliche und private Interessen miteinander abgewogen werden. In diesem Bebauungsplan ist leider nur die private Interessenlage eines Projektentwicklers / Investors sowie das Vermarktungsinteresse des Grundstückbesitzers EWW zu erkennen.

3. Umsatzumverteilungen

Laut B-Plan-Entwurf werden max. 6.000 qm großflächiger Einzelhandel ausgewiesen. Auf nahversorgungsrelevante Sortimente dürfen max. 3.500 qm VK, auf zentrenrelevante jeweils 1.500 qm VK, aber max. 3.000 qm VK entfallen. Bei einem Fachmarktkonzept wie dem hier vorgestellten, wird ein nicht unerheblicher Umsatz generiert, welcher zu Umsatzumverteilungen führen wird.

Die Umsatzverteilung ist richtigerweise zuerst einmal nur eine ökonomische, nicht eine planungsrechtliche Größe. Für dieses Bebauungsplanverfahren wäre es für die weitere Diskussion aber sehr hilfreich gewesen, wenn seitens der Stadtverwaltung ein Gutachten über die Auswirkungen der Ansiedlung und somit die Umsatzumverteilung in einzelnen Sortimenten in Auftrag gegeben worden wäre. Nur an einer kleinen Stelle in der Begründung zum B-Plan wird der Versuch unternommen, beim Sortiment Textilien und Bekleidung zu relativieren, allerdings nicht darzustellen, welche Auswirkungen ein 1.500 qm großer Textilmarkt hat.

a) Täglicher Bedarf (Lebensmittel, Gesundheits- und Körperpflege)

Laut CIMA-Gutachten gibt es in diesem Sortiment in Eschweiler 158 Betriebe mit 27.000 qm Verkaufsfläche und einem Jahresumsatz von ca. 161 Mio € bei einer Handelszentralität von 123.

Dies allein bedeutet schon, dass zusätzliche Verkaufsflächen nicht erforderlich sind, dass sie zu einem Verdrängungswettbewerb und somit Umverteilungen und Geschäftsaufgaben führen werden. In diesem Sortiment konsumieren die Eschweiler selbst ca. 131 Mio €/a. Mit dem neuen Fachmarktzentrum werden Umsätze von 17,5 Mio €/a erzielt, so dass somit in Eschweiler ca. 13,5 % des Umsatzes in diesem Sortiment durch die Ausweisung im Langwahn umverteilt wird.

b) Textilien, Bekleidung

Auf ca. 17.350 qm werden ca. 49 Mio €/a bei einem Zentralitätsgrad von 166 umgesetzt. Von der Eschweiler Bevölkerung werden somit ca. 29,5 Mio €/a umgesetzt. Bei einem Umsatz von ca. 3.500 €/qm werden auf den Standort Langwahn 5,25 Mio €/a entfallen, was zu einer Umsatzumverteilung in Eschweiler von ca. 18% führen wird.

c) Schule

In Eschweiler werden ca. 6 Mio €/a in diesem Segment umgesetzt. Ein Schulgeschäft mit ca. 1.000 qm VK wird somit 2 Mio €/a generieren, sodass mindestens 33% des Umsatzes umverteilt werden.

Fazit:

Die Umsatzverteilung ist zwar nur eine ökonomische Größe und zunächst planerisch nicht relevant; sie ist aber wichtig, wenn sich daraus wesentliche, negative städtebauliche Wirkungen ableiten lassen. Ein Urteil des OVG Münster (OVG NW, AZ 7A 2902/93) vom 05.09.97 macht deutlich, dass Umsatzumverteilungen von 10% und mehr nicht mehr als unwesentlich betrachtet werden können.

Da die Umsatzumverteilungen der beabsichtigten Planung die bisher richtigerlich vorgegebenen Werte um das zwei- bis vierfache übersteigen, muss somit von einer wesentlichen städtebaulichen Auswirkung auf die Stadt Eschweiler und teilweise die Region ausgegangen werden, da vorhandene Verkaufsfächen in nicht unerheblichem Maße verdrängt und wegfallen werden.

Bei den oben aufgeführten Daten handelt es sich um Daten, welche sich auf Gesamt-Eschweiler beziehen. Für Eschweiler-Mitte dürfen sich somit Umsatzumverteilungen in einzelnen Sortimenten in viel höherer Größenordnung ergeben.

Die von den Nachbarstädten sowie dem Einzelhandelsverband und der IHK vorgetragenen Bedenken haben somit den Kern der Problematik getroffen. Auch diese Auffassungen sollten nachdenklich stimmen.

4. Umfeldbelastungen

Durch die städtebauliche Planung eines Fachmarktzentrums entstehen einige Umweltprobleme, die nachweislich der Begründungen zum B-Plan – auch in den jetzigen Ergänzungen – unzureichend dargelegt und nicht abgewogen wurden.

a) Verkehrsmengen – und Feinstaubbelastungen

In den Erläuterungen zum B-Plan wird in keiner Weise verdeutlicht, dass durch das Fachmarktzentrum mit seinen über 350 Stellplätzen erheblich zusätzlicher Verkehr erzeugt wird.

Die im Verkehrsgutachten vorliegenden Prognosedaten machen deutlich, dass auf dem Langwahn die täglichen Verkehrsmengen um ca. 25% und auf der August-Thyssen-Straße um ca. 18% ansteigen.

Durch den Wegfall der Zu- und Abfahrt zur Jahrstraße (wie jetzt geplant) werden sich die Zahlen auf dem Langwahn und der August-Thyssen-Straße noch geringfügig erhöhen.

Erschwerend kommt noch hinzu, dass nun in erheblichem Maße Ein- und Ausfahrtverkehre entstehen, die den Dauerlärmpegel durch die steigenden An- und Abfahrten erhöhen werden. Während die August-Thyssen-Straße zur Zeit zwar entsprechend ihrer Sammelstraßenbedeutung vor allem zu Stoßzeiten durch den Schul- und Kindergartenverkehr belastet ist, werden verstärkte Verkehrsmengen durch die neue Ein- und Ausfahrt auf der August-Thyssen-Straße nun ganzjährig anzutreffen sein.

Dies bedeutet, dass der Wohncharakter dieses Bereiches zunehmend geschmälert wird.

Auf dem Langwahn wird durch das Fachmarktzentrum erheblich höherer Verkehr – vor allem auch durch Umwege wegen des nicht machbaren Linksabbiegers aus dem Zentrum heraus – entstehen. Durch die permanenten Ein- und Ausfahrtbewegungen wird der Lärmpegel entsprechend ansteigen.

Die Straße Langwahn ist wegen ihres Schlichtcharakters und wegen ihrer Verkehrsmengen, schon heute als problematisch zu bezeichnen. Schon bei Untersuchungen Ende der 90-iger Jahre hat sich herausgestellt, dass die Feinstaubbelastung grenzwertig war. Die jetzige Planung wird dazu führen, dass die Grenzen mit Sicherheit überschritten werden.

Neuere Untersuchungen zu diesem Thema liegen nicht vor, es hätten aber bei der Planung Begründungen und Erläuterungen zur Problematik vorgelegt werden müssen, um die Abwägung zu Lasten der Anlieger und zugunsten der Allgemeinheit zu dokumentieren.

b) Altlasten

Der Stadt ist bekannt gewesen, dass sich Altlasten auf dem Gelände befinden. Dies ist auch in der Planbegründung angemerkt worden. Allerdings ist eine Lösung während des Planungsprozesses nicht herbeigeführt worden, da weder im Rechtsplan selbst noch in den Festsetzungen Hinweise erkennbar sind, wie die Problematik gelöst werden soll. Es wird nur auf den städtebaulichen Vertrag verwiesen.

Dabei ist wegen des vorhandenen relativ hohen Grundwasserstandes eine Verbindung zwischen Altlasten und Grundwasser gegeben. Ein kompletter Bodenaustausch müsste vorantreiben gehen, gerade auch im Hinblick auf die mögliche Nutzung durch Lebensmittelläden. Erschwerend dürfen sich darüber hinaus auch die relativ häufigen und schnellen Hochwässer der Inde auf den Grundwasserstand auswirken. Bei jedem Indehochwasser steigt der Grundwasserspiegel erheblich an und sorgt dafür, dass die vorhandenen Altlasten vom steigenden Grundwasser ausgeschwemmt werden und somit gesundheitsschädliche Stoffe dem Wasserangebot zugeführt werden.

5. Zusammenfassung

Es muss leider festgestellt werden, dass wichtige Punkte einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entgegenstehen:

- Beim Langwahn handelt es sich um keinen integrierten Standort, man könnte ihn als innenstadtnah bezeichnen, wenn zeitgleich ein städtebauliches Entwicklungskonzept mit Investitionsmaßnahmen zur Verzahnung der Innenstadt mit dem Langwahn aufgelegt worden wäre
- Alle in der Begründung aufgeführten städtebaulichen Ziele werden nicht umgesetzt oder verfehlt, u.a. auch durch das Fehlen alternativer Nutzungskonzepte für dieses EWV-Areal
- Umsatzverteilungen finden in einer Größenordnung (bis zu 40% in einzelnen Sortimenten) durch den Standort Langwahn statt, die nicht nur für Eschweiler-Mitte, sondern für die Gesamtstadt und die Region erhebliche städtebauliche Auswirkungen zeitigen. Dass der nördliche Citybereich – wie dies auch schon im CIMA-Gutachten angemerkt wurde – in Mitteldensität gezogen wird, steht wohl außer Frage. Bei einem Wegbrechen des Hertie-Kaufhauses dürfte dieser Innenstadtbereich wohl langfristig kaum zu halten sein.
- Umweltbelastungen

Durch die durch das Fachmarktzentrum ausgelösten Verkehrsmengen werden Langwahn und August-Thyssen-Str. so stark belastet, dass an ein qualitatives Wohnen nicht mehr gedacht werden kann. Die zusätzlichen Verkehrsmengen werden die Feinstaubbelastung vor allem des Langwahns untraglich steigern. Ebenso birgt die Behandlung der Altlastenproblematik erhebliche Gefahrenpotentiale.

Die Umsetzung der umstrittenen Ziele dieses Bebauungsplanentwurfes 269 – Langwahn – ist mit mannigfaltigen Problemen behaftet. Eine objektive Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Interessen ist nicht zu erkennen, auch nicht im jetzigen Ergänzungs-Offenlage-Schritt.

Als „Bodenken- und Anregungsträger“ bitten wir den Rat der Stadt, dieses Planverfahren nicht weiter zu verfolgen. Zumindest sollte das Normenkontrollverfahren beim OVG Münster abgewartet werden, um erkennen zu können, ob die vorhandenen Abwägungsdefizite in einem erneuten Verfahren zu heilen sind oder ob es für die Stadt nicht besser wäre, alternative Nutzungen für diesen Standort in Erwägung zu ziehen.

Es wäre schade, wenn das zu beplanende Areal nicht dazu genutzt wird, die in der Begründung aufgezeigten städtebaulichen Ziele (wie Verbindung des Schul- und Sportgürtels mit der Innenstadt oder Einbindungen in die vorhandene Stadtstruktur) in großen Teilen zu verwirklichen.

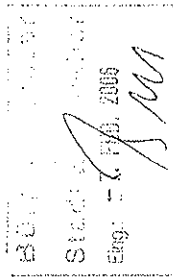
Mit freundlichen Grüßen

Citymanagement Eschweiler e.V.

Klaus-Dieter Bachholmy
Vorsitzender

Helga Pflanz
Königsberger Str. 31
52249 Eschweiler

4. Febr. 2006



Herrn
Rudi Berttram
Bürgermeister der Stadt Eschweiler
Rathaus

52249 Eschweiler

Früheres Gelände Licht- und Kraftwerke auf dem Langwahn

Sehr geehrter Herr Berttram,

ich denke, dass Ihnen die Meinungen Ihrer Mitbürger doch von Interesse sind; aus diesem Grunde habe ich mich nun entschlossen, Sie anzuschreiben.

Als ich seinerzeit durch die hiesige Presse über ein geplantes Markcenter oder -gelände informiert wurde, fand ich das sofort toll. Nur beim Lesen des Artikels erfuhr ich dann, (die Enttäuschung war sehr groß) dass es nicht so gemeint war, wie es meiner Vorstellung entsprach. Angedacht war, hier einige Läden für den Verkauf von techn. Artikeln usw. unterzubringen. So war auch der Protest aus der Eschweiler Geschäftswelt zu verstehen. Das haben wir doch schon alles und überall. In der vergangenen Woche wurde nun wieder in der Zeitschrift berichtet, aber konkret ist ja nun noch nichts.

Wie gesagt, ich hatte die Idee falsch verstanden, und zwar wirklich als eine sogenannte Markthalle, richtige Markthalen wie sie in anderen Ländern üblich sind (und die Deutschen finden das wundervoll) und auch in einigen deutschen Städten in kleiner Version betrieben werden. Es wäre doch wunderbar, wenn alle Marktstände hier untergebracht würden. Dies hätte erhebliche Vorteile: Kein Verlegen wegen etwaiger Veranstaltungen mehr, im Winter bessere Verkaufsbedingungen für die Marktbesucher. Möglich wäre auch, daß täglich in kleinen Läden hier frisches Gemüse, Brot, Wein usw. verkauft werden. Natürlich müßte man auch einen entsprechenden Imbiß einrichten, wo man evtl. ein Gläschen Wein (u.a. von unseren guten deutschen) trinken könnte.

Das wäre doch eine tolle Idee und wirklich was Neues, oder ist dies für Eschweiler zu hoch?

Bei dieser Gelegenheit möchte ich noch 2 weitere Punkte ansprechen:

- Entlang des Spazierweges oberhalb des Wirtschaftsweges Wardenlinde – Dürwiß sind einige Abfallkörbe von wein auch immer angebracht worden. Diese sind seit

langer Zeit gut befüllt und auch die Gegend rundherum. Da diese jedoch nie geleert werden (von wem auch immer), wäre es doch besser diese zu entfernen.

Als Hundebesitzer weiß ich sehr wohl Bescheid um meine Pflichten bezüglich der Hinterlassenschaften meines Hundes. Warum stellt die Stadt nicht an entsprechenden Stellen Hundekotbehälter mit Plastiktüten auf. Einen kleinen Teil der eingezahlten Hundesteuer müßte doch hierfür freigesetzt werden. Auch hier hinkt Eschweiler hinterher. Hier war heute wieder eine Beschwerde in der Zeitung bezüglich Stadtgarten.

So, dies waren nun für heute meine Anregungen oder Ideen oder Überlegungen.

Ich wünsche Ihnen weiterhin viel Erfolg und eine gute Karnevalszeit.

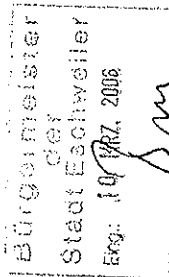
Mit freundlichen Grüßen

Helga Pfleiderer

Claus-Dieter Härchen

52249 Eschweiler, 10.03.2006
Preyerstr. 72

An die
Stadtverwaltung Eschweiler
Rathausplatz 1
52249 ESCHWEILER



Bebauungsplan 269 -Langwahn-

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Bebauungsplan rege ich an
vom Planinhalt Abstand zu nehmen.

Falls der Planinhalt weiter verfolgt werden soll, schlage ich vor,

zunächst das weitere Planverfahren auszusetzen und eine intensive Bürgerbeteiligung
durch eine Einwohnerversammlung stattfinden zu lassen.

Der ganz überwiegende Teil des Plangebiets stellt ein Sondergebiet dar, auf dem ein Investor für REWE 2.509, für Penny 1.206, für C & A 1.200, für Tacko 605, für Shoe4You 604 und für Rossmann 604 Quadratmeter (qm) Verkaufsflächen vorsieht. Selbst wenn sich dieser Besatz ändern sollte, geht es um Verkaufsflächen zwischen 5.000 und 6.000 qm. Ihnen dienen zwischen 350 und 476 Stellplätze mit Zu-/Abfahrten über Langwahn, Thyssen- und Jahnstraße. Wesentliches Planungsziel ist die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe.

1. Es mag sein, daß es in Eschweiler eine Chance für überörtliche Kaufkraftbindung gibt. Sie engt sich allerdings auf Unterhaltungselektronik und Sportartikel ein (sog. "Einzelhandelsgutachten" von CIMA, Bonn, März 2003). Um beide Branchen in Eschweiler anzusiedeln, reicht z.B. das freie Areal östlich REAL. Großflächiger Einzelhandel stellt dort die schlüssige Vollendung der Entwicklung in diesem Gebiet dar. Einer zusätzlichen Ausweisung eines Sondergebiets bedarf es am Langwahn also nicht.

2. Die mit dem Planinhalt beabsichtigten Ansiedlungen können die innerstädtische Wirtschaftsstruktur kaum verbessern. Denn, so die Gutachter, es gibt nur begrenzten sortenspezifischen Entwicklungsspielraum in Eschweiler. Mit dem Langwahnprojekt ist deshalb anstelle von Verbesserungen eher das Gegenteil zu befürchten. Auch die Gutachter erkennen, daß der Bebauungsplan in seiner jetzigen Struktur sowohl zu einem Stadumbau als auch zu einer erheblichen Einschränkung der Entwicklungsspielräume vor allem für das CityCenter führen wird. Dort werden sogar Betriebsstillegungen erwartet. Konsequenz aus einer solchen Beseitigung eines städtebaulichen Mißstandes am Langwahn wäre die Verursachung eines neuen Mißstandes mindestens im CityCenter.

3. Mit ihren Bewertungen der Aussichten für das Plangebiet sind die Gutachter gleich in mehreren Formulierungen vorsichtig. Außerdem stellen sie einer vielleicht positiven Entwicklung am Langwahn maßgebliche infrastrukturelle Vorleistungen durch die Stadt voran. Schließlich ist bei der weiteren Beplanung des Langwahngebietes der Stillstand in der Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen (so CIMA ebenso wie Bertelsmann-Stiftung zu Eschweiler in "Wegweiser demographischer Wandel", 2006). Sollten Wachstumspotentiale überhaupt noch bestehen, so suchen sie die CIMA-Gutachter in der Stadtrand(zu)wanderung aus dem Aachener Verdichtungsraum. Nicht zuletzt sehen sie Aussichten für Unterhaltungs- und Sportartikelmärkte bloß als "möglich" an und stellen fest, daß "... der Einzelhandel in Eschweiler mit Blick auf die wirtschaftsräumliche Lage und den regionalen Wettbewerb gut positioniert ist." Es gebe nur noch begrenzte Entwicklungsgelegenheiten (s.o.).

4. Als städtische Vorleistungen erwarten die Gutachter eine "umfassende städtebauliche Anbindung des Bebauungsgebietes an die Marienstraße." Der Bebauungsplan sieht jedoch keine städtebaulichen Aktivitäten, sondern lediglich verkehrliche Begleitaktivitäten (insbes. Kreisverkehr Langwahn) vor. Erst recht sind die mit dem Plan bekannt gewordenen Maßnahmen nicht umfassend; jedenfalls müssen sie so durchgreifend sein, daß sie die Trennlinie, bestehend aus Dechant-Deckers-Franzstraße, gegenüber dem Stadtkern nachhaltig aufheben.

5. Seien es die in der Begründung benannten 350, seien es die den Planunterlagen entnehmbaren 476 Parkplätze, beides belastet die Nachbargebiete des Plangebiets. Die Zu-/Abfahrten durch Thyssen- und Jahnstraße werden intensiv von Kindern genutzt, die zum Kindergarten, zur Schule und zu den Sportstätten gehen. Die mit den zahlreichen Parkplätzen verbundenen Ziel-/Quellverkehre verursachen Gefahrensteigerungen.

6. Zwar braucht der Bebauungsplan nicht vorrangig private wirtschaftliche Interessen zu schützen. Es erhebt sich jedoch die Frage, ob auf die vorhandenen gebührenpflichtigen Parkhäuser im CityCenter und bei P & C mehr Rücksicht genommen werden muß, anstatt sie mit mehreren hundert sicherlich entgeltfreien neuen Parkplätzen konkurrieren zu lassen. Für mehr Rücksichtnahme spricht die spezielle Eschweiler Situation. Denn seit fast drei Jahrzehnten begründen Eschweiler und das städtische Marketing den Ruf als Einkaufsstadt nicht zuletzt mit dem auf privates Risiko geschaffenen Parkplatzangebot im CityCenter. Besonderes Engagement der Stadt ist erst kürzlich neben die private Initiative zur Errichtung des Parkhauses neben P & C getreten.

7. Die Stellungnahmen von IHK und CityManagement aus Mai bzw. Juni 2005 sind weiter zu beachten. Im vorigen Jahr hatten die Investitionsabsichten stadtstrukturell ansprechendere Inhalte. Waren gleichwohl schon damals die Stellungnahmen von IHK und CityManagement angebracht, so gilt das gegenüber den neueren Investitionsvorstellungen um so mehr. Soweit sie dem hier Vorgetragenen nicht widersprechen, werden deshalb die beiden Stellungnahmen auch zum Inhalt der heutigen Anregungen gemacht.

8. Bei alledem soll auf die Planung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel am Langwahn verzichtet werden. Will man jedoch an der Planung festhalten, so ist eine städteplanerische Gesamtkonzeption als Leitbild für die Kernstadt unerlässlich. Sie muß die Einzelheiten des gutachterlich vorausgesagten städtebaulichen Umbaus bestimmen und für Stadt und Bürger wirtschaftlich einschätzen. Dazu gehört auch, mit Hilfe der weiteren Stadtplanung die leicht unterdurchschnittliche Kaufkraft in Eschweiler "durch Zuzug kaufkräftiger Bevölkerung das Kaufkraftniveau zu stabilisieren" (CIMA; ebenso Bertelsmannstiftung, s.o.). Es soll noch offenbleiben, ob diese gutachterliche Empfehlung auch durch eine Umplanung für das Langwahngebiet mindestens teilweise verwirklicht werden kann.

9. Es ist leicht nachvollziehbar, daß sich das Langwahnprojekt vielfältig auf Eschweiler auswirkt. Ob zu den jetzigen oder zu überarbeiteten Plänehalten verdient eine so weit tragende Planung die Einbeziehung der Einwohner über die Möglichkeiten bloßer schriftlicher Stellungnahmen hinaus. Deshalb sollte mit vorbereitenden Informationen sowie unter Beteiligung vor allem von IHK und CityManagement Gelegenheit für intensive Bürgerbeteiligung in einer Einwohnerversammlung gegeben werden. Dafür und für die anschließende Auswertung aktuell gewonnener Erkenntnisse ist die vorläufige Aussetzung des Verfahrens gedacht.

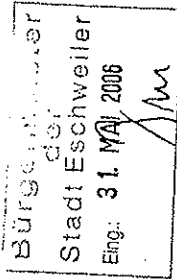
Mit freundlichen Grüßen



Lieselotte Plönnes

Wiesenkoppe 6
52249 Eschweiler
Tel. 02403/83 99 33

29.05.2006



Herrn
Bürgermeister
Rudi Bertram
Rathausplatz 1
52249 Eschweiler

Betr.: B-Planverfahren Langwahn

Sehr geehrter Herr Bertram,

die Bemühungen der Stadt Eschweiler, um die zukünftige Gestaltung und Nutzung der Grundflächen der ehemaligen Licht- und Kraftwerke (LIKRA), berühren mich als Eigentümerin des unmittelbar angrenzenden oben erwähnte Grundstückes verständlicherweise ungemein. Zur Verdeutlichung darf ich auf folgende Berührungspunkte hinweisen:

- Seit vielen Jahren ist mir bzw. jetzt meiner Tochter Frau Beate Krieg (Mieterin des Einfamilienhauses Langwahn 56), seitens der LIKRA, die unentgeltliche Nutzung von zwei Stellplätzen genehmigt worden. Dies ist im Zusammenhang mit dem Bau der an mein Wohnhaus grenzenden zweiten Trafostation zusehen.
- Gleichzeitig gestattete uns die LIKRA bei Bedarf die Zufahrt zu dem hinter meinem Wohnhaus gelegenen Garten über das LIKRA-gelände hinweg
- Seitens der LIKRA war bisher zugesichert, dass regelmäßig jährlich die in der LIKRA-Grünanlage stehenden Bäume soweit diese auf mein Grundstück ragen, beschnitten wurden und das gesamte dadurch angefallene Schnittgut durch die ausführende Firma (Gartenbau Zimmermann) entsorgt wurde.

Dankend darf ich erwähnen, dass unser Verhältnis zu LIKRA und den verantwortlichen Herren stets von Wohlwollen seitens der LIKRA geprägt war. Bitte haben Sie Verständnis dafür, wenn ich mir angesichts der derzeit in Planung befindlichen anderweitigen Nutzung der gesamten LIKRA-Fläche einschließlich des damit verbundenen Eigentümerwechsels, Sorgen um den Weiterbestand der vorher beschriebenen „Rechte“, die leider nie verbrieft wurden, sondern sich nur aus mündlichen Zusagen herleiten mache. Bis heute zu, bin ich den dafür zuständigen der LIKRA bzw. der Nachfolgegesellschaft dankbar. Meine Hoffnung ist aber, dass die derzeit laufenden Planungen über die Neugestaltung- und Nutzung meine beschriebenen „Rechte“, Beachtung finden und weiter angemessen bestehen bleiben.

Gestatten Sie mir bitte auch, einen eigenen Gedanken und Vorschlag zur zukünftigen Gestaltung des zum Langwahn gelegenen Teils des LIKRA-Grundstückes einzubringen:

Nach Einsichtnahme erster veröffentlichter Zeichnungen der Neugestaltung, ist wohl vorgesehen, unmittelbar neben meinem Haus ein neues mehrgeschossiges Gebäude zu errichten. Dies setzt voraus, dass die zurzeit noch in Betrieb befindliche Trafostation außer Betrieb genommen wird. Wann dies geschehen wird, ist mir unbekannt.

Ich frage aber dennoch hiermit an, ob dass eingeschossige Gebäude dieser Trafostation bzw. Trafostationen, nicht von mir käuflich erworben werden kann und wir dieses dann zu Garagen umgestalten können. Die Abmessungen des Gebäudes sind durchaus dafür geeignet und ich sehe auch hier die Möglichkeit, den Baukörper dieser Garage in einem planenden Neubau zu integrieren, da wie gesagt die Aussenwand sich unmittelbar an mein Haus anschließt.

Sollte die Neuplanung so nicht vorgesehen sein, so möchte ich darum bitten, mir eine Neubau einer Garage im hinteren Teil meines Gartens einschließlich einer Zufahrt über das neu zugestaltene LIKRA-Gelände zu ermöglichen bzw. zu bewilligen.

Ich möchte Sie höflichst bitten, sich mit meinen Gedanken und meinen Interessen anzufreunden und diese in die zukünftigen Planungen einzubeziehen. Die bisher für uns eingeräumte Nutzung der zwei Stellplätze, würde dann in diesem Falle hinfällig.

Eine Abschrift dieses Schreibens übersende ich der EWV Energie- und Wasserversorgung GmbH.

Vielen Dank für Ihr entgegen gebrachtes Interesse
Mit freundlichen Grüßen

Lieselotte Plönnes

Plönnes

III 6.30 Anrufen F4 am FAX

AL 61 n. Kt.

Köhler & Klett Rechtsanwälte, Apostelstraße 15/17, D-52667 Köln

Stadt Eschweiler – Der Bürgermeister
- Fachbereich 610 Planung und Entwicklung -
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

vorab per Telefax: 024 03/60 999-021

Prof. Dr. Rüdiger Breuer
Rechtsanwalt
r.breuer@koehler-klett.de
Assistentin
Susanne Frank

T +49 (0)221 4207 - 291
F +49 (0)221 4207 - 255



Datum
7. Oktober 2008
Zeichen
250606 RBSEFD/713845

Bebauungsplan 269 - Langwahn

Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB und erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans 269

Amtsblatt der Stadt Eschweiler – 24. Jahrgang – Ausgabe Nr. 20 vom 29.08.2008

Sehr geehrte Damen und Herren,

Namens und im Auftrag von Herrn Dominik Schoenen, August-Thyssen-Straße 48, 52249 Eschweiler, nehmen wir hiermit zu dem vorbezeichneten, erneut ausgelegten Entwurf des Bebauungsplans 269 - Langwahn - Stellung.

Auch der geringfügig geänderte Entwurf gibt Anlass zu Einwendungen, weil er die prinzipiellen und strukturellen Mängel und Abwägungsdefizite des Bebauungsplans 269 nicht behebt. Zur Vermeidung unnötiger Wiederholungen verweisen wir vorab auf unsere Rügen vom 08.02.2007 und den Normenkontrollantrag vom 26.09.2007, der dem beim Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen anhängigen Verfahren 7 D 111/07.NE zugrundeliegt. Die seitens der Stadt Eschweiler betriebene Planergänzung stellt den überlieferten und untauglichen Versuch dar, die beanstandeten und streitbefangenen Fehler des Bebauungsplans 269 zu beheben und auf den Aussetzungsbefehl des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen vom 28.07.2007 in dem Elilverfahren 7 B 496/08.NE zu reagieren. Die Prüfung des Entwurfs, den die Stadt Eschweiler in dem ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB ausgelegt hat, ergibt, dass die prinzipiellen und strukturellen Mängel des Bebauungsplans 269 umgangen und verschwiegen werden. Sie bestehen somit im Wesentlichen unverändert fort.

Dazu tragen wir im Einzelnen vor:

1. Verkehrs- und Immissionsbelastungen
Ein unbewältigtes Kernproblem des Bebauungsplans 269 besteht darin, dass der Plan in einem Blockinnenbereich auf der entstandenen Brachfläche

KÖLN
Apostelstraße 15/17
D-50667 Köln
T +49 (0)221 4207 - 0
F +49 (0)221 4207 - 255

Dr. Helmut Köhler
Prof. Dr. Wolfgang Klett
Dr. Markus W. Pauly
Dr. Anne Oesle
Dr. Gunter Kläinger
Dr. Anne-Louise Schürmer
Prof. Dr. Rüdiger Breuer
Dr. Theodor Pieper

BERLIN
Zimmerstraße 94-98
D-10119 Berlin
T +49 (0)30 255221 - 0
F +49 (0)30 255221 - 23

Ludolf C. Ernst
Stefan Kopp-Assemmacher

BRÜSSEL
Rue du Commerce 31
B-1050 Bruxelles
T +32 (0)2 7264465
F +32 (0)2 7264466

Dr. Markus W. Pauly
Dr. Anne Oesle
* in Kooperation

www.koehler-klett.de

Köhler & Klett
Rechtsanwälte Partnerschaft,
Stz. Köln,
AG Eschweiler, PA 1614

BANKVERBUNDUNG
Kreissparkasse Köln
BLZ 370 002 99
Konto 175 590

STEUERNUMMER
219/609/1251

ein Fachmarktzentrum festzusetzen sucht, das in hohem Maße Verkehrsströme anziehen und Lärm- sowie Abgasimmissionen verursachen wird. Die Problematik wird zum einen dadurch verschärft, dass bereits die vorgefundenen Verkehrs- und Immissionsbelastungen erheblich sind. Zum anderen kommt hinzu, dass die vorhandene Bebauung an der August-Thyssen-Straße de facto ausschließlich der Wohnnutzung dient und die Bebauung am Straßenzug Langwahn – von wenigen Ausnahmen abgesehen – eine überwiegender Wohnnutzung aufweist. Nach den Prognosen des vorliegenden Verkehrsgutachtens (erstattet von der Firma IGEP, Niederzier) ist zu erwarten, dass die täglichen Verkehrsmengen auf dem Straßenzug Langwahn um ca. 25 % und auf der August-Thyssen-Straße um ca. 18 % ansteigen werden. Als zusätzlicher und erschwerender Faktor kommt hinzu, dass das im Blockinnenbereich zwischen Langwahn, August-Thyssen-Straße, Jahnstraße und Indeufer geplante Fachmarktzentrum in erheblichem Umfang und während der gesamten Betriebs- und Öffnungszeiten Vorgänge des Ein- und Ausfahrtverkehrs auslösen wird. Vor allem die Ein- und Ausfahrt an der August-Thyssen-Straße wird in starkem Maße frequentiert werden, zumal die Ein- und Ausfahrt am Langwahn wegen der ohnehin bestehenden Überlastung dieses Straßenzuges und des ausgeschlossenen Linksabbiegens aus dem Fachmarktzentrum heraus in den Langwahn verkehrstechnische Nachteile aufweist. Dies wird Abdrängungseffekte auslösen, so dass der Ein- und Ausfahrtverkehr in verstärktem Maße die August-Thyssen-Straße nutzen wird. Hierdurch werden die typischen Begleitumstände des Ein- und Ausfahrtverkehrs wie permanente Anfahrt- und Bremsvorgänge und Staubbelastungen zunehmen. Die Immissionsbelastungen durch Lärm und Abgase werden sich infolgedessen drastisch vermehren.

Wichtig ist des Weiteren, dass der durch das Planvorhaben angezogene Straßenverkehr sich nach Art und Dauer wesentlich von dem gegenwärtig vorhandenen Verkehr unterscheiden wird. Während die August-Thyssen-Straße zur Zeit als Sammelstraße vor allem dem durch die Schul- und Kindergartenbenutzung bedingten Verkehr dient und dieser sich auf die Stoßzeiten am Morgen und gegen Mittag (bei Schul- und Kindergartenabschluss) konzentriert, würden die durch das Fachmarktzentrum bedingten Verkehrsströme ganztagig fließen.

Insbesondere der Wohncharakter der Hausgrundstücke an der August-Thyssen-Straße würde durch diese Verkehrs- und Immissionsbelastungen erheblich beeinträchtigt. Mit dem Charakter eines Allgemeinen Wohngebiets, in dem das Grundstück unseres Mandanten liegt, sind derartige Immissionen nicht vereinbar. Diese Belastungen würden durch die vorgesehene Planänderung in Gestalt der „Entfernung“ des Geh- und Fahrwegs zugunsten der Allgemeinheit auf dem bestehenden städtischen Parkplatz nur in begrenzter und unzulänglicher Weise gemindert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Nutzung dieses Parkplatzes durch die Kunden und Besucher des Fachmarktzentums nach wie vor vorgesehen und gewollt ist. Art und Dauer dieser Verkehrsnutzung unterscheiden sich, wie erwähnt, wesentlich von der bisherigen Nutzung dieses Parkplatzes im Zusammenhang mit dem Schul- und Kindergartenbetrieb. Zudem hätte die „Entfernung“ des erwähnten Geh- und Fahrwegs voraussichtlich eine Verlagerung von Fahrzeugbewegungen zu der Ein- und Ausfahrt an der August-Thyssen-Straße zur Folge.

Das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen hat in dem erwähnten Beschluss vom 28.07.2008 im Verfahren 7 B 496/08.NE überzeugend ausgeführt:

„Laut Schallgutachten wird die Bebauung in den maßgebenden Straßen Langwahn/Marienstraße/August-Thyssen-Straße bereits ohne die Planverwirklichung deutlich oberhalb der Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach DIN 18005 und der Grenzwerte der 16. BImSchV beaufschlagt. Nach den Feststellungen des Gutachtens erreicht die Vorbelastung des Straßenabschnitts an dem Immissionsort August-Thyssen-Straße 46 ... tagsüber 59,6 dB(A), für die Zeit nach der Umsetzung des Planvorhabens prognostiziert das Gutachten an der August-Thyssen-Straße 46 tagsüber eine Belastung von bis zu 60,1 dB(A). Keine Aussage trifft das Gutachten darüber, weichen Immissionen die straßenabgewandte Nordseite des Grundstücks des Antragstellers bereits bislang ausgesetzt ist und um wieviel sich diese Vorbelastung bei einer Umsetzung des Bebauungsplans erhöhen wird.“

Selbst wenn das Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit auf dem bestehenden städtischen Parkplatz beseitigt werden sollte, bleibt das gerichtlich beanstandete Ermittlungs- und Abwägungsdefizit. Dieses Defizit wird in dem ausgelegten Entwurf des geänderten Bebauungsplans 269 nicht behoben. Der Entwurf verweigert sich einer ergänzenden Ermittlung, Gewichtung und Abwägung der insoweit betroffenen Belange.

Offenbar sind die aus den vorliegenden Daten sowie aus dem Verkehrs- und dem Schallgutachten ersichtlichen Defizite unter den gegebenen Rahmenbedingungen, nämlich bei den vorhandenen Straßen- und Verkehrsführungen sowie bei den gutachterlich festgestellten und prognostizierten Verkehrsflüssen nicht behebbare. Das Abwägungsdefizit hinsichtlich der Verkehrs- und Immissionsbelastungen besteht daher fort. Die Begründung des (geringfügig) geänderten Bebauungsplans 269 lässt keine ernsthafte Auseinandersetzung mit diesem Defizit oder seiner Behebung erkennen.

2. Insbesondere: Feinstaubbelastung

Unter den Verkehrs- und Immissionsbelastungen spielen die Feinstaubimmissionen nach neueren Erkenntnissen eine besondere Rolle. Der Straßenzug Langwahn ist insofern schon bei den vorgefundenen Verhältnissen problematisch. Bereits bei Untersuchungen Ende der 1990-er Jahre ist festgestellt worden, dass die Feinstaubbelastung hier kurz- und langfristig eine kritische Höhe aufwies. Die Feinstaubimmissionen des Verkehrs in der August-Thyssen-Straße und im Straßenzug Langwahn wurden seinerzeit von dem Physiker Dr. Rudolf Irmischer (Düren) ermittelt. Hiernach lag die Feinstaubbelastung bei einem Wert von ca. 1,3 kg Feinstaub pro Tag. Basis dieser Feststellungen war eine Studie des Instituts für Zukunftsstudien und Technologiebewertung (Berlin), die im Auftrag des Bundesumweltamtes erstellt wurde.

Wenn bei der gegenwärtigen Bauleitplanung Messungen durchgeführt worden wären, hätte sich herausgestellt, dass die maßgebenden Grenzwerte für die Feinstaubbelastung vielfach und deutlich überschritten werden.

Bei der Realisierung des Planvorhabens wären weitergehende Grenzwertüberschreitungen zu erwarten. Durch das Fachmarktzentrum würden zusätzliche Feinstaubimmissionen erzeugt. Grund dafür ist insbesondere der Umstand, dass die Verkehrsströme sich verändern werden. In deren Verlauf käme es zu Wartezeiten und Rückstaus an den Knotenpunkten. Zudem entstünde durch den zusätzlichen Ziel- und Querverkehr, wie dargelegt, eine erheblich vermehrte Verkehrsbelastung im Bereich des Plangebiets und der erwähnten Straßenzüge. Die Feinstaubimmissionen können sich infolge der zusätzlichen Verkehrsbelastung mehr als verdoppeln. Über die derzeitige Grundbelastung hinaus kann es je nach Windverhältnissen zu einer zusätzlichen Spitzenbelastung von über 10 µg/m³ Feinstaub kommen. Bekanntlich haben Untersuchungen der WHO das verstärkte Auftreten von Atemwegs- und Herz-Kreislauferkrankungen infolge von Feinstaub nachgewiesen. Dies gilt nicht allein, aber doch in besonderem Maße für Personen mit bereits bestehenden Erkrankungen (z.B. Asthma, Krupp-Husten). Wissenschaftliche Studien haben eine messbare Verringerung der Lebenserwartung ergeben. All dies ist im vorliegenden Fall von besonderem Gewicht, weil in der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebiets neben der Wohnbebauung drei Schulen und zwei Kindergärten liegen. Insoweit wird in rechtlicher Hinsicht auf die Vorgaben der europäischen Luftqualitätsrahmenrichtlinie 96/62/EG und die jüngste Rechtsprechung des EuGH (Urteil vom 25.07.2008, Rs. C-237/07, NuR 2008, 630 ff.) sowie auf die deutschen Umsetzungs Vorschriften (§ 47 BImSchG, 22. BImSchG) verwiesen.

Die Stadt Eschweiler hat bei der gegenwärtigen Bauleitplanung zur Aufstellung des Bebauungsplans 269 keine aktuellen Untersuchungen zur Feinstaubbelastung vorgenommen. Solche Untersuchungen wären jedoch erforderlich gewesen. Erst auf der Grundlage entsprechender Ermittlungen und Auswertungen wäre eine sach- und problemgerechte Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB möglich gewesen. Die Unterlassung entsprechender Ermittlungen und die Außerachtlassung der betroffenen Gesundheitsbelange stellen ein weiteres gewichtiges Abwägungsdefizit dar.

3. Altlasten

Angesichts der bekannten Altlasten im Boden des Plangebiets hätte, wie früher und insbesondere auch in dem anhängigen Normenkontrollverfahren geltend gemacht, vor der Planaufstellung eine Untersuchung des Untergrundes stattfinden müssen. Die Übergehung des Altlastenproblems bei der Planaufstellung war rechtswidrig. Aus der Begründung des Planentwurfs in dem ergänzenden Verfahren ergibt sich, dass die in der Zwischenzeit angeblich partiell durchgeführte Altlastensanierung des Plangebiets auch zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abschließend durchgeführt wurde. Der Abwägungsfehler wird damit wiederholt und fortgesetzt. Dies ist um so erstaunlicher, als die Stadt Eschweiler gleichzeitig die (rechtswidrige) Vollziehung des Bebauungsplans 269 fördert.

4. Neues Baugebiet im faktischen Überschwemmungsgebiet - Anforderungen des Hochwasserschutzes

Aus der Begründung des leicht geänderten Entwurfs des Bebauungsplans 269 ist zu entnehmen, dass das Plangebiet in den natürlichen Überschwemmungsbereich der Inde hineinragt. Es liegt mithin im faktischen Überschwemmungsgebiet der Inde gem. § 31 b Abs. 1 WHG. Die Festsetzung des Sondergebiets für das Fachmarktzentrum auf dem brachgefallenen Gewerbegebiet stellt ein neues Baugebiet im Sinne des § 31 b Abs. 4 Satz 1

WHG dar. Zudem gilt hier im Interesse des Hochwasserschutzes das Erhaltens- und Wiederherstellungsgebot nach § 31 b Abs. 6 WHG. Über diese Vorgaben setzt sich die Stadt Eschweiler auch in dem vorliegenden Planergänzungsverfahren ohne irgendeine Begründung hinweg. Darin liegt ein erneutes und offensichtlich Abwägungsdefizit zu Lasten des Hochwasserschutzes.

5. Sachzusammenhang zwischen Altlasten- und Hochwasserproblematik

Wegen des hohen, in der Planbegründung erwähnten Grundwasserstandes (Grundwasserstand von ca. 1,3 bis 2,0 m unter Flur) und der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebiets zur Inde ist zum einen der Zusammenhang zwischen den zuvor erwähnten Altlasten und dem Grundwasser sowie zum anderen der natürliche Zusammenhang zwischen Fluss- und Grundwasser zu beachten. Im Interesse des Grundwasserschutzes sowie des Planvorhabens und der dort vorgesehenen Lebensmittelschäfte wäre ein vollständiger Bodenaustausch geboten oder zumindest sachangemessen gewesen. Erschwerend kommt hinzu, dass sich die relativ häufigen und rasch aufeinander folgenden Hochwässer der Inde auf den Grundwasserstand und auf den Grundwasserfluss auswirken. Jedes Indehochwasser lässt den Grundwasserspiegel im Planbereich erheblich ansteigen. Es bewirkt dann, dass der unterirdische Wasserfluss – anders als bei Niedrigwasser – von der Inde weg verläuft, die vorhandenen Altlasten in dieser Richtung aus-schwemmt und gesundheitsschädliche Stoffe dem Grundwasser und dem Boden der benachbarten Flächen zuführt. Dies betrifft auch die Standorte der Lebensmittelgeschäfte im Plangebiet.

Die Begründung des geänderten Bebauungsplans 269 geht auf den Sachzusammenhang zwischen Altlasten- und Hochwasserproblematik ebensowenig ein, wie dies in der Begründung des ursprünglichen Bebauungsplans 269 geschehen war. Das insoweit bestehende Abwägungsdefizit besteht somit ebenfalls unverändert fort.

6. Städtebauliche Legitimations- und Abwägungsdefizite hinsichtlich der Zentrums- und Einzelhandelsstruktur der Stadt Eschweiler

Die Begründung des Entwurf des geringfügig geänderten Bebauungsplans 269 gibt eine Reihe städtebaulicher Ziele an, die mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans verfolgt werden sollen. Diese Ziele lassen sich mittels der beabsichtigten Festsetzungen nicht erreichen. Vielmehr lässt sich absehen, dass die genannten Ziele verfehlt werden. Ihre wohlklingende Benennung verbirgt ein Planvorhaben, das geeignet ist, der Zentrums- und Einzelhandelsstruktur der Stadt Eschweiler nachhaltigen Schaden zuzufügen, statt sie zu verbessern.

Das Ziel einer „Neuordnung der Brachflächen des ehemaligen EWW-Betriebsgeländes und Einbindung einer zukunftsfähigen Nutzung in die bestehende Stadtstruktur“ sowie einer „Abrundung und Aufwertung der Innenstadt“, geht richtigerweise davon aus, dass die bezeichneten Brachflächen städtebaulich neu geordnet werden müssen. Das großflächige, in dem Planentwurf vorgesehene Fachmarktzentrum entbehrt jedoch, wie früher bereits vorgetragen, eines städtebaulichen Gesamtkonzepts für die Zentrums- und Einzelhandelsstruktur der Stadt Eschweiler. Insbesondere entspricht das Fachmarktzentrum nicht dem städtebaulichen Postulat eines integrierten Standorts, weil es durch die Entfernung von der südlichen Innen-

stadt, das vorgesehene Laden- und Warensortiment (Ausrichtung auf Wohneneinkäufe) und die provozierten Verkehrsschnitten und Fahrzeugströme Zersparen würde. Damit würde es zugleich die Erosion der tradierten Geschäftslagen im Zentrum Eschweilers forcieren. Infolgedessen würde es auch keine „Perspektiven für großflächige Einzelhandelsanbieter zur Ergänzung des stationären Einzelhandels“ eröffnen. Vielmehr würde es den Einzelhandel in der überkommenen Innenstadt Eschweilers einem ruinösen Verlagerungsprozess aussetzen. Zu erwarten wären nicht etwa die propagierte „Komplettierung des Geschäftsangebots der Innenstadt“ sowie eine „Stärkung der Einkaufsstadt Eschweiler“, sondern ein wirtschaftliches Ausbluten der Innenstadt. Voraussetzbar fände keine „Attraktivitätssteigerung“ der tradierten Geschäftslagen statt. Anstelle der „Verbesserung der Verbindung“ zwischen dem Infrastukturgürtel im Westen (Schulen, Schwimhalle, Eishalle) und der Innenstadt wären nachteilige Zäsuren infolge der übermäßigen Verkehrsströme und ihrer Immissionsbelastungen die absehbare Folge. Hierdurch würden Verfallsentwicklungen im tradierten Zentrum Eschweilers nach allen städtebaulichen und wirtschaftlichen Erfahrungen heraufbeschworen. Folglich würde auch das Ziel der apostrophierten Verbindung zwischen dem Infrastukturgürtel im Westen der Stadt und der Innenstadt nach aller Voraussicht verfehlt.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Stadt Eschweiler ausweislich des CIMA-Gutachtens (Untersuchung zur Steigerung der Attraktivität und städtebaulichen Weiterentwicklung der Einkaufsstadt Eschweiler unter Berücksichtigung der Erhöhung der Kaufkraftbindung, März 2003) bereits gegenwärtig einen Zentralitätsgrad von 133 aufweist. Dies bedeutet, dass schon jetzt 23 % des in Eschweiler anfallenden Umsatzes aus den Nachbarstädten stammt. Daher fehlt es an einem Wachstumspotenzial, wie es die Begründung des Bebauungsplans 269 zu suggerieren versucht.

Der Entwurf des Bebauungsplans 269 leidet daher in der gegenwärtig vorgelegten Form ebenso wie in der früher beschlossenen Fassung an spezifisch städtebaulichen Legitimations- und Abwägungsdefiziten.

7. Nachbesserungsversuche mit Rücksicht auf die Hinweise des OVG NRW in dem Aussetzungsbeschluss vom 28.07.2008

Mit Rücksicht auf die Hinweise, die das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen in dem Aussetzungsbeschluss vom 28.07.2008 (7 B 496/08.NE, Seiten 8/9) gegeben hat, sucht der erneut ausgelegte, geringfügig geänderte Entwurf des Bebauungsplans 269 während des anhängigen Normenkontrollverfahrens (7 D 11/07.NE) eine Nachbesserung vorzunehmen. Dazu sei an dieser Stelle angemerkt, dass der Versuch, die gebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung durch eine identische Flächenbegrenzung für „ein Einkaufszentrum“ zu ersetzen, eine rein formale Umstellung der Nomenklatur ist. Sie vermag deshalb nicht zu überzeugen. Entsprechendes gilt für die Änderungen der textlichen Festsetzung Nr. 4.2. In beiden Punkten versucht der geänderte Entwurf, den Weg formaler Retuschen zu gehen, ohne damit die materiellen Probleme des Bebauungsplans 269 bewältigen zu können.

Mit freundlichem Gruß
(Prof. Dr. R. Breuer)
Rechtsanwalt

Bürgermeister der Stadt Eschweiler
Herrn Rudi Bertram
Rathausplatz 1
52249 Eschweiler

Bürgermeister
der
Stadt Eschweiler
Eing.: 12. FEB. 2007

Prof. Dr. Rüdiger Breuer
Rechtsanwalt
r.breuer@koehler-klett.de

Assistentin:
Sandra Kampner

T +49 (0)221 4207 - 292
F +49 (0)221 4207 - 255

Datum:

8. Februar 2007

Zeichen:

25006 885X DRV9088

83. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eschweiler

Bebauungsplan 269 – Langwahn-Eschweiler

Rüge formell- und materiellrechtlicher Fehler der vorbezeichneten Bauleitpläne gem. den §§ 214, 215a BauGB

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

hiermit unterbreite ich Sie darüber, dass sich eine „BGB-Klagergemeinschaft Langwahn-Eschweiler“ konstituiert hat, deren vertretungsbefugter Vorsitzender Herr Herman Heiden, Englerthstr. 7, 52249 Eschweiler, ist. Diese Gemeinschaft betroffener Bürger der Stadt Eschweiler hat uns mit der Vertretung ihrer Rechte und Interessen in der Angelegenheit der vorbezeichneten Bauleitpläne für das Gebiet Langwahn in Eschweiler beauftragt. Die schriftliche Vollmacht werden wir in den nächsten Tagen nachreichen.

Namens und im Auftrag der bezeichneten Klagergemeinschaft rügen wir hiermit die im folgenden näher beschriebenen Rechtsfehler der 83. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eschweiler und des Bebauungsplans 269-Langwahn gem. den §§ 214, 215 BauGB.

Wie Ihnen bekannt ist, ist der vorbezeichnete Bebauungsplan am 25.10.2006 durch den Rat der Stadt Eschweiler beschlossen und danach bekannt gemacht worden. In seinem zentralen Bereich hat dieser Bebauungsplan gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Vorausgegangen ist eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eschweiler, und zwar die erwähnte 83. Änderung dieses Plans. Wie sich aus den Aktenvorgängen ergibt, ist die 83. Änderung des Flächennutzungsplans seitens der Stadt Eschweiler im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB betrieben worden und am 06.10.2006 in Kraft getreten.

Wegen der Einzelheiten des Sachverhalts beziehen wir uns auf die hier vorliegende Begründung des Bebauungsplans 269, die zugrunde liegenden Unterlagen aus dem Planaufstellungsverfahren (insbesondere die dem Rat

KÖLN
Apollonstraße 15/17
D - 50667 Köln
T +49 (0)221 4207 - 0
F +49 (0)221 4207 - 255

Dr. Helmut Köhler
Prof. Dr. Wolfgang Klett
Dr. Markus W. Pauly
Dr. Dominik R. Lock
Dr. Anno Oesle
Dr. Günter Kitzinger
Prof. Dr. Rüdiger Breuer*
Dr. Theodor Pieper
Dr. Anne-Louise Schüller
Dr. Cedric C. Meyer
Dr. Andreas Zühlkehoff

BERLIN
Zimmerstraße 78
D - 10117 Berlin
T +49 (0)30 25312 - 0
F +49 (0)30 25312 - 23

Lußhof C. Ernst
Stellen Kopp-Asenmacher

BRÜSSEL
B-1050 Brussels
B-1000 Bruxelles
T +32 (0)2 7344466
F +32 (0)2 7344466

Dr. Markus W. Pauly
Dr. Anno Oesle
Dr. Cedric C. Meyer

* in Kooperation
www.koehler-klett.de

Köhler & Klett
Rechtsanwalts Partnerschaft,
Stz Köln,
AG Eschb. PR 104

BAUVERBUNDUNG
Kreissparkasse Köln
BLZ 370 502 99
Konto 170 590

STEUERNUMMER
215/5089/7524

der Stadt Eschweiler unterbreitete Sitzungsvorlage Nr. 258/06 vom 31.08.2006 einschließlich der Begründung, Teil A – Allgemeine Begründungen – und Teil B – Umweltbericht, die von Bürgern und öffentlichen Stellen erhobenen Einwendungen und das vor dem erwähnten Planungsverfahren im Auftrag der Stadt Eschweiler erstattete CIMA-Gutachten vom März 2003.

Die hier durchgeführte Rechtsprüfung hat ergeben, dass der Bebauungsplan 269 an rechtserheblichen Fehlern formell- und materiellrechtlicher Art leidet und die wesentlichen Abwägungsfehler sich bereits in rechtserheblicher Weise in der 83. Änderung des Flächennutzungsplans niederschlagen haben. Die festgestellten und im Folgenden näher darzulegenden Fehler werden hiermit innerhalb der gesetzlichen Frist gem. § 215 BauGB gerügt. Zugleich erlauben wir uns den Hinweis auf die Rechtsfolge, dass die hiermit fristgerecht gerügten Verletzungen der bauplanungsrechtlichen Vorschriften nicht „unbeachtlich“ werden. Die fristgerechte Rüge bewirkt mithin, dass die Rechtsfehler weiterhin – und zwar sowohl im Wege der verwaltungsprozessualen Normenkontrolle als auch im Rahmen einer künftigen Inzidentkontrolle – geltend gemacht werden können. Unter Beschränkung auf die wesentlichen Gesichtspunkte der Sach- und Rechtslage werden hiermit die nachfolgenden Verletzungen bauplanungsrechtlicher Vorschriften beanstandet.

1. Formellrechtliche Fehler

Ein im Rechtssinne „beachtlicher“ formellrechtlicher Fehler des Bebauungsplans 269 liegt in der Unvollständigkeit des in § 2 a BauGB vorgeschriebenen Umweltberichts. Im Umweltbericht des durchgeführten Planaufstellungsverfahrens fehlt es – entgegen den gesetzlichen Anforderungen – an Untersuchungen und Feststellungen hinsichtlich der Hochwasserproblematik. Dieser Fehler ist angesichts der Anforderungen des Hochwasserschutzes vom 03.05.2005 evident und von erheblichem Gewicht.

Generell betrachtet liegt ein rechtserheblicher formellrechtlicher Fehler eines Bebauungsplans vor, wenn die Vorschriften über die Begründung des Plans nach § 2 a BauGB verletzt worden sind (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Halbsatz 1 BauGB). Nach § 2 a Satz 3 BauGB (eingefügt durch das EAG Bau 2004) bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung. Zur vorgeschriebenen Umweltprüfung und zum notwendigen Inhalt des Umweltberichts gehört u.a. der Hochwasserschutz gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 i.V.m. Nr. 7 a BauGB und § 31 b WHG. Diese Vorschriften sind durch das Hochwasserschutzgesetz vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224) in das BauGB und das WHG eingefügt worden. Sie sind am 10.05.2005 in Kraft getreten und regeln gänzlich neue Anforderungen an die Bauleitplanung. Vor allem sind in materiellrechtlicher Hinsicht die Planungsverbote nach § 31 b Abs. 4 Satz 1 und Abs. 5 WHG in rechtlich festgesetzten sowie in faktischen Überschwemmungsgebieten zu beachten. Darüber hinaus kennt das Gesetz Überschwemmungsgefährdete Gebiete (§ 31 c WHG).

Näher dazu Breuer, NuR 2006, 614 ff.; auch Berendes, ZfW 2005, 197 ff.; Jekel, ZfW 2005, 393 ff.; Kotulla, NWZ 2006, 129 ff.

Im vorliegenden Fall sind diese Vorschriften überhaupt nicht beachtet worden. Selbst im Umweltbericht zum Bebauungsplan 269, d.h. in der Begründung gem. § 2 a BauGB, ist hierzu nichts ausgeführt, obwohl in den dortigen Ausführungen zur Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51 a LWG NRW tatsächliche Umstände erwähnt werden, die – falls kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet vorliegen sollte – jedenfalls allen Anlass gegeben hätten, Ermittlungen darüber vorzunehmen, ob ein faktisches Überschwemmungsgebiet gem. § 31 Abs. 5 WHG (und somit ein gesetzliches Planungsverbot) oder ein überschwemmungsgefährdetes Gebiet gem. § 31 c WHG vorliegt. Das Fehlen entsprechender Ermittlungen und einschlägiger Darlegungen im Umweltbericht stellt einen formellrechtlichen Fehler dar. Dies gilt unabhängig davon, ob der Bebauungsplan 269 auch materiell-rechtlich gegen die zwingenden Rechtssätze des Hochwasserschutzes nach § 31 b Abs. 4 Satz 1 WHG oder nach § 31 b Abs. 5 i.V.m. Abs. 4 Satz 1 WHG verstößt. Insofern kann zwar die materiellrechtliche Lage aufgrund der vorliegenden Unterlagen nicht abschließend beurteilt werden, in formell-rechtlicher Hinsicht kommt es hierauf jedoch nicht entscheidend an. Jedenfalls ergibt sich aus den Lageplänen und den Bemerkungen zur Niederschlagswasserbeseitigung, dass bei einem Hochwasser der nahe gelegenen Inde auch im Plangebiet Langwahn zumindest mit Beeinträchtigungen durch einen erhöhten und regulierungsbedürftigen Grundwasserstand gerechnet werden muss und auch eine oberirdische Überflutung nicht ausgeschlossen werden kann. Hierzu wären Ermittlungen und Feststellungen im Umweltbericht unbedingt erforderlich gewesen.

Das Fehlen entsprechender Darlegungen verstößt daher gegen § 2 a BauGB, ist der Umweltbericht in wesentlichen Teilen unvollständig, so liegt allein deshalb ein rechtserheblicher formellrechtlicher Fehler vor. Dieser führt nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans.

So z.B. W. Schröder, in: Schröder, BauGB, 7. Auflage 2006, § 2 a Rn. 47; Quaa/Kuck, ebenda, § 214 Rn. 23; Battis, in: Bat-tis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 9. Auflage 2005, § 214 Rn. 7 f.

2. Materiellrechtliche Fehler

a) Abwägungsdefizit hinsichtlich der vorhandenen und bekannten Altlasten

Von besonderer Bedeutung ist der Umstand, dass der Bebauungsplan 269 an einem Abwägungsfehler, und zwar an einem Abwägungsdefizit im Sinne der planungsrechtlichen Judikatur, leidet, weil die im Boden des Plan-gebiets vorhandenen und der Stadt bekannten Altlasten in der Planbe-gründung zwar erwähnt worden sind (so in der Begründung zum Bebauungsplan, Teil A, Ziff. 5.7 und Teil 8, Ziff. 2.2.1), jedoch vor der Planaufstel-lung weder einer näheren Ermittlung noch einer absehbaren Lösung zuge-führt worden sind. Statt dessen sind die Altlasten in den Festsetzungen, d.h. in den normativen Regelungen, des Bebauungsplans ausgeblendet worden. Hierin liegt ein Abwägungsdefizit.

Grundlegend und wegweisend zu den Abwägungsfehlern BVerwGE 34, 301 (309); 45, 309 (315).

Statt einer planerischen Abwägung und Konfliktbewältigung ist das plane-risch ungelöste Altlastenproblem erklärtermaßen auf den städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Eschweiler und der EKZ Eschweiler Langwahn GmbH (als Vorhabenträger) hinausgeschoben worden. Die vertragliche Vereinbarung beschränkt sich insoweit auf die Bestimmung, dass der Vorhabenträger zur „Befreiung des Grundstücks von Altlasten nach Rechts-kraft des Bebauungsplanes, jedoch vor Aufnahme der planmäßigen Nut-zungen“ verpflichtet ist und „die erforderlichen Bodensanierungen auf sei-nen Kosten durchführen“ wird. Zu Art und Umfang der Sanierung ist in dem (überdies nachträglichen) städtebaulichen Vertrag lediglich bestimmt, dass sie von der „Unteren Bodenschutzbehörde (Kreis Aachen) festgelegt“ wer-den.

Die Rechtsprechung hat in jüngerer Zeit umfangreiche und strenge Anfor-derungen aufgestellt, aus denen sich ergibt, wie im Rahmen der Bauplanung mit Altlasten im Boden von Baugebieten umzugehen ist. Diese Grundsätze sind zunächst in Amtshaftungsprozessen gegen die planaufstel-lende Gemeinde entwickelt worden, haben aber allgemeine Bedeutung. Vor allem müssen sie nach heutigem Erkenntnisstand schon im Planaufstel-lungsverfahren, also vor der Festsetzung einer baulichen Nutzung, beachtet werden. Demzufolge ist die Gemeinde verpflichtet, die künftige Wohnbe-völkerung und sonstige Nutzer vor Bodenkontaminationen und den daraus entstehenden Gefährdungen zu schützen. Im Rahmen der Abwägung sind in einer Bestandsaufnahme mögliche Gefährdungen zu ermitteln, die in-folge der Planung aus der Altlast entstehen oder durch die Planung ver-stärkt werden können.

Zum ganzen BGHZ 106, 323; 108, 224; 109, 380; 110, 1; 113, 367; 117, 363; BGH, NJW 1993, 384; BGHZ 121, 65; BGH, NJW 1994, 91; BGHZ 123, 362; W. Schröder, in: Schröder, a.a.O., § 2 Rn. 115 ff.; Löhr, in: Bat-tis/Krautzberger/Löhr, a.a.O., § 9 Rn. 113 ff.

Dabei sind jedenfalls Gesundheitsgefahren zu berücksichtigen, die den künftigen Benutzern der beplanten Grundstücke drohen. Die dahingehe-nen Amtspflichten der Gemeinde gelten zwar nicht jedermann gegenüber, aber doch gegenüber allen Personen, die künftig in eine individualisierte Beziehung zu dem beplanten Grundstück treten. Zu diesem Personenkreis gehören keineswegs nur die Eigentümer, sondern sämtliche berechtigten Benutzer der beplanten Grundstücke. In den Schutzbereich der Amtspflich-ten fällt nach heutiger Rechtsprechung neben der Gesundheit von Perso-nen das Vermögen, soweit der Bebauungsplan eine „Verlässlichkeitsgrund-lage“ für finanzielle Dispositionen ist.

Der von der Stadt Eschweiler aufgestellte Bebauungsplan 269-Langwahn genügt diesen Anforderungen ersichtlich nicht. Insofern ist zu kritisieren, dass die Ermittlung und die Regelung und somit auch die Bewältigung des auf städtischer Seite bekannten Altlastenproblems, vor allem die Ermittlung und Sanierung der Altlast im Bereich der ehemaligen Kokerei, hinausge-schoben worden sind. Der Bebauungsplan ist angesichts dieser Unsicherhei-ten gleichsam „ins Blaue hinein“ beschlossen worden. Dies ist um so mehr zu beanstanden, als der Kreis Aachen bereits mit Schreiben vom 17.06.2005 gegenüber der Stadt Eschweiler mit Bezug auf die 83. Änderung des Flä-

chenutzungsplans und den beabsichtigten Bebauungsplan 269-Langwahn konkrete Hinweise gegeben und Anforderungen hinsichtlich des Bodenschutzes und der Altlasten geltend gemacht hatte.

Man mag zwar erwägen, ob und inwieweit das im Planaufstellungsverfahren ungeklärte und unbewältigte gebliebene Altlastenproblem im Wege des städtebaulichen Vertrages auf den Unternehmer (hier die EKZ Eschweiler GmbH als Vorhabenträgerin) abgewälzt werden dürfte. Insofern wird diesbezüglich nichts verkannt, dass die erforderliche Bodensanierung grundsätzlich Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages sein und dem Unternehmer zur Pflicht gemacht werden kann (§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Verantwortung der Gemeinde für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren unberührt bleibt (§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3, 3. Satzteil BauGB). Insbesondere müssen in Altlastenfällen der Ablauf des Sanierungsverfahrens sowie die Informations-, Untersuchungs-, Abstimmungs- und Kostenpflichten des Unternehmers (Vorhabenträgers) vertraglich konkretisiert und vereinbart sein. Nur auf diese Weise kann die Gemeinde ihrer Verantwortung für die Bauleitplanung entsprechen und ihrer Planungshoheit gerecht werden, also der Gefahr eines „Ausverkaufs“ ihrer Planungshoheit entgehen. Vor allem kann die Gemeinde nur auf diese Weise ihre in der Rechtsprechung präzisierten Amtspflichten in Bezug auf Altlasten und Bodenkontaminationen erfüllen.

In diesem Sinne auch Bunzel/Coullmas/Schmidt-Eichstaedt, Städtebauliche Verträge – Ein Handbuch, 2. Auflage 1999, S. 75 ff. (mit Formulierungsvorschlägen).

Eine pauschale Übertragung der Ermittlung und Entsorgung der vorliegenden Altlast sowie eine unspezifizierte Abwälzung der erforderlichen, aber nicht konkretisierten Bodensanierung auf den Unternehmer (Vorhabenträger) vermag den genannten rechtlichen Anforderungen nicht zu genügen.

Im vorliegenden Fall wird der städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt Eschweiler und der EKZ Eschweiler GmbH den beschriebenen Anforderungen nicht gerecht. Den planungsrechtlichen Anforderungen widerspricht auch, dass der Stadtrat im vorliegenden Fall den Bebauungsplan am 25.10.2006 beschlossen hat, bevor der städtebauliche Vertrag geschlossen war. Das Abwägungsdefizit liegt mithin offen zu Tage. Hinzu kommt, dass der städtebauliche Vertrag in nicht öffentlicher Sitzung behandelt worden ist. Auch insofern entspricht die Behandlung des Altlastenproblems nicht den planungsrechtlichen Anforderungen. Aus alledem ergibt sich, dass der Rat und die Verwaltung der Stadt Eschweiler ihre planungsrechtliche Verantwortung, ihre Amtspflichten und das planungsrechtliche Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) verletzt haben.

Nach den planungsrechtlichen, von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen ist die Vorgehens- und Entscheidungsweise des Stadtrates als Abwägungsdefizit im Abwägungsvorgang zu kennzeichnen. Dies bedeutet, dass relevante Tatsachen und Belange ungeprüft, zumindest aber mit ungewisser Prüf- und Lösungsperspektive, ausgeblendet worden sind. Durch die Ausblendung wesentlicher tatsächlicher Umstände wird ein Abwägungsvorgang lückenhaft und defizitär.

So grundlegend und wegweisend BVerwGE 34, 301 (309); 45, 309 (315); ständige Rechtsprechung.

Das festgestellte Abwägungsdefizit im Abwägungsvorgang stellt einen materiellen Rechtsfehler dar. Ein solches Defizit besteht unabhängig davon, ob auch das Abwägungsergebnis, nämlich die Festsetzung der ausgewiesenen Nutzungen als solche, rechtsfehlerhaft ist.

Die Relevanz des festgestellten Abwägungsdefizits im Abwägungsvorgang ergibt sich aus § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB. Danach können Mängel, die Gegenstand der Regelung in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB sind, zwar nicht als Mängel der Abwägung geltend gemacht werden; im Übrigen sind Mängel im Abwägungsvorgang jedoch erheblich, allerdings nur, wenn sie offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen sind. Diese Gesetzesfassung geht auf das EAG Bau 2004 zurück.

Näher hierzu Hoppe, NVwZ 2004, 903 (905, 910).

Unter Berücksichtigung der Diskussion zum EAG Bau 2004 ist aufgrund der geltenden Gesetzesfassung eine alternative Unterscheidung vorzunehmen: Entweder ist bereits das Verfahren der Ermittlung und Bewertung von Tatsachen fehlerhaft mit der Folge, dass dieser formellrechtliche Fehler nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beachtlich ist; oder man geht davon aus, dass zwar die verfahrensrechtlichen Anforderungen eingehalten, die materiellrechtlichen Anforderungen an den Abwägungsvorgang jedoch verletzt sind. Der hier erhobene und im Einzelnen begründete Einwand eines altlastenbezogenen Abwägungsdefizits im Abwägungsvorgang stützt sich planungsrechtlich auf die letztgenannte Alternative und damit auf die anerkannten und bewährten Grundsätze des planungsrechtlichen Abwägungsgebots.

Diese Deutung stimmt mit der generellen bauplanungsrechtlichen Auslegung des EAG Bau 2004 bei Hoppe, NVwZ 2004, 953 ff., überein.

Demzufolge ist festzuhalten, dass das vorliegende Abwägungsdefizit im Abwägungsvorgang nach § 214 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB rechtlich relevant ist. Nach dieser Vorschrift kommt es darauf an, ob das im Einzelfall festgestellte Abwägungsdefizit im Abwägungsvorgang hinsichtlich der vorhandenen Altlasten offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen ist. Offensichtlich ist ein Fehler, der aufgrund der Tatsachen objektiv fassbar und in den Akten dokumentiert ist. Diese Voraussetzung muss hier bejaht werden, da die mangelnde Bewältigung des Altlastenproblems und dessen vage Verschiebung in die Ausführung des städtebaulichen Vertrages aus den objektiven Umständen hervorgehen und aus den Aktenvorgängen der Planaufstellung unschwer belegbar sind.

Vgl. zu diesen Kriterien BVerwGE 64, 33; BVerwG, NVwZ 1994, 274; Quaaß/Kukuk, in: Schröder, a.a.O., § 214 Rn. 49; Battis, in: Battis/Krautzberger/Löhr, a.a.O., § 214 Rn. 17.

Die weitere Voraussetzung, dass der im Abwägungsvorgang unterlaufene Fehler auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen ist, ist zu bejahen,

wenn nach den Umständen des Falles die konkrete Möglichkeit besteht, dass ohne diesen Mangel die Planung anders ausgefallen wäre.

So bereits zum BauGB a.F. BVerwGE 64, 33 (39); zu § 214 BauGB geltender Fassung Quasarkuk, in: Schröder, a.a.O., § 214 Rn. 50; Battis, in: Battis/Krautzberger/Löhr, a.a.O., § 214 Rn. 18.

Eine solche konkrete Möglichkeit besteht immer dann, wenn sich anhand der Planunterlagen oder aufgrund sonst erkennbarer oder naheliegender Umstände die konkrete Möglichkeit abzeichnet, dass bei richtiger Vorgehens- und Entscheidungswiese ein anderes Abwägungsergebnis zustande gekommen wäre. Dazu reicht einerseits nicht die abstrakte Möglichkeit eines anderen Ergebnisses aus. Andererseits ist kein positiver Kausalitätsnachweis erforderlich. Ein solcher kann schon aus rechtsstaatlichen Gründen im Hinblick auf die Effektivität des Rechtsschutzes nicht verlangt werden. Im vorliegenden Fall wäre bei richtiger Vorgehens- und Entscheidungswiese entweder eine Ermittlung und Bewertung der vorliegenden Altlast vor der Beschlussfassung über den Bebauungsplan oder eine konkretisierte, kontrollierbare und die städtische Verantwortung erhaltende Vereinbarung über die Ermittlung der vorliegenden Kontaminationen und die durchzuführende Bodensanierung im städtebaulichen Vertrag geboten gewesen. Nach alledem ist es konkret möglich, dass dann auch das Abwägungsergebnis, nämlich der Festsetzungsinhalt des Bebauungsplans, anders ausgefallen wäre. Da dies in der einen oder anderen Entscheidungsvariante sogar gesetzlich geboten gewesen wäre, ist auch von der konkreten Möglichkeit einer derartigen Ergebniskorrektur auszugehen. Aufgrund der dargelegten Ursachen- und Entscheidungszusammenhänge ist mithin das festgestellte Abwägungsdefizit im Abwägungsvorgang gem. § 214 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB rechtserheblich.

b) Außerachtlassung der Hochwasserproblematik

Ein weiteres Abwägungsdefizit liegt möglicherweise in der Außerachtlassung des Hochwasserschutzes. Dieser Gesichtspunkt lässt sich aufgrund der vorliegenden Informationen, wie erwähnt, allerdings gegenwärtig noch nicht überblicken. Insoweit sei auf die obige Rüge der formellrechtlichen Unvollständigkeit des Umweltberichts sowie die Bemerkungen zu § 2 a Satz 3 und § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB verwiesen. Sollte sich erweisen, dass auch ein Abwägungsdefizit hinsichtlich des Hochwasserschutzes vorliegt, sind für die rechtliche Relevanz dieses Fehlers die gleichen Gründe wie für die Rechtserheblichkeit des altlastenbezogenen Defizits anzuführen.

c) Abwägungsdefizit hinsichtlich der städtebaulichen Gesamtentwicklung sowie der Zentren- und Einzelhandelsstruktur der Stadt Eschweiler

Mit der städtebaulichen Gesamtentwicklung Eschweilers und dem speziellen, hier verfolgten Ziel, die Einzelhandelsstruktur und die Attraktivität der „Einkaufsstadt Eschweiler“ weiter zu entwickeln, sind im Hinblick auf die vorliegende Fallproblematik und die erklärte Zielsetzung des Bebauungsplans 269 die zentralen Fragen der planerischen Abwägung sowie der Abwägungskontrolle berührt. Das Abwägungsmaterial besteht aus den Fakten des gegenwärtigen Befundes, den festgestellten Stärken und Schwächen

der städtebaulichen und wirtschaftlichen Struktur sowie aus den Prognosen hinsichtlich der künftigen Entwicklung des Einzelhandels und der städtischen Zentren Eschweilers. Hierfür sind die folgenden Feststellungen aus dem von der Stadt Eschweiler in Auftrag gegebenen, im Jahre 2003 erstellten CIMA-Gutachten aufschlussreich und abwägungsrelevant. Zum Standort- und Branchenkonzept sowie zum Stärken- und Schwächenprofil des Einzelhandelsstandorts Eschweiler heißt es dort (CIMA-Gutachten, S. 124):

„Der Einzelhandel in der Innenstadt von Eschweiler hat sich mit einer Zersplitterung der Haupteinkaufslagen arrangieren müssen. Neben der kompakten südlichen Innenstadt mit den besten Einkaufslagen Grabenstraße, Neustraße, Englerthstraße und Marienstraße befinden sich nördlich der Innenstadt und der Indestraße zwei separate Standortbereiche mit Einzelhandelsbesatz. Im Bereich nördliche Grabenstraße, Markt, Marktplatz befindet sich der Einzelhandel auf dem Rückzug. Gastronomische Nutzungen rücken stärker in das Blickfeld. Das CITY CENTER östlich des Marktes ist nur unzureichend in das Einkaufsnetz eingebunden. Es bezieht seine wirtschaftlichen Entwicklungspotenziale mit einem auf Massenkaufkraft gerichteten Einzelhandelsbesatz aus der Magnetfunktion des KARSTADT Warenhauses. Die Indestraße stellt eine deutliche Barrierewirkung zwischen den Einkaufsbereichen dar ...

Die Häufung von Ladenleerständen in zentralen Lageabschnitten der Innenstadt sowie die Mindernutzung von Immobilien tragen ebenfalls zu einer schlechenden Entwertung der Einkaufslagen bei.“

Zur Standortentwicklung Langwahn erscheinen folgende Feststellungen und Prognosen bedeutsam (CIMA-Gutachten, S. 128):

„Der Standort Langwahn ist nicht unmittelbar an die bestehenden Einkaufslagen angebunden. Insbesondere für die nördliche Innenstadt bleiben positive Entwicklungspotenziale begrenzt. Der Standort 'Langwahn' wäre ein vierter unabhängiger Standortbereich von den übrigen Einkaufsbereichen der Eschweiler Innenstadt ...

Die CIMA sieht eine positive Standortentwicklung nur, wenn ein umfassendes Entwicklungskonzept mit Einbindung der westlichen Marienstraße realisiert wird. Nur so könnte die südliche Innenstadt von der Projektentwicklung profitieren ...“

Die Wirkungsanalyse des gutachtlich zugrunde gelegten Branchenkonzepts mündet in ein problembehaftetes Fazit (CIMA-Gutachten, S. 133):

„Die Umsetzung des aus der Bestandsanalyse abgeleiteten Branchenkonzeptes führt bei den Absatzformenkonzepten Elektrofachmarkt und Sportfachmarkt zu einem erheblichen Wettbewerbsdruck auf den innerstädtischen Einzelhandel. Dies ist vor allem auf die schwache Versorgungssituation in beiden Segmenten zurückzuführen ...

Bei Ansiedlung der beiden Fachmarktkonzepte auf dem Standortareal 'Langwahn' würde ein zusätzlicher sehr wettbewerbsfähiger Einzelhandelsstandort am Rand der Innenstadt entstehen. Der generierte Wettbewerbsdruck dürfte sich in erster Linie negativ auf die Entwicklungspotenziale des

CITY CENTERS auswirken. Für die südliche Innenstadt stellen die Fachmärkte eher ein komplementäres Angebot dar."

Die gutachterlichen Handlungsempfehlungen bestärken das kritische Fazit (CIMA-Gutachten, S. 133):

"Die Realisierung des Einzelhandelsstandorts Langwahn wird zu einer Umstrukturierung der innerstädtischen Standortstrukturen führen. Die Entwicklungsperspektiven des CITY CENTERS dürften erheblich eingeschränkt werden. Der Standort Langwahn hat Nachhaltigkeit. Eine Standortentwicklung sollte unbedingt an die Prämissen eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes Langwahn/Marienstraße geknüpft werden. Die Integration des Standortes in die Innenstadt muss unbedingt verbessert werden, um eine umfassende Attraktivitätssteigerung für die Eschweiler Innenstadt erzielen zu können."

Im abschließenden Überblick über das Einzelhandelskonzept für Eschweiler wird der gesamtstädtische und gesamtplanerische Entwicklungs- und Koordinationsbedarf unterstrichen (CIMA-Gutachten, S. 159):

"Die mittelpunktspezifische Versorgungsfunktion der Innenstadt von Eschweiler ist langfristig nachhaltig abzusichern und weiter zu entwickeln. Hierzu sollten in erster Linie die endogenen Flächenpotenziale im Bereich der nördlichen Grabenstraße (Standort ehemaliges Kaufhaus) und im Block Uferstraße/Neustraße/Josefstraße genutzt werden ...

Der Standortbereich 'Langwahn' bietet wirtschaftlich gute Bedingungen zur Etablierung von Fachmärkten mit komplementären innerstädtischen Kernsortimenten ... Die Umsetzung dieses Standortpotenzials erfordert jedoch eine umfassende städtebauliche Anbindung an die Marienstraße. Mit Realisierung des Standortes 'Langwahn' dürften die Entwicklungspläne für das CITY CENTER erheblich eingeschränkt werden. Die CIMA geht davon aus, dass die Realisierung des Projektvorhabens am 'Langwahn' zu einem Stadttumbau führt, der Betriebsstilllegungen im Bereich des CITY CENTERS einschließt ..."

Vor dem Hintergrund dieses Befundes sowie der hiermit verbundenen Bewertungen und Prognosen betrachtet, fällt in zweifacher Hinsicht ein offenes zukunfts liegendes, zur Kritik herausforderndes Defizit der städtebaulichen Planung der Stadt Eschweiler ins Auge. Dieses doppelte Defizit ist bereits in der 83. Änderung des Flächennutzungsplans enthalten und mit dem Bebauungsplan 269 – Langwahn verfestigt worden. Die Änderung des Flächennutzungsplans unterliegt insofern einer Inzidentkontrolle in Bezug auf den Bebauungsplan. Dabei ist bedeutsam, dass der Flächennutzungsplan wegen seines Rechtscharakters zwar nicht der verwaltungsprozessualen Normenkontrolle nach § 47 VwGO unterliegt, aufgrund des Entwicklungsgebots (gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB) jedoch die nachfolgenden Bebauungspläne bindet und ebenso wie diese dem Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) untersteht.

Ein abwägungsbezogenes Defizit ist zum einen darin zu sehen, dass nach den ausdrücklichen Feststellungen des CIMA-Gutachtens wie auch nach früheren Erklärungen der Stadt Eschweiler vor der eventuellen Festsetzung irgend eines zusätzlichen Einzelhandelszentrums ein städtebauliches Ge-

samtkonzept erforderlich ist, nun aber durch den Bebauungsplan 269 – Langwahn ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel in isolierter, einseitig fixierter und vorgezogener sowie unabgewogener Weise festgesetzt worden ist. Die isolierte und vorgezogene, sachlich unabgewogene Fixierung hat mit der 83. Änderung des Flächennutzungsplans begonnen; kurz darauf ist sie mit dem Bebauungsplan 269 planungsrechtlich verfestigt worden. Insofern ist das Fehlen eines Märkte- und Einzelhandelskonzepts zu rügen, das heute unter bauplanungsrechtlichen Gesichtspunkten mit guten Gründen – und zwar auch in der juristischen Fachliteratur – gefordert wird.

So Sparwasser, NVwZ 2006, 264 ff.

Zum anderen ist zu beanstanden, dass die Flächennutzungsplanung der Stadt Eschweiler gerade im Hinblick auf das Gebiet Langwahn einen sachlichen Bruch enthält, der einer hinreichenden Begründung entbehrt. So ist darauf hinzuweisen, dass noch im Entwicklungs- und Citymanagementkonzept Innenstadt (Büro Hemerla, November 2002) konstatiert war, "die heute minder- oder nichtgenutzten Grundstücke des EWW am Langwahn" spielten "mit Chancen zur Realisierung eines Handwerkerhofes, aber auch für Wohnen, Kino oder Dienstleistungen eine Rolle". Damit stand im Einklang, dass im Flächennutzungsplan-Vorentwurf vom Juli 2004 der Bereich Langwahn, insbesondere das EWW-Gelände, als gemischte Baufläche dargestellt war. Diese Darstellung war ersichtlich aus dem Entwicklungs- und Citymanagementkonzept vom November 2002 und dem CIMA-Gutachten von 2003 abgeleitet. Demgegenüber erscheint die im Entwurf des Flächennutzungsplans vom September 2005 erstmals vorgesehene Darstellung des Langwahns mit einer Sonderbaufläche von 6.000 m² für den großflächigen Einzelhandel als "planerischer Bruch". Dieser lässt die isolierte und vorgezogene Fixierung des Einzelhandelszentrums gerade am Standort Langwahn um so weniger plausibel erscheinen. Auch insoweit fehlt es an einer nachvollziehbaren städtebaulichen Begründung. Die gewundene Einschätzung des Bereichs Langwahn "als quasi integrierter Standort" behebt nicht das konzeptionelle Defizit.

Gemessen am bauplanungsrechtliche Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) begegnet die bezeichnete Bauleitplanung daher dem durchgreifenden Einwand, dass der Stadt Eschweiler ein Märkte- und Einzelhandelskonzept fehlt, wie es heute als erforderlich angesehen wird.

Sparwasser, ebenda.

Deshalb ist die isolierte und vorgezogene Fixierung auf den Standort Langwahn für ein großflächiges Einzelhandelszentrum unabgewogen und somit defizitär erfolgt.

Verstärkt wird das Abwägungsdefizit durch den Umstand, dass die im Planungsgebiet "Langwahn" vorhandenen Altlasten nicht in der gebotenen Weise ermittelt und behandelt, sondern auf den nachfolgenden, städtebaulichen Vertrag und dessen vage Klausel sowie auf die Erörterung in nichtöffentlicher Sitzung des Stadtrates abgedrängt worden ist. Die einseitig fixierte und vorgezogene Festsetzung des Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel erscheint angesichts dieser Umstände geradezu als Verweigerung einer ordnungsgemäßen und offenen Abwägung.

Klarzustellen ist, dass die Feststellung des hier unterlaufenen Abwägungsdefizits auf Seiten der Stadt Eschweiler nicht von der aktuellen Diskussion über einzelhandelsbezogene Ziele der Raumordnung und das diesbezügliche Kongruenzgebot für den großflächigen Einzelhandel abhängig ist.

Dazu: El Bureiasi, Landesplanerische Beurteilung des großflächigen Einzelhandels, Schriftenreihe Beiträge zur Raumplanung, 2005, S. 124 ff.; Hoppe, NVwZ 2006, 1345 ff.; jeweils m.w.N.

Es geht hier nämlich nicht darum, ob das geplante Einzelhandelszentrum am Langwahn mit Zielen der Raumordnung, d.h. mit verbindlichen planerischen Vorgaben i.S. des § 3 Nr. 2 ROG, vereinbar ist. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die nordrhein-westfälische Landes- und Regionalplanung gegenwärtig keine hinreichend konkreten Ziele über die Zulässigkeit des großflächigen Einzelhandels enthält.

OVG Münster, NVwZ 2005, 1201 (Centro); dazu Hoppe, NVwZ 2005, 1241 ff.

Hierauf beruhen die derzeitigen, allerdings momentan nur rechtspolitisch relevanten Bestrebungen zur Novellierung des LPiG NRW. Die hier erhobene Rüge stützt sich nicht etwa auf solche Bestrebungen, sondern auf allgemeine planungsrechtliche Anforderungen, die unabhängig von konkretisierten Zielen der Raumordnung für bestimmte Gebiete gelten.

Zu betonen ist, dass das gerügte Abwägungsdefizit hinsichtlich der städtebaulichen Gesamtentwicklung sowie der Zentren- und Einzelhandelsstruktur der Stadt Eschweiler eine erhebliche praktische Tragweite aufweist. So ist aufgrund der tatsächlichen Umstände zu erwarten, dass die Festsetzung des Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel erhebliche Auswirkungen auf den vorhandenen Einzelhandel in Eschweiler haben wird. Diese Auswirkungen schlagen sich bereits im Vorfeld der Planverwirklichung nieder, beispielsweise in Leerständen von Ladenlokalen, in der Kündigung oder Nichtverlängerung von Miet- und Pachtverträgen sowie in der Stagnation und einer partiell rückläufigen Entwicklung in den überkommenen Einzelhandelszentren und Geschäftsstraßen der Stadt Eschweiler. Der Mangels des städtebaulichen Gesamtkonzepts, die einseitig fixierte und vorgezogene Festsetzung des Sondergebiets im Bereich Langwahn und der festgestellte Bruch in der städtebaulichen Planung bewirken daher eine rechtswidrige Beeinträchtigung der Eigentümer und des Einzelhandelsgewerbes in den vorhandenen Zentren und Geschäftsstraßen der Stadt Eschweiler.

3. Bemerkungen zum weiteren Verfahren

Unsere Mandanten legen Wert auf eine doppelte Feststellung: Einerseits sind sie, wie die erhobene Rüge der dargelegten Rechtsfehler gem. den §§ 214, 215 BauGB verdeutlicht, bereit, ihre Rechte wahrzunehmen und sich gegen die Verletzungen der bauplanungsrechtlichen Vorschriften zu wehren. Die Möglichkeiten, die rechtserheblichen Fehler des Bebauungsplans im Wege der verwaltungsprozessualen Normkontrolle geltend zu machen, sind mit den Mandanten besprochen.

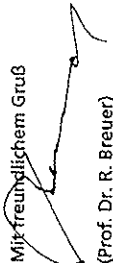
Andererseits haben die Mandanten als Bürger der Stadt Eschweiler noch nicht die Hoffnung aufgegeben, dass Sie, sehr geehrter Herr Bürgermeister, sich aufgrund Ihrer Kompetenz zu einer Prüfung der Sach- und Rechtslage bereit finden und Ihren Einfluss gegenüber dem Stadtrat geltend machen können. Hierzu besteht wegen der festgestellten Rechtsfehler der bezeichneten Bauleitplanung dringender Anlass. In diesem Sinne ist die erhobene Rüge auch als Mittel der administrativen Rechtskontrolle zu verstehen.

Namens der Mandanten bitte ich Sie daher um eine Stellungnahme bis zum

09.03.2007.

Das weitere Vorgehen der Mandanten wird wesentlich davon abhängen, ob und inwieweit die administrative Rechtskontrolle eine Aussicht auf Behebung der festgestellten Fehler, d.h. auf Korrektur der fehlerhaften Bauleitplanung, eröffnet.

Mit freundlichem Gruß


(Prof. Dr. R. Breuer)
Rechtsanwalt

Köhler & Klett Rechtsanwälte, Apostelstraße 15/17, D-50667 Köln

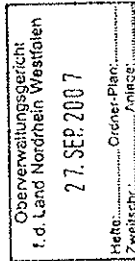
Oberverwaltungsgericht des
Landes Nordrhein-Westfalen
Aegidikirchplatz 5
48143 Münster

Prof. Dr. Rüdiger Breuer
Rechtsanwalt
r.breuer@koehler-klett.de

Assistentin:
Sandra Kamphor

T +49 (0)221 4207 - 292
F +49 (0)221 4207 - 255

Datum:
26. September 2007
Zeichen:
250/06 RB/SFD/17/12095



Antrag auf Normenkontrolle

In Sachen

- 1.) des Herrn Dominik Schoenen, August-Thyssen-Straße 48, 52249 Eschweiler,
- 2.) der Rentnerin Maria Bodewigs, Langwahn 89, 52249 Eschweiler,
- 3.) des Kaufmanns Andreas Knoblauch, Otto-Wels-Straße 26, 52249 Eschweiler,

- Antragsteller -

Verfahrensbevollmächtigte: Köhler & Klett Rechtsanwälte Partnerschaft
Apostelstraße 15/17,
50667 Köln

gegen

die Stadt Eschweiler, vertreten durch den Bürgermeister Rudolf Bertram,
Johannes-Rau-Platz 1, 52249 Eschweiler

- Antragsgegnerin -

wegen: Gültigkeit eines Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB

beantragen wir namens und in Vollmacht der Antragsteller für Recht zu erkennen:

1. Der Bebauungsplan 269 - Langwahn - der Stadt Eschweiler vom 25.10.2006 ist nichtig.
2. Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Verfahrens.

Vollmachten der Antragsteller zu 1.) bis 3.) sind als Anlage 1 beigelegt.

KÖLN
Apostelstraße 15/17
D - 50667 Köln
T +49 (0)221 4207 - 0
F +49 (0)221 4207 - 255

Dr. Helmut Köhler
Prof. Dr. Wolfgang Klett
Dr. Markus W. Pauly
Dr. Dominik R. Lück
Dr. Günter Kitzinger
Prof. Dr. Rüdiger Breuer
Dr. Theodor Pieper
Dr. Anne-Louise Schürer
Dr. Cerdic C. Meyer
Dr. Andreas Zühlendorf

BERLIN
Zeilstraße 78
D - 10117 Berlin
T +49 (0)30 235122 - 0
F +49 (0)30 235122 - 33

Ludolf C. Ernst
Stefan Kopp-Asenmacher

BRÜSSEL
Rue du Commerce 31
B - 1050 Bruxelles
T +32 (0)2 7344466
F +32 (0)2 7344460

Dr. Markus W. Pauly
Dr. Anne Oxle
Dr. Cerdic C. Meyer

* In Kooperation

www.koehler-klett.de

Köhler & Klett
Rechtsanwälte Partnerschaft
Stz Köln
AG Essen, PR 16/4

BANKVERBÜNDUNG
Kreditkassen Köln
BLZ 330 50100
Konto 170 590

STEUERNUMMER
219/598/1254

Zur Begründung tragen wir vor:

I.

Der Antragsteller zu 1.) ist Eigentümer des Grundstücks August-Thyssen-Straße 48 in der Gemarkung Eschweiler, Flur 29, Flurstück 189.

Beweis: Grundbuchauszug des Amtsgerichts Eschweiler, Grundbuch von Eschweiler, Blatt 2736, Abdruck vom 21.08.2007.
- Anlage 2 -

Das Grundstück ist 229 m² groß. Es wird ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt und ist mit einem Wohnhaus bebaut, in dem sich drei Wohnungen befinden. Eine dieser Wohnungen nutzt der Antragsteller zu 1.) selbst, die beiden anderen Wohnungen sind vermietet.

Die Antragstellerin zu 2.) ist Mieterin einer 52 m² großen Wohnung im Erdgeschoss des Hauses Langwahn 89 in Eschweiler. Der Mietvertrag über diese Wohnung ist am 29.04.2007 geschlossen, das Mietverhältnis hat ausweislich des Vertrages am 15.05.2007 begonnen.

Beweis: Wohnraummietvertrag vom 29.04.2007 zwischen den Vermietern Werner und Elife Weidenhaupt in Eschweiler, Maarfeld 11 und der Antragstellerin zu 2.)
- Anlage 3 -

Zuvor hat die Antragstellerin zu 2.) in Düsseldorf gewohnt. Sie hat als Rentnerin aus wohlverwogenen persönlichen Gründen den Umzug in das kleinstädtische Wohnumfeld am Rande der Innenstadt von Eschweiler vollzogen.

Der Antragsteller zu 3.) betreibt als Einzelhändler ein Fotofachgeschäft im City-Center in Eschweiler, Otto-Wels-Straße 26. Das City-Center ist in der zweiten Hälfte der 1970-er Jahre im Zusammenwirken zwischen der Stadt Eschweiler und Unternehmen des Einzelhandels geschaffen worden. Dies ist im unmittelbaren städtebaulichen Zusammenhang mit der seinerzeitigen Errichtung des neuen Rathauses (im Jahre 1977) nördlich des Flusses Inde sowie zur Stärkung der nördlichen Innenstadt von Eschweiler (östlich des

alten Marktes) geschehen. Dabei war das kooperative und erklärte Bemühen maßgebend, mit dem City-Center am Rathaus einen städtebaulichen und handelsstrukturellen Schwerpunkt zu setzen. Hierzu hat die Stadt Eschweiler am 02.07.1976 mit der Beratungsgesellschaft für Gewerbebau GmbH und der Karstadt-bb-Warenhausgesellschaft einen Maßnahmenrägervertrag geschlossen. Dieser Vertrag sieht ausdrücklich einen obligatorischen Branchenbesatzplan vor (§ 8 Abs. 1 Satz 1); er ist auf Dauer abgeschlossen (§ 13 Abs. 1), also zwischen den Vertragsparteien sowie ihren Rechtsnachfolgern unverändert wirksam.

Beweis: Maßnahmenträgervertrag vom 02.07.1976

- Anlage 4 -

Der Antragsteller zu 3.) hat sein Fotofachgeschäft im City-Center am 01.01.2003 eröffnet und dabei, wie noch im Einzelnen darzulegen ist, erhebliche Investitionen getätigt. Vor der Übernahme des Geschäfts hat er den Standort im City-Center der Stadt Eschweiler eingehend geprüft. Insbesondere hat er sich bei der Stadt Eschweiler im Rahmen des City-Management-Prozesses erkundigt. Dort ist ihm erklärt worden, dass die stärkere Verbindung von nördlicher und südlicher Innenstadt die wesentlichste Aufgabe der langfristigen Standortpolitik Eschweilers sei. Diese Erklärungen liefen auf die Bestätigung der früheren, seit dem Maßnahmenträgervertrag und der Errichtung des City-Centers betriebenen Stadtentwicklung hinaus. Sie stimmten seinerzeit, wie noch zu zeigen ist, auch mit den allgemeinen Verlautbarungen der Stadt Eschweiler sowie der städtischerseits beauftragten Planer und Gutachter überein (näher dazu unter III 3 c). Daraus ergab sich die begründete Erwartung, dass die maßnahmenkonforme Ansiedlung des Antragstellers zu 3.) im City-Center einen stabilen und künftig noch verbesserten Standort vervollständigen und ein gesichertes, kontinuierliches „public-privat-partnership“ ergänzen werde.

II.

Der Rat der Stadt Eschweiler hat am 25.10.2006 den Bebauungsplan 269 – Langwahn – beschlossen. Dieser Bebauungsplan ist durch die Bekanntmachung des Bürgermeisters vom 09.01.2007 (veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Eschweiler vom 17.01.2007) ortsüblich bekannt gemacht worden.

Beweis: Amtsblatt der Stadt Eschweiler, 23. Jahrgang, Ausgabe Nr. 2 vom 17.01.2007, lfd. Nr. 8, S. 4

- Anlage 5 -

Das zugrunde liegende Plangebiet setzt sich aus unterschiedlichen Flächen zusammen. Im zentralen Bereich liegt ein ehemaliger Kokereistandort, der in der Vergangenheit lange Zeit durch das gemischtwirtschaftliche Unternehmen EWW (Energie- und Wasserversorgung GmbH) der Stadt Eschweiler genutzt und von diesem Unternehmen Ende der 1990-er Jahre aufgegeben worden ist. Auf dieser Fläche sind die ehemaligen Verwaltungsgebäude und Hallen zwischenzeitlich abgerissen worden. Insoweit handelt es sich gegenwärtig um eine Brachfläche, auf der sich einzelne Mauerreste, Ruinelemente und ein alter Baumbestand befinden. In das Plangebiet einbezogen ist des Weiteren an dessen Südrand der Bereich der vorhandenen Bebauung entlang der August-Thyssen-Straße. Dieser Bereich ist überwiegend durch die vorhandene Wohnnutzung geprägt.

Der Bebauungsplan 269 setzt im zentralen Bereich ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO) mit einer Verkaufsfläche von ca. 6.500 m² fest. Der schmale und langgestreckte Bereich der vorhandenen Bebauung entlang der August-Thyssen-Straße ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der im Südosten des Plangebiets gelegene Eckbereich an der Kreuzung August-Thyssen-Straße (im Süden)/Langwahn (im Osten) ist als Mischgebiet (MI) für eine Mischung aus Wohnnutzung und (nicht wesentlich störender) gewerblicher Nutzung festgesetzt. Auch die im Westen des Plangebiets an der Jahnstraße gelegene Fläche ist als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Sie ist ausweislich der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen als Parkplatzfläche, also zur verkehrlichen Erschließung des Sondergebiets bestimmt; in ihrem südlichen Teil ist sie von einem gekennzeichneten Geh- und Fahrrecht (GF) zu Gunsten der Allgemeinheit überzogen. Für die verkehrliche Erschließung des Sondergebiets sind zwei Zu- und Abfahrten vorgesehen. Von diesen befindet sich die eine an der viel befahrenen Straße Langwahn (im Osten des Plangebiets), die andere soll sich an der August-Thyssen-Straße befinden und durch das dort geplante sog. Torhaus (August-Thyssen-Straße 40 bis 44) hindurchführen.

Wegen der weiteren Einzelheiten der Festsetzungen wird auf den Inhalt und die Begründung des Bebauungsplans 269 sowie die zugrunde liegenden Verwaltungsakten verwiesen.

Im Planungsvorgang ist dem Bebauungsplan 269 die (im sog. Parallelverfahren betriebene und beschlossene) 83. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eschweiler von 1979 vorausgegangen. Erst hierdurch sind die Darstellungen des Flächennutzungsplans auf die anschließende Festsetzung des Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel am Standort Langwahn ausgerichtet worden.

III.

Der Normenkontrollantrag ist zulässig. Er stützt sich auf § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO. Die Antragsteller sind gem. § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO antragsbefugt. Sie machen geltend, dass sie durch den Bebauungsplan 269 – Langwahn – und dessen beabsichtigte Anwendung in ihren Rechten verletzt werden.

1.

Der Antragsteller zu 1.) ist als Eigentümer des Grundstücks August-Thyssen-Straße 48 unmittelbar Planbetroffener („Eigentumsbetroffener“), da sein Grundstück innerhalb des Plangebiets liegt. Als solcher ist er antragsbefugt. Er macht demgemäß geltend, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans 269 rechtswidrig sind und ihn bei der Nutzung seines Grundstücks in rechtswidriger Weise beeinträchtigen.

Allgemein zur Antragsbefugnis der „Eigentumsbetroffenen“
Gerhardt/Bier, in: Schoch/Schmidt-Aßmann/Pietzner, VwGO, § 47 Rdn. 54, 58 ff. m.w.N.

Im vorliegenden Fall erleidet der Antragsteller zu 1.) als Eigentümer des Grundstücks August-Thyssen-Straße 48 durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 269 und dessen Anwendung erhebliche Beeinträchtigungen. Nur scheinbar bleibt die Wohnnutzung seines Grundstücks unberührt, weil dessen Nutzungsart mit „WA“ festgesetzt ist. Tatsächlich ergibt sich aus den Festsetzungen für die unmittelbar benachbarten Grundstücke sowie aus den prägenden, das gesamte Plangebiet beherrschenden Festsetzungen zu

Gunsten des großflächigen Einzelhandels eine gravierende Lageverschlechterung für die Wohnnutzung der Grundstücke an der August-Thyssen-Straße. Dies gilt in besonderem Maße für das Grundstück des Antragstellers zu 1.). Hierfür ist wesentlich, dass in unmittelbarer Nähe zu diesem Grundstück das erwähnte Torhaus (August-Thyssen-Straße 40 bis 44) mit der geplanten Zu- und Abfahrt zum Parkplatz des Fachmarktzentrums Langwahn errichtet werden soll. Hinzu kommt, dass in dem die Zu- und Abfahrt flankierenden Torhaus auf einer Nutzfläche von bis zu 1.000 m² „an dieser Stelle Raum für Sport- und Freizeitaktivitäten (z.B. Fitness-Wellness-Club, Billard, Sportschulen)“ entstehen soll.

Beweis:

Exposé des Fachmarktzentrums Langwahn, veröffentlicht in „Handelsimmobilien News“, hrsg. von der Hillermeier Immobilien GmbH

- Anlage 6 -

Durch die Zu- und Abfahrt in dem sog. Torhaus werden beträchtliche Verkehrsströme fließen, zumal sie leichter zugänglich ist als die andere Zu- und Abfahrt an der Straße Langwahn; denn diese ist praktisch nur aus einer Fahrtrichtung (von Norden her) erreichbar, aus der anderen Fahrtrichtung (von Süden her, nämlich mittels Linksabbiegens) jedoch nicht direkt erreichbar. Infolge dessen werden erhebliche Verkehrsströme und deren Immissionen auf das Grundstück des Antragstellers zu 1.) an der August-Thyssen-Straße einwirken. Weitere Immissionen und Belästigungen werden von den geplanten Einrichtungen in dem sog. Torhaus ausgehen. Auch hierdurch wird das Grundstück des Antragstellers zu 1.) erheblich beeinträchtigt und die Wohnnutzung dieses Grundstücks auf die Dauer gefährdet werden.

Eine zusätzliche Lageverschlechterung würde das Grundstück des Antragstellers zu 1.) dadurch erfahren, dass an seine rückwärtige Grenze die festgesetzte Parkplatzfläche stößt, die als MI-Gebiet ausgewiesen und zudem durch die GF-Ausweisung zu Verkehrszwecken belastet ist. Das Grundstück des Antragstellers zu 1.) ist infolgedessen durch die Lage in der unmittelbaren Nähe des Torhauses (auf dem Grundstück August-Thyssen-Straße 40 bis 44) und durch den an der rückwärtigen Grenze festgesetzten Parkplatz (mit dem überdies dort festgesetzten allgemeinen Ge- und Fahrrecht)

eingezwängt und inselartig gefangen. Die überkommene und bisher ungestörte Wohnnutzung würde durch die erwähnten Festsetzungen und deren geplante Ausnutzung stark beeinträchtigt. Dies würde sich zwangsläufig auch auf die reale Vermietbarkeit der Wohnungen im Hause des Antragstellers zu 1.) negativ auswirken.

2.

Die Antragstellerin zu 2.) ist als Mieterin in der unmittelbaren Nachbarschaft des geplanten Fachmarktzentrums Langwahn „Abwägungsbetroffene“. Als solche ist sie ebenfalls antragsbefugt; denn sie macht als betroffene Person aus der benachbarten Wohnbevölkerung geltend, dass ihre Belange bei der Entscheidung über den Standort des Fachmarktzentrums und die Führung des hierdurch angezogenen Straßenverkehrs nicht hinreichend berücksichtigt, sondern grob missachtet worden sind.

Insofern ist zu beachten, dass alle abwägungserheblichen Belange natürlicher und juristischer Personen deren Antragsbefugnis im Sinne des § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO begründen können. Das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB übt mit dieser Maßgabe eine drittschützende Wirkung aus.

BVerwGE 107, 215 = NJW 1999, 592; Gerhard/Bier, in: Schoch/Schmidt-Aßmann/Pietzner, VwGO, § 47 Rn. 61 a.

Die neuere Rechtsprechung und die herrschende Meinung erkennen an, dass bei der Abwägung im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 7 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, die Sicherheit der Wohnbevölkerung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 2 BauGB nicht nur zu Gunsten der Eigentümer, sondern auch zu Gunsten von Mietern und Pächtern berücksichtigt und gerecht abgewogen werden müssen. Die „Wohnbevölkerung“ im Sinne der genannten Vorschriften wird nämlich nicht nur von den Eigentümern der Wohngrundstücke repräsentiert. Vielmehr umschließt die Wohnbevölkerung alle Personen, die an einer Wohnung nutzungs- und besitzberechtigt sind und dort ihren privaten Lebensmittelpunkt haben.

BVerwG, NVwZ 2000, 807; BVerwGE 110, 36 = NVwZ 2000, 806; Gerhard/Bier, in: Schoch/Schmidt-Aßmann/Pietzner, VwGO, § 47 Rn. 62.

Die Antragstellerin zu 2.) gehört als Mieterin der Wohnung im Erdgeschoss des Hauses Langwahn 89 zum Kreise der Personen, die durch die Verkehrsführung und die Verkehrsimmissionen infolge des geplanten Fachmarktzentrums Langwahn schwerstens betroffen sind. Ihre Betroffenheit ist noch schwerer, als es die zeichnerische Ausweisung der erfassten Flächen erkennen lässt. Das Grundstück Langwahn 89 liegt südöstlich der Kreuzung der Straße Langwahn (die in nord-südlicher Richtung verläuft) mit der August-Thyssen-Straße (in westliche Richtung führend) und der Marienstraße (in östliche Richtung zur südlichen Innenstadt führend). Der Straßenverkehr wird auf dieser Kreuzung bisher durch eine Ampelanlage geregelt. Weil diese Straßen- und Verkehrsführung für das geplante Fachmarktzentrum völlig ungeeignet ist, plant die Stadt Eschweiler nun, die beschriebene Kreuzung baulich umzugestalten und dort einen Kreisverkehr einzurichten. In der Begründung des Bebauungsplans 269 (Teil A, Ziffer 5.4.1) ist darauf hingewiesen, dass im „Verkehrsgutachten“ ein solcher Kreisverkehr für notwendig erachtet worden sei. Indessen stellt es bereits einen formell-rechtlichen Fehler dar, dass diese Änderungen der Straßenführung und der Verkehrserschließung nicht in die ausgelegten Pläne und die zwingend gebotene Bürgerbeteiligung vor der Beschlussfassung über den Bebauungsplan 269 eingegangen sind (dazu unter IV 1 b). Vielmehr ist diese Straßen- und Verkehrsführung erst nachträglich außerhalb der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie überhaupt außerhalb des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 269 fixiert worden. Sie ist im Übrigen auch in materiell-rechtlicher Hinsicht fehlerhaft. Der vorgesehene Kreisel ist nicht geeignet, die Verkehrsprobleme zu lösen, die das großflächige Fachmarktzentrum am Langwahn verursachen würde. Hierin liegt ein Abwägungsfehler, auf den an späterer Stelle näher einzugehen ist (dazu unter IV 2 d).

Für die Betroffenheit und die Antragsbefugnis der Antragstellerin zu 2.) reicht die Tatsache aus, dass der durch das Fachmarktzentrum Langwahn im Falle seiner Realisierung angezogene Straßenverkehr durch den geplanten Kreisel nicht bewältigt werden kann. Der geplante Kreisel hätte insgesamt lediglich einen Durchmesser von ca. 13 m und eine Fahrbahnbreite von ca.

5,5 m; die Bürgersteige wären im Bereich des Kreiseis lediglich 1,15 bis 1,35 m breit. Die Straße Langwahn ist schon bisher stark belastet (mit 10.800 KFZ/24 h, d.h. mit 1.512 KFZ/h max.). Infolge des geplanten Einzelhandelszentrums am Langwahn wäre eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens um ca. 25 % zu erwarten, was einer Belastung mit 13.500 KFZ/24 h und 1.890 KFZ/h max. entspräche.

Beweis: Straßenausbauplanung der Ingenieurgesellschaft Quadriga GmbH, Entwurf vom 12.12.2006, vorgestellt auf einer Bürgerversammlung im Dezember 2006, und Verkehrsgutachten des Büros Igepa, jeweils bei den beizuziehenden Verwaltungsakten der Antragsgegnerin befindlich

Die erwähnten Umstände hätten zur Folge, dass das vermehrte Verkehrsaufkommen (einschließlich des LKW-, insbesondere des Lieferverkehrs) in den Straßen, die auf den Kreisell zuführen, und im Kreisell selbst regelmäßig zu erheblichen Staus und damit verbundenen Immissionen führen würde. Die absehbare Verkehrssituation würde auch Probleme der Verkehrssicherheit verursachen. Hauptgefährdete wären die Fußgänger, die sich im Bereich des Kreiseis und auf den schmalen Bürgersteigen der Kreiselzone bewegen müssten. Das Haus Langwahn 89 und die Mietwohnung der Antragstellerin zu 2.) liegen an dem von Süden her auf den geplanten Kreisell zuführenden Teilstück der Straße Langwahn, und zwar unmittelbar vor dessen Einmündung in den Kreisell. Die Antragstellerin zu 2.) wäre daher von den beschriebenen Verkehrsimmissionen, Gefahren und Belästigungen besonders stark sowie tagtäglich betroffen. Die Verschlechterung, die das kleinstädtische Wohnumfeld am Rande der Innenstadt von Eschweiler erführe, träge die Antragstellerin zu 2.) aufgrund der Lage ihrer Mietwohnung im Einwirkungsbereich des Kreiseis und der durch das Fachmarktzentrum angezogenen Verkehrsströme unausweichlich sowie darüber hinaus nach ihrer wohlüberlegten Wohnsitzwahl mit besonderer und unerträglicher Härte.

3.

Der Antragsteller zu 3.) ist antragsbefugt, weil er zu den Gewerbetreibenden und Investoren gehört, die sich im City-Center beim „neuen Rathaus“ innerhalb der nördlichen Innenstadt von Eschweiler angesiedelt haben, und

dabei auf die langfristige Standort- und Entwicklungspolitik der Stadt Eschweiler, auf deren vertragliche Bindungen und die städtischen Verlautbarungen zur Zeit der Ansiedlung vertraut hat. Demgegenüber hat die Stadt Eschweiler das begründete Vertrauen des Antragstellers zu 3.) – wie auch anderer Einzelhandelsunternehmer im Bereich des City-Centers – enttäuscht, indem sie den Bebauungsplan 269 unter Bruch der Jahrzehntealten Standort- und Entwicklungspolitik, der während dreier Jahrzehnte bewährten Kooperation und der flankierenden, noch 2003/2004 bestätigten Verlautbarungen aufgestellt hat.

Insofern wird nicht verkannt, dass bloße Verschlechterungen der Markt- und Wettbewerbssituation keinen rechtlich relevanten Nachteil darstellen und deshalb als solche die Antragsbefugnis im Normenkontrollverfahren nicht zu begründen vermögen.

Gerhardt/Bier, in: Schoch/Schmidt-Aßmann/Pietzner, VwGO, § 47 Rn. 66; Bräcker, in: Gelzer/Bräcker/Reidt, Bauplanungsrecht, 7. Auflage 2004, Rn. 1013.

Des Weiteren wird nicht verkannt, dass hiernach der Inhaber eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes grundsätzlich nicht befugt ist, wegen negativer Auswirkungen auf seinen Betrieb einen Bebauungsplan, der ein großflächiges Einzelhandelszentrum zulässt, im Rechtsweg anzuzureifen.

8VerwGE 59, 87 (103); 8VerwG, NVwZ 1990, 555; 8VerwG, NVwZ 1997, 683.

Diese Aussagen enthalten jedoch lediglich einen allgemeinen, abstrakt formulierten Grundsatz, der in der jüngeren Rechtsentwicklung längst an seine Grenzen gestoßen ist und nach differenzierenden, situationsbezogenen Einschränkungen verlangt. Diese sind inzwischen auch anerkannt. Zutreffend ist dazu angemerkt worden, dass die großflächige Planung von Einzelhandel und Unterhaltungseinrichtungen einen Markteingriff und eine Beschränkung der Wettbewerbsfreiheit bedeutet; ebenso zutreffend ist die Erkenntnis, dass dieser Eingriff in der Planungspraxis regelmäßig auch gewollt ist, und zwar insbesondere bei der Standortwahl für großflächige Einzelhandelszentren.

Spanwasser, NVwZ 2006, 264 (272).

Grundrechts- und abwägungsrelevant ist eine Standortentscheidung für ein großflächiges Einzelhandelszentrum insbesondere, wenn sie *erstens* das Prinzip der Positivzulassung nach § 11 Abs. 3 BauNVO berührt und die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO durchbricht, *zweitens* das bauplanungsrechtliche Erfordernis eines Märkte- und Zentrenkonzepts für den großflächigen Einzelhandel außer Acht lässt und damit ein qualifiziertes Planungsgebot missachtet und *drittens* im gegebenen Fall eine konkretisierte und individualisierte Spannungslage und die darin involvierten, von den Art. 12 Abs. 1 und 14 Abs. 1 GG geschützten Berufs- und Eigentumsbelange nicht oder unzureichend berücksichtigt. Ein betroffener Einzelhändler, der den Bebauungsplan für ein großflächiges Einzelhandelszentrum mit entsprechender Begründung angreift und damit einen Abwägungsfehler rügt, ist antragsbefugt im Sinne des § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO. Er macht geltend, dass die planerische Abwägung gegen § 1 Abs. 7 BauGB verstößt und drittbeschützende Normen des Bauplanungsrechts für die Festsetzung von Standorten des großflächigen Einzelhandels verletzt. Eben diese Voraussetzungen erfüllt im vorliegenden Fall der Antragsteller zu 3.).

a)

Der Bebauungsplan 269 der Antragsgegnerin erfüllt aufgrund der Art und des Umfangs seiner Festsetzungen die Voraussetzungen des § 11 Abs. 3 BauNVO. Er unterliegt daher dem Prinzip der Positivzulassung nach dieser Vorschrift (was bei der Festsetzung des Sondergebiets – SO – für den großflächigen Einzelhandel formell beachtet ist) sowie der Vermutung von Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, den Verkehr, die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der zugelassenen Betriebe und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Stadtgebiet der Antragsgegnerin.

Die Anforderungen des § 11 Abs. 3 BauNVO an die Festsetzung eines Sondergebiets der relevanten, hier gegebenen Größenordnung werden wie folgt konkretisiert:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nur an solchen Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden, wo sie sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (Kongruenzgebot).
- Sie dürfen weder durch ihre Lage oder Größe noch durch ihre Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Vorhabens beeinträchtigen (Beeinträchtigungsverbot).
- Jedenfalls müssen Einzelhandelsgroßbetriebe Siedlungsschwerpunkten zugeordnet sein, um eine integrierte Ansiedlung innerhalb innerstädtischer Zentren oder Nebenzentren zu gewährleisten (Integrationsgebot).

So Sparwasser, NVwZ 2006, 264 (267) unter Auswertung der vorbildhaften Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg vom 21.02.2001 (GABl. S.290).

Der Bebauungsplan 269 der Antragsgegnerin wird diesen Anforderungen nicht gerecht. Er verstößt insbesondere gegen das Beeinträchtigungsverbot und das Integrationsgebot. Dies ergibt sich aus den Feststellungen, die in dem von der Antragsgegnerin in Auftrag gegebenen, im Jahre 2003 erstatteten CIMA-Gutachten hinsichtlich der städtebaulichen und handelsstrukturellen Problemlage in der nördlichen wie in der südlichen Innenstadt Eschweilers getroffen sind. Das großflächige Einzelhandelszentrum am Langwahn wäre mit schwerwiegenden Beeinträchtigungen für den vorhandenen Einzelhandel verbunden; es würde sich nicht in das städtebauliche und handelsstrukturelle Gefüge der Innenstadt einfügen, sondern zur Abwendung der Beeinträchtigungen des vorhandenen Einzelhandels erhebliche Umstrukturierungen erfordern.

Beweis:

CIMA-Gutachten: CIMA GmbH, Untersuchung zur Steigerung der Attraktivität und städtebaulichen Weiterentwicklung der Einkaufsstadt Eschweiler unter Berücksichtigung der Erhöhung der Kaufkraftbindung (= Einzelhandelskonzept für die Stadt Eschweiler), Endbericht für den Auftraggeber, Bonn, März 2003

- Anlage 7 -

Angesichts dieser Problemlage enthält der Bebauungsplan 269 der Antragsgegnerin wie auch die vorangegangene 83. Änderung des Flächennutzungsplans der Antragsgegnerin einen planerischen Bruch, der einer trag-

fähigen Begründung entbehrt und den Anforderungen der Problem- und Konfliktbewältigung nicht genügt. Die materielle Problematik dieses Defizits braucht an dieser Stelle – mit Blick auf die Antragsbefugnis und die mögliche Verletzung des Antragstellers zu 3.) in seinen Rechten – nicht vertieft zu werden. Hierzu wird im Folgenden im Hinblick auf die Begründetheit des Normenkontrollantrages und das materiell-rechtliche Abwägungsdefizit Näheres ausgeführt (unten IV, 2 c).

b)

Zu Recht wird nach heutigem Erkenntnisstand gefordert, dass eine Gemeinde ein **Märkte- und Zentrenkonzept** entwickeln, beschließen und bekanntgeben muss, wenn die heute typischen Marktveränderungen (Konzentration des Einzelhandels, Ausdifferenzierung des Einkaufsverhaltens, erhöhte Mobilität der Verbraucher, Abwanderung von Kaufkraft und Publikum aus den tradierten Innenstädten, folgeweise Verödung der Innenstädte und soziale Desintegration) stattfinden und einen unabwiesbaren Planungs- und Steuerungsbedarf indizieren.

Sparwasser, NVwZ 2006, 264 (269 ff.).

Eine derartige Situation liegt im Stadtgebiet der Antragsgegnerin vor. Der Bebauungsplan 269 der Antragsgegnerin wie auch die vorangegangene 89. Änderung des Flächennutzungsplans lässt ein Märkte- und Entwicklungskonzept der geforderten Art jedoch vermissen. Dies ist um so auffälliger und um so weniger hinnehmbar, als das zuvor erwähnte, von der Antragsgegnerin selbst in Auftrag gegebene CIMA-Gutachten aufgrund der dort dargestellten Problematik ein derartiges Märkte- und Zentrenkonzept für das gesamte Stadtgebiet der Antragsgegnerin angemahnt und dessen Aufstellung vor der Festsetzung eines neuen Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandels, insbesondere einer derartigen Ausweisung am Standort Langwahn, gefordert hat.

Beweis: CIMA-Gutachten, a.a.O., S. 124, 133, 159; Näheres unten im Rahmen der Begründetheit unter IV, 2 c.

c)

Die konkretisierte und individualisierte Spannungslage sowie die hieraus folgende **Abwägungsbetroffenheit** des Antragstellers zu 3.) im Hinblick auf seine Berufs- und Eigentumsbelange ergibt sich zum einen daraus, dass er – wie bereits erwähnt – die städtebauliche und handelsstrukturelle Situation im Stadtgebiet der Antragsgegnerin sowie insbesondere am Standort des City-Centers vor der Eröffnung seines Fotofachgeschäfts im City-Center (am 01.01.2003) eingehend geprüft hat und aufgrund der seinerzeit vorliegenden Planung, der langfristigen Standort- und Stadtentwicklungspolitik der Antragsgegnerin sowie der städtischen Verlautbarungen von einer positiven Erwartung hinsichtlich des Standorts im City-Center ausgehen durfte. Zum anderen ist wesentlich, dass die Festsetzung des großflächigen Einzelhandelszentrums (Fachmarktzentrums) am Standort Langwahn die Entwicklung des Einzelhandels sowie der städtebaulichen und wirtschaftlichen Schwerpunkte im Stadtgebiet der Antragsgegnerin grundlegend verändern wird. Die zwangsläufigen Verlagerungen werden unausweichlich zu Lasten des City-Centers und der dort ansässigen Einzelhändler erfolgen. Diese werden in existenzgefährdender Weise bedroht.

Beweis: CIMA-Gutachten, a.a.O., S. 124, 133, 159.

Damit wird das begründete Vertrauen des Antragstellers zu 3.) in eine kontinuierliche und konsistente Bauleitplanung, eine kalkulierbare Stadtentwicklungspolitik der Antragsgegnerin und deren ausdrückliche Verlautbarungen enttäuscht. Auch wenn man davon ausgeht, dass ein Gewerbetreibender bloße Verschlechterungen der Markt- und Wettbewerbssituation grundsätzlich hinnehmen muss, ergibt sich hier aus den konkreten Fallumständen die Grundrechts- und Abwägungsrelevanz zu Gunsten des Antragstellers zu 3.) im Hinblick auf § 1 Abs. 7 BauGB (i.V.m. den Berufs- und Eigentumsbelangen gem. den Art. 12 Abs. 1 und 14 Abs. 1 GG). Diese Umstände müssen im Zusammenhang mit der städtebaulichen und handelsstrukturellen Problematik, den dazu in dem erwähnten CIMA-Gutachten getroffenen Feststellungen und den Verlautbarungen der Antragsgegnerin gesehen werden, die der Antragsteller zu 3.) vor der Eröffnung seines Fotofachgeschäfts am 01.01.2003 erkundet, geprüft und bei seiner Ansiedlungsentscheidung gewürdigt hat. Insoweit ist Folgendes hervorzuheben:

aa)

Unter den Beschlüssen und Verlautbarungen der Antragsgegnerin hat der Beschluss des Stadtrates vom 15.06.1999 eine wesentliche Bedeutung für die seinerzeit beabsichtigte und nach außen propagierte Stadtentwicklung und damit auch für die gleichzeitig gepflegte Kooperation mit den Bürgern der Stadt. Mit diesem Beschluss hat sich der Stadtrat seinerzeit einstimmig zum „Entwicklungs- und Citymanagementkonzept Innenstadt Eschweiler“ bekannt und dabei den Ergebnissen eines intensiven Partizipationsprozesses unter Einbeziehung des Vereins „City-Management Eschweiler e.V.“ zugestimmt. In dem Beschluss vom 15.06.1999 heißt es im Anschluss an das beschlossene Leitbild für die Eschweiler Innenstadt nördlich und südlich der Inde unter Nr. 4:

„Großflächiger Einzelhandel ist außerhalb der Stadtzentren nur mit einem zentrumsnahen Angebot anzubieten.“

Zugleich enthielt der Beschluss des Stadtrates vom 15.06.1999 unter den Nrn. 5 und 6 die Festlegungen:

„Die Einzelhandelschwerpunkte, Fußgängerzone und Marienstraße sowie ‚City-Center‘ und der Gastronomieschwerpunkt ‚Markviertel‘ sind zu erhalten und zu profilieren; insgesamt ist jedoch eine größere Funktions- und Nutzungsmischung anzustreben.“

Das Markviertel und der Fußgängerzonenbereich sind stärker miteinander zu verknüpfen, hierfür werden

- ein Rückbau der Indestraße,
- bessere Querungsmöglichkeiten für Fußgänger, z.B. Fußgängerfurt, Indebrücke und
- eine bessere bauliche Integration der Inde in das Umfeld mit einer Heranführung der Stadt an das Gestaltungselement Fluß/Wasser

angestrebt.“

Aufgrund dieser Festlegungen konzentrierten sich die gesamten stadtplanerischen Bemühungen und Erklärungen in den weiteren Nummern des Stadtratsbeschlusses vom 15.06.1999 auf die Überwindung der trennenden Wirkung der in den 1970-er Jahren vierspurig ausgebauten Indestraße und

der Inde (Indestraßenrückbau und Neugestaltung des Indeverlaufs). Beherrschend war dabei das Ziel, die nördliche und die südliche Innenstadt beidseits der bisher trennenden Barriere besser miteinander zu verknüpfen.

Beweis: Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom 15.06.1999, beigelegt als Anlage 1 der Vorlage des Bürgermeisters für die Stadtratsitzung am 21.06.2000 (Vorlage Nr. 240/00 vom 05.05.2000).

- Anlage 8 -

Der Stadtrat hat, der zuvor erwähnten Vorlage entsprechend, in der Sitzung am 21.06.2000 den Beschluss gefasst, „zur Durchführung der aus dem Entwicklungs- und City-Managementkonzept als intergrierten Handlungskonzept entwickelten Maßnahmen“ das in der Anlage dieses Beschlusses dargestellte, klar begrenzte Gebiet der Eschweiler Innenstadt als Stadterneuerungsgebiet festzulegen und als „Entwicklungsgebiet Innenstadt Eschweiler“ zu bezeichnen.

Beweis: Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom 21.06.1999, einstweilen beigelegt mit der vorbezeichneten Vorlage des Bürgermeisters vom 05.05.2000 für die Stadtratsitzung am 21.06.2000, S. 2, wie zuvor

Dem Beschluss des Stadtrates vom 21.06.2000 lag das Entwicklungs- und City-Managementkonzept Innenstadt Eschweiler zugrunde, das in dem Zwischenbericht niedergelegt ist, den das Büro für Stadtplanung und Stadtentwicklung Hans-Joachim Hamerla im Auftrag des Rates der Stadt Eschweiler sowie mit Förderung durch das Land Nordrhein-Westfalen im Juni 1999 erstellt und vorgelegt hatte.

Beweis: Vorlage des Bürgermeisters vom 05.05.2000 für die Stadtratsitzung am 21.06.2000 (wie zuvor bezeichnet), Anlage 2 der Vorlage.

Der Rat der Stadt Eschweiler hat in dem Beschluss vom 21.06.2000 das Weiteren ein „Maßnahmenprogramm als Grundlage für ein erstes Konzept“ beschlossen. Dieses Maßnahmenprogramm hebt im Abschnitt „Flächenpotentiale“ mit Bezug auf das Ziel der Innenentwicklung die notwendige Stärkung des Eschweiler Zentrums hervor. Demgegenüber enthält das Maß-

nahmenprogramm hinsichtlich des Gebiets am Langwahn die deutlich kontrastierende Aussage:

„Im weiteren Umkreis des Zentrums spielen vor allem die heute minder- oder nicht genutzten Grundstücke der EWV an der Langwahn mit Chancen zur Realisierung eines Handwerkerhofes, aber auch für Wohnen, Kino oder Dienstleistungen eine Rolle.“

Beweis: Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom 21.06.2000, einstweilen belegt mit der vorbezeichneten Vorlage des Bürgermeisters vom 05.05.2000 für die Stadtratssitzung am 21.06.2000, S. 2 der Vorlage und deren Anlage 3, S. 13

Alle vorgenannten Beschlussinhalte und Aussagen sind später seitens der Antragsgegnerin wiederholt und bekräftigt worden. Dies ist insbesondere in dem im Auftrag der Antragsgegnerin herausgegebenen und mit Mitteln des Landes Nordrhein-Westfalen geförderten „Entwicklungs- und City-Managementkonzept Innenstadt“ geschehen.

Beweis: Gutachten „Eschweiler, Entwicklungs- und City-Managementkonzept Innenstadt“, im Auftrag der Stadt Eschweiler erstellt von: Stadtplanung und Stadtentwicklung Hamerla, Gruf-Rinck und Partner, Dortmund, Sachstand Dezember 2001, überarbeitet November 2002, insbesondere S. 11 ff., 25, 47 ff., 92 ff.

- Anlage 9 -

Bestandteil dieses Entwicklungs- und City-Managementkonzepts war nämlich das erklärte und mit den Bürgern der Stadt konsentiertere Ziel, das Marktviertel und das City-Center nördlich der Indestraße und der Indetertzu entwickeln und durch eine bessere Verbindung mit den anderen zentralen Lagen der Innenstadt aufzubessern. Damit sollten erklärtermaßen dem Handel im Bereich des Marktviertels und des City-Centers seitens der Stadtplanung bessere Entwicklungsmöglichkeiten geboten werden.

Beweis: Gutachten „Eschweiler, Entwicklungs- und City-Managementkonzept Innenstadt“, wie zuvor bezeichnet, S. 69.

Ebenso sind in dem im Auftrag der Antragsgegnerin erstellten und im November 2002 veröffentlichten Entwicklungs- und City-Managementkonzept

die kontrastierenden, oben zitierten Aussagen zu dem Gebiet am Langwahn wiederholt worden. Diesem ist dabei erneut die Bestimmung zugescriben worden, dass es „Chancen zur Realisierung von Wohnraum, eines Kinos oder Dienstleistungen, aber auch eines Handwerkerhofes“ bieten sollte.

Beweis: Gutachten „Eschweiler, Entwicklungs- und City-Managementkonzept Innenstadt“, wie zuvor bezeichnet, S. 25.

bb)

Auf Seiten des Antragstellers zu 3.) ist zu beachten, dass er auf das Entwicklungs- und Stadtplanungskonzept der Antragsgegnerin in besonderer und abwägsrelevanter Weise angewiesen war und den Beschlüssen und Verlautbarungen der Antragsgegnerin gerade angesichts der in dem Gutachten beschriebenen Situation vertrauen durfte und musste. Hierbei spielte eine wesentliche Rolle, dass die Antragsgegnerin selbst durch die jahrelange und intensive Kooperation mit dem örtlichen Handel Ansidlungen und Investitionen von dessen Seite angeregt und herausgefordert hat. Hierdurch hat die Antragsgegnerin gezielt und planmäßig das Vertrauen des örtlichen Handels in die Kontinuität und Konsistenz der städtebaulichen Planung geweckt. Selbst wenn man einräumt, dass geweckte Erwartungen seitens der öffentlichen Verwaltung, und zwar auch im Bereich der städtebaulichen Planung, beigewandelten und nicht voraussehbaren Verhältnissen nicht immer eingelöst werden können, ist eine willkürliche Kehrtwendung der städtebaulichen Planung sowie eine abrupte Preisgabe eines zuvor propagierten Kooperations- und Maßnahmenkonzepts sachwidrig und abwägsfehlerhaft. Eben eine solche Kehrtwendung der städtebaulichen Planung liegt im zugrundeliegenden Fall vor. Die Antragsgegnerin hat ihre städtebauliche Planung sowie ihre jahrelangen Beschlüsse und Verlautbarungen zur Entwicklung der Innenstadt mit der Aufstellung des angegriffenen Bebauungsplans 269 – Langwahn – überraschend und abrupt umgestoßen. Damit hat sie das zuvor gezielt geweckte, durchaus berechnete Vertrauen u.a. des Antragstellers zu 3.) enttäuscht und dessen betriebliche Existenz gefährdet.

Die situationsbedingte Orientierung des Antragstellers zu 3.) an den Beschlüssen und Verlautbarungen der Antragsgegnerin und seine hiermit verbundene Abhängigkeit von der Beschluss- und Konzepttreue der Antragsgegnerin werden durch die konkreten Umstände des Sachverhalts unterstrichen. Die Geschäftseröffnung des Antragstellers zu 3.) zum 01.01.2003 hat in der Weise stattgefunden, dass er zu diesem Datum – nach den geschilderten Recherchen – das Geschäft seines Vorgängers übernommen hat. Da dieser noch über einen laufenden, bis zum 31.12.2006 befristeten Mietvertrag über die Geschäftsräume im City-Center verfügte, hat der Antragsteller zu 3.) die Geschäftsräume zunächst als Untermieter des Vorgängers genutzt. Anschließend hat der Antragsteller zu 3.) einen eigenen Hauptmietvertrag mit dem Vermieter der Räumlichkeiten im City-Center geschlossen, und zwar für die Mietzeit vom 01.01.2007 bis zum 31.12.2013. Die Verhandlungen zum Abschluss dieses Mietvertrages haben im Laufe des Jahres 2003 und zu Anfang des Jahres 2004 stattgefunden. Der Hauptmietvertrag ist daher erst am 30.01.2004 unterzeichnet worden.

Beweis: Mietvertrag für gewerbliche Räume zwischen Herrn Jürgen Siemowski, vertreten durch die M.I.O. AG, Otto-Wels-Straße 12 a, 52249 Eschweiler, als Vermieter und dem Antragsteller zu 3.) als Mieter

- Anlage 10 -

Die Vorgänge der Vertragsverhandlungen und des Vertragsabschlusses erklären sich daraus, dass der Antragsteller zu 3.) in seinem Fotofachgeschäft in den Jahren 2003/2004 vor einem erheblichen Investitionsbedarf stand und hierfür Planungs- und Investitionssicherheit brauchte. Der konkrete Grund bestand darin, dass der Antragsteller zu 3.) für die direkte Entwicklung von Fotos, den aktuellen Anforderungen des Marktes entsprechend, mit der Notwendigkeit konfrontiert war, ein neues und modernes Entwicklungsgesetz (Minilab) anzuschaffen. Der Kaufpreis dieses Gerätes belief sich auf 120.000,00 €. Wegen der Höhe und Langfristigkeit dieser Investition erforderte der Antragsteller zu 3.) den Standort im City-Center der Stadt Eschweiler in der geschilderten Weise besonders eingehend und gründlich unter Auswertung aller Beschlüsse, Planungen und Verlautbarungen der Antragsgegnerin. Erst auf der Basis der positiven Einschätzungen, der darauf gegründeten Prognose und des berechtigten Vertrauens in die kontinuierliche und konsistente Planung der Antragsgegnerin hat der Antragsteller

zu 3.) die erwähnte Investition getätigt und den vorgelegten Hauptmietvertrag vom 30.01.2004 abgeschlossen.

In diesem Zusammenhang war es für den Antragsteller zu 3.) von entscheidender Bedeutung, dass die Verwaltung und die politischen Repräsentanten der Antragsgegnerin im Rahmen des City-Management-Prozesses die erwähnten Erklärungen über die positive Entwicklungsperspektive des City-Centers und die langfristige Standortpolitik im Stadtgebiet abgegeben haben. Dabei war es unter städtebaulichen und handelsstrukturellen Gesichtspunkten wesentlich, dass in den Beschlüssen und Verlautbarungen der Antragsgegnerin eine stärkere Verbindung zwischen nördlicher und südlicher Innenstadt (unterlegt mit Plänen zur Bebauung, Untertunnelung und Umgestaltung der Inde-Straße am Ufer der Inde) hervorgehoben wurde.

Den Organen und Amtsträgern der Antragsgegnerin war bekannt, dass die Einzelhändler im City-Center auf die positive Entwicklungsperspektive und die wiedergegebenen Umstände vertrauten. Schon das CIMA-Gutachten sowie die vorherigen und nachträglichen Beschlüsse über die städtebauliche und handelsstrukturelle Entwicklung der Stadt Eschweiler hatte die konkretisierte und individualisierte Spannungslage zwischen den vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, insbesondere im City-Center, und den erwogenen Einzelhandelszentren am Stadtrand verdeutlicht. Daraus ergab sich, dass die begründeten Erwartungen sowie die Berufs- und Eigentumsbelange der Inhaber vorhandener Betriebe zum Abwägungsmaterial der weiteren Bauleitplanung für die Innenstadt der Antragsgegnerin gehörten. Dies gilt insbesondere für Gewerbetreibende, die – wie der Antragsteller zu 3.) – ihre Dispositionen und Investitionen ganz auf die Beschlüsse und Verlautbarungen der Antragsgegnerin gegründet haben. Hierbei ist zu betonen, dass der Antragsteller zu 3.) sein begründetes Vertrauen sowohl auf die vertraglichen, ihm mitgeteilten Bindungen der Antragsgegnerin aus der Errichtungsphase des City-Centers (oben I) als auch auf die zuvor wiedergegebenen Planungsvorgänge aus den Jahren 1999 bis 2003 gestützt hat. Die Übergehung dieser Belange bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan 269 stellt ein Abwägungsdefizit dar. Darin liegt ein Verstoß gegen § 1 Abs. 7 BauGB. Eben diese Rechtsverletzung rügt der Antragsteller zu 3.). Er muss aus den früher (im CIMA-Gutachten) dargelegten Gründen

um die Existenzfähigkeit seines Betriebes fürchten und mit ruinösen Konsequenzen der strukturellen Verlagerungen infolge des Bebauungsplans 269 sowie der Ausführung dieses Plans rechnen. Hierzu wird im Einzelnen auf die Situationsanalyse und die deutliche Negativprognose in dem vorgelegten CIMA-Gutachten verwiesen.

IV.

Der Normenkontrollantrag ist auch begründet. Die Antragsteller haben die Rechtsfehlerhaftigkeit des Bebauungsplans 269 – Langwahn – bereits durch Schreiben des Unterzeichners vom 08.02.2007 gegenüber dem Bürgermeister der Antragsgegnerin gem. §§ 214, 215 BauGB gerügt. Der Bebauungsplan 269 leidet an formell- und materiell-rechtlichen Fehlern.

1. Formellrechtliche Fehler

a) Unvollständigkeit des Umweltberichts

Ein im Rechtsinne „beachtlicher“ formellrechtlicher Fehler des Bebauungsplans 269 liegt in der Unvollständigkeit des in § 2 a BauGB vorgeschriebenen Umweltberichts. Im Umweltbericht des durchgeführten Planaufstellungsverfahrens fehlt es – entgegen den gesetzlichen Anforderungen – an Untersuchungen und Feststellungen hinsichtlich der Hochwasserproblematik. Dieser Fehler ist angesichts der Anforderungen des Hochwasserschutzes vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224) evident und von erheblichem Gewicht.

Generell betrachtet liegt ein rechtserheblicher formellrechtlicher Fehler eines Bebauungsplans vor, wenn die Vorschriften über die Begründung des Plans nach § 2 a BauGB verletzt worden sind (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Halbsatz 1 BauGB). Nach § 2 a Satz 3 BauGB (eingefügt durch das FAG Bau 2004) bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung. Zur vorgeschriebenen Umweltprüfung und zum notwendigen Inhalt des Umweltberichts gehört u.a. der Hochwasserschutz gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 i.V.m. Nr. 7 a BauGB und § 31 b WHG. Diese Vorschriften sind durch das Hochwasserschutzgesetz vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224) in das BauGB und das WHG eingefügt worden. Sie sind auf die konkurrierende Bundesgesetzgebungskompetenz nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG gestützt, deshalb unmittelbar am

10.05.2005 in Kraft getreten und regeln gänzlich neue Anforderungen an die Bauleitplanung. Vor allem sind in materiellrechtlicher Hinsicht die Planungsverbote nach § 31 b Abs. 4 Satz 1 und Abs. 5 WHG in rechtlich festgesetzten sowie in faktischen Überschwemmungsgebieten zu beachten. Darüber hinaus kennt das Gesetz Überschwemmungsgefährdete Gebiete (§ 31 c WHG).

Näher dazu Breuer, NuR 2006, 614 ff.; auch Berendes, ZfW 2005, 197 ff.; Jekel, ZUR 2005, 393 ff.; Kotulla, NVwZ 2006, 129 ff.; Faßbender, DVBl. 2007, 926 ff.

Im vorliegenden Fall sind diese Vorschriften überhaupt nicht beachtet worden. Selbst im Umweltbericht zum Bebauungsplan 269, d.h. in der Begründung gem. § 2 a BauGB, ist hierzu nichts ausgeführt, obwohl in den dortigen Ausführungen zur Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51 a LWG NRW tatsächliche Umstände erwähnt werden, die – falls kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet vorliegen sollte – jedenfalls allen Anlass geben hätten, Ermittlungen darüber vorzunehmen, ob ein faktisches Überschwemmungsgebiet gem. § 31 Abs. 5 WHG (und somit ein gesetzliches Planungsverbot) oder ein Überschwemmungsgefährdetes Gebiet gem. § 31 c WHG vorliegt. Das Fehlen entsprechender Ermittlungen und einschlägiger Darlegungen im Umweltbericht stellt einen formellrechtlichen Fehler dar. Dies gilt unabhängig davon, ob der Bebauungsplan 269 auch materiellrechtlich gegen die zwingenden Rechtssätze des Hochwasserschutzes nach § 31 b Abs. 4 Satz 1 WHG oder nach § 31 b Abs. 5 i.V.m. Abs. 4 Satz 1 WHG verstößt. Insofern kann zwar die materiellrechtliche Lage aufgrund der vorliegenden Unterlagen nicht abschließend beurteilt werden. In formellrechtlicher Hinsicht kommt es hierauf jedoch nicht entscheidend an. Jedemfalls ergibt sich aus den Lageplänen und den Bemerkungen zur Niederschlagswasserbeseitigung, dass bei einem Hochwasser der nahe gelegenen Inde auch im Plangebiet Langwahn zumindest mit Beeinträchtigungen durch einen erhöhten und regulierungsbedürftigen Grundwasserstand gerechnet werden muss und auch eine oberirdische Überflutung nicht ausgeschlossen werden kann. Hierzu wären Ermittlungen und Feststellungen im Umweltbericht unbedingt erforderlich gewesen.

Das Fehlen entsprechender Darlegungen verstößt daher gegen § 2 a BauGB. Ist der Umweltbericht in wesentlichen Teilen unvollständig, so liegt allein deshalb ein rechtserheblicher formellrechtlicher Fehler vor. Dieser führt nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans.

So z.B. W. Schrödter, in: Schrödter, BauGB, 7. Auflage 2006, § 2 a Rn. 47; Quaas/Kukuk, ebenda, § 214 Rn. 23; Battis, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 10. Auflage 2007, § 214 Rn. 7 f.

b) Mangel der Auslegung des Planentwurfs und der Öffentlichkeitsbeteiligung hinsichtlich der Straßen- und Verkehrsführung

In dem ausgelegten Entwurf des Bebauungsplans 269 war die Straßen- und Verkehrsführung nur in unzureichender Weise dargestellt. Darin liegt ein rechtserheblicher Mangel der Auslegung und der Öffentlichkeitsbeteiligung, und zwar ein Verstoß gegen § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB. In der ausgelegten Begründung zu dem Planentwurf war zwar zur verkehrlichen Erschließung, und zwar zur äußeren Erschließung, angemerkt, dass zur Anbindung des Einzelhandelsstandortes im Sondergebiet „im Verkehrsgutachten ein Kreisverkehr an der Kreuzung Langwahn/Marienstraße/August-Thyssen-Straße für notwendig erachtet“ wurde. Damit war jedoch nur die Bemerkung verbunden, der Bebauungsplan berücksichtige den erforderlichen Flächenbedarf.

Beweis: Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans 269 - Langwahn, Teil A, Ziffer 5.4.1

Der zeichnerische Entwurf gab lediglich die vorhandene Straßeneinführung wieder. Der vorgesehene Kreisverkehr (Kreisel) war in diesem Entwurf überhaupt nicht eingezeichnet. Aus dem Planentwurf war daher nicht zu entnehmen, wie die Straßenflächen umgestaltet und der Kreisel nach Lage und Größe ausgeführt werden sollte.

Infolge dieses Defizits sind die Probleme der veränderten Straßen- und Verkehrsführung sowie der hierdurch bedingten Verkehrsströme während des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 269 der Öffentlichkeit nicht in der gebotenen Weise unterbreitet worden. Diese Probleme sind

den Bürgern mithin auch nicht erläutert worden. Insoweit ist den Bürgern nicht die vorgeschriebene Gelegenheit zur Beteiligung sowie zu Einwendungen geboten worden. Aus der Stellungnahme des Landesbetriebs Straßen ging lediglich hervor, dass ein Linksabbiegen aus dem Fachmarktzentrum am Langwahn in die L 238 (d.h. in die Straße Langwahn) wegen der schon vorhandenen hohen Verkehrsbelastung dieser Straße nicht gestattet werden konnte. Die zusätzlichen Belastungen infolge der erhöhten, durch das Fachmarktzentrum angezogenen Verkehrsmengen sowie infolge der erforderlichen Umwegfahrten über den Kreisel und der hierdurch verursachten Verkehrsmmissionen wurden seitens der Antragsgegnerin nicht offengelegt. Sie wurden daher in der Öffentlichkeit auch nicht diskutiert. Die Auslegung und die Öffentlichkeitsbeteiligung waren deshalb unvollständig und nicht geeignet, die gesetzlich gebotene Anstoßwirkung zu erzielen.

Die Anstoßfunktion stellt jedoch den wesentlichen Sachgrund des Auslegungsgebots nach § 3 Abs. 2 BauGB dar.

BVerwGE 55, 369; BVerwGE 69, 344; Battis, in: Battis/Krautzberger/Löhr, a.a.O., § 3 Rn. 14; Reidt, in: Gelzer/Bracher/Ferdt, Bauplanungsrecht, 7. Aufl. 2004, Rn. 440.

Der Auslegungs- und Beteiligungsmangel sowie die Verfehlung der Anstoßwirkung stellen einen wesentlichen Verstoß gegen § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB dar. Dieser Verstoß ist, dem Grundsatz des § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB entsprechend, auch beachtlich, also rechtserheblich. Die nachträgliche, außerhalb der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgenommene Fixierung des Kreisels ist nicht geeignet, den Rechtsfehler des Planaufstellungsverfahrens zu heilen oder auszugleichen.

2. Materiellrechtliche Fehler

a) Abwägungsdefizit hinsichtlich der vorhandenen und bekannten Altlasten

Von besonderer Bedeutung ist der Umstand, dass der Bebauungsplan 269 an einem Abwägungsfehler, und zwar an einem Abwägungsdefizit im Sinne der planungsrechtlichen Judikatur, leidet, weil die im Boden des Plangebiets vorhandenen und der Antragsgegnerin bekannten Altlasten in der

Planbegründung zwar erwähnt worden sind (so in der Begründung zum Bebauungsplan, Teil A, Ziff. 5.7 und Teil B, Ziff. 2.2.1), jedoch vor der Planaufteilung weder einer näheren Ermittlung noch einer absehbaren Lösung zugeführt worden sind. Statt dessen sind die Altlasten in den normativen Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeblendet worden. Hierin liegt ein Abwägungsdefizit.

Grundlegend und wegweisend zu den Abwägungsfehlern BVerwGE 34, 301 (309); 45, 309 (315).

Statt einer planerischen Abwägung und Konfliktbewältigung ist das planerisch ungelöste Altlastenproblem erklärmaßen auf den städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Eschweiler und der EKZ Eschweiler Langwahn GmbH (als Vorhabenträger) hinausgeschoben worden. Die vertragliche Vereinbarung beschränkt sich insoweit auf die Bestimmung, dass der Vorhabenträger zur „Befreiung des Grundstücks von Altlasten nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, jedoch vor Aufnahme der planmäßigen Nutzungen“ verpflichtet ist und „die erforderlichen Bodensanierungen auf seine Kosten durchführen“ wird. Zu Art und Umfang der Sanierung ist in dem (überdies nachträglichen) städtebaulichen Vertrag lediglich bestimmt, dass sie von der „Unteren Bodenschutzbehörde (Kreis Aachen) festgelegt“ werden.

Beweis: Städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Eschweiler und der „EKZ Eschweiler Langwahn GmbH“ für den Bebauungsplan 269 – Langwahn –, bei den vorzulegenden Aktenvorgängen der Antragsgegnerin

Die Rechtsprechung hat in jüngerer Zeit umfangreiche und strenge Anforderungen aufgestellt, aus denen sich ergibt, wie im Rahmen der Bauleitplanung mit Altlasten im Boden von Baugebieten umzugehen ist. Diese Grundsätze sind zunächst in Amtshaftungsprozessen gegen die planaufstellende Gemeinde entwickelt worden, haben aber allgemeine Bedeutung. Vor allem müssen sie nach heutigem Erkenntnisstand schon im Planaufstellungsverfahren, also vor der Festsetzung einer baulichen Nutzung, beachtet werden. Demzufolge ist die Gemeinde verpflichtet, die künftige Wohnbevölkerung und sonstige Nutzer vor Bodenkontaminationen und den daraus entstehenden Gefährdungen zu schützen. Im Rahmen der Abwägung sind

in einer Bestandsaufnahme mögliche Gefährdungen zu ermitteln, die infolge der Planung aus der Altlast entstehen oder durch die Planung verstärkt werden können.

BGHZ 106, 323; 108, 224; 109, 380; 110, 1; 113, 367; 117, 363; BGH, NJW 1993, 384; BGHZ 121, 65; BGH, NJW 1994, 91; BGHZ 123, 363; W. Schröder, in: Schröder, a.a.O., § 2 Rn. 115 ff.; Lohr, in: Bat-tis/Krautzberger/Löhr, a.a.O., § 9 Rn. 113 ff.

Dabei sind jedenfalls Gesundheitsgefahren zu berücksichtigen, die den künftigen Benutzern der beplanten Grundstücke drohen. Die dahingehenden Amtspflichten der Gemeinde gelten zwar nicht jedermann gegenüber, aber doch gegenüber allen Personen, die künftig in eine individualisierte Beziehung zu dem beplanten Grundstück treten. Zu diesem Personenkreis gehören keineswegs nur die Eigentümer, sondern sämtliche berechtigten Benutzer der beplanten Grundstücke. In den Schutzbereich der Amtspflichten fällt nach heutiger Rechtsprechung neben der Gesundheit von Personen auch das Vermögen, soweit der Bebauungsplan eine „Verlässlichkeitsgrundlage“ für finanzielle Dispositionen ist.

Der von der Antragsgegnerin aufgestellte Bebauungsplan 269 – Langwahn – genügt diesen Anforderungen ersichtlich nicht. Insofern ist zu beanstanden, dass die Ermittlung und die Regelung und somit auch die Bewältigung des auf Seiten der Antragsgegnerin bekannten Altlastenproblems, vor allem die Ermittlung und Sanierung der Altlast im Bereich der ehemaligen Kokerei, in die Phase der Planaufführung hinausgeschoben worden sind. Der Bebauungsplan ist angesichts dieser Unsicherheiten gleichsam „ins Blaue hinein“ beschlossen worden. Dies ist rechtlich um so weniger hinnehmbar, als der Kreis Aachen bereits mit Schreiben vom 17.06.2005 gegenüber der Stadt Eschweiler mit Bezug auf die 83. Änderung des Flächennutzungsplans und den beabsichtigten Bebauungsplan 269 – Langwahn – konkrete Hinweise gegeben und Anforderungen hinsichtlich des Bodenschutzes und der Altlasten geltend gemacht hatte.

Beweis: Schreiben des Landrates des Kreises Aachen an die Stadt Eschweiler vom 17.06.2005, Zeichen: -str

- Anlage 11 -

Man mag zwar erwägen, ob und inwieweit das im Planaufstellungsverfahren ungeläuterte und unbewältigt gebliebene Altlastenproblem im Wege des städtebaulichen Vertrages auf den Unternehmer (hier die EKZ Eschweiler GmbH als Vorhabenträgerin) abgewälzt werden dürfte. Insofern wird dies-
seits nichts verkannt, dass die erforderliche Bodensanierung grundsätzlich Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages sein und dem Unternehmer zur Pflicht gemacht werden kann (§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Verantwortung der Gemeinde für das gesetzlich vorgeschriebene Planaufstellungsverfahren unberührt bleibt (§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3, 3. Satzteil BauGB). Insbesondere müssen in Altlastenfällen der Ablauf des Sanierungsverfahrens sowie die Informations-, Untersuchungs-, Abstimmungs- und Kostenpflichten des Unternehmers (Vorhabenträgers) vertraglich konkretisiert und vereinbart sein. Nur auf diese Weise kann die Gemeinde ihrer Verantwortung für die Bauleitplanung entsprechen und ihrer Planungshoheit gerecht werden, also der Gefahr eines „Ausverkaufs“ ihrer Planungshoheit entgehen. Vor allem kann die Gemeinde nur auf diese Weise ihre in der Rechtsprechung präzisierten Amtspflichten in Bezug auf Altlasten und Bodenkontaminationen erfüllen.

In diesem Sinne auch Bunzel/Coulmas/Schmidt-Eichstaedt, Städtebauliche Verträge – Ein Handbuch, 2. Auflage 1999, S. 75 ff. (mit Formulierungsvorschlägen).

Eine pauschale Übertragung der Ermittlung und Entsorgung der vorliegenden Altlast sowie eine unspezifizierte Abwälzung der erforderlichen, aber nicht konkretisierten Bodensanierung auf den Unternehmer (Vorhabenträger) vermag den genannten rechtlichen Anforderungen nicht zu genügen. Im vorliegenden Fall wird der städtebauliche Vertrag zwischen der Antragsgegnerin und der EKZ Eschweiler GmbH den beschriebenen Anforderungen nicht gerecht. Den planungsrechtlichen Anforderungen widerspricht auch, dass der Stadtrat im vorliegenden Fall den Bebauungsplan am 25.10.2006 beschlossen hat, bevor der städtebauliche Vertrag geschlossen war. Das Abwägungsdefizit liegt mithin offen zutage. Hinzu kommt, dass der städtebauliche Vertrag in nicht öffentlicher Sitzung behandelt worden ist. Auch insofern entspricht die Behandlung des Altlastenproblems nicht den bauplanungsrechtlichen Anforderungen. Aus alledem ergibt sich, dass der Rat und die Verwaltung der Antragsgegnerin ihre planungsrechtlichen

Verantwortung, ihre Amtspflichten und das planungsrechtliche Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) verletzt haben.

Nach den planungsrechtlichen, von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen ist die Vorgehens- und Entscheidungsweise des Stadtrates als Abwägungsdefizit im Abwägungsvorgang zu kennzeichnen. Dies bedeutet, dass relevante Tatsachen und Belange ungeprüft, zumindest aber mit ungewisser Prüf- und Lösungsperspektive, ausgeblendet worden sind. Durch die Ausblendung wesentlicher tatsächlicher Umstände wird ein Abwägungsvorgang lückenhaft und defizitär.

So grundlegend und wegweisend BVerwGE 34, 301 (309); 45, 309 (315); ständige Rechtsprechung.

Das festgestellte Abwägungsdefizit im Abwägungsvorgang stellt einen materiellen Rechtsfehler dar. Ein solches Defizit besteht unabhängig davon, ob auch das Abwägungsergebnis, nämlich die Festsetzung der ausgewiesenen Nutzungen als solche, rechtsfehlerhaft ist.

Die Relevanz des festgestellten Abwägungsdefizits im Abwägungsvorgang ergibt sich aus § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB. Danach können zwar Mängel, die Gegenstand der Regelung in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB sind, nicht als Mängel der Abwägung geltend gemacht werden; im Übrigen sind Mängel im Abwägungsvorgang jedoch erheblich, allerdings nur, wenn sie offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen sind. Diese Gesetzesfassung geht auf das EAG Bau 2004 zurück.

Näher hierzu Hoppe, NVwZ 2004, 903 (905, 910).

Unter Berücksichtigung der Diskussion zum EAG Bau 2004 ist aufgrund der geltenden Gesetzesfassung eine alternative Unterscheidung vorzunehmen: Entweder ist bereits das Verfahren der Ermittlung und Bewertung von Tatsachen fehlerhaft mit der Folge, dass der demnach formellrechtliche Fehler nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beachtlich ist; oder man geht davon aus, dass zwar die verfahrensrechtlichen Anforderungen eingehalten, die materiell-rechtlichen Anforderungen an den Abwägungsvorgang jedoch verletzt sind. Der hier erhobene und im Einzelnen begründete Einwand ei-

nes altlastenbezogenen Abwägungsdefizits im Abwägungsvorgang stützt sich planungsrechtlich auf die letztgenannte Alternative und damit auf die anerkannten und bewährten Grundsätze des planungsrechtlichen Abwägungsgebots.

Diese Deutung stimmt mit der generellen bauplanungsrechtlichen Auslegung des EAG Bau 2004 bei Hoppe, NVWZ 2004, 953 ff., überein.

Demzufolge ist festzuhalten, dass das vorliegende Abwägungsdefizit im Abwägungsvorgang nach § 214 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB rechtlich relevant ist. Nach dieser Vorschrift kommt es darauf an, ob das im Einzelfall festgestellte Abwägungsdefizit im Abwägungsvorgang hinsichtlich der vorhandenen Altlasten offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen ist. Offensichtlich ist ein Fehler, der aufgrund der Tatsachen objektiv fassbar und in den Akten dokumentiert ist. Diese Voraussetzung muss hier bejaht werden, da die mangelnde Bewältigung des Altlastenproblems und dessen vage Verschiebung in die Ausführung des städtebaulichen Vertrages aus den objektiven Umständen hervorgehen und aus den Aktenvorgängen der Planaufstellung unschwer belegbar sind.

Vgl. zu diesen Kriterien BVerwGE 64, 33; BVerwG, NVwZ 1994, 274; Quaaß/Kukuk, in: Schröder, a.a.O., § 214 Rn. 49; Battis, in: Battis/Krautzberger/Löhr, a.a.O., § 214 Rn. 17.

Die weitere Voraussetzung, dass der im Abwägungsvorgang unterlaufene Fehler auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen ist, ist zu bejahen, wenn nach den Umständen des Falles die konkrete Möglichkeit besteht, dass ohne diesen Mangel die Planung anders ausgefallen wäre.

So bereits zum BauGB a.F. BVerwGE 64, 33 (39); zu § 214 BauGB geltender Fassung Quaaß/Kukuk, in: Schröder, a.a.O., § 214 Rn. 50; Battis, in: Battis/Krautzberger/Löhr, a.a.O., § 214 Rn. 18.

Eine solche konkrete Möglichkeit besteht immer dann, wenn sich anhand der Planunterlagen oder aufgrund sonst erkennbarer oder naheliegender Umstände die konkrete Möglichkeit abzeichnet, dass bei richtiger Vorgehens- und Entscheidungswiese ein anderes Abwägungsergebnis zustande gekommen wäre. Dazu reicht einerseits nicht die abstrakte Möglichkeit ei-

nes anderen Ergebnisses aus. Andererseits ist kein positiver Kausalitätsnachweis erforderlich. Ein solcher kann schon aus rechtsstaatlichen Gründen im Hinblick auf die Effektivität des Rechtsschutzes nicht verlangt werden. Im vorliegenden Fall wäre bei richtiger Vorgehens- und Entscheidungswiese entweder eine Ermittlung und Bewertung der vorliegenden Altlast vor der Beschlussfassung über den Bebauungsplan oder eine konkretisierte, kontrollierbare und die städtische Verantwortung erhaltende Vereinbarung über die Ermittlung der vorliegenden Kontaminationen und die durchzuführende Bodensanierung im städtebaulichen Vertrag geboten gewesen. Nach alledem ist es konkret möglich, dass dann auch das Abwägungsergebnis, nämlich der Festsetzungsinhalt des Bebauungsplans, anders ausgefallen wäre. Da dies in der einen oder anderen Entscheidungsvariante sogar gesetzlich geboten gewesen wäre, ist auch von der konkreten Möglichkeit einer derartigen Ergebniskorrektur auszugehen. Aufgrund der dargelegten Ursachen- und Entscheidungszusammenhänge ist mithin das festgestellte Abwägungsdefizit im Abwägungsvorgang gem. § 214 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB rechtserheblich.

b) Außerachtlassung der Hochwasserproblematik

Ein weiteres Abwägungsdefizit liegt nach der vorgelegten Planbegründung in der Außerachtlassung des Hochwasserschutzes. Dieser Gesichtspunkt lässt sich aufgrund der vorliegenden Begründung, wie erwähnt, allerdings gegenwärtig nicht abschließend beurteilen. Insoweit sei auf die obige Rüge der formellrechtlichen Unvollständigkeit des Umweltberichts sowie die Bemerkungen zu § 2 a Satz 3 und § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB verwiesen. Sollte sich erweisen, dass auch ein Abwägungsdefizit hinsichtlich des Hochwasserschutzes vorliegt, sind für die rechtliche Relevanz dieses Fehlers die gleichen Gründe wie für die Rechtserheblichkeit des altlastenbezogenen Defizits anzuführen.

c) Abwägungsdefizit hinsichtlich der städtebaulichen Gesamtentwicklung sowie der Zentren- und Einzelhandelsstruktur im Stadtgebiet der Antragsgegnerin

Mit der städtebaulichen Gesamtentwicklung der Antragsgegnerin und dem speziellen, hier verfolgten Ziel, die Einzelhandelsstruktur und die Attraktivität

vität der „Einkaufsstadt Eschweiler“ weiter zu entwickeln, sind im Hinblick auf die vorliegende Fallproblematik und die erklärte Zielsetzung des Bauungsplans 269 die zentralen Fragen der planerischen Abwägung sowie der Abwägungskontrolle berührt. Das Abwägungsmaterial besteht aus den Fakten des gegenwärtigen Befundes, den festgestellten Stärken und Schwächen der städtebaulichen und wirtschaftlichen Struktur sowie aus den Prognosen hinsichtlich der künftigen Entwicklung des Einzelhandels und der städtischen Zentren im Gebiet der Antragsgegnerin. Hierfür sind die folgenden Feststellungen aus dem von der Stadt Eschweiler in Auftrag gegebenen, im Jahre 2003 erstatteten und mit diesem Antrag vorgelegten CIMA-Gutachten (Anlage 8) aufschlussreich und abwägungsrelevant. Zum Standort- und Branchenkonzept sowie zum Stärken- und Schwächenprofil des Einzelhandelsstandorts Eschweiler heißt es dort (CIMA-Gutachten, S. 124):

„Der Einzelhandel in der Innenstadt von Eschweiler hat sich mit einer Zersplitterung der Haupteinkaufslagen arrangieren müssen. Neben der kompakten südlichen Innenstadt mit den besten Einkaufslagen Grabenstraße, Neustraße, Englerthstraße und Marienstraße befinden sich nördlich der Inde und der Indestraße zwei separate Standortbereiche mit Einzelhandelsbesatz. Im Bereich nördliche Grabenstraße, Markt, Marktplatz befindet sich der Einzelhandel auf dem Rückzug. Gastronomische Nutzungen rücken stärker in das Blickfeld. Das City-Center östlich des Marktes ist nur unzureichend in das Einkaufslagennetz eingebunden. Es bezieht seine wirtschaftlichen Entwicklungsspielräume mit einem auf Massenkauflast gerichteten Einzelhandelsbesatz aus der Magnetfunktion des KARSTADT Warenhauses. Die Indestraße stellt eine deutliche Barrierewirkung zwischen den Einkaufsbereichen dar ...

Die Häufung von Ladenleerständen in zentralen Lageabschnitten der Innenstadt sowie die Mindernutzung von Immobilien tragen ebenfalls zu einer schleichenden Entwertung der Einkaufslagen bei.“

Zur Standortentwicklung Langwahn erscheinen folgende Feststellungen und Prognosen bedeutsam (CIMA-Gutachten, S. 128):

„Der Standort Langwahn ist nicht unmittelbar an die bestehenden Einkaufslagen angebunden. Insbesondere für die nördliche Innenstadt bleiben positive Entwicklungspotenziale begrenzt. Der Standort 'Langwahn' wäre ein vierter unabhängi-

ger Standortbereich von den übrigen Einkaufsbereichen der Eschweiler Innenstadt ...

Die CIMA sieht eine positive Standortentwicklung nur, wenn ein umfassendes Entwicklungskonzept mit Einbindung der westlichen Marienstraße realisiert wird. Nur so könnte die südliche Innenstadt von der Projektentwicklung profitieren ...“

Die Wirkungsanalyse des gutachtlich zugrunde gelegten Branchenkonzepts mündet in ein problembefrachtetes Fazit (CIMA-Gutachten, S. 133):

„Die Umsetzung des aus der Bestandsanalyse abgeleiteten Branchenkonzeptes führt bei den Absatzformenkonzepten Elektrofachmarkt und Sportfachmarkt zu einem erheblichen Wettbewerbsdruck auf den innerstädtischen Einzelhandel. Dies ist vor allem auf die schwache Versorgungssituation in beiden Segmenten zurückzuführen ...

Bei Ansiedlung der beiden Fachmarktkonzepte auf dem Standortareal 'Langwahn' würde ein zusätzlicher sehr wettbewerbsfähiger Einzelhandelsstandort am Rand der Innenstadt entstehen. Der generierte Wettbewerbsdruck dürfte sich in erster Linie negativ auf die Entwicklungsspielräume des City-Centers auswirken. Für die südliche Innenstadt stellen die Fachmärkte eher ein komplementäres Angebot dar.“

Die gutachterlichen Handlungsempfehlungen bestärken das kritische Fazit (CIMA-Gutachten, S. 133):

„Die Realisierung des Einzelhandelsstandorts Langwahn wird zu einer Umstrukturierung der innerstädtischen Standortstrukturen führen. Die Entwicklungsperspektiven des City-Centers dürften erheblich eingeschränkt werden. Der Standort Langwahn hat Nachhaltigkeit. Eine Standortentwicklung sollte unbedingt an die Prämissen eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes Langwahn/Marienstraße geknüpft werden. Die Integration des Standortes in die Innenstadt muss unbedingt verbessert werden, um eine umfassende Attraktivitätssteigerung für die Eschweiler Innenstadt erzielen zu können.“

Im abschließenden Überblick über das Einzelhandelskonzept für das Stadtgebiet der Antragsgegnerin wird der gesamstädtische und gesamtplanerische Entwicklungs- und Koordinationsbedarf unterstrichen (CIMA-Gutachten, S. 159):

„Die mittelfristige Versorgungsfunktion der Innenstadt von Eschweiler ist langfristig nachhaltig abzusichern und weiter zu

entwickeln. Hierzu sollten in erster Linie die endogenen Flächenpotenziale im Bereich der nördlichen Grabenstraße (Standort ehemaliges Kaufhaus) und im Block Uferstraße/Neustraße/Josefstraße genutzt werden ...

Der Standortbereich 'Langwahn' bietet wirtschaftlich gute Bedingungen zur Etablierung von Fachmärkten mit komplexen innerstädtischen Kernsortimenten ... Die Umsetzung dieses Standortpotenzials erfordert jedoch eine umfassende städtebauliche Anbindung an die Marienstraße. Mit Realisierung des Standortes 'Langwahn' dürften die Entwicklungsspielräume für das City-Center erheblich eingeschränkt werden. Die CIMA geht davon aus, dass die Realisierung des Projektvorhabens am 'Langwahn' zu einem Stadtbau führt, der Betriebsstillegungen im Bereich des City-Centers einschließt ...

Vor dem Hintergrund dieses Befundes sowie der hiermit verbundenen Bewertungen und Prognosen betrachtet, fällt in zweifacher Hinsicht ein offenes zutage liegendes, der gerichtlichen Korrektur bedürftiges Defizit der städtebaulichen Planung der Stadt Eschweiler ins Auge. Dieses doppelte Defizit ist bereits in der 83. Änderung des Flächennutzungsplans enthalten und mit dem Bebauungsplan 269 – Langwahn verfestigt worden. Die Änderung des Flächennutzungsplans unterliegt insofern einer Inzidentkontrolle in Bezug den Bebauungsplan. Dabei ist bedeutsam, dass der Flächennutzungsplan wegen seines Rechtscharakters zwar grundsätzlich nicht der verwaltungsprozessualen Normenkontrolle nach § 47 VwGO unterliegt, aufgrund des Entwicklungsgebots (gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB) jedoch die nachfolgenden Bebauungspläne bindet und ebenso wie diese dem Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) untersteht.

Ein abwägungsbezogenes Defizit ist zum einen darin zu sehen, dass nach den ausdrücklichen Feststellungen des CIMA-Gutachtens (a.a.O., S. 128, 133) wie auch nach früheren Erklärungen der Stadt Eschweiler vor der eventuellen Festsetzung irgend eines zusätzlichen Einzelhandelszentrums ein städtebauliches Gesamtkonzept erforderlich ist, nun aber durch den Bebauungsplan 269 – Langwahn – ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel in isolierter, einseitig fixierter und vorgezogener sowie unabhängiger Weise festgesetzt worden ist. Die isolierte und vorgezogene, sachlich unabhäufende Fixierung hat mit der 83. Änderung des Flächennutzungsplans begonnen; kurz darauf ist sie mit dem Bebauungsplan 269 planungsrechtlich verfestigt worden. Insofern ist das Fehlen eines Märkte- und

Einzelhandelskonzepts zu rügen, das heute unter bauplanungsrechtlichen Gesichtspunkten mit guten Gründen – und zwar auch in der juristischen Fachliteratur – gefordert wird.

So Spanwasser, NVwZ 2006, 264 ff; dazu im Hinblick auf die Antragsgegnerin bereits oben III 3 b.

Zum anderen ist zu beanstanden, dass die Flächennutzungsplanung der Antragsgegnerin gerade im Hinblick auf das Gebiet Langwahn einen sachlichen Bruch enthält, der einer hinreichenden Begründung entbehrt. So ist darauf hinzuweisen, dass noch im Entwicklungs- und Citymanagementkonzept Innenstadt (Büro Hemerla, November 2002) konstatiert war, „die heute minder- oder nichtgenutzten Grundstücke des EWV am Langwahn“ spielten „mit Chancen zur Realisierung eines Handwerkerhofes, aber auch für Wohnen, Kino oder Dienstleistungen eine Rolle“.

Beweis: Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom 21.06.2000 (vgl. Anlage 8); auch Hamerla-Gutachten vom November 2002 (Anlage 9)

Damit stand im Einklang, dass im Flächennutzungsplan-Vorentwurf vom Juli 2004 der Bereich Langwahn, insbesondere das EWV-Gelände, als gemischte Baufläche dargestellt war. Diese Darstellung war ersichtlich aus dem Entwicklungs- und Citymanagementkonzept (Hamerla-Gutachten) vom November 2002 und dem CIMA-Gutachten von 2003 abgeleitet. Demgegenüber erscheint die im Entwurf des Flächennutzungsplans vom September 2005 erstmals vorgesehene Darstellung des Langwahns mit einer Sonderbaufläche von 6.000 m² für den großflächigen Einzelhandel als „planerischer Bruch“. Dieser lässt die isolierte und vorgezogene Fixierung des Einzelhandelszentrums gerade am Standort Langwahn um so weniger plausibel erscheinen. Auch insoweit fehlt es an einer nachvollziehbaren städtebaulichen Begründung. Die gewundene Einschätzung des Bereichs Langwahn „als quasi integrierter Standort“ behält nicht das konzeptionelle Defizit.

Gemessen am bauplanungsrechtlichen Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) begegnet die bezeichnete Bauleitplanung daher dem durchgreifenden Einwand, dass der Antragsgegnerin ein Märkte- und Einzelhandelskonzept

fehlt, wie es heute allgemein und mit durchgreifenden Gründen als erforderlich angesehen wird.

Spanwasser, NVwZ 2006, 264 (269 ff.); auch Paul, NVwZ 2004, 1033 (1034).

Deshalb ist die isolierte und vorgezogene Fixierung auf den Standort Langwahn für ein großflächiges Einzelhandelszentrum unabgewogen und somit defizitär erfolgt.

Verstärkt wird das Abwägungsdefizit durch den Umstand, dass die im Plangebiet „Langwahn“ vorhandenen Altlasten nicht in der gebotenen Weise ermittelt und behandelt, sondern auf den nachfolgenden städtebaulichen Vertrag und dessen vage Klausel sowie auf die Erörterung in nichtöffentlicher Sitzung des Stadtrates abgedrängt worden ist. Die einseitig fixierte und vorgezogene Festsetzung des Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel erscheint angesichts dieser Umstände geradezu als Verweigerung einer ordnungsgemäßen und offenen Abwägung.

Klarzustellen ist, dass die Feststellung des hier unterlaufenen Abwägungsdefizits auf Seiten der Antragsgegnerin nicht von der aktuellen Diskussion über einzelhandelsbezogene Ziele der Raumordnung und das diesbezügliche Kongruenzgebot für den großflächigen Einzelhandel abhängig ist.

Dazu El Bureiasi, Landesplanerische Beurteilung des großflächigen Einzelhandels, Schriftenreihe Beiträge zur Raumplanung, 2005, S. 124 ff.; Hoppe, NVwZ 2006, 1345 ff.; jeweils m.w.N.

Es geht hier nämlich nicht darum, ob das geplante Einzelhandelszentrum am Langwahn mit Zielen der Raumordnung, d.h. mit verbindlichen planerischen Vorgaben i.S. des § 3 Nr. 2 ROG, vereinbar ist. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die nordrhein-westfälische Landes- und Regionalplanung gegenwärtig keine hinreichend konkreten Ziele über die Zulässigkeit des großflächigen Einzelhandels enthält.

OVG Münster, NVwZ 2005, 1201 (Centro); dazu Hoppe, NVwZ 2005, 1141 ff.; auch ders., NWVBZ. 2007, 48 ff. (zur Änderung des LEProG).

Hierauf beruhen die derzeitigen Bestrebungen zur Novellierung des LPiG NRW. Die hier erhobenen Einwände stützen sich nicht etwa auf solche Bestrebungen, sondern auf allgemeine planungsrechtliche Anforderungen, die unabhängig von konkretisierten Zielen der Raumordnung für bestimmte Gebiete gelten.

Zu betonen ist, dass das gerügte Abwägungsdefizit hinsichtlich der städtebaulichen Gesamtentwicklung sowie der Zentren- und Einzelhandelsstruktur der Antragsgegnerin eine erhebliche praktische Tragweite aufweist. So ist aufgrund der tatsächlichen Umstände zu erwarten, dass die Festsetzung des Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel erhebliche und ruhnose Auswirkungen auf den vorhandenen Einzelhandel im Stadtgebiet der Antragsgegnerin haben wird. Diese Auswirkungen schlagen sich bereits im Vorfeld der Planverwirklichung nieder, beispielsweise in Leerständen von Ladenlokalen, in der Kündigung oder Nichtverlängerung von Miet- und Pachtverträgen sowie in der Stagnation und einer partiell rückläufigen Entwicklung in den überkommenen Einzelhandelszentren und Geschäftsstraßen der Innenstadt Antragsgegnerin. Der Mangel des städtebaulichen Gesamtkonzepts, die einseitig fixierte und vorgezogene Festsetzung des Sondergebiets im Bereich Langwahn und der festgestellte Bruch in der städtebaulichen Planung bewirken daher eine rechtswidrige Beeinträchtigung der Eigentümer und des Einzelhandelsgewerbes in den vorhandenen Zentren und Geschäftsstraßen der Antragsgegnerin.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Festsetzung des Einzelhandelszentrums am Langwahn wegen seiner negativen und unabgewogenen Auswirkungen und wegen seiner mangelnden Einfügung in das handelsstrukturelle Umfeld der Innenstadt der Antragsgegnerin gegen das städtebauliche Beeinträchtigungsverbot und Integrationsgebot verstößt (vgl. oben III 3 a und b).

d) Abwägungsdefizit hinsichtlich der Straßen- und Verkehrsführung

Der formellrechtliche Auslegungs- und Beteiligungsmangel hinsichtlich der Straßen- und Verkehrsführung (oben IV 1 b) hat ein materielrechtliches Abwägungsdefizit in Bezug auf die planbedingten Verkehrsverhältnisse und deren Belastungsfolgen nach sich gezogen. Die Straßen- und Verkehrs-

führung sowie die Verkehrsströme und -mengen, die das Einzelhandelszentrum (Fachmarktzentrum) am Langwahn anziehen würde, sind bei der Beratung und Beschlussfassung über den Bebauungsplan 269 nur unvollständig erfasst und berücksichtigt worden. Dies hat zu einem Defizit im Abwägungsvorgang geführt. Ein derartiges Abwägungsdefizit liegt vor, wenn in die Abwägung nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss.

BVerwGE 34, 301 (309); 45, 309 (314 f.)

Voraussetzung eines solchen fehlerbegründenden Unterlassens ist, dass die Betroffenheit bestimmter, sachlich relevanter Belange mehr als geringfügig, in ihrem Eintritt wahrscheinlich und für die planende Stelle als abwägungserheblich erkennbar ist.

BVerwG, NVwZ 1989, 245; BVerwG, NVwZ-RR 1994, 490.

Eben diese Defizitvoraussetzungen sind im vorliegenden Fall hinsichtlich der Straßen- und Verkehrsführung im Zusammenhang mit dem Einzelhandelszentrum (Fachmarktzentrum) am Langwahn erfüllt. Aufgrund der geschilderten Vorgänge und der Unvollständigkeit der ausgelegten und dem Stadtrat vorgelegten Planunterlagen (oben IV 1 b) sind die realen Probleme der Straßen- und Verkehrsführung sowie der zu erwartenden Verkehrsströme und -mengen bei der Beratung und Beschlussfassung über den Bebauungsplan 269 ausgeblendet geblieben. Die hieraus resultierende Betroffenheit der Wohnbevölkerung am Langwahn und in den benachbarten Straßenzügen ist aus den dargelegten Gründen erheblich (oben III 2). Sie ist bei verkehrstechnischer und kalkulatorischer Betrachtung der vorprogrammierten Verkehrsbelastungen auch unschwer als abwägungserheblich erkennbar.

Erst nach der Aufstellung und Bekanntmachung des Bebauungsplans 269 ist in einer Bürgerversammlung Ende Dezember 2006 durch die Ingenieurgesellschaft Quadriga GmbH die Straßenausbauplanung vorgestellt worden.

Beweis: Straßenausbauplanung der Ingenieurgesellschaft Quadriga GmbH, bei den beizuziehenden Verwaltungsakten der Antragsgegnerin befindlich

Anschließend ist die im Stadtrat der Antragsgegnerin am 16.01.2007 vorgelegte Verwaltungsvereinbarung zwischen dem Kreis Aachen und der Antragsgegnerin über den Ausbau der L 238 (Straße Langwahn) mit dem vorgesehenen Kreisell bekannt geworden. Dadurch wurde für die Öffentlichkeit deutlich, was der Rat und die Verwaltung der Antragsgegnerin bei der Aufstellung des Bebauungsplans 269 ausgeblendet hatten: nämlich die Tatsache, dass durch das Einzelhandelszentrum (Fachmarktzentrum) am Langwahn erhebliche, bis dahin verborgen gehaltene Verkehrsströme und -mengen ausgelöst würden. Dazu gehört auch der Umstand, dass von der Ausfahrt des Zentrums am Langwahn nur ein Rechtsabbiegen, nicht aber ein Linksabbiegen in die Straße Langwahn möglich wäre. Die unausweichlichen Folgen dieser Verkehrsführung wären zahlreiche Umwegfahrten der Rechtsabbieger über den geplanten Kreisell mit dem Ziel, die Straße Langwahn anschließend in Richtung Norden zu befahren (planbedingte und vorgesehene Verkehrsführung an Stelle des ausgeschlossenen Linksabbiegens in die Straße Langwahn). Hierdurch würde sich die Verkehrsbelastung der zweispurigen Straße Langwahn in der bereits geschilderten Größenordnung um ca. 25% erhöhen (oben III 2). Eine solche Querschnittsbelastung ist für eine zweispurige innerstädtische Hauptverkehrsstraße mit gleichzeitiger Erschließungsfunktion für die angrenzenden Grundstücke nicht tragbar. Dies gilt unabhängig davon, ob es sich der Straßenkategorie nach um eine Landes-, Kreis- oder Gemeindestraße handelt. Auch auf der August-Thyssen-Straße würden sich bei der Planausführung um ca. 12% erhöhte Verkehrsmengen ergeben (nämlich eine Erhöhung von 5.800 auf 6.500 KFZ/24h sowie von 812 auf 910 KFZ/h max.).

Beweis: Sachverständige Berechnung im Verkehrsgutachten des Büros Igepa, bei den beizuziehenden Verwaltungsakten der Antragsgegnerin befindlich

Aus diesen Tatsachen und Erkenntnissen folgt, dass die Ausblendung der Verkehrsprobleme im Zusammenhang mit dem Fachmarktzentrum am Langwahn einen krasen Fall mangelnder Problem- und Konfliktbewältigung darstellt. Für die Anlieger am Langwahn und an den benachbarten

Straßenzügen, insbesondere in den Einmündungsbereichen des Kreiseis, sind die ausgeblendeten Gefährdungen und Beeinträchtigungen infolge des geringen Durchmessers des Kreiseis (ca. 13 m), der hierdurch bedingten regelmäßigen Staus und der äußerst geringen Breite der Bürgersteige (ca. 1,15 bis 1,35 m) in verstärktem Maße relevant.

Beweis: Verkehrsgutachten des Büros Igepa, wie zuvor

Im Hinblick auf die plan- und verkehrsbedingten Belastungen der Allgemeinheit ist zudem zu berücksichtigen, dass die zum Kreisell umgestaltete, nach der Planung nicht mehr durch Ampeln gesicherte Kreuzung Langwahn/August-Thyssen-Straße/Marienstraße die Hauptwegeverbindung für hunderte von Schülern des Berufsschulzentrums, die (meist jungen) Besucher des Hallenbades und die Kinder des Kindergartens an der Jahnstraße darstellt. Durch den Bebauungsplan 269 und das geplante Fachmarktzentrum am Langwahn träte somit wegen der geplanten Straßen- und Verkehrsführung eine erhebliche Verschlechterung für alle Anlieger sowie für fast Verkehrsteilnehmer ein.

Beweis: Straßenausbauplanung der Ingenieurgesellschaft Quadriga GmbH und Verkehrsgutachten des Büros Igepa, wie zuvor

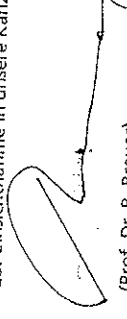
Umso schwerer wiegt die Ausblendung der erwähnten Umstände, also das Abwägungsdefizit im Abwägungsvorgang hinsichtlich der Straßen- und Verkehrsführung während der Planaufstellung. Diese Mängel sind bei Berücksichtigung der hier dargelegten Umstände offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen. Deshalb sind sie rechtserheblich (§ 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Insoweit reicht – wie oben dargelegt – aus, dass das Defizit im Abwägungsvorgang das Abwägungsergebnis möglicherweise beeinflusst hat (oben IV 2 a). Wegen des Gewichtes der verkehrsbedingten Beeinträchtigungen und der hierdurch betroffenen Belange sowie wegen der Deutlichkeit des zutage liegenden, durch die Ausblendung bewirkten Defizits ist im vorliegenden Fall die mögliche Ergebnisrelevanz zu bejahen. Im Übrigen bedeuten die dargelegten Umstände zugleich, dass auch ein gravierendes Defizit im Abwägungsergebnis vorliegt. Dieses ist auf jeden Fall rechtserheblich.

3. Ergebnis

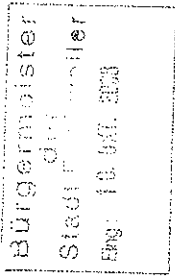
Der Bebauungsplan 269 – Langwahn – ist aus den dargelegten formell- und materiellrechtlichen Gründen rechtsfehlerhaft und nichtig. Hierauf gründen sich die gestellten Anträge.

V.

Wir bitten das Gericht, die Aktenvorgänge über das Zustandekommen des Bebauungsplans 269 – Langwahn – sowie über die planbegleitenden und planausführenden Maßnahmen der Antragsgegnerin anzufordern und uns zur Einsichtnahme in unsere Kanzlei zu überlassen.



(Prof. Dr. R. Breuer)
Rechtsanwalt



Stadt Eschweiler
Bürgermeister Rudi Bertram
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

Bebauungsplan B 269, Langwahn

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Bertram,

im Rahmen der öffentlichen Auslage des Bebauungsplans Langwahn mache ich von meinem Recht zur Eingabe von Bedenken gebrauch. Ich lehne den vorgelegten Planungsentwurf ab, weil

1. Zusätzliche Verkaufsflächen erzeugen neue Leerstände in der Innenstadt.

Die drohende Verdrängung der Einkaufslage Markt/City-Center wird durch die Ansiedlung neuer Geschäfte am Langwahn gefördert. Eschweiler hat genug Platz für attraktive Anbieter. Die Verlagerung des C&A Modegeschäftes von der Neustraße an den Langwahn ist falsch.

2. Die Errichtung nur mit dem Auto zu erreichender Geschäfte am Langwahn ist wegen immer teurer Benzinpreise und immer mehr Menschen ohne Auto falsch.

3. Der Bau eines großen Einkaufszentrums inmitten der umgebenden Wohnbebauung und der unmittelbaren Nähe zu Schulen, Kindergärten und Sportstätten belastet die Bewohner, Schüler, Kinder in unzumutbarer Weise mit Lärm, Feinstaub und gefährdet die Verkehrssicherheit unnötig.

4. Der schützenswerte Baumbestand des Grundstückes ist für das Mikroklima des Viertels unverzichtbar.

Ich bitte Sie daher, meine Einwendungen Rechnung zu tragen und eine andere Nutzung der Fläche festzusetzen.

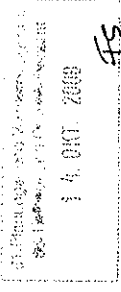
Mit freundlichen Grüßen

Julia Weller

Vorname Name

Straße

Ort



Eschweiler im September 2008

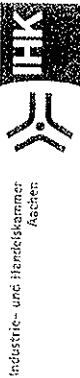
Bürger die mit gleichem Namen aus dem Musterschreiben Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan 269 Langwahn geäußert haben

Nr.	Name	Firma	Straße Haus-Nr.	PLZ Wohnort
1	Michael Schäfer	Talkauf Foto	Markt 32	52249 Eschweiler
2	Katharina Kias		Bourscheidstraße 44	52249 Eschweiler
3	Wilma Schroeder		Dürrenbergstraße 332 a	52249 Eschweiler
4	Hans Jochheim		Eduard-Mörike-Straße 4b	52249 Eschweiler
5	Silvia Klug		Gartenstraße 54	52249 Eschweiler
6	Johanna Schürf		Gartenstraße 60	52249 Eschweiler
7	Jürgen Wilms		Gartenstraße 105	52249 Eschweiler
8	Ruth Kappes		Goethestraße 5	52249 Eschweiler
9	Regina Kulmann		Hans-Beckler-Straße 99	52249 Eschweiler
10	Marina Moll		im Felde 1	52249 Eschweiler
11	Edith Hüppin		im Felde 32	52249 Eschweiler
12	Nicole Lohaye		Indepromenade 23	52249 Eschweiler
13	Sandra Lutz		Kirchenstraße 24	52249 Eschweiler
14	Michaela Eisenbeis		Luisenstraße 51	52249 Eschweiler
15	Simone Wilms		Luisenstraße 88	52249 Eschweiler
16	Inge Hennrichs		Luisenstraße 2	52249 Eschweiler
17		Libro Drom Bücher in Eschweiler	Marienstraße 5	52249 Eschweiler
18	Dorothee Danmer		Marienstraße 8	52249 Eschweiler
19	Gisela Kirschgens		Marienstraße 11	52249 Eschweiler
20	Sterhan Lehnen		Marienstraße 13	52249 Eschweiler
21		Hautnah Trends in Schmuck und Zeit	Marienstraße 15	52249 Eschweiler
22		Optik Akustik Ulbrich GmbH	Marienstraße 16	52249 Eschweiler
23	Marin Thelen		Marienstraße 17	52249 Eschweiler
24	Klaus-Dieter Runge		Marienstraße 26	52249 Eschweiler
25	Georg Herzog		Marienstraße 32	52249 Eschweiler
26	Jürgen Bergs		Marienstraße 34	52249 Eschweiler
27	Gerd Bardenheuer		Marienstraße 48	52249 Eschweiler
28	Katja Hilgers	Perfumerie-Drogere	Markt 17-23	52249 Eschweiler
29		Gehard Bauz G.m.b.H. & Co. KG	Markt 21	52249 Eschweiler
30	Michaela Kessel	Textil - Oase E.K.	Markt 24-26	52249 Eschweiler
31	Herr Breuer	Bottom- und Topochhaus Breuer	Markt 25	52249 Eschweiler
32	Uwe Hardt	Herz-Optik	Markt 30	52249 Eschweiler
33		Escalor Amalfi	Markt 34	52249 Eschweiler
34	Uwe Stellbrink	Optik am Rathaus	Neustraße	52249 Eschweiler
35	Gertaud Friebe	Self-Fellen Damenstriebe - Kurzwaren	Neustraße 2	52249 Eschweiler
36		SN MODE CENTER	Neustraße 9	52249 Eschweiler
37	Eise Lunatz	Mieder Wasche Bad-Moden	Neustraße 10	52249 Eschweiler
38	A. Knerr	Gaststätte Thüringerwald	Neustraße 11	52249 Eschweiler
39		Buchhandlung Olbrich & Drescher	Neustraße 12	52249 Eschweiler
40			Neustraße 13	52249 Eschweiler
41	Peter Küpper	Uhren-Schmuck Kuck	Neustraße 14	52249 Eschweiler
42	Daniela Corsten		Neustraße 18	52249 Eschweiler
43	Hans Kuck		Neustraße 21	52249 Eschweiler
44	Joachim Henke		Neustraße 22	52249 Eschweiler
45	Edith Reits		Neustraße 25	52249 Eschweiler
46	Klaus Robrecht	Robrecht Lederwaren	Neustraße 28	52249 Eschweiler
47	Mano Henkelmann	7 zum Treppchen	Neustraße 30	52249 Eschweiler
48		I DUE Damenmoden	Neustraße 33	52249 Eschweiler
49		Marie-Luise WOMEN	Neustraße 35	52249 Eschweiler
50		Monti Schatztruhe	Neustraße 36	52249 Eschweiler
51		Anderungsschneiderei R. Özlük	Neustraße 37	52249 Eschweiler
52		O2 Partner shop	Neustraße 38/40	52249 Eschweiler
53		Genus Apotheke	Neustraße 41	52249 Eschweiler
54	Helga Jakobs	Selbstschöp. Man&Woman	Neustraße 43	52249 Eschweiler
55		Juwelier H. Kalka	Neustraße 45	52249 Eschweiler
56	Marita Kalka	Ilia Collection	Neustraße 47	52249 Eschweiler
57		Moda Catharina	Neustraße 49	52249 Eschweiler
58		Carrel Active Store Eschweiler	Otto-Weis-Straße 3	52249 Eschweiler
59			Otto-Weis-Straße 17	52249 Eschweiler
60	Adi Farina		Otto-Weis-Straße 26	52249 Eschweiler
61	Helga Jakobs	Culinara Kulinarisches für Genießer	Otto-Weis-Straße 42	52249 Eschweiler
62	Heike Jansen	Hairstyling & Perücken		
63	Brigitte Schuster-Gruppe	Huisson A. Schuster-Paul		
64	Andrea Rarei	Blumen Krüken		
65	Gertud Kania			
66	Przydycki	Herte Eschweiler		
67	Andreas Knoblauch	City-Foto		
68	Stephanie Kreuthausen	Schnecker		
69	Sylvia Scharbach	Karten-Geschene		

Bürger die mit gleichlautendem Musterschreiben Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan 269wahn geäußert haben

Nr.	Name	Firma	Straße Haus-Nr.	PLZ Wohnort
70	Sena Mengi		Otto-Weis-Straße 44	52249 Eschweiler
71	Harald Tömer		Otto-Weis-Straße 48	52249 Eschweiler
72		Elektro GRUN GBR	Rosenallee 6-8	52249 Eschweiler
73		Roseburg RPS	Rosenallee 24	52249 Eschweiler
74	Ruth Neffgen		Rosenallee 25	52249 Eschweiler
75	Mana Ziemens		Roths Gasse 45	52224 Solberg
76	Nora Heinen		Sersdorfer Straße 63	52457 Aldenhoven
77	Petra Hildebrandt		Steinstraße 99	52249 Eschweiler
78	Katharina Ludwig		Stich 37	52249 Eschweiler
79	Miriam Remmo		Talstraße 34	52249 Eschweiler
80	Amira Remmo		Talstraße 44	52249 Eschweiler
81	Walter Wieser		Uferstraße 34	52249 Eschweiler
82	Anja Rademacher		Wiesweiler Straße 73a	52249 Eschweiler
83	Frieda Beyer		Wiesweiler Straße 51	52146 Wurselen
84	Andreas Hasenbein		Wilhelm-Dohmen-Straße 8	52249 Eschweiler
85	Hugo u. Michael Dohmen	Juwelier Wenzel	Grabenstraße 71	52249 Eschweiler
86	Gerd Boshof		Frauentrater Str.7	52457 Aldenhoven
87		Fleischerei Boshof	Grabenstraße 45	52249 Eschweiler

**Stellungnahmen der Behörden
zum Bebauungsplan 269 - Langwahn -**



IHK Aachen | Postfach 10 07 40 | 52007 Aachen

Stadt Eschweiler
Herrn Schopp
Postfach 1328
52233 Eschweiler

67 Planungs- und Verwaltungsgesellschaft
52177 Aachen, Tel. 0241 460-133
01. Juni 2005

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

Auskunft erteilt
Reinhard Bey
Telefon: 0241 460-281
Telefax: 0241 460-133
E-Mail: recht@aachen.ihk.de

Unser Zeichen
bei/I. V. 3

Ihre Zeichen/
Ihre Nachricht vom
18.05.2005
6:02.10.269

Aachen,
25. Mai 2005

Bauleitplanung

hier: 83. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bebauungsplan Nr. 269 - Langwahn -

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Eschweiler beabsichtigt am Langwahn ein Sondergebiet auszuweisen. Im Sondergebiet sollen Verkaufsflächen von bis zu 6.000 qm mit ca. 350 Stellplätzen errichtet werden. Vor- gesehen sind mehrere Fachmärkte, vornehmlich aus den Bereichen Lebensmittel, Fitness, Wellness, Beauty, Sportartikel und Bekleidung. Eine detaillierte Beschreibung der Nutzung und der Sortimente liegt nicht vor. Somit ist auch eine dezidierte Auseinandersetzung mit den Planungen nicht möglich.

Überschlägig kann von einem potenziellen Umsatz am Standort in der Größenordnung von etwa 15 Millionen Euro ausgegangen werden. Diese neuerliche Verkaufsflächenexpansion ist im Zusammenhang mit weiteren Planungen in der Stadt Eschweiler zu betrachten. Hier sind vor allem die Errichtung eines Fachmarktcentrums in der Auerbachstraße, eines SB-Marktes in Weisweiler sowie eines weiteren Discounters in Königsbenden zu nennen. Insgesamt dürfte der potenzielle Umsatz aller Planungen die 60 Millionen Grenze streifen. Dies entspricht mehr als 20 Prozent des Nachfragevolumens der Stadt.

Das "Einzelhandelskonzept für die Stadt Eschweiler" geht von einem zurzeit in Eschweiler getätigten Umsatz in der Größenordnung von rund 317 Millionen Euro aus. Dem steht eine Nachfrage von 270 Millionen Euro gegenüber. Im Ergebnis bedeutet dies, dass der Umsatz bereits jetzt deutlich über der Nachfrage liegt. Die geplanten Verkaufsflächenexpansionen werden nicht zu neuen Umsätzen, sondern lediglich zu Umverteilungen führen, die in erheblichem Umfang zu Lasten der bestehenden Geschäfte in integrierten Lagen und hier in Citylagen gehen werden. Die Folgen liegen auf der Hand: Der Leerstand wird wachsen, die Attraktivität der Innenstadt wird sinken.

"Der Standort Langwahn ist nicht unmittelbar an die bestehenden Einkaufslagen angebunden. Insbesondere für die nördliche Innenstadt bleiben positive Entwicklungspotenziale begrenzt. Der Standort Langwahn wäre ein vierter unabhängiger Standortbereich von den übrigen Einkaufsbereichen der Eschweiler Innenstadt." Diesen Ausführungen im CIMA-Gutachten können

Industrie- und Handelskammer
Aachen, 25. Mai 2005

Blatt 2 zum Schreiben an Stadt Eschweiler, Herrn Schopp, Eschweiler

wir uns voll ganz anschließen. Durch die Errichtung eines Fachmarktcentrums am Langwahn wird der Druck auf die Eschweiler Innenstadt erheblich zunehmen.

Zu den von der Verwaltung in der Presse zitierten "Defiziten" des Eschweiler Einzelhandels möchten wir exemplarisch den Bereich Sportartikel herausgreifen. Von der gesamten Nachfrage der Eschweiler Bevölkerung werden 800.000 Euro nicht durch Umsätze in Eschweiler gedeckt. Unter Zugrundelegung eines üblichen Quadratmeterumsatzes von 2.000 Euro würde sich eine Verkaufsfläche von gerade mal 400 qm ergeben.

Zum periodischen Bedarf sei noch angemerkt, dass bereits jetzt der Umsatz des Nachfragevolumens um 31 Millionen Euro übertrifft. Zu der Etablierung eines Bekleidungshauses im Segment "Young Fashion" verweisen wir auf die Ausführungen im CIMA-Gutachten, Seite 130.

Im Ergebnis ist damit zu rechnen, dass die Ansiedlung des Fachmarktcentrums am Langwahn erhebliche städtebauliche Auswirkungen in der Innenstadt nach sich ziehen wird, die sich durch die weiteren geplanten Verkaufsflächenexpansionen in Eschweiler noch deutlich verstärken.

Freundliche Grüße

Industrie- und Handelskammer
Aachen

i. A.

Dipl.-Betriebsw. Reinhard Bey
Geschäftsführung

AL 41 a. Hnd. 22.11.06

Bitte melden Sie uns freie
Ausbildungsplätze an:
0241 4468-206 oder
lehrstellenboerse@aachen.ihk.de

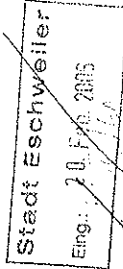
Industrie- und Handelskammer
Aachen



TO zum WO 22.11.06

IHK Aachen | Postfach 10 07 40 | 52007 Aachen

Stadt Eschweiler
Postfach 13 28
52233 Eschweiler



Auskunft erteilt
Barbara Lemke
Telefon: 0241 4468-234
Telefax: 0241 4468-148
E-Mail: dienst@aachen.ihk.de

Unser Zeichen
IHK Aachen, V. 3

Ihre Zeichen/
Ihre Nachricht vom
21.11.2006
22.6

Aachen,
17. Februar 2006

Bebauungsplan 269 – Langwahn -

Sehr geehrte Damen und Herren,

unsere Stellungnahme vom 25.5.2005 hat weiterhin Bestand. Die insgesamt geplante Verkaufsfläche von 6.000 m² hat sich nicht verändert. Bis zu 40 % des potenziellen Nachfragevolumens in verschiedenen Segmenten würden am Standort Langwahn gebunden werden.

Mittlerweile liegt eine Verkaufsflächenbegrenzung von einzelnen Sortimenten vor:

- Nahversorgungsrelevante Sortimente bis max. 3.500 m²
- Zentrenrelevante Sortimente bis max. 3.000 m², davon Bekleidung bis max. 2.000 m².
- übrige zentrenrelevante Sortimente jeweils bis maximal 900 m² Verkaufsfläche.

Unter der Annahme eines Umsatzes von 5.000 Euro/m² ergibt sich für die nahversorgungsrelevanten Sortimente ein Umsatz von insgesamt 17,5 Millionen Euro. Bei einer Einwohnerzahl der Stadt Eschweiler von insgesamt 55.670 und einem angenommenen Nachfragerwert von 2.100 Euro/m² besteht ein Nachfragevolumen für nahversorgungsrelevante Sortimente in der Stadt Eschweiler von rund 117 Millionen Euro. Am Standort Langwahn würden rund 15 % der Nachfrage an nahversorgungsrelevanten Sortimenten gedeckt werden. Angesichts der integrierten Lage des Standortes würden wir die Ansiedlung zur Deckung der Nachfrage im Stadtzentrum als verträglich ansehen.

Bei den zentrenrelevanten Sortimente soll Bekleidung auf maximal 2.000 m² Verkaufsfläche zulässig sein. Bei einem angenommenen Umsatz von 2.000 Euro/m² ergäbe sich ein Gesamtumsatz im Bereich Bekleidung von 4 Millionen Euro. Bei einem Nachfragevolumen in der Stadt Eschweiler im Bereich Bekleidung von 26,5 Millionen Euro (nach den Angaben der GfK Nürnberg, 2005) entfielen auf den Standort Langwahn 15 %. Dies entspräche – zusammen mit den übrigen zentrenrelevanten Sortimenten – einer beträchtlicher Konzentration an Kaufkraft.

Kritisch anzusehen sind die Sortimente Schuhe und Sport. Bei der Ansiedlung des Sortimentes Schuhe auf maximal 900 m² Verkaufsfläche und einem angenommenen Umsatz von 2.000 Euro/m² ergäbe sich ein Gesamtumsatz im Segment Schuhe von 1,8 Millionen Euro. Bei einem Nachfragevolumen in der Stadt Eschweiler von 6 Millionen Euro im Bereich Schuhe (siehe

Industrie- und Handelskammer Aachen,
Aachen, 14. Februar 2006
Blatt 2 zum Schreiben an Stadt Eschweiler

he GfK Nürnberg) bedeutete dies eine Konzentrierung von 30 % des Nachfragevolumens auf den Standort Langwahn. Bei einer realistischen Weise angenommenen Bindungsquote von 75 % – selbst im Oberzentrum Aachen wird keine höhere Quote erreicht – ergäbe sich sogar eine Konzentration von 40 % der Nachfrage im Sortiment Schuhe am Langwahn. Auch im Sortiment Sport entfielen 40 % des Nachfragevolumens auf den geplanten Standort.

Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 25.5.2005 ausgeführt, wird es durch die Einzelhandelsplanungen am Langwahn zu teilweise erheblichen Umverteilungen zu Lasten vorhandener Geschäfte in integrierten Lagen und in der Innenstadt führen. Betroffen wären die Sortimente Bekleidung/Textilien, Schuhe und Sport. Unsere Bedenken hinsichtlich des Standortes Langwahn sehen wir auch in den aktuellen Investorenplanungen bestätigt. Wie wir aus der Presse entnehmen konnten, handelt es sich – städtebaulich betrachtet – um eine Architektur und eine Flächenausnutzung, wie man sie aus peripheren (GE-)Lagen kennt: eingeschossig, architektonisch wenig attraktiv und nicht positiv stadtprägend. Da es sich bei dem Standort Langwahn jedoch um einen Ergänzungsstandort zur Innenstadt handeln soll, würden wir eine hochwertigere und deutlich innenstadtypische Ausprägung erwarten.

Freundliche Grüße

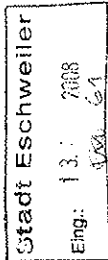
Industrie- und Handelskammer
Aachen

i. A. F. Rötting

Fritz Rötting
Geschäftsführer

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

Stadt Eschweiler
Postfach 13 28
52233 Eschweiler



Theaterstraße 6-10
D-52052 Aachen
<http://www.aachen.ihk.de>

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

Unser Zeichen
IHS/V, 3

Ihre Zeichen/
Ihre Nachricht vom
10.22.10.2008
03.08.2008

Aachen,
10. Oktober 2008

Bauleitplanung
hier: Bebauungsplan Nr. 269 - Langwahn

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die Änderung des Bebauungsplans soll der Rechtssprechung des Bundesverwaltungsgerichtes Folge geleistet werden, die eine Festsetzung von Verkaufsflächen in Angebotsbebauungsplänen für unzulässig erklärt hat. Dies wird durch die Festsetzung der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ erreicht. Grundsätzlich begrüßen wir diese Festsetzung, um die Rechtssicherheit des Bebauungsplans zu gewährleisten.

Wir haben jedoch bereits in den jeweiligen Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 269 unsere Bedenken gegen ein Vorhaben an diesem Standort vorgebracht. Diese bleiben inhaltlich weiterhin bestehen.

Jedoch hat sich durch die Novellierung des Landesentwicklungsprogramms im vergangenen Jahr eine neue Rechtslage ergeben, die die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten eindeutig regelt. Voraussetzung sind hier im Wesentlichen:

- die Lage innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs im Regionalplan,
- die Lage innerhalb eines von der Gemeinde ausgewiesenen Zentralen Versorgungsreiches sowie
- keine Überschreitung der vorhandenen Kaufkraft im funktional und räumlich zugeordneten Versorgungsbereich durch den zu erwartenden Umsatz.

Das Vorhaben liegt innerhalb eines ASB und gemäß dem Entwurf des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Standort ebenfalls innerhalb des Hauptzentrums von Eschweiler. Aufgrund seiner Lage innerhalb des Hauptzentrums ist nicht zu erwarten, dass der zu erwartende Umsatz die vorhandene Kaufkraft in den einzelnen Sortimenten im Gemeindegebiet überschreiten wird. Somit sind die landesplanerischen Vorgaben beachtet.

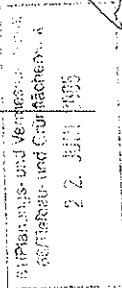
Der Bebauungsplan kann jedoch erst mit dem Beschluss des Rates über das Einzelhandelskonzept seine Rechtskraft erlangen, da andernfalls die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht beachtet sind.

Wir möchten nochmals betonen, dass wir den Standort und die Dimension der Vorhabens als nicht sinnvoll für die Entwicklung des Einzelhandels in Eschweiler erachten. Aus unserer Sicht sind durch die Ansiedlung Leerstände zu erwarten, die Attraktivität der Innenstadt wird abnehmen. Da jedoch die rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind, bestehen keine rechtlichen Bedenken gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Freundliche Grüße
Industrie- und Handelskammer
Aachen
i. A. F. Rötting
Fritz Rötting
Geschäftsführer



Kreis Aachen



Postanschrift: Kreis Aachen, Postfach 500451, 52068 Aachen

Stadt Eschweiler
Planungs- und Vermessungsamt
Herrn Schoop
Rathausplatz 1
52249 Eschweiler

83. Änderung des Flächennutzungsplanes – Langwahn – und Bebauungsplan 269 – Langwahn

Ihr Schreiben vom 18.05.2005/ 610.22.10.269

Sehr geehrter Herr Schoop,
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das vorgelegte Bauleitplanverfahren bestehen seitens des Kreises Aachen keine grundsätzlichen Bedenken.

Im Einzelnen werden nachfolgende Hinweise und Anregungen gemacht.

A 70 - Umweltamt

Wasserwirtschaft:

Bezüglich des Bebauungsplanes 269 ist für die Bewertung die Darstellung der Entsorgung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer erforderlich.

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

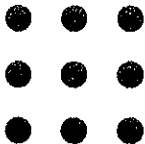
Bodenschutz/Altlasten:

Gegen den Bebauungsplan 269 bestehen unter folgenden Voraussetzungen keine Bedenken:

innerhalb des Planbereiches – Langwahn – befinden sich die folgenden Altlasten (-verdachts)flächen:

Kataster Nr. 5103/0140 – Altstandort ehemaliges Gaswerks- und Kokereigelände
Kataster Nr. 5103/0203 – Altstandort ehemalige Drahtfabrik
Kataster Nr. 5103/0144 – Altablagerung und Altstandort ehemalige Drahtfabrik.

Insbesondere im Bereich der Fläche Kataster Nr. 5103/0140 – Altstandort ehemaliges Gaswerks- und Kokereigelände – ist bereichsweise mit erheblichen Bodenverunreinigungen zu rechnen. Bei einer Gefährdungsabschätzung wurde



Der Landrat

A 61 - Amt für Kreisplanung
und Projektmanagement

A 61.1 - Kreisplanung

Dienstegebäude
Zollstraße 10
52070 Aachen

Telefon-Durchwahl:
0241/5198 2570

Zentrale

0241/5198 0

Telefax

0241/5198 277

E-Mail:
cadotte-strauch@kreis-aachen.de

Auskunft erteilt:

Frau Strauch

Zimmer

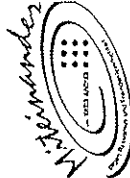
510

Kein Zeichen

-alt

Tel

17.05.2005



Telefax Zentrale
0241/5198 31 80

Internet

www.kreis-aachen.de

Bankverbindung der

Kreisverwaltung Aachen

BLZ 380 500 00

Konto 304 204

Sparkasse Aachen

Postkonto der

Kreisverwaltung Aachen

BLZ 370 100 50

Konto 1025 89-508 Köln

Das Kreisbüro ist mit

der Büsten

2. 3. 4. 11. 13. 14. 21.

Halbesohl Normaluhr

und in ca. 10 Minuten

Belastung vom Haupt

betriebs zu erreichen.

Bürgerrezeption

0800 / 5198500

z.B. eine teergefüllte Teergrube lokalisiert und ein Petroleumschaden vorgefunden. Weitere Verunreinigungen sind nicht auszuschließen. Es besteht Sanierungsbedarf.

Eingriffe in den Untergrund im Bereich der einzelnen Altlasten(-verdachts)flächen sind vor Beginn der Erdarbeiten mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Aachen (A 70.4, Tel.: 0241/ 5198 – 2407, -2159 oder 2614) abzustimmen. Für die notwendige gutachterliche Begleitung ist der Gutachter vor Beginn der Erdarbeiten schriftlich zu benennen und der Untersuchungsumfang ebenso vorab abzustimmen. Spätestens 4 Wochen nach Abschluss der Erdarbeiten ist ein gutachterlicher Bericht bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Der bei den Erdaushubarbeiten ggf. anfallende kontaminierte Bodenaushub ist zu separieren. In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde kann der Aushub ggf. unter versiegelter Fläche wieder eingebaut werden. Alternativ ist der Aushub ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten.

Die Probenahme und die Analysen sind von einem zugelassenen Untersuchungsinstitut vornehmen zu lassen. Der Analysenumfang ist mit dem beauftragten Untersuchungsinstitut, mit dem beauftragten Gutachter sowie mit dem Betreiber der möglichen Entsorgungsanlage abzustimmen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich der Altlasten (-verdachts)flächen ist nicht zulässig.

Für den Fall, dass bei den Erdarbeiten organoleptisch (z.B. geruchlich oder visuell) auffälliges Bodenmaterial festgestellt wird, so ist das Umweltamt des Kreises Aachen (A 70.4, Fachbereich Bodenschutz – Altlasten, Tel.: 0241 / 5198 – 2407, - 2159 oder – 2614) unverzüglich zwecks Festlegung weiterer Maßnahmen zu unterrichten.

Landschafts- und Naturschutz:

Im Rahmen der Beteiligung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf) habe ich zu der Fläche folgende Stellungnahme abgegeben:

Der Überplanung der ökologisch wertvollen alten Gartenbereiche mit größerem Gehölzbestand im Süden und Westen kann nicht zugestimmt werden. Diese besitzen neben der Lebensraumfunktion für Tiere auch wichtige Funktionen in Bezug auf das innerstädtische Klima (Staubbinderung, Luftverbesserung) und sind daher unbedingt zu erhalten. Der Überplanung der sonstigen Flächen wird zugestimmt.

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

Anlage

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Strauch)

Auszug aus dem Schreiben vom 13.05.2005 des Kreises Aachen zum Flächennutzungsplan-Entwurf der Stadt Eschweiler.

Weisweiler – westlicher Ortsrand:

Der Überplanung des GLB 2.4-20 „Bahndamm südwestlich Weisweiler“ wird gemäß § 7 BauGB widersprochen.

Dem nördlichen Teilbereich kann nur zugestimmt werden, wenn ein Mindestabstand von 10 m zum o. a. GLB zukünftig als öffentliche Grünfläche garantiert werden kann. Die Plangrenze ist entsprechend anzupassen.

Gegen die Überplanung der südlichen Teilfläche bestehen aus Gründen des Schutzes des Landschaftsbildes (freie Landschaft, Blickbeziehung zum Indetal) Bedenken. Eine Zustimmung kann nur erfolgen wenn ein mind. 10 m Schutzstreifen (öffentl. Grünfläche) zum Bahndamm eingehalten wird.

Artenschutzrechtliche Belange sind gem. § 42 BNatSchG besonders zu berücksichtigen (Steinkauz). Eine faunistische Sonderkartierung halte ich für erforderlich. Der Umweltbericht spricht zudem von hohen Umweltauswirkungen.

Gewerbliche Bauflächen:

Stadtzentrum – nördlich Dreiers Gärten:

Der Überplanung der Kleingartenanlage kann nicht zugestimmt werden. Die Fläche weist einen guten Gehölzbestand auf. Ein Biotopverbund besteht zu der Böschungsbepflanzung der A 4.

Die Festsetzung 5.3.3 „Dreireihiger Gehölzstreifen entlang der Südseite des Feldweges“ des LP III ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um einen Biotopverbund vom Siedlungsrand zur Kleingartenanlage zu erreichen.

Ansonsten bestehen keine Bedenken.

Weisweiler – IGP 5. Bauebschnitt:

Bzgl. der Überplanung der Fläche müssen erhebliche Bedenken geltend gemacht werden, da aus diesem Bereich eine aktuelle (im Jahr 2004) Hamster-Beobachtung vorliegt. Hieraus resultiert ein erhöhtes artenschutzrechtliches Prüferfordernis in Form einer Sonderuntersuchung. Die artenschutzrechtlichen Belange gem. § 42 BNatSchG sind besonders zu berücksichtigen.

Beidseits des Kötelbaches ist ein 5 m Schutzstreifen einzuplanen.

Weisweiler – nördlich Elektrowerk:

Artenschutzrechtliche Belange gem. § 42 BNatSchG sind besonders zu berücksichtigen. Eine faunistische Sonderkartierung in Bezug auf ein mögliches Hamster-Vorkommen halte ich für erforderlich.

Beidseits des Dürwißer Fließes ist ein 5 m Schutzstreifen einzuplanen. Der Gehölzstreifen in der Böschung im Süden des Plangebietes ist zu erhalten.

Die Festsetzung 5.3.4 „Dreireihige Pflanzung westlich des Feldweges“ ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Sonderbauflächen:

Stadtzentrum – EWV-Fläche:

Der Überplanung der ökologisch wertvollen alten Gartenbereiche mit größerem Gehölzbestand im Süden und Westen kann nicht zugestimmt werden. Diese besitzen neben der Lebensraumfunktion für Tiere auch wichtige Funktionen in Bezug auf das innerstädtische Klima (Staubbindung, Luftverbesserung) und sind daher unbedingt zu erhalten. Der Überplanung der sonstigen Flächen wird zugestimmt.

Auszug aus dem Schreiben vom 06.02.2006 des Kreises Aachen zum Flächennutzungsplan-Entwurf der Stadt Eschweiler.

4) Sonderbauflächen:

Stadtzentrum – Langwahn (EWV): Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 13.05.2005. Einer Überplanung der wertvollen älteren Gehölzbestände im Süden und Westen kann nicht zugestimmt werden. Der Überplanung der sonstigen Flächen wird zugestimmt.

Stadtzentrum – Auerbachstraße: Keine Bedenken.

Stadtzentrum – Drieschplatz: Eine Zustimmung kann hier nicht erfolgen: Das Landschaftsschutzgebiet grenzt unmittelbar östlich an. Die Fläche besitzt ein besonders hohes Entwicklungspotenzial in Bezug auf die siedlungsnahen Freiraum-entwicklung und den Biotopverbund entlang der Inde sowie zum nördlich anschließenden Friedhofsgelände. Die windoffene Fläche besitzt zudem eine hohe Bedeutung in Bezug auf das Klima als Frischluftleitbahn.

Die Planung steht im Widerspruch zum geplanten Grünzug „Erlebnisband Inde“ im Ausgleichsflächenkonzept.

Weisweiler – Langerweher Straße: Die Herausnahme des GLB-Bereiches wird begrüßt. Dem direkten Anschluss an das GLB kann jedoch aus Verkehrssicherungsgründen nicht zugestimmt werden. Diesbezüglich verweise ich auf meine Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 215 „Ehemalige Ziegelei“. Ein Sicherheitsstreifen als „öffentliche Grünfläche“ zum GLB sehe ich als erforderlich an. Der Inanspruchnahme der Waldflächen wird nicht zugestimmt. Die südwestlich gelegene Waldfläche ist Teil der Biotopkatasterfläche 5103-062 „Ehemalige Lehmgrube in Weisweiler“.

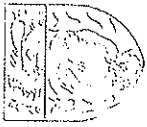
Dürwiß – Seezentrum I: Aufgrund der hohen Bedeutung für den Biotopverbund werden Bedenken erhoben. Im Bereich des Blausteinsees wurden streng und besonders geschützte Vogelarten und besonders geschützte Schmetterlingsarten kartiert. Ein erhöhtes artenschutzrechtliches Prüferfordernis ist deshalb notwendig.

Dürwiß – Seezentrum II: Eine Zustimmung kann aufgrund der hohen Bedeutung für den Biotopverbund nicht erfolgen. Im Bereich des Blausteinsees wurden streng und besonders geschützte Vogelarten kartiert.

Die Fläche ist Teil der Biotopkatasterfläche 5103-068 „Blausteinsee nördlich von Dürwiß“. Die Planung betrifft den in der Planfeststellung zum Blausteinsee ausgewiesenen naturorientierten Bereich. Ferner weise ich darauf hin, dass der Blausteinsee infolge der anstehenden Aufgabe des Lucherberger Sees zukünftig einen Ausgleich der Lebensraumfunktionen übernehmen und damit die ökologische Bedeutung noch steigen wird.

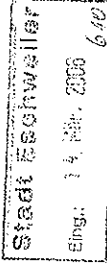
5) Grünflächen:

Dürwiß – Seefenster: Die Fläche besitzen eine hohe Bedeutung für den Biotopverbund und sind zudem Teil der o. g. Biotopkatasterfläche 5103-068. Aufgrund des Vorkommens von streng und besonders geschützten Tierarten (Vögel, Heuschrecken, Schmetterlinge) halte ich Sonderuntersuchungen für erforderlich.



Postanschrift: Kreis Aachen Postfach 500451, 52080 Aachen

Stadt Eschweiler
610/Planung und Entwicklung
Herrn Schoop
Rathausplatz 1
52249 Eschweiler



Bebauungsplan 269 – Langwahn –
Ihr Schreiben vom 02.02.2006

Sehr geehrter Herr Schoop,
sehr geehrte Damen und Herren,
gegen das vorgelegte Bauleitplanverfahren bestehen seitens des Kreises Aachen keine grundsätzlichen Bedenken.

Im Einzelnen werden nachfolgende Hinweise und Anregungen gemacht.

A 70 – Umweltamt

Wasserwirtschaft:

Bei der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes ist die Entsorgung der anfallenden Schutz- und Niederschlagswasser nachzuweisen. Zuständige Stelle bzgl. § 51 a LWG im Bebauungsplanverfahren ist das StUA Aachen, welches die Gesamtentwässerung bewertet.

Der § 51a LWG sowie der Runderlass zur Durchführung der Vorschrift bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51 a LWG des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft, Stand 18.05.1998 ist einzuhalten.

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

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

Kreis Aachen

Der Landrat

A 70 - Umweltamt

Dienstgebäude
Zentrumstraße 10
52070 Aachen

Telefon-Durchwahl

0241/5156-2622

Zentrale

0241/5156-0

Telefax

0241/5156-2268

E-Mail

Waldtraud.Odenburg@kreis-

Aachen.de

Auskunft erteilt

Frau Odenburg

Zimmer

602

Mein Zeichen

(Bitte angeben)

el.

Tag

9. März 2006

CAD-Dokumente und

Flächenvermessungsdaten

Freiwillig zur Verfügung

Stellen

Waldtraud

Odenburg

Kreis Aachen

Postfach 500451

52080 Aachen

Telefon-Zentrale

0241/5156-3150

Telefax

0241/5156-2268

Webseite

http://www.kreis-aachen.de

Bankverbindung der

Kreisverwaltung des

Kreis Aachen

BLZ 390 500 00

Konto 304 204

SparKasse Aachen

Postkonto der

Kreisverwaltung des

Kreis Aachen

Konto 1229 85-508 Köln

Das Kreisarchiv ist mit

den Beständen

14, 15, 21,

27, 33, 34, 45, 55,

57, 77, 163 bis

Historische Normaljahr

1911 bis 1998

Publikation der

Publikation der

Publikation der

Publikation der

Publikation der

Publikation der

Publikation der

Publikation der

Publikation der

Publikation der

Publikation der

Publikation der

Publikation der

Publikation der

Publikation der

Publikation der

Publikation der

Publikation der

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Jäger unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2407 zur Verfügung.

Landschafts- und Naturschutz:

Ich verweise auf meine vorangegangene Stellungnahme sowie meine Stellungnahme im Flächennutzungsplan-Neuaufstellungsverfahren.

Über das Ergebnis der Abwägung bitte ich mich zu unterrichten.

Der landchaftspflegerische Fachbeitrag verbleibt bei der Unteren Landschaftsbehörde.

Der extensiven Ausgleichsmaßnahme kann ich nur zustimmen, wenn eine regelmäßige Kontrolle (Monitoring in Form von Pflanzen-Kartierungen im Abstand von max. 3 Jahren) und somit ein dauerhafter Beleg über die erfolgreiche Umsetzung erfolgt.

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:


 Claudia Strauch

Anlage

Kreis Aachen

Postanschrift: Kreis Aachen Postfach 500451 52088 Aachen

Stadt Eschweiler
 610/Abt. für Planung u. Entwicklung
 Herrn Schoop
 Johannes-Rau-Platz 1
 52249 Eschweiler

Bebauungsplan 269 – Langwahn –

Ihr Schreiben vom 03.09.2008, Az. 610.22.10.269

Sehr geehrter Herr Schoop,
 sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das vorgelegte Bauleitplanverfahren bestehen seitens des Kreises Aachen keine grundsätzlichen Bedenken.

Im Einzelnen werden nachfolgende Hinweise und Anregungen gemacht.

A 70 – Umweltamt

Immissionsschutz:

Im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren im Jahre 2006 hat das Staatliche Umweltamt Aachen mit den Schreiben vom 22.02.06 und 21.03.06 Stellung zu den damals vorgelegten Unterlagen genommen. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wurden keine Bedenken gegen die Planung erhoben unter der Voraussetzung, dass die im Gutachten aufgeführten schallschutztechnischen Maßnahmen Berücksichtigung finden.

Wie ich den Ergänzungen SI – E 08/235/08 zum Schallschutztechnischen Gutachten vom August 2008 entnehmen kann, hat der 7. Senat des Oberverwaltungsgerichtes für das Land NRW den Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 269 mit Beschluss vom 28.07.2008 (7 B 496/08.NE) ausgesetzt. Wie der Tagespresse vom 07.10.2008 zu entnehmen ist, wird das Oberverwaltungsgericht voraussichtlich im Dezember in dieser Angelegenheit entscheiden. Da mir Details hierzu nicht bekannt sind, konnte dies bei der Prüfung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht berücksichtigt werden.

Der Landrat

A 61 - Gebäudewirtschaft,
Planung und Verkehr.

Dienstgebäude
 Zentralschulstraße 10
 52070 Aachen

Telefon-Durchwahl
 0241/5198-2622

Zentrale
 0241/5198-0

Fernfax
 0241/5198-2268

E-Mail
 Weitraud.Oldenburger@KreisAachen.de

Auskunft erteilt
 Frau Oldenburg

Zimmer
 A 613

Mein Zeichen
 (bitte angeben):

Tag
 9. Oktober 2008

Unterschrift
 15.10.

Kreis Aachen
 06007 5198000

Telefon-Zentrale
 0241/5198-3130

Internet
 http://www.kreis-aachen.de

Bahnverbindung der
 Kreiskasse Aachen
 B.L. 350 500 30

Sparkasse Aachen
 Sparkasse Aachen

Postguthaben der
 Kreiskasse Aachen
 B.L. 370 600 30

Konto 1029 86-508 Köln

Das Rathaus ist mit
 1.3.7.11.13.14.21.

27.33.34.37.46.56.

57.77.163 bis

100.000.000.000

Fußweg vom Haupt-

Bahnhof zu erreichen

Bürgertelefon

06007 5198000

Den Schalltechnischen Gutachten ist zu entnehmen, dass die Lärmbelastungen durch den Verkehrslärm bestimmt werden. Die Bebauungen in den maßgebenden Straßenzügen Langwahn, Marienstraße, und August-Thyssen-Straße werden bereits heute oberhalb der Orientierungswerte für die städtebauliche Planung und der Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV beaufschlagt. Zu dieser bereits vorhandenen Vorbelastung wird ein Mehrverkehr durch das Fachmarktzentrum im Sondergebiet mit ca. 3000 Pkw und ca. 24 Lkw zur Tagzeit prognostiziert.

Aus diesem Grunde empfehle ich alle Maßnahmen, die zu einer Reduzierung der Lärmbelastung führen, wie z. B.

- Regelungen zum Geh- und Fahrrecht
 - Regelungen am angrenzenden Parkplatz zur Verhinderung einer Nutzung als Kundenparkplatz
- zu treffen und hierzu technische Einrichtungen, wie z.B. Schranken, einzusetzen.

In diesem Zusammenhang weise ich auf die Stellungnahme der Bezirksregierung Köln vom 23.11.2007, Az. 53.98.08, BG527/07, 3370-Kn, zum Baugenehmigungsverfahren mit ihrem Aktenzeichen 630/00681-2007-02/me hin.

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

Bodenschutz/Altlasten:

Gegen den Bebauungsplan 269 – Langwahn – bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, da die Altlastenbelange hinreichend berücksichtigt wurden. Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Aachen wurde an den bisherigen Sanierungsmaßnahmen intensiv beteiligt. Aufgrund des weiterhin bestehenden Risikos von bisher nicht erkannten Bodenverunreinigungen ist eine Beteiligung und enge Abstimmung weiterhin erforderlich.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Jäger unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2407 zur Verfügung.

A 61 – Gebäudewirtschaft, Planung und Verkehr:

Verkehrsablauf auf der K 33

Der Kreis Aachen behält sich vor, dass bei einer Verschlechterung des Verkehrsablaufs auf der K 33 Langwahn durch die neuen Nutzungen seitens des Antragstellers durch geeignete bauliche Maßnahmen eine Verbesserung des Verkehrsablaufs wieder herzustellen.

Radverkehr

Der Kreis Aachen plant gemeinsam mit der Stadt Eschweiler den Ausbau der K 33, Röthgener Straße - Langwahn zwischen Konkordiastraße und August-Thyssen-Straße. Hierbei werden durchgängig auf beiden Seiten Radverkehrsanlagen entstehen, die an die bestehenden Radwege auf dem Langwahn bis zur Dechant-

Deckers-Straße anschließen. Damit entsteht auch eine attraktive Anbindung des geplanten Einkaufszentrums für Radfahrer.

Das geplante Einkaufszentrum liegt in attraktiver Fahrradentfernung zum Zentrum und den Ortsteilen Röthgen und Stich und dient zudem teilweise der Nahversorgung. Der Radverkehrsanteil in Eschweiler liegt bei ca. 10 – 15 %. Zur Förderung des Radverkehrs wird daher angeregt, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB die Anlage von Fahrradstellplätzen im Bebauungsplan bzw. den textlichen Erläuterungen festzusetzen. Richtwerte für die erforderliche Anzahl an Fahrradstellplätzen enthalten die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) in Tab. B-2.

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

StädteRegion:

Siehe beiliegende Stellungnahme vom 12.01.2006 an die Bezirksregierung Köln.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Funken unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2131 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:

C. Groun
Claudia Strauch

Anlage

An die
Bezirksregierung Köln
- Dezernat 62 -
Zeughausstrasse 2 - 10
50606 Köln

Zweckverband
StädteRegion
Aachen

Der Verbandsvorsteher
Zellenstraße 10
52070 Aachen

Auskunft erteilt
Herr Funken
Zimmer
125

Telefon-Durchwahl
+49(0)241 / 5198-2131
Telefax
+49(0)241 / 5198-2139

E-Mail
etelief-funken@
staedteregion-aachen.de

Datum
11.04.2006

StädteRegionales Einzelhandelskonzept Aachen
hier: Stellungnahme der StädteRegion Aachen zur 83. Änderung des
Flächennutzungsplans „Langwahn“ (Eschweiler)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Änderung des Flächennutzungsplans „Langwahn“ wurde entsprechend
der Ihnen bekannten Rahmenvereinbarung zum Umgang mit regional
bedeutsamen Einzelhandelsansiedlungen in der Arbeitsgruppe Einzelhandel
beraten. Ziel der Beratungen ist die städteregionale Konsensbildung!

Die Beratungen am 30.08.2005 und 16.12.2005 haben verdeutlicht, dass
die Standortkriterien des Langwahngeländes im Wesentlichen dem
entsprechen, was als Standortqualität für künftige
Einzelhandelsentwicklungen im städteregionalen Einzelhandelskonzept
definiert werden soll. Belastet wurde die Diskussion in der Arbeitsgruppe
vor allem durch die nahezu zeitgleiche Entwicklung an der
„Auerbachstraße“.

Integrierte Flächen, die unmittelbar an die zentralen Versorgungsbereiche
angebunden sind, sollen im Verantwortungsbereich der jeweiligen
Kommune entwickelt werden können. Anhand eines geeigneten
Kriterienkataloges soll der regionale Konsens unbürokratisch und
kurzfristig geprüft werden können.

Insofern scheint eine Stellungnahme zum Langwahngelände aus regionaler
Sicht entbehrlich.

Dennoch haben sich die Städte Stolberg und Würselen in ihren
Stellungnahmen gegen die Entwicklung ausgesprochen bzw. betont, dass
Auswirkungen wegen fehlender Analysen nicht beurteilt werden können.
Auch die IHK, deren Stellungnahme mir nicht vorliegt, hat sich nach eigener
Aussage in der Arbeitsgruppe, gegen die Entwicklung ausgesprochen.

Bankverbindung
Sparkasse Aachen
BLZ 390 500 00
Kontennummer 48 154 322

Die Stadt Aachen teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass sie vermutlich von
dem Projekt nicht unmittelbar tangiert sein wird. Sie weist jedoch darauf
hin, dass Auswirkungen ohne eine Eingrenzung der geplanten Sortimente
und die entsprechenden gutachterlichen Stellungnahmen nicht zu
beurteilen sind.

Der für das städteregionale Einzelhandelskonzept zuständige Gutachter,
Herr Schmidt-Illguth, unterstützt die Forderung der Städte nach
deutlicheren Differenzierungen der geplanten Sortimente! Diese sollten
nicht erst im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen.
Wichtiger Indikator für die Auswirkungen könnte die Kaufkraft der eigenen
Bevölkerung sein.

Die Geschäftsstelle des Zweckverbandes StädteRegion Aachen schließt sich
diesem Votum!

Im vorliegenden Fall unterstützt die Geschäftsstelle die Forderung,
geeignete Sortimentsobergrenzen zu definieren, um (erhebliche) negative
Auswirkungen zu vermeiden.

Die Stellungnahmen der Städte Aachen, Eschweiler und Stolberg sowie
Auszüge aus den Sitzungsprotokollen der Arbeitsgruppe Einzelhandel vom
30.08.2005 und 16.12.2005 habe ich diesem Schreiben beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen

Landrat Carl Meulenbergh
Verbandsvorsteher

Bitte senden Sie Ihre Post
ausschließlich an:
Bezirksregierung, 50606 Köln



Bezirksregierung Köln

Eing. 05. Dez. 2007

Bezirksregierung, 50606 Köln
Stadt Eschweiler
- Untere Bauaufsichtsbehörde -
Postfach 1328

Dienstgebäude:
Robert-Schuman-Str. 51, 52066 Aachen
Auskunft erteilt:
Herr Kern

stefan.kern@brk.nrw.de
Zimmer: R 3067
Durchwahl: (0241) 457 - 480
Telefax: (0241) 457 - 778
Aktenzeichen (bitte bei Antwort angeben):
53.98.08, BG 527/07, 3370-Kn
Datum: 23.11.2007

52233 Eschweiler.
63/53 Bauordnungs- und Umweltamt
50606 Eschweiler
63/1423-1
06. DEZ. 2007

Neubau eines Fachmarktes mit einem Vollsortimenter, 3 Bekleidungs-
Fachmärkten, einem Unterhaltungselektronikmarkt, einem Drogeriemarkt,
einem Blumengeschäft, einer Apotheke und zwei gastronomischen Betrieben
sowie eines Parkplatzes in Eschweiler, Langwahn 54
Antragsteller: Lima Retail Park Eschweiler GmbH, Projektbüro Köln c/o
Wolfgang Trilsbach, Hansaring 68-70, 50670 Köln

Anforderung einer Stellungnahme vom 14.11.07, Az.: 630/00681-2007-02/rö

Anlagen: 1 Satz Antragsunterlagen

Die mir mit Schreiben vom 14.11.07 vorgelegten Antragsunterlagen sende ich nach
Prüfung mit meinem Prüfvermerk versehen zurück.
Gegen die Erteilung der Baugenehmigung werden aus Sicht des Immissionsschutzes
keine Bedenken erhoben, sofern die als Anlage beigefügten Nebenbestimmungen in
die Baugenehmigung aufgenommen werden.

Ich weise darauf hin, dass der im Zusammenhang mit einer Anlage stehende
Fahrzeugverkehr dem Betrieb einer Anlage zuzurechnen ist und dies aufgrund der
beantragten Betriebszeiten im vorliegenden Fall bedeutet, dass auf dem
Betriebsgelände des Fachmarktzentrums kein Fahrzeugverkehr zur Nachtzeit
stattfindet.

Sprechzeiten:
persönlich: nach Vereinbarung
telefonisch: mo. - do. von 8.00 - 16.30 Uhr,
fr. von 8.00 - 15.00 Uhr
Internet: <http://www.bezreg-koeln.nrw.de>
E-Mail: poststelle@bezreg-koeln.nrw.de
Telefon: (0221) 147-0
Hauptsitz: Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln
bei Umweltschadensfällen außer: der Dienstzeiten (Bereitschaftszentrale Essen): (02 01) 71 44 88

Zu erreichen mit:
Überweisungen an LK Köln:
DB 84 84 Aachen
Bodlin 11 21 46
und SB 63 bis
WestLB Düsseldorf
BLZ 300 500 00, Kontonummer 955 60

1/2

Eine Abschrift der Baugenehmigung erbitte ich zu meinen Akten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Kern

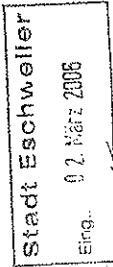


STAATLICHES UMWELTAMT AACHEN

Staatliches Umweltamt Aachen - Postfach 10.15.53 - 52015 Aachen

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
Postfach 13 28

52233 Eschweiler



02. März 2006

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom 26.12.2005
Mein Zeichen, meine Nachricht vom 26.12.2005
Eing. 02. März 2006
Datum 22.02.2006

Durchwahl, Name

-352, Herr Ernolds

Bebauungsplan Nr. 269 „Langwahn“ der Stadt Eschweiler

hier: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Zu der Planung hatte ich mit o.g. Schreiben eine Stellungnahme abgegeben.

Unter Berücksichtigung der im Rahmen der Offenlage vorgelegten Unterlagen wurde der Sachverhalt jetzt von mir nochmals mit folgendem Ergebnis überprüft:

Immissionsschutz

Aus den Festsetzungen und der Begründung Ihres Bebauungsplanentwurfes geht hervor, dass durch den Sachverständigen für das Plangebiet die Lärmsituation untersucht worden ist. Um in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht eine abschließende Stellungnahme abgeben zu können, bitte ich um Übersendung des schalltechnischen Gutachtens.

Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)

Grundsätzlich bestehen gegen die unter Ziffer 5.5 der Begründung vorgesehene Konzeption zur Niederschlagswasserbeseitigung keine Bedenken. Es fehlt aber weiterhin eine entsprechende

eMail poststelle@uaa-acc.nrw.de
Telefonzentrale (02 41) 45 72 91
Telefax (02 41) 45 72 91
Bankverbindung: Sparkasse Köln
Konto-Nr. 96350 WadLB Düsseldorf
BLZ 380 500 00
Telefon außerhalb der Dienstzeit (02 41) 45 73 90 (Anrufbeantworter). Bei Schadenfällen (02 01) 71 44 88 (Bereitschaftszentrale Essen).
Erreichbar mit den Linien des AVV bis Haltestelle "Alter Pechhof" oder vom Hbf Aachen in 10 Minuten zu Fuß.

Festsetzung/verbindliche Regelung im Rahmen des Bebauungsplanes oder über eine separate Entwässerungssatzung.

In diesem Zusammenhang verweise ich auch auf den RdErl. des MURL vom 18.05.1998, Ziffer 5.2.

Die Forderungen aus meiner Stellungnahme vom 01.06.2005 zu den Punkten Uferrandstreifen sowie Altlasten und Bodenschutz wurden insgesamt erfüllt.

Im Auftrag

Ernolds
Ernolds



STAATLICHES UMWELTAMT AACHEN

52 Statistisches Umweltamt Aachen - Postfach 10 15 55 - 52015 Aachen

Stadtverwaltung
- Abt. für Planung u. Entwicklung -
Postfach 1328

52233 Eschweiler

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom 6.10.22.10.268, 03.03.06
Mein Zeichen, meine Nachricht vom 26.2.1-Kr
Datum 21.3.2006

Abschließende immissionsschutzrechtliche Stellungnahme zum BP Nr. 269 „Langwahn“

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 3.3.06 übersandten Sie mir die schalltechnische Untersuchung zum o.g. Bebauungsplanentwurf.

In seiner schalltechnischen Untersuchung kommt der Sachverständige zu dem Ergebnis, dass die nebenliegende Wohnbebauung ausreichend vor unzulässigen Lärmimmissionen geschützt ist, wenn die auf den Seiten 23 bis 26 des Gutachtens aufgeführten schalltechnischen Maßnahmen, im Wesentlichen sind dies Lärmschutzwände, flächenbezogene Schalleistungsspiegel, Schalleistungspegel der Lüftungsanlagen, Nutzungszeiten der Parkplätze, Oberflächen der Fahwege aus Gussasphalt, Einbahnregelung für Liefer- und Belegverkehrsverkehr und Ladezonen nur an der Nordfassade, ausgeführt werden. Wenn Sie die Schallschutzwände und flächenbezogenen Schalleistungspegel durch textliche Festsetzungen und die übrigen Maßnahmen in den erforderlichen Baugenehmigungen absichern, bestehen in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht gegen Ihre Planung keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Krebs

eMail: poststelle@stua.ac.rnw.de
Telefon: 0241 43 73 90 (Arbeitszeit)
Telefax: 0241 43 73 91
Konto-Nr. 96560 Westf.B Düsseldorf
BIC: 2500 000 00
Internet: www.stua.ac.rnw.de
Telefon auf dem Schreibtisch der Dienstzeit (02 41) 43 73 90 (Arbeitszeit) oder vom Hbf Aachen in 10 Minuten zu Fuß.
Bereikbaar mit den Linien der AVV bis Haltestelle "Alte Posthof" oder vom Hbf Aachen in 10 Minuten zu Fuß.



Der Direktor des Landschaftsverbandes Rheinland
Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege

Briefumschlag:
Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege - Erdenerstraße 130 - 53115 Bonn
Stadt Eschweiler
Postfach 1328
52233 Eschweiler

51/Planungs- und Vermessungsamt
66/Tiefbau- und Grünflächenamt
05. JUNI 2005
Erdenerstraße 130 - 53115 Bonn

Stadt Eschweiler
Eng: 06. Juni 2005

Datum 02.06.2005
Auskunft erteilt Frau Sahli
E-Mail: lsahl@lvr.de
Zimmer-Nr. Teil: (02 28) 98 34-30 1
Fax: (02 28) 60465
Zeichen - bei allen Schreiben bitte angeben
333.45-33.1/05-006

Bauleitplanung der Stadt Eschweiler
83. Änderung des Flächennutzungsplanes - Langwahn -
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 269 - Langwahn -
hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Ihr Schreiben vom 18.05.2005 - Az.: 610.22.10.269 -

Sehr geehrter Herr Schoop,

ich bedanke mich für die Übersendung der Planungsunterlagen zur o.a. Bauleitplanung.

Eine konkrete Aussage dazu, ob es zu Konflikten zwischen der Planung und den Belangen des Bodendenkmalsschutzes kommen kann, ist auf der Basis der z.Z. verfügbaren Daten nicht möglich, da in dieser Region bisher keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler durchgeführt wurde. Damit ist der tatsächliche Bestand an Bodendenkmälern nicht bekannt. Abwägungsrelevante Fakten in Bezug auf diesen öffentlichen Belang liegen somit z.Z. nicht vor. Das Plangebiet liegt außerhalb der mittelalterlichen Besiedlung und ist durch rezente Nutzungen wahrscheinlich weitgehend gestört.

Unabhängig hiervon verweise ich auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) und bitte Sie sicherzustellen, dass bei der Planrealisierung auf diese gesetzlichen Vorgaben hingewiesen wird.

Besuchumschlag:
53115 Bonn - Erdenerstraße 133
53115 Bonn - Erdenerstraße 129 und 123a
Besuchzeit: Mo. - Fr. 9.00 - 15.00 Uhr oder nach telefonischer Vereinbarung
Straßenbahnhaltestelle Bonn-Hauptbahnhof
53115 Bonn - Erdenerstraße - Linien 621, 634, 636, 637, 638, 639, 800, 842, 845
DB-Hauptbahnhof Bonn

Zahlungen nur an den Landschaftsverband Rheinland - Kasse
50663 Köln auf eines der untenstehenden Konten
Westdeutsche Landesbank AG (BLZ 330 500 00)
Deutsche Bundesbank Filiale Köln 370 017 10 (BLZ 370 000 00)
Postbank Niederlassung Köln 564-5 01 (BLZ 370 100 50)

932-001-05-2002

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnhofstraße 45 in 52385 Nideggen, Tel: 02425/9039-0, Fax 02425/9039-119 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Carl
(Sahl)

Der Oberbürgermeister

Planungsamt

61 Planungsamt
66 Teilbereich
- 7 JULI 2005

FS 4/07

Postfach 110, Stadtverwaltung Aachen - A 81110 - D-52056 Aachen

Auskunft

Gebäude

Telefon

Telefax

e-mail

Internet

Aktienzeichen

Kassenzeichen

Bestellen

Hausbesuche

Datum

Stadt Eschweiler

Abteilung für Planung und Entwicklung

z. Hd. Herrn Schoop

Rathausplatz 1

52 249 Eschweiler

Eing.: 07. Juli 2005

67

26.7.

Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange

hier: 83. Änderung des Flächennutzungsplanes - Langwahn -

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr 269 - Langwahn -

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bezugnehmend auf unser Telefonat am 27.06.2005 schicke ich Ihnen die Stellungnahme zum o.g. Verfahren.

Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes sowie gegen die 83. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eschweiler muß die Stadt Aachen bis zur Klärung der im folgenden beschriebenen Aspekte Bedenken erheben.

Hinsichtlich der Begründung zur Planung benötigt die Stadt Aachen weitere Informationen, die in der ergänzenden Begründung zum Bebauungsplan nicht enthalten sind. Es ergeben sich von Seiten der Stadt Aachen folgende Fragen:

- Es sind laut Erläuterung maximal 6000 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Von dieser Gesamtkauffläche sollen ca. 3500 m² für nahversorgungsrelevante Sortimente, 500 m² für weiteren Einzelhandel (Getränke, Tabakwaren, Zeitschrift, ...) und 1500 m² für Bekleidung als zentrenrelevantes Sortiment vorgesehen werden. Sonstige zentrenrelevante Sortimente sollen auf weiteren Verkaufsflächen von maximal 1000 m² untergebracht werden. Nach dieser Rechnung entsteht eine Gesamtverkaufsfläche von 6500 m², die im Widerspruch stehen zu den in der Erläuterung angegebenen 5000 - 6000 m². Durch diese Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass das vorhandene Angebot der gewachsenen Innenstadt ergänzt und Eschweiler als Einkaufsstadt gestärkt wird. Das Ziel, in räumlicher Nähe zum Zentrum den Standort zu entwickeln, wird von Seiten der Stadt Aachen begrüßt.
- Wie korrespondiert die Angabe des Sortimentsschwerpunktes Fitness/Wellness/Beauty sowie Sportartikel/Bekleidung in der Erläuterung mit der geplanten Verkaufsfläche von 1500 m² für Bekleidung mit den Aussagen zum Sportbereich?
- Können Angaben gemacht werden, wie der zu erwartende Umsatz beurteilt wird, wie die Kaufkraft der

Konto der Stadtkasse
Konto Nr. 34
Sparkasse Aachen
BLZ 330 500 00

Öffnungszeiten
Montag, Dienstag, Donnerstag
08.30 - 12.00 Uhr und 13.30 - 15.00 Uhr
Mittwoch
08.30 - 12.00 Uhr und 13.30 - 17.00 Uhr
Freitag
08.30 - 12.00 Uhr

Einwohner Eschweilers derzeit ist und welche Änderungen erwartet werden. Welche Kaufkraftbindung pro Kopf der Einwohner von Eschweiler wurden im Hinblick auf die einzelnen Sortimente ermittelt? Welche Kaufkraftbindung wird von Seiten der Stadt Eschweiler erwartet?

Welchen genauen Bedarf hat die Stadt Eschweiler für die geplanten Sortimente?

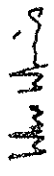
Welche Auswirkungen werden von Seiten der Stadt Eschweiler erwartet?

Eine abschließende Beurteilung ist aufgrund der fehlenden Informationen zum jetzigen Zeitpunkt aus Sicht der Stadt Aachen nicht möglich.

Auch im Hinblick auf die Beurteilungsfähigkeit des geplanten Gebietes Auerbachstraße in Eschweiler bitten wir um Zusendung des Gutachtens im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 269 „Langwahn“.

Des Weiteren möchte ich Sie bitten, die Stadt Aachen auch zukünftig an weiteren Verfahren zu beteiligen.

i. A.
In Vertretung


(Werner Wingenfeld)
Leiter des Planungsamtes

Stadt Stolberg (Rhld.) DER BÜRGERMEISTER

Stadterwaltung Stolberg - 52222 Stolberg (Rheinl.)

Stadt Eschweiler
610 / Abt. für Planung und Entwicklung
Postfach 13 28
52233 Eschweiler

Eing.: 14. Okt. 2008

Diensstelle
Auskunft erteilt
Rathaus Zimmer
Telefonzentrale
Telefon
Telefax
eMail
Internet

FB 1/61 Entwicklungs- und Planungsamt
Frau Dürle
510
(02402) 13-0
(02402) 13-421
(02402) 13-333
nicolaes.duerle@stolberg.de
http://www.stolberg.de

Datum
02.10.2008

Betr.: Bebauungsplan Nr. 269 „Langwahn“
hier: (erneute) Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB bei der Durchführung eines ergänzenden Verfahrens gem. § 214 (4) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

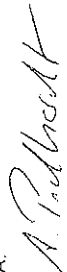
die Stadt Eschweiler plant im Bereich der Straße Langwahn auf den Brachflächen des ehem. EIW-Geländes u.a. die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten auf einer Verkaufsfläche von 6.000 qm.

Da sich die die planungsrelevanten Änderungen des vorliegenden Bebauungsplanes im Verhältnis zur Satzungsurkunde vom Januar 2007 u.a. lediglich auf die genauere Definition des Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ und eine explizite Festsetzung zur Beschränkung der (unveränderten) Verkaufsflächenobergrenze von 6.000 qm beziehen, verweise ich auf unser Schreiben vom 24.03.2006 in welchem die Stadt Stolberg keine Bedenken gegen die genannte Ansiedlung erhebt.

Ich möchte jedoch ausdrücklich darauf hinweisen, dass die Beurteilung des oben genannten Vorhabens durch die Stadt Stolberg nicht gem. den Kriterien des StädteRegionalen Einzelhandelskonzeptes Aachen (STRIKT) erfolgt, da das vorliegende Bauleitplanverfahren bereits im Jahr 2005, d.h. vor der verbindlichen Beschlussfassung des STRIKT im Sommer 2007 durch die beteiligten Kommunen, begonnen wurde und dem Vorhaben somit eine gewisse „Übergangsfrist“ eingeräumt wird.

Bei einer Prüfung und Beurteilung entsprechend dem Kriterienschlüssel des STRIKT, könnte jedoch nach heutigen Gesichtspunkten bei einem großflächigen Einzelhandelsvorhaben dieser Art außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Eschweiler kein planerischer Konsens mehr in Aussicht gestellt werden.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.



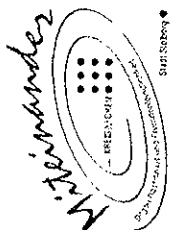
A. Pickhardt
Fachbereichsleiter

Besuchzeiten: montags - freitags von 8.30 - 12.00 Uhr; donnerstags von 14.00 - 17.30 Uhr
Bürgeramt: montags - freitags von 8.00 - 12.30 Uhr
Bürgeramt / Servicebüro: samstags von 10.00 - 12.00 Uhr
Amt für Wohnungswesen ist dienstags ganztägig und donnerstags vormittags geschlossen
Amt für soziale Angelegenheiten in der Zeit von 8.30 - 9.00 Uhr nach Terminvereinbarung

Kaasschrift:
Rathausstraße 11-13
52222 Stolberg

Bankverbindungen:
Sparkasse Aachen
Kto.Nr. 1603 010, BLZ 390 500 00
Verkaufsbank Stolberg-Eschweiler e.G.
Kto.Nr. 1000 001 010, BLZ 393 600 57




Stadterwaltung Stolberg
Stolberg



Körperschaft des öffentlichen Rechts

-Flussgebietsmanagement-

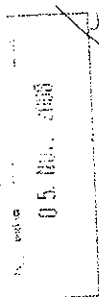
Auskunft erteilt:

Herr Hoppmann

Verwaltungsgebäude:
Eisenbahnstraße 5
52353 Düren

Telefon (02421) 494-1312
Telefax (02421) 494-1019
email: info@wasserverband-eifel-rur.de

402 10-020-0103
BLP_06432



Wasserverband Eifel-Rur • Postfach 10 25 64 • D-52325 Düren

Stadt Eschweiler
Postfach 13 28

52233 Eschweiler

Ihr Zeichen
610/22-10.269

Ihre Nachricht vom
03.09.2008

Unser Zeichen
4.02 Hop/Lt 6432

Datum
04.11.2008

Bebauungsplan 269 – Langwahn -
hier: Stellungnahme des Wasserverbandes Eifel - Rur

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Wasserverbandes Eifel – Rur werden grundsätzlich keine Bedenken geäußert, es wird aber darauf hingewiesen, dass der beplante Bereich im Zuge der Bearbeitung und Erstellung der Gefahrenkarte aus dem Hochwasseraktionsplan in der Vicht für das Extremhochwasser als Überflutungsfläche ausgewiesen ist.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Hoppmann
(Hoppmann)

Verbandsrat: Paul Latue, Vorsitzender • Vorstand: Prof. Dr.-Ing. Wolfgang Fik

Sparkasse Düren, Kto. 168 060, BLZ 395 501 10, IBAN DE66 3955 0110 0000 1690 60, Swift-Bic SDEDE33XXX
Dresdner Bank Aachen, Kto. 250420300, BLZ 390 800 05, IBAN DE02 3908 0005 0250 4200 00, Swift-Bic DRESDEFF360
Deutsche Bank Düren, Kto. 811118900, BLZ 395 700 61, IBAN DE50 3957 0061 0811 1189 00, Swift-Bic DEUTDE3395



**EWR Energie- und
Wasser-Versorgung GmbH**
Willy-Brandt-Platz 2
52225 Stöckert
Telefon 02402 101-101
Telefax 02402 101-1015
www.ewv.de

EWR Energie- und Wasser-Versorgung GmbH • Postfach 1027 • 52201 Stöckert

Stadt Eschweiler
610 Abt. f. Planung und Entwicklung
Postfach 13 28

52233 Eschweiler

10.11.08
Roswitha Ritz
Planung
Telefon 02402/101-1241
Telefax 02402/101-1235
E-Mail: roswitha.ritz@ewv.de

BP 269 Eschweiler, Langwahn

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes bestehen auch aus heutiger Sicht der Gas- Wasser- und Stromversorgung grundsätzlich keine Bedenken.

Inhaltlich verweisen wir nochmals auf unsere Stellungnahme vom 02.10.2008 bzw. auf unsere mail vom 04.11.08.

In Ihrer Begründung unter Pkt. 5.1.3 weisen Sie auf die Möglichkeit der Verlegung oder Änderung der Gasdruckerhöhungsstation bzw. der Hauptleitungen seitens des Projektentwicklers hin. Dem werden wir nicht zustimmen und bitten Sie diesen Absatz aus der Begründung zu streichen.

Die Versorgung der inneren Erschließung mit Gas / Wasser und Strom ist über entsprechende neu zu verlegende Leitungen sichergestellt.

Wir bitten, uns an dem Verfahren weiter zu beteiligen.
Freundliche Grüße

EWR Energie- und Wasser-Versorgung GmbH

Christoph Strizke
i.V. Christoph Strizke

R. Ritz
i.A. Roswitha Ritz

Vorsitzender des Aufsichtsrates:

Le-der-Can-Meubel-AG

Geschäftsführung:

Dr.-Ing. Carsten Ing. Manfred Schaefer

Str. Stöckert 1027, 52201 Stöckert, NRW

Betriebsleitung der Gasleitungen:

Städtisches Gaswerk Eschweiler GmbH

Neckarstraße 14, 52201 Stöckert

Wasserversorgung Eschweiler GmbH



EWV Energie- und
Wasser-Versorgung GmbH
Willy-Brandt-Platz 2
52222 Siegburg
Telefon 02402 101-1241
Telefax 02402 101-1235
www.ewv.de

EWV Energie- und Wasser-Versorgung GmbH • Postfach 1027 • 52222 Siegburg

Stadt Eschweiler
610 Abt. f. Planung und Entwicklung
Postfach 13 28

52233 Eschweiler

BP 269 Eschweiler, Langwahn

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der Gas-
Wasser- und Stromversorgung grundsätzlich keine Bedenken.

Die Flächen der Gasdruckerhöhungsstation bzw. der Elektrostation sind als
Teilfläche aus dem Gebiet herausparzelliert und verbleiben im Eigentum der
EWV. Eine Veränderung nach evtl. Anforderungen von Einzelhandels-Pro-
jekten ist nicht möglich. Die Zuwegung ist über eine Baulast gesichert.

In Absprache mit dem Liegenschaftsamt wurden vorhandene Gasleitungen
bzw. Stromkabel neu trassiert und sind ebenfalls über eine Baulast gesichert.

Wir gehen davon aus, dass alle vorhandenen Anlagen bei den Neuplanungen
der Bebauung berücksichtigt werden.

Die Versorgung der inneren Erschließung ist über entsprechende neu zu ver-
legende Leitungen sichergestellt.

Wir bitten, uns an dem Verfahren weiter zu beteiligen.
Freundliche Grüße

EWV Energie- und Wasser-Versorgung GmbH

i.A. Christoph Sritzke

i.A. Roswitha Ritz

Verantwortliche Aufsichtsbereit:
Gutachter Herr Dietmar
Geschäftsführung:
Dipl.-Ing. Det.-Ing. Manfred Schürger
Stb. Sachz. (Proj.) Ritz - Geb. Admon 106 1101

Betreiber der Gasleitungen:
Städtisches Wasserversorgungs- und
Verordnungsamt Admon-GmbH
Wasserversorgung Admon-GmbH

Stadt Eschweiler
610 Abt. f. Planung und Entwicklung
Postfach 13 28

52233 Eschweiler

BP 269 Eschweiler, Langwahn

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der Gas-
Wasser- und Stromversorgung grundsätzlich keine Bedenken.

Die Flächen der Gasdruckerhöhungsstation bzw. der Elektrostation sind als
Teilfläche aus dem Gebiet herausparzelliert und verbleiben im Eigentum der
EWV. Eine Veränderung nach evtl. Anforderungen von Einzelhandels-Pro-
jekten ist nicht möglich. Die Zuwegung ist über eine Baulast gesichert.

In Absprache mit dem Liegenschaftsamt wurden vorhandene Gasleitungen
bzw. Stromkabel neu trassiert und sind ebenfalls über eine Baulast gesichert.

Wir gehen davon aus, dass alle vorhandenen Anlagen bei den Neuplanungen
der Bebauung berücksichtigt werden.

Die Versorgung der inneren Erschließung ist über entsprechende neu zu ver-
legende Leitungen sichergestellt.

Wir bitten, uns an dem Verfahren weiter zu beteiligen.
Freundliche Grüße

EWV Energie- und Wasser-Versorgung GmbH

i.V. Dietmar Mohr

i.A. Roswitha Ritz

Florian Schoop - WG: BP Langwahn

Von: "Ritz Roswitha" <roswitha.ritz@ewv.de>
An: <florian.schoop@eschweiler.de>
Datum: Dienstag, 4. November 2008 09:14
Betreff: WG: BP Langwahn
CC: "Stritzke Christoph" <Christoph.Stritzke@ewv.de>, "Zajonz Michael" <Michael.Zajonz@ewv.de>
Anlagen: Brief St. E'ler BP269 Langwahn 02.10.08.doc

Guten Morgen Herr Schoop,

Vorab unsere Stellungnahme per mail:
Mit Schreiben vom 02.10.08 haben wir zur Aufstellung des og. BP schon Stellung genommen. Wir haben unser Schreiben in Kopie beigefügt.

Wir machen heute nochmal darauf aufmerksam, daß wir einer Verlegung oder Änderung der Gasdruckerhöhungsstation aus planerischer Sicht des Projektentwicklers nicht zustimmen und bitten sie diesen Absatz aus der Begründung zu streichen.

Des weiteren verweisen wir der ordnungshalber auf eine durch Baulast gesicherte vorf. Wasserversorgungsleitung.

<<Brief St. E'ler BP269, Langwahn 02.10.08.doc>>

Freundliche Grüße

Roswitha Ritz
Techn. Dienste
Netzplanung Gas / Wasser

EWV Energie- und Wasserversorgung GmbH
Willy-Brandt-Platz 2
52222 Stolberg

Tel. +49 (0) 02402 1011241
Fax +49 (0) 02402 101521241

mailto:roswitha.ritz@ewv.de

EWV Energie- und Wasser-Versorgung GmbH
Stz: Stolberg (NRH), Reg.-Gericht Aachen HRB 11501
Geschäftsführung: Dipl.-Ing. Dipl.-Wirt.-Ing. Manfred Schröder
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Landrat Carl Meulenbergh

Der Inhalt dieser E-Mail und aller Anlagen ist vertraulich und enthält rechtlich geschützte Informationen. Er ist ausschließlich für den bezeichneten Adressaten bestimmt. Wenn Sie nicht der richtige Adressat oder dessen Vertreter sind, sollten Sie sich bitte mit dem Absender dieser E-Mail in Verbindung und löschen Sie diese E-Mail von Ihrem Computer. Jede Form der Nutzung, Vervielfältigung, Weiterleitung oder Weitergabe des Inhalts fahrlässiger E-Mails ist unzulässig.

This e-mail message and all attachments transmitted with it are intended solely for the use of the addressee and may contain legally privileged and confidential information. If the reader of this message is not the intended recipient, or an employee or agent responsible for