



Stadt Eschweiler  
Der Bürgermeister  
610 - Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

**153/08**

1

# Sitzungsvorlage


Datum: *M* 06.2008

Beratungsfolge		Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Stadtrat	24.06.2008	
2.			
3.			
4.			

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan 271B - Auerbachstraße - hier: Ergebnis der öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluss

### Beschlussentwurf:

- I. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan 271 B - Auerbachstraße - (Anlage 3) wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung (Anlage 5) als Abschlussbegründung hierzu.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> gesehen <input type="checkbox"/> vorgeprüft		Unterschriften 	
1	2	3	4
<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt
<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>
<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung

**Sachverhalt:**

**Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 271 B - Auerbachstraße - wurde bereits in der Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses am 21.02.2008 vorgeberaten (vgl. VV 015/08). Aufgrund einer Weiterentwicklung des Vorhabens und ergänzender Erkenntnisse zum Thema Bodendenkmalpflege haben sich Änderungen im Planentwurf und in den Texten ergeben. In dieser hier vorliegenden Verwaltungsvorlage VV 153/08 sind die Änderungen / Ergänzungen hervorgehoben (fett und kursiv) dargestellt.**

In seiner Sitzung am 28.03.2007 hat der Rat der Stadt Eschweiler die Fortführung des Projektes „Auerbachstraße, Ansiedlung Media /Saturn“ auf der Basis eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen (VV 073/07). Ein Investor hatte sich in einem städtebaulichen Vertrag (VV 196/07) verpflichtet, das Projekt zu bestimmten Konditionen durchzuführen. Die Projektgrundstücke lagen in einem Teilbereich des damals in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 271 - Auerbachstraße -. Der damalige Bebauungsplan 271 wurde aufgeteilt in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 271B - Auerbachstraße - und den Bebauungsplan 271A - Auerbachstraße -. Beide Verfahren wurden parallel vorangetrieben. Der Bebauungsplan 271A ist seit dem 17.11.2007 rechtsverbindlich.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 (1) BauGB konnte im Planverfahren abgesehen werden, da die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt war. Im Bebauungsplanverfahren 271 - Auerbachstraße - (Geltungsbereiche BP 271A und VBP 271B) wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 17.03.2005 bis 14.04.2005 durchgeführt.

Der Planentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 271B - Auerbachstraße - hat gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.08.2007 bis 27.09.2007 öffentlich ausgelegen.

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 7 und Anlage 8 beigelegt.

**Nach Abschluss der öffentlichen Auslegung wurde eine Änderung bzw. Ergänzung der Festsetzungen notwendig. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde im SO1 mit 0,8 festgesetzt. Zu dieser Änderung erfolgte eine eingeschränkte Beteiligung des Grundstückseigentümers, da die Grundzüge der Planung durch diese Änderung nicht berührt wurden und eine erneute öffentliche Auslegung nicht erforderlich war. Zu dieser Änderung wurden keine Bedenken geltend gemacht.**

**Außerdem haben sich auf den folgenden Seiten Änderungen / Ergänzungen ergeben:**

- **Anlage 2: Stellungnahmen des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege (S. 7, 20-21)**
- **Anlage 3: Bebauungsplanentwurf (Planverkleinerung)**
- **Anlage 4: Legende mit Roteintragung**
- **Anlage 5: Begründung Teil A:  
Nr. 2.3. auf Seite 7, Nr. 5.2. auf Seite 10, Nr. 5.7. auf Seite 11 + 12,  
Nr. 5.8.1 auf Seite 12**
- **Anlage 5: Begründung Teil B:  
Nr. 2.1. auf Seite 18, Nr. 2.3.4. und Nr. 2.4. auf Seite 21,  
Nr. 2.6., Nr. 3.1. und Nr. 3.2. auf Seite 22, Nr. 3.2. und Nr. 3.3 auf Seite 23**
- **Anlage 6: Zusammenfassende Erklärung, Seite 2**
- **Anlage 8: Ergänzung der Stellungnahmen des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege vom 28.01.2008, 09.04.2008 und 29.04.2008**

**Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört der Durchführungsvertrag nach §12 BauGB, in dem der Vorhabenträger sich verpflichtet das Vorhaben innerhalb bestimmter Fristen und zu festgelegten Konditionen durchzuführen. Dieser Vertrag wurde mit dem Vorhabenträger abgestimmt (vgl. VV 125/08) und muss vor Satzungsbeschluss vorliegen.**

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 271B - Auerbachstraße - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen und die Begründung einschließlich Umweltbericht als Abschlussbegründung hierzu.

### **Gutachten:**

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

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Stadt Eschweiler (Juli 2007)
- Schalltechnische Untersuchungen, Ingenieurbüro für Schallschutz (IFS), Neuss, (Juli 2007)
- Boden- und Versickerungsgutachten, Ingenieurgesellschaft für Umweltberatung, Eschweiler, (April 2005 mit Ergänzung Oktober 2007)
- Verkehrsuntersuchung / Machbarkeitsstudie, IGEPA Verkehrstechnik, Niederzier, (Januar 2006)
- Einzelhandelskonzept für die Stadt Eschweiler, CIMA, Bonn, (März 2003)
- **Archäologische Sachstandsermittlung zum BP 271A - Auerbachstrasse - Firma "Archaeologie.de", Duisburg, März 2008**

### **Haushaltsrechtliche Betrachtung:**

Nach der Projektkonstruktion zur Ansiedlung von „Media / Saturn“ entstehen im Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 271 B als haushaltsrechtlich relevante Ausgaben die Kosten von 30.200 € für die externen Ausgleichsmaßnahmen.

Im Durchführungsvertrag (VV 125/08) verpflichtet sich der Vorhabenträger die gesamten Erschließungskosten und die internen Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet zu übernehmen. Außerdem trägt der Vorhabenträger einen Teil der städtischen Planungskosten in Höhe von 47.000,- €.

### **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. Stellungnahmen der Öffentlichkeit
8. Stellungnahmen der Behörden

**Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 271B - Auerbachstrasse -**

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.	<b>Frau A. Vehl, Auerbachstraße 6 - Schreiben vom 07.04.05</b>		
1.1	<p>2. Verkehrsführung</p> <p>a) Das heutige Verkehrsaufkommen, welches durch den Real-Markt verursacht wird, sei durch die Ampel an der Auerbachstraße / Aachener Straße heute kaum zu bewältigen. Besonders an verkaufstarken Tagen sei ein enormer Rückstau zu bewältigen. Aufgrund der kurvenreichen Straßenführung sowie der Zu- bzw. Abfahrt auf die Real-Tankstelle sei die Unfallgefahr bereits heute äußerst hoch. Die Bürgerin stellt die Fragen, wie die Auerbachstrasse ein zusätzliches enormes Verkehrsaufkommen durch den Media Markt bewältigen soll, und ob bereits ein Verkehrsgutachten erstellt worden ist.</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Schluss dass das Vorhaben umsetzbar ist, es sind zusätzliche Maßnahmen (Ummarkierungen, Änderung der Signalgruppen) erforderlich, um die Knoten des klassifizierten Straßennetzes für die Zusatzverkehre und die damit einhergehenden Unfallgefahren zu ertüchtigen. An der Kreuzung Auerbachstraße / Real-Markt und der neuen Zufahrt des Sondergebietes ist allerdings ein Ausbau der Kreuzung in Form eines Mini-Kreisverkehrs erforderlich. Diese Fläche wird im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
1.2	<p>b) Die Bürgerin befürchtet, dass durch das erhöhte Verkehrsaufkommen das durch den Media Markt hervorgerufen wird, die Immissionsschutzwerte für ihr Zweifamilienwohnhaus nicht eingehalten werden können.</p>	<p>Im Rahmen des Schallimmissionsgutachtens wurde auch dieses Grundstück untersucht. Es ist vorbelastet durch Immissionen aufgrund der Lage in der Nähe zum Real-Markt. Durch eine Festsetzung im Bebauungsplan wird die Nutzung der südlichen Parkplatzebenen des Real-Grundstücks während der Nachtstunden eingeschränkt. Auch eine Anlieferung des Sondergebietes SO 1 während der Nachtstunden wird durch eine textliche Festsetzung verhindert. So können am betrachteten Grundstück Auerbachstraße 6 die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
1.3	<p>c) Als Lösungsmöglichkeit regt die Bürgerin an, den Media Markt durch eine weitere Zufahrt über die Rue de Wattrelos zu erschließen. Dadurch würde das von ihr befürchtete Verkehrschaos zumindest verringert.</p>	<p>Eine Erschließung des Sondergebietes von Norden über die Rue de Wattrelos ist aufgrund der Topographie und der Grundstücksverhältnisse nicht umsetzbar. Die Erschließung dieses östlichen Teils des Gewerbegebietes Lenzenfeldchen ist schon in den Bebauungsplänen seit den 70er Jahren über den Anschluss an die Auerbachstraße vorgesehen gewesen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>
1.4	<p>d) Die Bürgerin fragt, was dagegen spräche die Erschließung des Media Marktes über den vom Real-Markt ungenutzten Parkplatz zu führen.</p>	<p>Gegen die Nutzung des Real-Parkplatzes als Haupteinfahrt des neuen Sondergebietes, sprechen die Eigentumsverhältnisse der Grundstücke und die Topographie.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>

Anlage 1

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.5	e) Die Bürgerin fände es sinnvoll die von ihr deutlich aufgezeigte Problematik vorab bei einer Ortsbegehung zu besprechen.	Die Situation in der Örtlichkeit ist u. a. durch Ortsbegehungen innerhalb des Bauleitplanverfahrens bekannt. Die Lösungsvorschläge wurden im Verfahren geprüft. Eine Besprechung vor Ort ist daher zur Beurteilung nicht notwendig.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
2.	<b>Herr G. Radermacher, Aachener Straße 30 - Schreiben vom 5.04.05</b>		
2.1	2. Verkehrsführung a) Siehe 1.1	Siehe 1.1.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
2.2	b) Siehe 1.1 u. 1.4	Siehe 1.1 u. 1.4.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
2.3	c) Siehe 1.3	Siehe 1.3.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
2.4	d) Die Firma Tri-o-med sei auf einen reibungslosen Verkehrsabfluss angewiesen und habe signalisiert dass sie den Standort bei einem befürchteten Verkehrschaos eventuell aufgeben müsse, was den Verlust von 40 Arbeitsplätzen für die Stadt Eschweiler nach sich ziehen würde.	Im Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan 271 - Auerbachstraße - wurde die Verkehrssituation untersucht. Nach der Fertigstellung der vorgeschlagenen Maßnahmen wird es nicht zu einem Verkehrschaos kommen, vielmehr wird die Erschließungssituation der Grundstücke über die Anbindung an den Kreisverkehr verbessert bzw. überhaupt erst einer geordneten Regelung zugeführt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2.5	e) Der Bürger bittet um Berücksichtigung beim Bau des Media Marktes, dass es bei starken Regenfällen zur Überflutung des Parkplatzes und der Strasse kommen könnte und befürchtet dass dann das Regenwasser in die Räumlichkeiten der Firma Tri-o-med gelangen könnte.	Im Rahmen des Bauvorhabens und des Straßenausbaus ist sicherzustellen, dass bei den zugrunde zu legenden Regenereignissen keine Überflutung von Nachbargrundstücken erfolgt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2.6	f) Siehe 1.5.	Siehe 1.5.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
3.	<b>CITY management Eschweiler e.V., Nothberger Str. 10 - Schreiben vom 17.03.05 und 14.04.05</b>		
3.1	Der CITY management Verein Eschweiler fordert ein gemeinsames Einzelhandelskonzept. Dieses Konzept sollte die Zielvorstellungen für neue Einkaufsflächen in Bezug auf Branche, Fläche und Versorgungsfunktion ausweisen. Es sollte ein Verträglichkeits-Gutachten erstellt werden, das die Auswirkungen durch zusätzliche Großflächen auf die Entwicklung der Innenstadt aufzeigt. Vor Auswertung des Verträglichkeits-Gutachtens sollten keine Entscheidungen über die Ausweisung neuer Großflächen an der Auerbachstraße getroffen werden. Daher sollten die „Offenlegungsfristen“ für das B-Planverfahren entsprechend verlängert werden.	Die Stadt Eschweiler hat im März 2003 durch einen unabhängigen Gutachter (CIMA Stadtmarketing GmbH, Bonn) ein „Einzelhandelskonzept für die Stadt Eschweiler“ erstellen lassen. Basierend auf diesem Gutachten wurde im Rahmen der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes - Auerbachstraße - , des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 271B - Auerbachstraße - und der Anfrage nach Landesplanungsgesetz bei der Bezirksplanungsbehörde ausführlich die durch den Bebauungsplan vorbereitete Ansiedlung begründet. Ein weiteres Gutachten ist nicht erforderlich. Der Öffentlichkeit wurde innerhalb des Planverfahrens im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung und einer zweimaligen öffentlichen Auslegung ausreichend Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
3.2	Die Planung zur Auerbachstraße muss im Zusammenhang mit der weiteren Ausweisung von SO-Gebieten in Eschweiler gesehen werden (Auerbachstraße 7.500qm, Langwahn 5.000 qm, Weisweiler 2.000 qm) Der Ausweisung von 14.500 qm zusätzlicher SO-Gebiete steht ein vom Einzelhandelsgutachten festgestellter Bedarf von 4.200 qm gegenüber.	<p>In dem hier angestrebten Verfahren steht das Fachmarktzentrum Auerbachstraße in der Betrachtung. Die Stadt hat ein Zentrenkonzept (vgl. Begründung), in dem einzelne Standorte zur Aufgabenerledigung für die Gesamtstadt unterschiedliche Funktionen übernehmen. In diesem Zusammenhang sind auch die Standorte Auerbachstraße und Langwahn differenziert worden.</p> <p>Auf dem Standort Weisweiler soll ein nahversorgungsrelevantes Sortiment angeboten werden, das die Versorgungslücke für die Weisweiler Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs deckt. Der Bebauungsplan ist seit dem 15.12.2007 rechtskräftig.</p> <p>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. Der Bebauungsplan ist seit dem 17.01.2007 rechtskräftig.</p> <p>Insofern besitzt jeder der angesprochenen Standorte 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.</p>	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
3.3	<p>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.</p>	<p>Die angesprochenen Zahlen entstammen dem CIMA Einzelhandelsgutachten (Tabelle S. 54). Bei der Erarbeitung des Gutachtens wurden branchenspezifische Verkaufsflächenproduktivitäten zum Ansatz gebracht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>
3.4	<p>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.</p>	<p>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) Damit lässt sich unmittelbar ein Nachholbedarf im Bereich Unterhaltungselektronik ableiten. Eine Flächenexpansion in diesem Bereich 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 Mode, Sportbekleidung...) unzureichend sein. Aber eben von dieser Differenziertheit lebt ein Mittelzentrum mit Bedeutungsüberschuss wie Eschweiler.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>
3.5	<p>Bereinigt um Lebensmittel / Media / Einrichtung / Baumarkt sind in den Projekten folgende Verkaufsflächen geplant und es werden folgende Umsatzgrößen erreicht:</p> <p>Auerbachstraße: VKF = 4.000 qm, bei Umsatz von 3.500€/qm → Gesamtumsatz: 14,8 Mio. €</p> <p>Langwahn: VKF = 3.000 qm, bei einem Umsatz von 3.000€/qm → Gesamtumsatz: 9,0 Mio. €</p> <p>Weisweiler: VKF = 2.000 qm, bei einem Umsatz von 2.000€/qm → Gesamtumsatz: 4,0 Mio. €</p> <p>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 daher zu Lasten der vorhandenen Betriebe.</p>	<p>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 Vollsortimenters, der auch den Bereich Lebensmittel abdeckt so dass diese Fläche nicht in der Auflistung aufgeführt werden kann. Im Bebauungsplanverfahren wurde diese Fläche auf 1.550 qm VK Fläche reduziert.</p> <p>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</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>und kann nicht für das gesamte Stadtgebiet 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.</p>	
3.6	<p>Im Bereich Media besteht ein Nachfragevolumen von 28,7 Mio. €. Zurzeit werden 52% dieses Volumens, d.h. 14,9 Mio. € Umsatz in Eschweiler gedeckt. Dieser Umsatz könnte um 12 Mio. € gesteigert werden. Hiervon würden 10 Mio. Zuflüsse des Umlandes sein. Bei der vom Gutachten empfohlenen Verkaufsfläche von 2.200 qm würde zu Lasten der bisherigen Anbieter eine Umverteilung in Höhe von 2 Mio. € stattfinden. Die vorgelegten Planungen mit einer Verkaufsfläche von 3.500 qm würden jedoch eine Umverteilung in Höhe von 5,7 Mio. € nach sich ziehen. Dies entspricht 38,3 % der in diesem Segment bisher in Eschweiler gebundenen Umsätze und führt zum Ausscheiden vieler Anbieter.</p>	<p>Die Zahlen zum Nachfragevolumen von 28,7 Mio. € und zum derzeitigen Umsatz im Bereich Elektroartikel / Unterhaltungselektronik, Foto, PC und Zubehör, Neue Medien von 14,9 Mio. € entsprechen den Zahlen des CIMA-Gutachtens (S. 32 bzw. 34). Der höchste Kaufkraftabfluss in Eschweiler besteht jedoch gerade in diesem Bereich. Mit 15,8 Mio. € tragen diese Sortimente zu ungefähr einem Drittel zum Kaufkraftabfluss aus Eschweiler bei. (Auf die Kernstadt bezogen ergibt sich bei einem Umsatz von 7,3 Mio. € ein Defizit in diesem Segment von 21,4 Mio. €!) Der angesetzte Umsatz des Unterhaltungselektronikfachmarktes von ca. 14,4 Mio. € (vgl. Begründung) übersteigt diesen Kaufkraftabfluss nicht. Bestimmte Betreiber treten nur in bestimmten Größenordnungen auf dem Markt auf, so dass die Verkaufsfläche von 3.200 qm nicht in kleinere Konzepte aufteilbar ist. Wenn es gelingt den Kaufkraftabfluss in diesem Rahmen einzudämmen ist ein wichtiger Schritt zur Stärkung der Einkaufsstadt Eschweiler gelungen. (im übrigen siehe zu Nr. 3.5)</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>
3.7	<p>Die obigen Berechnungen zum geplanten Projekt zeigen, dass bei Verwirklichung schwerwiegende negative Folgen für den innerstädtischen Handel erwartet werden. Der vorhandene Leerstand, die geplante Flächenerweiterung in der Rathausresidenz auf der Grabenstraße sowie die ungesicherte Nutzung des Karstadt Warenhauses bieten die Möglichkeit gemäß Einzelhandelsgutachten bestehende Defizite innenstadtverträglich zu integrieren.</p>	<p>Die Stadt Eschweiler hat sich aufbauend auf das Einzelhandelsgutachten mit den Folgen für die Gesamtstadt und insbesondere den innerstädtischen Handel im Zentrenkonzept differenziert auseinandergesetzt. Einzelne Standorte werden zur Aufgabenerledigung für die Gesamtstadt unterschiedliche Funktionen übernehmen. (vgl. Begründung). Daher werden z.B. im Bebauungsplan für den Standort Auerbachstraße u. a. die Verkaufsflächen der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente beschränkt und unterschiedliche Sortimente ausgeschlossen werden.</p> <p>Im Vorfeld der Ansiedlung des geplanten Fachmarktzentrums wurden intensive Gespräche geführt, ein entsprechendes Flächenangebot in der gründerzeitlichen Innenstadt zu finden. Doch</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>



Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>die Geschäftslagen in der Innenstadt südlich und nördlich der Indestraße überschreiten kaum Flächengrößen von 400 qm. Ein spezialisiertes Fachmarktangebot bedarf aber größerer Einzelflächen. Dieser Nachfrage stehen innerhalb der Kernzone aufgrund der kleinteiligen Parzellenstruktur und der Eigentümersituation keine geeigneten Angebotsflächen gegenüber. Die angesprochene Flächenerweiterung in der Rathausresidenz an der Grabenstraße umfasste eine Arrondierungsfläche von 110 qm. Das Warenhaus „Karstadt“ steht als potenzielle Fläche für die Neuansiedlung von Einzelhandel nicht zur Verfügung.</p>	
3.8	<p>Mit der geplanten Änderung des Flächennutzungs- und Bebauungsplans entsteht ein mit dem bisherigen SO-Gebiet Real zusammenhängendes Großgebiet. Die Umgestaltung des Real-Warenhauses in Verbindung mit dem geplanten Fachmarktzentrum ergibt ein so vollständiges Einkaufszentrum, dass diese Ersatzinnenstadt aufgrund ihrer besseren Infrastruktur, insbesondere des kostenfreien Parkens, einen überproportionalen Kaufkraftsog aus der Innenstadt entwickeln wird.</p>	<p>Die Erweiterung des vorhandenen Sondergebietes an der Auerbachstraße rundet den seit Jahrzehnten bestehenden Ergänzungsstandort Auerbachstraße ab (vgl. Flächennutzungsplan 1980). Wenn im Zusammenhang mit der Neuansiedlung vorhandene Betriebe ihre Bestandsgebäude aufwerten, ist es zu begrüßen, dass der Standort an Attraktivität gewinnt. Da die Standortprofile und die Angebotsprofile zwischen Auerbachstraße und dem Hauptgeschäftsbereich im Zentrum unterschiedlich sind, wird eine Konkurrenz nicht gesehen, vielmehr trägt das Projekt zur Stärkung des Gesamtstandortes Eschweiler bei. Zum Thema des kostenfreien Parkens in der Innenstadt wurden, aufbauend auf das „Parkraumbewirtschaftungskonzept für die Innenstadt“, konkrete Maßnahmen („Parkmark“) des Einzelhandels durchgeführt. Von der Stadt Eschweiler werden erhebliche Bemühungen zur Stärkung der Innenstadt u. a. mit dem Ausbaukonzept „Plätze und Wege“ unternommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>
3.9	<p>Ein Bedarf für die Ausweisung weiterer SO-Gebiete ist nicht gegeben. Die vorgelegten Planungen und insbesondere die Errichtung des Fachmarktzentrum Auerbachstraße müssen daher abgelehnt werden.</p>	<p>Wie auch in der Begründung zum Bebauungsplan 271B - Auerbachstraße - dargelegt ist ein Bedarf für die Ausweisung dieses Sondergebiet gegeben, da dieser den Hauptgeschäftsbereich komplementierende Ergänzungsstandort Auerbachstraße in der Lage ist einen konzentrierten Geschäftsbesatz mit Magnetfunktion im Sinne eines Fachmarktzentrum aufzunehmen. Die kleinteilige Parzellenstruktur und die Verkehrsverhältnisse der Kernzone ermöglichen großflächigen Einzelhandelsbetrieben - die die Stadt zur Erfüllung ihrer Versorgungsaufgaben benötigt - keinen Standort.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
4.	<p><b>Herr A. Knoblauch, City-Foto, Otto-Wels-Str. 26- Schreiben vom 13.04.05</b></p> <p><b>4.1</b> 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.</p>	<p>Die Stadt Eschweiler ist im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit aufgerufen, funktionsfähige 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.</p> <p>Nachbarschutz 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 Erwerbchancen gilt, ableiten. Zu den Aufgaben der Bauleitplanung gehört 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 „kostenfreies Parken“ siehe auch unter Nr. 3.8.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>
5.	<p><b>TRI-O-med GmbH, Aachener Str. 30 - Schreiben vom 07.04.05</b></p> <p><b>5.1</b> Die Firma TRI-O-med GmbH als Fachhandel für Rehabilitationshilfen und Medizintechnik erschließt ihren Standort über den Wirtschaftsweg an der Auerbachstraße. Bedenken werden geäußert zum Ausbau dieses Wirtschaftsweges zu einer hochfrequentierten Zu- und Abfahrt für den Fachmarkt und zur Kreuzungssituation an der Auerbachstraße.</p>	<p>Die Erschließung des Grundstücks über den Wirtschaftsweg von der Auerbachstraße kann nicht als befriedigend angesehen werden. Insofern wird die durch den Bebauungsplanentwurf 271B vorbereitete Verlängerung der Auerbachstraße eine Verbesserung der Erschließungssituation bedeuten. Die Kreuzungssituation wurde im Rahmen des Verkehrsgutachtens untersucht und wird in der Folge durch einen Umbau zu einem Kreisverkehr an die zukünftigen Anforderungen angepasst werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
6.	<b>Herr J. Friedel, AIXTRA SPORT Handelsgesellschaft mbH - Schreiben vom 09.11.05</b>		
6.1	<p>Der Bürger sieht seine Existenz als Einzelhändler gefährdet, da die Verantwortlichen in den Gremien der Stadt Eschweiler großflächigen Einzelhandel im Bereich REAL (1000 qm nur Sport und andere) zulassen. Er befürchtet eine Zunahme des Leerstandes in der Innenstadt, dass Einzelhändler der Stadt Eschweiler den Rücken kehren oder sogar in die Insolvenz getrieben werden, die Arbeitslosigkeit in Eschweiler deutlich erhöht wird und Steuerzahler in der Innenstadt wegfallen. Es werde eine „Kannibalisierung“ im Einzelhandel betrieben und der bestehende Einzelhandel und die damit verknüpfte Innenstadtstruktur werde auf dem Altar kurzfristiger Erfolge im Bereich von Neuansiedlungen geopfert. Verantwortung oder gar Visionen in dieser schwierigen Zeit könne er im Handeln der Verantwortlichen in den Gremien der Stadt Eschweiler nicht erkennen.</p>	<p>Die Stadt Eschweiler ist im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit aufgerufen, funktionsfähige 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 Sportartikel. Hier hat das CIMA Einzelhandelsgutachten einen Bedarf in der Stadt Eschweiler ausgemacht. Die Neuansiedlung eines Fachmarktes für Sport im Rahmen des Bebauungsplanes Auerbachstraße füllt diese Nachfragerücke auf.</p> <p>Nachbarschutz 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 Erwerbchancen 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.</p> <p>Im Vorfeld der Ansiedlung des geplanten Fachmarktzentrum wurden intensive Gespräche geführt, ein entsprechendes Flächenangebot in der gründerzeitlichen Innenstadt zu finden. Doch die Geschäftslagen in der Innenstadt südlich und nördlich der Indestraße überschreiten kaum Flächengrößen von 400 qm. Ein spezialisiertes Fachmarktangebot bedarf aber größerer Einzelflächen. Dieser Nachfrage stehen innerhalb der Kernzone aufgrund der kleinteiligen Parzellenstruktur und der Eigentümersituation keine geeigneten Angebotsflächen gegenüber.</p> <p>Die Erweiterung des vorhandenen Sondergebietes an der Auerbachstraße rundet den seit Jahrzehnten bestehenden Ergänzungsstandort Auerbachstraße ab (vgl. Flächennutzungsplan 1980). Da die Standortprofile und die Angebotsprofile zwischen Auerbachstraße und dem Hauptgeschäftsbereich im Zentrum unterschiedlich sind, wird eine Konkurrenz nicht gesehen, viel-</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		mehr trägt das Projekt zur Stärkung des Gesamtstandortes Eschweiler bei.	
7.	<b>Herr W. Wagemann, Luisenstr. 86 - Schreiben vom 27.09.06</b>		
7.1	Der Bürger macht den Vorschlag anstelle des Neubaus für das Fachmarktzentrum das leer stehende Gebäude des Dänischen Möbelhauses gleich in der Nähe des REAL für die Ansiedlung des Media Marktes zu nutzen. Schließlich sei ein Neubau aus Umweltgründen nicht unbedingt vorzuziehen.	In der Planungsphase wurde auch die Umnutzung des angesprochenen Gebäudes an der Rue de Wattrelos geprüft. Aufgrund der Größe des Gebäudes und der Parkplatzflächen kommt es allerdings nicht für die Umnutzung in ein Fachmarktzentrum in der geplanten Größenordnung in Frage. Zwischenzeitlich wurde in dem Gebäude erneut ein Möbelhaus eröffnet.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

**Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden (TÖB) zum VBP 271B - Auerbachstrasse -**

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.	<b>IHK Aachen - Schreiben vom 11.04.05, 31.10.05 und 19.09.07</b>		
1.1	Grundsätzlich werden durch die Ansiedlung des Fachmarktes für Unterhaltungselektronik negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Eschweiler und auf die umliegenden Kommunen befürchtet.	Wie in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 271B - Auerbachstraße - dargelegt, wird es durch die Ansiedlung keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsgebiete der Stadt Eschweiler und der umliegenden Kommunen geben. Dies wurde durch die Bezirksregierung im Rahmen der Anfrage nach §20 (bzw. §32) Landesplanungsgesetz (Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung) bestätigt. Zur Systematik des Umgangs mit der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in der Stadt Eschweiler, siehe auch die Begründung zum Bebauungsplan.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
1.2	Die im Bebauungsplan-Entwurf genannten Umsätze werden von der Stadt Eschweiler als erheblich zu gering angesetzt, während die Nachfrage zu hoch eingeschätzt wird. Es wird befürchtet, dass der Umsatz des Unterhaltungselektronikmarktes über der Nachfrage von Eschweiler liegen wird und somit Umsatzanteile aus anderen Kommunen nach Eschweiler gelenkt werden. Gleichzeitig werden Auswirkungen auf den bestehenden Unterhaltungselektronikhandel in den innerstädtischen Lagen von Eschweiler nicht ausgeschlossen. Das CIMA-Einzelhandelsgutachten weist schon bei geringeren Umsatzansätzen des geplanten Fachmarktes als bei den dargelegten Zahlen der Stadt Eschweiler relevante Umsatzumverteilungen nach.	Die in der Begründung zum Bebauungsplan 271B - Auerbachstraße - angesetzte Flächenproduktivität des Elektronikfachmarktes ergibt, aufgrund der nun im Verfahren verkleinerten Verkaufsfläche von 3.200 qm, einen Wert von 14,4 Mio. €. Dies entspricht den Zahlen, die das Unternehmen Media-Markt für den Standort Eschweiler zugrunde legt (4.500€/qm pro Jahr vgl. Schreiben der Media Markt Management GmbH vom 19.5.05). Die Nachfrage im Bereich Unterhaltungselektronik wird im CIMA-Einzelhandelsgutachten mit 28,7 Mio. € für das Stadtgebiet Eschweiler angegeben. (Die Zahl von 30,5 Mio. € wurde in diesem Bereich im Rahmen der Erarbeitung des StädteRegionalen Einzelhandelskonzeptes 2005 errechnet.) Die Kaufkraftabflüsse betragen in diesem Segment jedoch ca. 15,8 Mio. €. (Auf die Innenstadt bezogen ergibt sich bei einem vorhandenen Umsatz von 7,3 Mio. € ein Defizit in diesem Segment von 21,4 Mio. €!) Der angesetzte Umsatz des Unterhaltungselektronikfachmarktes übersteigt damit diesen Kaufkraftabfluss aus der Stadt Eschweiler nicht, vielmehr wird es auch weiterhin einen Kaufkraftabfluss aus Eschweiler in die umliegenden Kommunen geben.  Durch jede Neuansiedlung gibt es aufgrund der neuen Konkurrenzsituation auch Umsatzumverteilungen im Stadtgebiet. Zu den Aufgaben der Stadt im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge gehört auch die Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		Dies ist u. a. mit den Instrumenten der Bauleitplanung z.B. durch Zuweisung von Standorten für Funktionen möglich, allerdings darf die Bauleitplanung nicht in den freien Markt eingreifen und z. B. vorhandene Einzelhandelseinrichtungen vor Konkurrenz schützen.	
1.3	<p>Der Standort des Fachmarktes in 1,5 km Entfernung vom Stadtzentrum wird als eindeutig nicht integriert angesehen, da die Betrachtung der Gesamtstadt als Siedlungsschwerpunkt nicht zutrefte.</p> <p>Durch die Lage und Größenordnung des geplanten Fachmarktes entsteht ein Gegenpol zum Stadtzentrum von Eschweiler. Dass sich aus der geplanten Ansiedlung keine negativen Auswirkungen i. S. von § 11 Absatz 3 BauNVO auf den zentralen Versorgungsbereich ergeben werden erscheint angesichts der angenommenen Umsätze und Nachfrage eher unwahrscheinlich.</p>	Beim Standort des Fachmarktes an der Auerbachstraße handelt es sich um einen vorhandenen Standort, der lediglich neu geordnet und arrondiert wird. Er ist funktional und räumlich dem Siedlungsschwerpunkt Eschweiler zugeordnet. Es handelt sich um einen den Hauptgeschäftsbereich komplementierenden Ergänzungsstandort im zentralen Versorgungsbereich, also nicht um einen Standort in isolierter Lage. Die Stadt Eschweiler erarbeitet zurzeit ein Zentrenkonzept, in dem die innergemeindliche Zentrenstruktur geklärt wird. Bei der räumlichen Abgrenzung des zentralen Bereiches der Stadt Eschweiler wird auch der Standort Auerbachstraße mit einbezogen, da neben dem Zentrum auch mögliche Entwicklungsflächen (Auerbachstraße, Dürener Straße) im Sinne einer siedlungsräumlichen Konzentration in diese Abgrenzung einfließen. Diese Entwicklungsflächen sollen der Stadt zukünftig ausreichend Entwicklungsspielraum für eine planungsrechtliche Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen gewährleisten. Da der Standort Auerbachstraße somit im Siedlungsschwerpunkt liegt werden keine negativen Auswirkungen i. S. von § 11 Absatz 3 BauNVO auf den zentralen Versorgungsbereich erwartet.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
1.4	Für die 1.700 qm Sport/Camping- Sortimente wird ein Umsatz von 3,5 Mio. € angenommen. Die Nachfrage beläuft sich nach den Angaben der GfK Nürnberg auf 4,7 Mio. €. Folglich würden auf den neuen Sport / Camping Fachmarkt 75% der heutigen Gesamtnachfrage in diesem Sortiment in der Stadt Eschweiler entfallen. Entsprechende negative Auswirkungen auf die im Zentrum ansässigen Einzelhändler mit Sport- und Campingbedarf sind zu befürchten.	Das Nachfragepotenzial im Bereich Sportartikel / Fahrräder / Camping liegt in Eschweiler, nach den Zahlen, die im Zusammenhang mit dem StädteRegionalen Einzelhandelskonzept erstellt wurden, bei 4,6 Mio. €. Der Kaufkraftabfluss aus Eschweiler beträgt laut Gutachten 3,4 Mio. €. Bei einem durchschnittlichen Umsatz von 1.900 € / qm ergibt sich für 1.700 qm eine Summe von 3,2 Mio. €. Nimmt man den standortbezogenen Ansatz des konkreten Betreibers zur Grundlage liegt der Umsatz bei ca. 900 €/qm, dies entspricht einer Summe von 1,5 Mio. € bzw. 33% des Nachfragepotenzials. Damit wird durch das Vorhaben die örtliche Kaufkraft nicht in vollem Umfang ausgeschöpft und so können keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf benachbarte Zentren ausgehen.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.5	<p>Eine Umsatzschätzung für die übrigen 2.600 qm Verkaufsfläche ist aufgrund der beträchtlichen Spannweiten an Sortimenten schwer möglich. Die IHK Aachen hält eine maximale Flächenobergrenze von 900 qm für alle genannten - zentrenrelevanten - Sortimente für zu pauschal und sieht eine differenzierte kleinteilige Definition von Verkaufsflächenobergrenzen für notwendig an.</p>	<p>Die maximale Verkaufsfläche für die übrigen detailliert aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente wird auf max. 2.600 qm begrenzt, dabei wird eine Beschränkung von mind. 450 qm und max. 900 qm im Bebauungsplan definiert. In dieser Größenordnung wird eine landesplanerische Relevanz nicht gesehen, somit 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 Auswirkungen auf benachbarte Zentren ausgehen können.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>
1.6	<p>Ebenso wie bezüglich des Media-Marktes hält die IHK Aachen den Standort an der Auerbachstraße für nicht integriert und ungeeignet für die Ausweisung von 1.700 qm Verkaufsfläche im zentrenrelevanten Sortiment Sport / Camping sowie weiterer Flächen mit innenstadtrelevanten Sortimenten. Derartige Größenordnungen lassen sich aus den Aussagen des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Eschweiler der CIMA an einem nicht integrierten Standort nicht ableiten.</p>	<p>Siehe hierzu oben die Stellungnahme unter Nr. 1.3. und 1.4.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>
1.7	<p>Mit Inkrafttreten des neuen §24 a Landesentwicklungsprogramm NRW (LEPro) hat sich die Rechtslage verändert. §24 a Abs. 2 LEPro besagt:</p> <p><i>„Übersteigt der zu erwartende Umsatz der geplanten Einzelhandelsvorhaben in Hauptzentren die Kaufkraft der Einwohner im Gemeindegebiet [...] weder in allen noch in einzelnen der vorgesehenen Sortimentsgruppen, kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung i. S. v. Absatz 1, Satz 3, vorliegt.“</i></p> <p>Laut Zahlen der GfK Nürnberg ist in Eschweiler in den angegebenen Sortimenten des Fachmarktes für Unterhaltungselektronik ein Kaufkraftpotenzial von 22 Mio. Euro vorhanden. Die durchschnittlichen Bruttoumsätze eines Saturn- oder Media-Marktes liegen inkl. Mehrwertsteuer bei 9.459 Euro je qm (vgl. Geschäftsbericht des Metro Konzern 2003). Auf 3.200 qm Verkaufsfläche können somit rund 30 Mio. Euro Umsatz erzielt werden. Damit übersteigt der zu erwartende Umsatz die Kaufkraft der Einwohner im Gemeindegebiet. Dies widerspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.</p> <p>Für das 1.700 qm Sport- / Campingsortiment wird ein Umsatz von 3,5</p>	<p>Siehe hierzu oben die Stellungnahme unter Nr. 1.2. und 1.4.</p> <p>Dort ist dargelegt, dass der zu erwartenden Umsatz die Kaufkraft der Einwohner nicht übersteigt. Im Rahmen des Verfahrens zur 80. Änd. des Flächennutzungsplanes - Auerbachstraße - wurde durch die Bezirksregierung Köln die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bestätigt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Mio. Euro angenommen. Die Nachfrage der Stadt Eschweiler beläuft sich nach Angaben der GFK Nürnberg auf 4,7 Mio. Euro. Folglich würden auf den neuen Sport-/Camping-Fachmarkt rund 75% der Gesamtnachfrage in diesem Sortiment entfallen. Aufgrund des Angebotes weiterer zentrenrelevanter Sortimente im Bebauungsplan 271 B entsteht ein neuer Konkurrenzstandort zur Innenstadt von Eschweiler, so dass negative Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.</p> <p>Die Regelvermutung des §24a Abs. 2 LEPro kann somit nicht zur Anwendung kommen.</p>		
1.8	<p>Die IHK hält den Standort an der Auerbachstraße für nicht integriert und ungeeignet für die Ausweisung von insgesamt 7.500 qm zentrenrelevanter Sortimente. Derartige Größen lassen sich aus den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Eschweiler der CIMA an einem nach Ansicht der IHK nicht integrierten Standort nicht ableiten.</p>	<p>Siehe hierzu die Stellungnahme zu Nr. 1.3. und 1.6.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>
1.9	<p>Die aus Gründen des Lärmschutzes festgesetzte Beschränkung der Nutzung außerhalb geschlossener Räume während der Nachtstunden zwischen 22.00 und 6:00 Uhr sei unzulässig. Festsetzungen im Bebauungsplan können nur aus städtebaulichen Gründen getroffen werden. Regelungen, die bereits aufgrund des Immissionsschutzrechtes getroffen werden können, sollen in Bebauungsplänen nicht festgesetzt werden. (vgl. Fickert / Fieseler: Der Umweltschutz im Bebauungsplan, S. 236 f). Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen dürfen alleine bauliche und sonstige technische Vorkehrungen sein. Auch eine Feinsteuerung der Inhalte der Katalog-Baugebiete der BauNVO ist nur im Bezug auf</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Art der Nutzung sowie</li> <li>- die Art der Betriebe und Anlagen sowie deren besondere Bedürfnisse und Eigenschaften</li> </ul> <p>möglich. Ein Eingriff in die Betriebszeiten ist über die BauNVO jedoch nicht gegeben. Es wird empfohlen die o. g. Festsetzung zu streichen und stattdessen als Hinweis aufzunehmen. Im Rahmen der Baugenehmigung ist dann durch die Baugenehmigungsbehörde auf die Einhaltung der entsprechenden Grenzwerte zu achten.</p>	<p>Bei diesem Bebauungsplanverfahren 271B - Auerbachstraße - handelt es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach §12 BauGB. Nach §12 (3) ist die Gemeinde nicht an die Festsetzungen nach § 9 und nach der auf Grund von § 9a erlassenen Verordnung (BauNVO bzw. PlanzVO) gebunden. Aus städtebaulichen Gründen (hier Lärmschutz auf Grundlage des Gutachtens) werden die Nutzungen in den Sondergebieten während der Nachtstunden eingeschränkt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>



Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
2.	<b>Kreis Aachen - Schreiben vom 22.04.05, 07.12.05, 20.09.07, 21.09.07, Email vom 08.11.07</b>		
2.1	<p><u>Bodenschutz / Altlasten:</u></p> <p>Im Hinblick auf mögliche geplante Geländeprofilierungen und die Errichtung von Lärmschutzwällen wird auf folgende Punkte hingewiesen:</p> <p>a) Gemäß §2 Abs. 2 des Landesbodenschutzgesetzes NRW in Verbindung mit § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung hat derjenige, der Materialien auf oder in einer Gesamtmenge je Vorhaben über 800 m³ auf- oder einbringt oder hierzu den Auftrag erteilt, dem Umweltamt des Kreises Aachen (A 70.4, Fachbereich Bodenschutz-, Altlasten), unter Angabe der Lage der betroffenen Fläche, der Art und des Zwecks der Maßnahme, des Materials sowie dessen Inhaltsstoffe und Menge dies anzuzeigen.</p> <p>b) Der Einsatz von Bodenmaterial der Zuordnungsklasse größer als Z 0 nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), von Recycling-Baustoffen und von Bauschutt ist ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht zulässig. Der Antrag auf Erteilung der erforderlichen Wasserrechtlichen Erlaubnis ist unter Verwendung der entsprechenden Antragsformulare in 3-facher Ausfertigung dem Umweltamt des Kreises Aachen schriftlich vorzulegen.</p>	<p>Diese Hinweise beziehen sich auf konkrete Bauvorhaben (Anschüttungen, Errichtung von Lärmschutzwällen, u. ä.). Sie sind über die entsprechenden Fachgesetze und Regelungen abgesichert. Daher ergibt sich kein Regelungsbedarf im Bebauungsplanverfahren.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
2.2	<p><u>Kreisplanung und Projektmanagement:</u></p> <p>Die in der Begründung angesetzte Flächenproduktivität für die Fläche des Fachmarktes (Verkaufsfläche 3.500 qm) von 15,7 Mio. € weicht von dem im Gutachten für den Standort Langwahn ermittelten Wert von 19 Mio. € ab.</p> <p>Die in der Begründung angesetzte Kaufkraft der Einwohner Eschweilers im Bereich Unterhaltungselektronik von 31 Mio. € weicht von dem im Gutachten genannten Wert von 28,7 Mio. € ab.</p>	<p>Siehe hierzu die Stellungnahme zum Schreiben der IHK Aachen unter Nr. 1.2.</p> <p>Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes der CIMA GmbH von 2003 wurde eine Standortentwicklung Langwahn untersucht. (Kap. 5.1.2.2 ab S. 128). Dort wurden, unter bestimmten Prämissen, ein Verkaufsflächenpotenzial und eine Umsatzerwartung aufgezeigt. Für den Standort Auerbachstraße wurden die Auswirkungen mit den Umsatzzahlen des Media-Marktes untersucht.</p> <p>Die angesetzten Zahlen sind empirisch ermittelt und unterliegen bei unterschiedlichen Annahmen und zeitlichen Entwicklungen durchaus einer Schwankungsbreite. Dies wird jedoch im Vergleich</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Das Warensortiment für den Fachmarkt für Unterhaltungselektronik (Media Markt) sowie die Nutzung der verbleibenden 4.000qm sind im Bebauungsplan nicht festgeschrieben. Auch wird die Flächenaufteilung der verbleibenden 4.000 qm nicht festgelegt, was möglicherweise zur Errichtung eines einzigen Fachmarktes von einer Gesamtgröße von 4.000qm führen könnte. Erhebliche Auswirkungen auf die lokalen und regionalen Versorgungsstrukturen können deshalb nicht ausgeschlossen werden. Genauere Festschreibungen werden daher ange-regt.</p> <p>Der Bebauungsplan 271 sieht für den Fachmarkt für Unterhaltungselektronik den Standort Auerbachstrasse vor. Im Gutachten ist jedoch ein anderer Standort (Langwahn) untersucht worden. Eine Erklärung hierfür findet sich in der Begründung zum Bebauungsplan 271 (S.6) „Der Betreiber des untersuchten Fachmarktzentrums selber wird je-doch nur den Standort neben der Schwesterfirma REAL wählen“. Die Begründung ist vor dem Hintergrund des §1 (3) BauGB „Die Gemein-den haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ zu ergän-zen.</p>	<p>zwischen Kaufkraft und Flächenproduktivität dadurch nivelliert, dass nunmehr nicht mehr 3.500 qm, sondern nur noch 3.200 qm Verkaufsfläche am Standort Auerbachstraße entstehen werden.</p> <p>Siehe hierzu die Stellungnahme zum Schreiben der IHK Aachen unter Nr. 1.5.</p> <p>Die Begründung wurde überarbeitet.</p>	
2.3	<p><u>Landschafts- und Naturschutz:</u></p> <p>Die externen Ausgleichsmaßnahmen, welche im Zusammenhang mit bereits bestehenden Ausgleichsflächen stehen, werden begrüßt. Al-lerdings bestehen nur dann keine Bedenken gegen die Ausweisung von Extensivgrünland, wenn eine regelmäßige Kontrolle (Monitoring / Pflanzenkartierung im Abstand von 3 Jahren) erfolgt.</p>	<p>Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan 271B festgelegt. Die externen Maßnahmen wurden bzw. werden auf städtischen Flächen umge-setzt. Im Rahmen eines Pachtvertrages ist dort die extensive Nut-zung festgeschrieben. Die Kontrolle der Flächen erfolgt regelmä-ßig von der Stadt.</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
2.4	<p><u>Straßenbau und Wohnungswesen</u></p> <p>Nach §9 BauGB ist die Festsetzung von Flächen für Fahrradabstell-plätze in Bebauungsplänen möglich. Der geplante großflächige Ein-zelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten liegt in attraktiver Fahr-radentfernung zu den innerstädtischen Wohnbereichen und den Stadt-teilen Röhe, Bergrath, Pumpe und Stich. Zur Förderung des Radver-kehrs wird daher angeregt, geeignete Flächen auf dem Grundstück für</p>	<p>Von einer Festsetzung von Flächen für Fahrradstellplätze im Be-bauungsplan wird abgesehen. Bei ca. 7.500 qm Verkaufsfläche wird in der Stellungnahme die Anlage von rund 140 Fahrradstell-plätzen nur für Kunden empfohlen. Diese Berechnung basiert auf den „Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05)“. In der entsprechenden Tabelle werden allerdings lediglich</p>	Die Stellungnahme wird nicht berück-sichtigt.

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>das Fahrradparken der Einwohner, Beschäftigten und Besucher im Bebauungsplan festzusetzen. Die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) geben hierzu Richtwerte von 1 Stellplatz je 55qm Verkaufsfläche für die Kunden sowie 0,3 Stellplätze je Arbeitsplatz für die Beschäftigten an. (TAB B-2)</p>	<p>Orientierungswerte, keine Richtwerte (!) angegeben. Die angegebenen Werte der EAR 05 sind dabei auf eine fahrradfreundliche Kommune mit hohem Radverkehrsanteil (ca. 25%) am Gesamtverkehr ausgerichtet. Dieser hohe Anteil des Radverkehrs am gesamten Verkehrsaufkommen wird in der Stadt Eschweiler nicht erreicht. Gleichzeitig muss auch die spezifische Situation am Ort des Projektes mit betrachtet werden. Die vorhandene städtebauliche Nutzungsstruktur und -dichte sowie die Quantität und Qualität der Radwegeinfrastruktur in der Umgebung des projektierten Standorts lassen in diesem Fall nicht den Schluss zu, dass dort ein nennenswerter Radverkehr stattfinden wird. Fahrradstellplatzanlagen sind im Sondergebiet zulässig, so dass der Betreiber des Einkaufszentrums diese nach Bedarf einrichten kann.</p>	
3.	<p><b>Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege - Schreiben vom 02.05.05 und 25.09.07</b></p>		
3.1	<p>Eine konkrete Aussage dazu, ob es zu Konflikten zwischen der Planung und den Belangen des Bodendenkmalschutzes 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. Es wird gebeten, sicherzustellen, dass bei der Planrealisierung auf die §§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW hingewiesen wird.</p>	<p>Eventuell vorhandene Bodendenkmäler sind über die §§ 15 und 16 DSchGNW („Entdeckung von Bodendenkmälern“ und „Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern“) geschützt. Es erfolgte ein Hinweis an den Investor.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
3.2	<p>Zur Prüfung der Auswirkungen der Planungen auf das archäologische Kulturgut wird angeregt, in der Fläche eine Bestandserhebung (archäologische Grunderfassung) zu ermöglichen. Erst dieses Ergebnis ermöglicht eine Aussage dazu, in welchem Umfang die Belange des Bodendenkmalschutzes von der Planung betroffen sein können.</p>	<p>Eine Grunderfassung wurde seitens des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege durchgeführt. <del>Die Ergebnisse werden bei der Realisierung des Projektes in Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege beachtet.</del></p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
4.	<p><b>Landesbetrieb Straßenbau,</b></p> <p><b>Niederlassung Aachen - Schreiben vom 09.05.05, 17.11.05, 06.09.07, 07.09.07</b></p> <p><b>Niederlassung Köln - Schreiben vom 04.05.05</b></p> <p><b>Niederlassung Krefeld - Schreiben vom 23.01.06</b></p>		
4.1	<p>Seitens der Niederlassung Aachen bestehen keine Bedenken. Weiter nördlich des Plangebietes verläuft die Autobahn 4 Aachen-Köln. Es sind daher die Bestimmungen des Fernstraßengesetzes (FStrG), insbesondere des §9 (2) FStrG hinsichtlich der Anbaubeschränkungszone zu beachten.</p> <p>Von Seiten der Niederlassung Köln bestehen keine Bedenken, wenn folgende Bedingungen eingehalten werden. Bei den geplanten Gewerbeansiedlungen und Ausweisung von Einzelhandelsflächen im Einzugsbereich der Anschlussstelle Eschweiler ist von Seiten der Stadt Eschweiler ein Verkehrsgutachten in Auftrag zu geben und der Niederlassung Köln vorzulegen. Das Gutachten soll Aufschluss geben über die Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der Anschlussstelle im Hinblick auf zusätzliche Verkehrsbelastungen durch die neuen Gewerbebestandorte.</p> <p>Ein sich daraus ergebender Umbau der Anschlussstelle geht zu Lasten der Stadt Eschweiler.</p> <p><i>Nach Vorlage des Gutachtens wurden keine Bedenken geäußert. (23.01.2006)</i></p> <p>Die in der Anlage beigefügten allgemeinen Forderungen sind unbedingt zu beachten und einzuhalten. (Die allgemeinen Forderungen enthalten u. a. Bestimmungen zur Anbauverbotszone (§9(1) FStrG), der Anbaubeschränkungszone (§9(2) FStrG) und zum Immissionschutz)</p>	<p>Im Bebauungsplan ist ein Hinweis auf die Schutzzonen der Bundesautobahn, insbesondere auf die Anbaubeschränkungszone nach §9 (2) BauGB aufgenommen worden.</p> <p>Das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte Verkehrsgutachten untersucht die Leistungsfähigkeit und die Verkehrssicherheit der betroffenen Knotenpunkte des angrenzenden Straßennetzes im Hinblick auf die zusätzlichen Verkehrsbelastungen, verursacht durch die Planung des Sondergebietes und des Gewerbegebietes. Das Gutachten kommt zu dem Schluss dass das Vorhaben umsetzbar ist, es sind nur geringe zusätzliche Maßnahmen (Ummarkierungen, Änderung der Signalgruppen) erforderlich, um die Knoten des klassifizierten Straßennetzes für die Zusatzverkehre zu ertüchtigen. Ein Umbau der Anschlussstelle ist nicht notwendig. An der Kreuzung Auerbachstraße / Real-Markt und der neuen Zufahrt des Sondergebietes ist allerdings ein Ausbau der Kreuzung in Form eines Mini-Kreisverkehrs erforderlich. Diese Fläche wird im Bebauungsplan 271B - Auerbachstraße - als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
5.	<b>Staatl. Umweltamt Aachen - Schreiben vom 26.04.05 und 27.10.05</b>		
5.1	<p><u>Immissionschutz:</u></p> <p>Der Nutzungskonflikt, der durch das geplante Sondergebiet (Anliefe-</p>	Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Lärmschutzgut-	Die Stellungnahme

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	rungs- und Parkplatzlärm, Lüftungsanlagen u. ä.) mit dem bereits bestehenden Gewerbegebiet für die Anwohner des im Bebauungsplan 271A festgesetzten geplanten allgemeinen Wohngebiets hervorgerufen wird, soll durch ein Gutachten eines Sachverständigen geklärt werden.	achten („Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 271B - Auerbachstraße -“ des I.F.S., Neuss (08/2007)) erstellt, dass die gesamte Immissionsproblematik im Plangebiet untersucht hat und auf dessen Grundlage Schlussfolgerungen für die Planung gezogen wurden. Die Ergebnisse der schalltechnischen Prüfung wurden bei den Baugebiets-Darstellungen des Bebauungsplanes berücksichtigt, so dass hierdurch keine sich verschärfenden Immissionskonflikte entstehen können. Des Weiteren wurden im Bebauungsplan aktive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.	wird berücksichtigt.
5.2	<u>Neugeplantes Wohngebiet im Bebauungsplan 271 A:</u> Der Sachverständige hat den Lärmschutzwall anhand einer 1,5 geschossigen Bebauung (Fensteroberkante des höchsten zu schützenden Fensters 5 m) bemessen. Es wird darauf hingewiesen dass bei einer derart geringen Höhe des Lärmschutzwalles im südlichen Bereich des geplanten WA im Dachgeschoss tagsüber und nachts die zulässigen Immissionswerte überschritten würden und das Dachgeschoss zu Wohnzwecken nicht nutzbar wäre. Außerdem ist in der textlichen Festsetzung unter Punkt 5 angegeben, dass der Lärmschutzwall 3,0 m hoch sein muss. Nach den Berechnungen des Sachverständigen ist der Lärmschutzwall mindestens in einer Höhe von 3,0 m -3,5 m zu errichten. Es wird darum gebeten, die Höhe des Lärmschutzwalls entsprechend den Ausführungen im Schallschutzgutachten zu korrigieren und ggf. bei Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken die Höhe des Lärmschutzwalles durch den Sachverständigen neu berechnen zu lassen bzw. diese Höhe textlich festzusetzen.	Das Schallschutzgutachten wurde in diesem angesprochenen Punkt überarbeitet und die genaue Lage des Schallschirmes und die Höhe im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 271 B - Auerbachstraße - festgesetzt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
5.3	<u>Altlasten und Bodenschutz:</u> Gegen die Bauleitplanung bestehen aus altlastentechnischer Sicht Bedenken, bis nähere Angaben über Art, Umfang und Beschaffenheit und evtl. vorhandene Gefährdungspotentiale zu den Altlastenverdachtsflächen vorliegen.	Die Altlastenverdachtsflächen liegen im benachbarten Plangebiet des Bebauungsplanes 271 A - Auerbachstraße - und wurden im entsprechenden Verfahren behandelt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5.4	<u>Grundwasser:</u> Nach den vorliegenden Unterlagen befindet sich der Grundwasserstand im Planbereich bei ca. < 5 m unter Flur. Es ist deshalb ein entsprechender Hinweis in die Verfahrensunterlagen aufzunehmen, so dass bereits bei der Planung von z.B. tiefgründenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser berücksichtigt werden können.	Der Hinweis auf die Problematik des hohen Grundwasserstandes wird in den Bebauungsplan übernommen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
5.5	<p><u>Beseitigung von Niederschlagswasser (§51a LWG)</u></p> <p>Gegen das geplante Entwässerungskonzept bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Für eine abschließende Beurteilung hinsichtlich der vorgesehenen Niederschlagswasserbeseitigung wird um die Zusendung des hydrogeologischen Gutachtens gebeten.</p> <p>(Das Gutachten wurde mit Datum vom 7.11.2005 zugesendet, Bedenken wurden nicht geäußert.)</p> <p>Auf folgende Randbedingungen wird hingewiesen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Einbindung der Versickerungsanlage ist nur im Bereich des natürlich anstehenden Bodens und nicht im Auffüllungsbereich (Altlasten-Verdachtsflächen) zulässig. Ein Wasserzulauf aus der Versickerungsanlage in die Auffüllungen der Altlasten-Verdachtsfläche, auch durch seitliche Infiltration ist auszuschließen.</li> <li>- Es sind nur die unverschmutzten Niederschlagswässer der Dachflächen an die Versickerungsanlage anzuschließen.</li> </ul>	<p>Zum Umgang mit dem Niederschlagswasser siehe die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 271B.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
6.1	<p><b>6. ASEAG - Schreiben vom 31.08.07</b></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass das geplante Fachmarktzentrum bis zu 450 m von der nächstgelegenen Bushaltestelle („Lederfabrik“) auf der Aachener Straße entfernt liegt und somit nicht ausreichend vom öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen wird. Der Nahverkehrsplan 2003 - 2007 für den Kreis Aachen weist 400 m als Grenzwert für die zumutbare Erreichbarkeit der Haltestellen in der betreffenden Ortslage (Mittelzentrum, solitäre Ortsteile und Ortsteile in Randlage) aus. Die Erschließung durch den ÖPNV dient der Grundversorgung der Einwohner und sichert darüber hinaus die Zielsetzungen, die Lagegunst der Stadt Eschweiler zu stärken und die Wohnqualität zu sichern.</p> <p>Zur künftigen Erschließung des geplanten Fachmarktzentrums mit einer Buslinie über die Auerbachstraße sollten im Bereich des Knotens Auerbachstraße / Planstraße A für beide Fahrtrichtungen Bushaltestellen berücksichtigt werden.</p>	<p>Parallel zum Bauleitplanverfahren wird in Abstimmung mit der ASEAG geprüft, ob eine Änderung der Linienführung der vorhandenen Buslinien die ÖPNV-Erschließung des Fachmarktzentrums an der Auerbachstraße, bzw. der Wohngebiete an der Franz-Liszt-Straße und der östlich anschließenden Liebfrauenstraße sinnvoll verbessern kann.</p> <p>Im Bebauungsplan wurde im Kreuzungsbereich der Auerbachstraße mit der Zufahrt zum geplanten Fachmarktzentrum die Befahrbarkeit mit ÖPNV-Fahrzeugen (ausreichende Regelquerschnitte, Kurvenradien) berücksichtigt und die entsprechende Fläche (Mini-Kreisverkehr) festgesetzt. Die verkehrstechnisch sinnvollen Standorte für die Bushaltestellen liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und werden im weiteren Abstimmungsverfahren geprüft.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
7.	<b>AVV - Schreiben vom 14.10.05 und 10.09.07</b>		
7.1	<p>Hinsichtlich der Gebietserschließung durch öffentliche Verkehrsmittel wurde festgestellt, dass die dem Plangebiet nächstgelegenen Haltestellen „Lederfabrik“ und „Steinstraße“ sich in bis zu 800 m Fußwegentfernung befinden. Der Nahverkehrsplan für den Kreis Aachen sieht 400 m als Zielwert für die zumutbare fußläufige Erreichbarkeit von ÖPNV-Haltestellen in Gebieten dieser Kategorie (Mittelzentrum, Ortsteil in Kernrandlage) vor.</p> <p>Im Zuge der fortführenden Detailplanung wird dringend empfohlen, der Befahrbarkeit mit ÖPNV-Fahrzeugen (ausreichende Regelquerschnitte und Kurvenradien) wie auch der Vorhaltung geeigneter Flächen zur Anlage einer Bushaltestelle einschl. Warteflächen und ggf. auch von Haltebuchten Rechnung zu tragen.</p>	<p>Siehe hierzu die Stellungnahme zum Schreiben der ASEAG vom 31.08.07 unter Nr. 6.1.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
8.	<b>RWE Power - Schreiben vom 21.04.05</b>		
8.1	<p>Ein Teil des Plangebietes ist in der Bodenkarte des Landes NRW Blatt L5102 als Boden ausgewiesen, der humoses Bodenmaterial enthält. Wegen der Baugrundverhältnisse ist dieser Teil des Plangebietes im Bebauungsplan nach §9 (5) Nr. 1 BauGB als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind. Dort sind die Bauvorschriften der DIN 1054 und DIN 18196 sowie die Bestimmungen der BauO NRW zu beachten.</p>	<p>Die im Rahmen der Stellungnahme aufgezeigten Abgrenzungen der Flächen wurden im Bebauungsplan gekennzeichnet und ein textlicher Hinweis aufgenommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
9.	<b>Stadt Aachen - Schreiben vom 18.04.05, 13.11.05 und 13.09.2007</b>		
9.1	<p>Es werden Bedenken geäußert hinsichtlich der Begründung zur Planung. Es bestehen Zweifel über die unter „Kaufkraft und Flächenproduktivität für den Fachmarkt Unterhaltungselektronik“ dargelegte durchschnittliche Raumleistung von 4.500 € / qm. Gemäß den Unternehmensdaten bzw. dem Geschäftsbericht der Metrogruppe beläuft sich der Umsatz von Media Markt und Saturn statt auf 4.500 €/qm auf 9.459 €/qm. Aufgrund dieser Daten würde sich ein Umsatz mit einer bedenklichen Größenordnung von über 33,1 Mio. € statt 15,7 Mio. €</p>	<p>Siehe hierzu die Stellungnahme zum Schreiben der IHK Aachen unter Nr. 1.2</p> <p>Die aus der Sekundärliteratur aufgegriffene Zahl macht keine Unterschiede zwischen Größenordnungen von Märkten sowie Standorten und Lagen.</p> <p>Nicht nachzuvollziehen sind die Bedenken der Stadt Aachen, dass sich Kaufkraftbindungen / Kaufkraftabflüsse mit Auswirkungen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	ergeben, der Anhaltspunkte für eine Auswirkung der Kaufkraftbindung / Kaufkraftabflüsse über Eschweiler hinaus ergeben würde.	über die Stadt Eschweiler hinaus ergeben könnten. Gerade im Segment Unterhaltungselektronik fließt, wie im CIMA-Gutachten beschrieben, ein Großteil der Kaufkraft aus Eschweiler in Richtung Aachen ab.	
9.2	<p>Gegen eine Kaufkraftbindung vor Ort bzgl. der angedachten zentrenrelevanten Sortimente bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Allerdings kann die Stadt Aachen die zu erwartenden Auswirkungen auf die eigenen zentralen Versorgungsbereiche auf Grund der vorliegenden Unterlagen nicht verifizieren. Die vorgelegten Unterlagen enthalten keine Aussagen dazu, welche Auswirkungen zu erwarten sind, das heißt welches Umsatzvolumen durch die Maßnahme von den einzelnen Standorten (Innenstädten der Nachbargemeinden) abgezogen werden.</p> <p>Darüber hinaus weist die Stadt Aachen auf den Umstand hin, dass die in der Stellungnahme vom 18.04.05 genannten Umsatzzahlen für Unterhaltungselektronik hier Media-Markt aus den Zusammenstellungen des Einzelhandelsinstituts, und es sich daher um eigene Angaben der Media/Saturn-Holding handelt.</p> <p>Auch wenn zu erwarten ist, dass die Kaufkraftabflüsse, durch die kleinteilige Struktur der Sortimente außer Unterhaltungselektronik für die Stadt Aachen gering sein werden, erscheint ein Gutachten zur abschließenden Beurteilung für das Sortiment Unterhaltungselektronik erforderlich.</p>	<p>Siehe hierzu die Stellungnahme zum Schreiben der IHK Aachen unter Nr. 1.1 und 1.2.</p> <p>Durch den angesetzten Umsatz für den Fachmarkt für Unterhaltungselektronik wird der im CIMA Gutachten ermittelte Kaufkraftabfluss aus der Stadt Eschweiler in die umliegenden Kommunen nicht überstiegen. Daher erscheint ein explizites Gutachten zum Sortiment Unterhaltungselektronik nicht erforderlich.</p>	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
9.3	Entsprechend dem vereinbarten Prüfverfahren des StädteRegionalen Einzelhandelskonzeptes sollen großflächige Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten nur noch in Haupt- und Stadtteilzentren angesiedelt werden. Der Standort Auerbachstraße entspricht aus Sicht der Stadt Aachen nicht dieser Vorgabe - auch wenn das Vorhaben bereits vor den Vereinbarungen des StädteRegionalen Einzelhandelskonzeptes eingeleitet wurde und die Änderung des Flächennutzungsplanes bereits erfolgte.	Siehe hierzu die Stellungnahme zum Schreiben der IHK unter Nr. 1.3.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
9.4	Im Bebauungsplan ist eine Fläche von 3.200 qm für die Ansiedlung eines Fachmarktes für Unterhaltungselektronik festgesetzt. Es wird ein zu erwartender Umsatz von 14,4 Mio. € auf Grundlage einer Raumleistung von 4.500 €/qm angegeben. Die Metro-Gruppe gibt jedoch für	<p>Siehe hierzu die Stellungnahme zum Schreiben der IHK unter Nr. 1.2.</p> <p>Im Rahmen der Angebots- und Nachfrageanalyse der BBE Unternehmensberatung wurde für die Kaufkraft im Sortimentsbereich</p>	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.



Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>ihre Märkte eine Umsatzleistung von 7.920 €/qm an. Das entspräche einer Umsatzerwartung von 25,34 Mio. €. Diese Summe übersteigt die in Eschweiler vorhandene Kaufkraft in diesem Sortimentsbereich von 16,9 Mio. € (s. Angebots- und Nachfrageanalyse, BBE, 2006). Somit widerspricht die Planung einem weiteren Prüfkriterium, nach dem der Umsatz nicht höher sein sollte, als die Kaufkraft im Verflechtungsbereich. In Bezug auf den Sportfachmarkt ergeben sich Differenzen aus den Angaben über Kaufkraftabfluss (3,4 Mio. €) und Umsatz (1,7 Mio. €). Hier hat die BBE einen derzeitigen Umsatz in Höhe von 4,2 Mio. € ermittelt.</p> <p>Das Vorhaben wurde bereits im April 2005 in der Arbeitsgruppe STRIKT diskutiert. Insbesondere wurde die fehlende Auswirkungsanalyse kritisiert. Die nun vorgelegten Unterlagen tragen nicht dazu bei, die bereits vorgebrachten Bedenken zu entkräften.</p>	<p>Unterhaltungselektronik 16,9 Mio. € errechnet. Zusammen mit den weiteren Sortimenten, die entsprechende Unterhaltungselektronikmärkte anbieten (Foto / Optik / Akustik = 5,9 Mio. €. Elektro- / Leuchten etc. = 7,7 Mio. €) ergibt sich eine Kaufkraft in diesem Segment von 30,5 Mio. €. Damit übersteigt der Umsatz, wie unter Nr. 1.2 beschrieben, auf jeden Fall die Kaufkraft im Verflechtungsbereich nicht. Siehe auch 9.2.</p> <p>Zum Sportfachmarkt siehe die Stellungnahme zum Schreiben der IHK Aachen unter Nr. 1.5.</p>	
<p><b>10.</b></p> <p><b>10.1</b></p>	<p><b>Stadt Alsdorf - Schreiben vom 09.11.05</b></p> <p>Der Zeitpunkt des Beteiligungsverfahrens vor Abschluss des kreisweiten Einzelhandelskonzeptes wird als unglücklich empfunden. Die Sinnhaftigkeit eines regionalen Konzeptes wird in Frage gestellt, wenn parallel die Einzelbestrebungen der Stadt Eschweiler bekannt werden, die eventuell einschränkende Entscheidungen der Gremien der Städteregion offenbar zuvor kommen sollen. Auch in anderen kreisangehörigen Städten wird dieser Punkt kritisch betrachtet. Letztendlich wird die Entscheidung der Bezirksregierung über die landesplanerische Anpassung zum Planvorhaben zeigen, wie ernsthaft die gemeindeübergreifende Planung zur Regelung der Einzelhandelsentwicklung in der Städteregion Aachen von dort unterstützt wird.</p>	<p>Das Projekt Auerbachstraße mit den Verfahren der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes 271 - Auerbachstraße - war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Städte-regionalen Einzelhandelskonzeptes bereits fortgeschritten, die landesplanerische Abstimmung nach §32 Landesplanungsgesetz war erfolgt. (Schreiben der Bez.-Reg. vom 16.07.2004 und 27.12.2005 ) Vor diesem Hintergrund war eine Zurückstellung des Verfahrens oder dessen Aufgabe mit Rücksicht auf das regionale Einzelhandelskonzept nicht vertretbar. Die 80. Änd. des Flächennutzungsplanes - Auerbachstraße - wurde mit Verfügung vom 21.09.2007 durch die Bezirksregierung genehmigt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>11.</b></p> <p><b>11.1</b></p>	<p><b>Stadt Düren - Schreiben vom 28.02.06, 02.05.06 und 07.09.07</b></p> <p>Die Stadt Düren fordert in die Bauleitplanverfahren einbezogen zu werden und die zur Aufklärung und qualifizierten Abstimmung erforderlichen Gutachten vorgelegt zu bekommen. Sie geht davon aus, dass dies den Vorgaben der nachbargemeindlichen Abstimmung gemäß §2 (2) BauGB entspricht.</p>	<p>Nach dem CIMA-Einzelhandelskonzept bezieht sich das Marktgebiet des Eschweiler Einzelhandels (S. 32) auf das Stadtgebiet Eschweiler, im Nahmarktgebiet auf Stolberg, Alsdorf und Langerwehe und in der Zone 3 („Erweitertes Marktgebiet“) auf die Kommunen Baesweiler, Aldenhoven und Inden. Diese Gemeinden wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Als benachbarte Gebietskörperschaf-</p>	<p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p>

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>ten wurden außerdem Aachen, Herzogenrath und Würselen sowie die StädteRegion Aachen beteiligt. Da von der Planung, wie in der Begründung zum Bebauungsplan 271B - Auerbachstraße - dargelegt, keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf benachbarte Zentren ausgehen können, wurde im Bauleitplanverfahren auf eine Beteiligung der weiter entfernt liegenden Kommunen, wie in diesem Fall die Stadt Düren, verzichtet. Ein Verstoß gegen §2 (2) BauGB ist nicht gegeben.</p> <p>Im Rahmen der Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 271B im Aug. / Sept. 2007 wurde auch die Stadt Düren beteiligt. Im Bauleitplanverfahren wurden die Bedenken der Stadt Düren bereits von einzelnen Nachbarkommunen ähnlich geäußert und sind in den Abwägungsvorgang eingeflossen. Zu den Bedenken seitens der Nachbarkommunen siehe auch die Stellungnahmen der Städte Aachen, Alsdorf, Herzogenrath und Würselen unter den Nummern 9., 10., 12. und 13.</p>	
11.2	<p>Die Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 271B erscheinen geeignet, unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art auf Belange des Mittelzentrums Stadt Düren und seines Mittelbereiches zu haben. Die Planungen sind materiell gemeindenachbarlich nicht abgestimmt gemäß §2 (2) BauGB. Dabei ist es neben der Größe vor allem die Lage der geplanten zusätzlichen großflächigen Einzelhandelsangebote, speziell im Sortiment Unterhaltungselektronik, in Nähe der BAB 4, Abfahrt Eschweiler, die im hohen Maße auch Kunden der umliegenden Städte, somit auch Dürens, ansprechen wird.</p> <p>Deshalb werden seitens der Stadt Düren interessenwahrende Bedenken gegen die vorgenannten Planungen nach Größenordnung und räumlicher Lage geltend gemacht, da diese befürchten lassen, dass Kaufkraft aus dem Mittelbereich Dürens abgezogen und somit zentrale Versorgungsbereiche Dürens - als dem nach dem Oberzentrum Aachen größten Zentrum der Region - beeinträchtigt werden.</p>	<p>Es wird, wie in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 271B - Auerbachstraße - dargelegt, durch die Ansiedlung keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eschweiler und der umliegenden Kommunen geben. Durch die Bezirksregierung Köln wurde im Rahmen der Anfrage nach §32 Landesplanungsgesetz die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung bestätigt.</p> <p>Siehe auch die Stellungnahmen unter Nr. 1.1 und 1.3.</p>	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
12.1	<p><b>12. Stadt Herzogenrath - Schreiben vom 24.11.05</b></p> <p>Es werden Bedenken erhoben. Insbesondere im Hinblick auf den Fachmarkt Unterhaltungselektronik lassen die Planungen erhebliche negative Auswirkungen auf die Stadt Herzogenrath befürchten. Die</p>	Siehe hierzu die Stellungnahme zum Schreiben der IHK Aachen vom 11.04.05 unter Nr. 1.1 und 1.2.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtig-

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Aussage, die Stadt Eschweiler könne die angenommene Kaufkrafterhöhung aus der Kaufkraft der eigenen Bevölkerung generieren, sowie die mit Schreiben vom 7.11.05 nachgereichten Ausführungen zu dieser Thematik kann ohne ein auch in der Sitzung der Arbeitsgruppe StädteRegionales Einzelhandelskonzept vom 25.10.05 gefordertes (Tragfähigkeits-)Gutachten nicht nachvollzogen werden. Dieses Gutachten muss detailliert die Auswirkungen auf die Nachbarstädte betrachten, aus denen die Kaufkraft letztlich abgezogen wird.</p>	<p>Der angesetzte Umsatz des Unterhaltungselektronikfachmarktes übersteigt damit den Kaufkraftabfluss aus der Stadt Eschweiler nicht, vielmehr wird es auch weiterhin einen Kaufkraftabfluss aus Eschweiler in die umliegenden Kommunen geben.</p>	<p>sichtigt.</p>
<p>12.2</p>	<p>Vor dem Hintergrund eines bereits im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Langwahn“ erstellten Gutachtens, das bei einem wesentlich kleineren geplanten Fachmarkt für Unterhaltungselektronik die Generierung eines nicht unerheblichen Umsatzvolumens prognostiziert, kann eine Zustimmung zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgen. Im Vergleich zur Lage am Langwahn ist die unmittelbare Autobahnanbindung ebenfalls ein unbekannter Multiplikator. Wegen der gutachterlich nicht untersuchten Auswirkungen auf die Stadt Herzogenrath sind auf der Grundlage des § 2 Abs. 2 BauGB Bedenken zu erheben.</p>	<p>Siehe hierzu auch die Stellungnahme zu den Schreiben der Stadt Würselen unter Nr. 13.1 und 13.2.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>
<p>13.</p>	<p><b>Stadt Würselen - Schreiben vom 20.05.05, 14.11.05, 26.09.07</b></p>		
<p>13.1</p>	<p>Die Stadt Würselen erhebt Bedenken unter Berufung auf § 2 Abs. 2 BauGB.</p> <p>Die Stadt Würselen befürchtet, dass es durch die Agglomeration von zentrenrelevanten Verkaufsflächen, schwerpunktmäßig im Bereich Unterhaltungselektronik, zu erheblichen regionalen Umverteilungen von Kaufkraft kommt und in diesen Sortimenten auch Kaufkraft aus der Stadt Würselen abgezogen wird. Demzufolge steht die Schwächung der Versorgungsbereiche in der Stadt Würselen, insbesondere der Innenstadt zu befürchten.</p> <p>Die Stadt Eschweiler bezieht sich zur Begründung ihres Planvorhabens auf ein Einzelhandelskonzept der Gutachtergruppe CIMA von März 2003. In diesem Konzept sind jedoch an keiner Stelle Aussagen darüber zu finden, welche Auswirkungen das hier konkret geplante Projekt auf die Nachbarkommunen haben wird. Vielmehr ist hier von einem Fachmarkt Unterhaltungselektronik am Langwahn (einem innerstädtischen Standort) und in viel geringerer Größenordnung die Rede. Der Standort Auerbachstraße wird nicht erwähnt, bzw. es wird</p>	<p>Siehe hierzu auch die Stellungnahme der IHK Aachen unter Nr. 1.1 und 1.2. Der angesetzte Umsatz des Unterhaltungselektronikfachmarktes überschreitet den Kaufkraftabfluss aus der Stadt Eschweiler nicht. Somit sind relevante Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen, insbesondere auf die Würseler Innenstadt, nicht zu erwarten.</p> <p>Das Einzelhandelskonzept der Stadt Eschweiler beschreibt u. a. die Kaufkraft, die Versorgungslage in der Stadt, die Umsätze und die defizitären Branchen und Sortimente und darauf reagiert die Stadt Eschweiler u. a. mit einem Kaufkraft bindenden Angebot der Unterhaltungselektronik.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>empfohlen, diesen Standort nicht weiterzuentwickeln (s. S. 160/161 des Gutachtens). Das Einzelhandelskonzept kann demzufolge für die Beurteilung des Vorhabens nicht herangezogen werden. Eine Verträglichkeitsanalyse des Projektes sowie eine dezidierte Tragfähigkeitsuntersuchung über die Auswirkungen auf die Stadt Würselen wird eingefordert.</p>		
13.2	<p>In dem zitierten Gutachten wird die Entwicklung eines Areals Langwahn näher betrachtet. Für diesen innerstädtischen Bereich wird ein Branchenkonzept entwickelt, das auch einen Elektro-Fachmarkt mit 2.200 qm Verkaufsfläche beinhaltet. Bereits für diesen Fachmarkt, der nur ca. 69% der jetzt an der Auerbachstraße vorgesehenen Verkaufsfläche ausweist, wird ausgeführt, dass er 5,5 Mio. € von insgesamt 12 Mio. € Umsatzvolumen aus Aachen, Würselen und Herzogenrath generieren würde (S. 131).</p> <p>Weiterhin ist gemäß Gutachten an diesem Standort ein Sportfachmarkt mit 1000 qm (59% der geplanten Verkaufsfläche an der Auerbachstraße) vorgesehen, der 1,0 Mio. Umsatz von insgesamt 2,0 Mio. € aus Würselen und Aachen rekrutieren würde. Auch die drei weiteren Fachmärkte werden Kaufkraft aus dem Umland binden.</p> <p>Wenn also bereits fast die Hälfte des Umsatzes eines kleineren und innerstädtischen Unterhaltungs-Elektronik-Fachmarktes aus Aachen, Würselen und Herzogenrath generiert wird, so ist davon auszugehen, dass sich der Prozentsatz um einiges erhöht, wenn - wie hier geplant - ein Standort außerhalb der Innenstadt Eschweilers unmittelbar an der Autobahnauffahrt und um mehr als die Hälfte größer geplant ist. Aus dem Einzelhandelskonzept der CIMA kann demzufolge abgeleitet werden, dass an einem solchen Standort in einer solchen Agglomeration deutlich mehr als die Hälfte des Umsatzvolumens aus benachbarten Städten (hier insbesondere auch aus dem unmittelbar benachbarten Würselen) kommt. Dies ist umso mehr zu erwarten als der Elektro-Fachmarkt zusammen mit dem Fachmarkt für Sportartikel und drei weiteren mit innenstadtrelevanten Sortimenten bestückten Fachmärkten ein attraktives Einkaufszentrum bilden wird, das durch die bereits vorhandenen noch einmal 9.000 qm zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente ergänzt wird. Sowohl vom Umfang der Verkaufsflächen her, als auch wegen der anzunehmenden Gravitationswirkung in Folge der Agglomeration ist hier von erheblichen Auswirkungen auf die Umland-Städte auszugehen.</p>	<p>In dem zitierten Gutachten wird neben der Entwicklung des Areals Langwahn im Schwerpunkt die Gesamtsituation Eschweilers betrachtet. Dabei werden auch Aussagen über die Kaufkraftströme in Eschweiler insbesondere die regionale Verteilung der Kaufkraftabflüsse gemacht. Insgesamt gibt es einen Kaufkraftabfluss von 46,5 Mio. €. Dabei bestehen mit 27,0 Mio. € die höchsten Kaufkraftabflüsse in Richtung Aachen. Hiervon sind alle innerstädtischen Kernsortimente betroffen. (CIMA S. 47)</p> <p>Die Kaufkraftabflüsse nach Würselen betreffen in erster Linie die Sortimente Einrichtungsbedarf und Unterhaltungselektronik. Adressaten sind die Möbelhäuser und Fachmärkte im Gewerbegebiet „Aachener Kreuz“. Sie belaufen sich auf insgesamt rd. 4,0 Mio. €. In den Sortimenten Elektroartikel, Unterhaltungselektronik und PC belaufen sich die gesamten Kaufkraftabflüsse aus der Stadt Eschweiler auf 15,8 Mio. €. Wie oben dargelegt wird der angesetzte Umsatz von 14,4 Mio. € durch den Unterhaltungselektronikfachmarkt die Höhe des Kaufkraftabflusses nicht übersteigen. Damit kann ein Teil dieser Kaufkraftabflüsse durch die Ansiedlung an der Auerbachstraße nach Eschweiler in einen innenstadtnahen Bereich zurückgeholt werden.</p> <p>Zum Thema Sportartikel wird in dem zitierten CIMA Gutachten neben der Entwicklung des Areals Langwahn im Schwerpunkt die Gesamtsituation Eschweilers betrachtet. Die Kaufkraftabflüsse im Segment Sportartikel betragen 3,4 Mio. € und resultieren aus der insgesamt unzureichenden Versorgungslage in diesem Segment. Zur Tragfähigkeitsberechnung des Segmentes Sportartikel siehe die Stellungnahme zum Schreiben der IHK Aachen vom 31.10.2005 unter Nr. 1.6. Durch die Ansiedlung an der Auerbachstraße kann ein Teil dieser Kaufkraftabflüsse nach Eschweiler in einen innenstadtnahen Bereich zurückgeholt werden.</p>	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
13.3	<p>Die in der Begründung zum Bebauungsplan (S. 5/12) zu Grunde gelegte Kaufkraft von ca. 550 € pro Einwohner im Bereich Unterhaltungselektronik wird bezweifelt. Eine Aufstellung von 1999, die die Bezirksregierung Köln bei der Beurteilung von Vorhaben verwendet, geht von einer branchenspezifischen Kaufkraft von ca. 480 € / EW (Unterhaltungselektronik zuzüglich Elektrogroßgeräte, Ton-, Bildträger, Computer, Telekommunikation und Foto) aus. Die IHK stellt für 2003 für diese Sortimentsbereiche im Kreis Aachen eine Kaufkraft von 445 € / EW (Elektrohaushaltsgeräte ohne Leuchten, Unterhaltungselektronik, Informationstechnik, Telekommunikation, Foto und Optik) fest.</p> <p>In einer aktuellen Analyse der Kaufkraftpotenziale 2005 speziell für Eschweiler wird die Kaufkraft für Unterhaltungselektronik etc. und Foto etc. sogar nur mit 420 €/EW angegeben, wozu evtl. noch Haushaltsgeräte der „weißen Ware“ hinzuzurechnen sind. Selbst wenn der höchste Wert der 480 €/EW zugrunde gelegt wird, ergibt sich bei ca. 55.629 EW somit eine Kaufkraft von max. 26,7 Mio. € (nicht von 30,7 Mio. €, wie in der Begründung zum B-Plan und in dem Gutachten aufgeführt.)</p> <p>Bezweifelt wird ferner die in der Bebauungsplanbegründung aufgeführte Flächenproduktivität von ca. 4.500 € / qm. Demgegenüber wird in einer Brancheninformation von März 2005 berichtet, dass MediaMarkt und Saturn im Jahre 2004 in ihren Märkten pro qm Verkaufsfläche 8.066 € umsetzten. Bei den geplanten 3.200 qm macht dies einen Umsatz von ca. 25,8 Mio. € aus. (Nicht wie in der Begründung zum B-Plan aufgeführt 14,4 Mio. €)</p> <p>Legt man in beiden Punkten die veränderten Annahmen zugrunde, so deckt der Markt nicht (wie in der Begründung aufgeführt) die Kaufkraft von 28.500 EW, sondern von knapp 53.000 EW.</p> <p>Das heißt dass allein im Bereich Unterhaltungselektronik nur durch diesen einen Fachmarkt die branchenspezifische Kaufkraft der Einwohner Eschweilers knapp ausreicht. Aufgrund der Agglomeration mit den anderen Branchen und Sortimenten dürfte der Kaufkraftabfluss aus der Umgebung weit höher sein und die vorhandene Kaufkraft von Eschweiler könnte weit überschritten werden. Eine Annahme, die ebenfalls gutachterlich untersucht werden müsste.</p>	<p>Im CIMA-Einzelhandelsgutachten wird die Kaufkraft von 28,7 Mio. € im Segment Elektroartikel / Unterhaltungselektronik, Foto, PC und Zubehör und Neue Medien für eine Einwohnerzahl von 56.000 Einwohner (Stand 31.12.2001) angegeben. Das ergibt ein Kaufkraft von ca. 512 € / Einwohner. In den Unterlagen die im Rahmen des StädteRegionalen Einzelhandelskonzeptes aktuell erstellt werden, wird die Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in diesem Bereich mit 541 € / Einwohner beziffert.</p> <p>Zum Aspekt der Flächenproduktivität siehe die Stellungnahme zum Schreiben der IHK Aachen vom 11.04.05 unter Punkt 1.2.</p> <p>Eine Bindung dieses Kaufkraftabflusses durch die Ansiedlung des Fachmarktzentrums in Eschweiler hat zwangsläufig eine Auswirkung auf das Umland, da der Kaufkraftzufluss für die umliegenden Gemeinden reduziert wird. In Eschweiler wird er allerdings zur Versorgung der eigenen Bevölkerung gebunden.</p>	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
13.4	Bedenken bestehen weiterhin in Bezug auf den ausgewählten Standort: Die unmittelbare Lage an der Autobahnauffahrt Eschweiler lässt erkennen, dass es hier im Wesentlichen um die Akquisition von Kunden geht, die im Regionalverkehr die A4 frequentieren. Dies sind im weit überwiegenden Maße nicht Einwohner der Stadt Eschweiler, son-	Zur Thematik der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Eschweiler siehe auch die Begründung zum Bebauungsplan 271B - Auerbachstraße -. Das Gemeindegebiet der Stadt Eschweiler ist geprägt durch die Bandinfrastruktur der Autobahn. Neben den damit verbundenen negativen Auswirkungen, die die Stadt erdul-	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>den Einwohner anderer Städte der Region. Der Standort und die periphere mehr als 1 km vom Stadtzentrum Eschweiler gelegene Lage machen deutlich, dass es sich hier um einen autobahnbezogenen Standort handelt, der Kundenverkehre aus der gesamten Region auf sich ziehen soll. Es ist letztlich nichts dagegen einzuwenden, dass die Stadt Eschweiler ihre Funktion als Mittelzentrum direkt an der Autobahn präsentieren will. Dabei müssen jedoch die Auswirkungen auf die Nachbarstädte untersucht und berücksichtigt werden.</p>	<p>den muss, kann sie sich auf der anderen Seite auch an der Autobahn in ihrer Funktion als Mittelzentrum präsentieren. Der Standort Auerbachstraße an der Autobahn ist seit Jahrzehnten durch großflächigen Einzelhandel geprägt. Seit langem besteht an diesem Standort das Gewerbegebiet Lenzenfeldchen mit dem REAL-Einkaufsmarkt. Dieser gesamte Bereich wird im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Zentrenkonzeptes der Stadt Eschweiler bisher als mögliche Entwicklungsfläche für den zentralen Bereich der Stadt Eschweiler angesehen. Dabei ist die räumliche Abgrenzung von zentralen Bereichen eine Aufgabe, die im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde (Art: 28 GG) erfolgt.</p>	
13.5	<p>Bedenken werden auch erhoben in Bezug auf die derzeit laufenden Bestrebungen, im Rahmen der Städteregion Aachen zu einem gemeinsamen und regional abgestimmten Vorgehen hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung zu kommen. Ein Ziel in der Arbeitsgruppe, an der auch die Stadt Eschweiler beteiligt ist, ist die Einzelhandelsentwicklung der Zentren zu stärken und zu optimieren und die Nahversorgung zu sichern. Die Neuentwicklung eines autobahnbezogenen Einzelhandelsstandortes weit ab von jedem gewachsenen Zentrum steht im Widerspruch zu dieser gemeinsamen Zielsetzung.</p>	<p>Die Stadt Eschweiler hat in der angesprochenen Arbeitsgruppe die städtebauliche und strukturpolitische Begründung ebenso wie die zentralörtliche, funktionale und räumliche Zuordnung des Projektes Auerbachstraße dargelegt. Ebenso wie die Stadt Eschweiler die Argumentation zu Ansiedlungen am Aachener Kreuz und auf dem Recker-Gelände zur Kenntnis genommen hat.</p> <p>Die Einzelhandelsentwicklung in Eschweiler muss aus der strukturellen und ortsspezifischen Situation heraus gefördert werden und muss sich auf eine Verbesserung der Versorgungssituation der Bevölkerung konzentrieren. Zur Steigerung der regionalen Bedeutsamkeit der Kommune und als Frequenzbringer für den vorhandenen Einzelhandel dient auch die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel. Voraussetzung für die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen ist eine räumliche Abgrenzung von zentralen Bereichen. Um zukünftig ausreichend Entwicklungsspielraum zu gewährleisten werden neben dem Zentrum mögliche Entwicklungsflächen und Ergänzungsstandorte in diese räumliche Abgrenzung einbezogen</p> <p>Die Stadt Eschweiler definiert im Rahmen ihrer Planungshoheit ihren zentralen Bereich mit dem Standort Auerbachstraße mit dem Ziel die Funktion Eschweilers als Einkaufsstadt mit einem breiten und tiefen Angebot über den vorhandenen stationären Einzelhandel hinaus zu stärken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>
13.6	<p>In dem Schreiben der Stadt Eschweiler vom 7.11.2005 an die Bezirksregierung Köln wird davon ausgegangen, dass das Nachfragepotenzial in der Stadt Eschweiler im Segment Sportartikel bei 4,8 Mio. € liegt. Gemäß des sich in Arbeit befindlichen Regionalen Einzelhandelskonzeptes sind es jedoch nur 4,6 Mio. €. In dem Einzelhandelskonzept</p>	<p>Die durchschnittlichen Umsatzzahlen gibt der zukünftige Betreiber mit 900 €/qm an und bildet damit den spezifischen Standort Eschweiler ab. Setzt man die 2.000 €/qm Umsatz an, ergibt sich bei 1.700 qm Verkaufsfläche ein Jahresumsatz von 3,4 Mio. €. Dieser deckt die gesamten Kaufkraftabflüsse in diesem Bereich ab. Das</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>

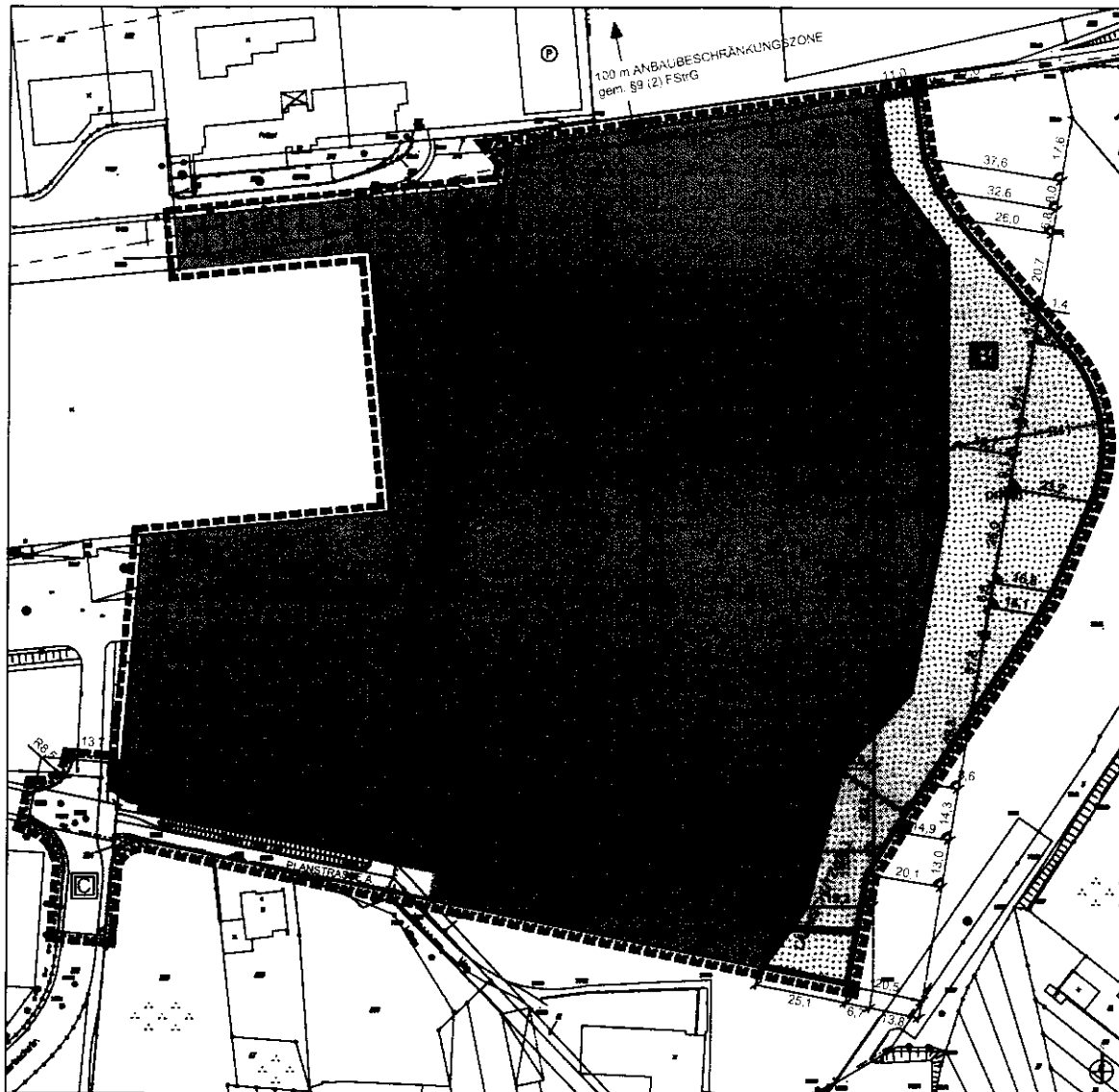
Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
13.7	<p>der CIMA wird von einem durchschnittlichen Umsatz von 2.000 €/qm ausgegangen. Wieso der Umsatz des zukünftigen Betreibers nur bei 900 €/qm liegen soll, bleibt unklar. Auch die Quelle des weiter oben genannten Umsatzes von 1.900 €/qm ist nicht genannt. Werden die 2.000 €/qm Umsatz zu Grunde gelegt, entsteht eine Flächenproduktivität von 3,4 Mio. €. Das ist mehr als das Doppelte der errechneten 1,53 Mio. €. Folglich wird es im Sortimentbereich Sportartikel zu größeren Umverteilungen der Kaufkraft und Käuferströme der Region - insbesondere auch in Würselen - kommen. Diese Auswirkungen sind gutachterlich nicht untersucht worden, sie sind nicht bekannt und können somit auch keiner Abwägung unterliegen.</p> <p>Die im Schreiben vom 20.05.05 geäußerten Bedenken bleiben trotz der Reduzierung der Verkaufsfläche für Elektroartikel um 300 qm bestehen. Hinzu kommen die im SO1 neu geplanten Verkaufsflächen für Sportartikel auf 1.700 qm und die 2.600 qm Verkaufsfläche für Textilwaren, Babyartikel, Bettwaren und Tiernahrung. Alle Sortimente lassen erhebliche Auswirkungen auf die Stadt Würselen, vor allem die Innenstadt befürchten, die nicht untersucht und dargelegt worden sind. Auch wenn die Stadt Eschweiler die angenommene Kaufkrafterhöhung aus der Kaufkraft der eigenen Bevölkerung generieren könnte, muss sie dennoch die Auswirkungen auf die Nachbarstädte betrachten, aus denen sie Kaufkraft abzieht.</p>	<p>Nachfragepotenzial im Segment Sportartikel liegt nach den aktuellen Zahlen, die im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes erarbeitet werden bei ca. 4,6 Mio. €. Damit deckt der prognostizierte Umsatz selbst wenn er mit dem durchschnittlichen Umsatz von 2.000 €/qm berechnet wird, rund 70 % des Nachfragepotenzials ab. In dieser Größenordnung wird von der Bezirksregierung eine landesplanerische Relevanz verneint. Siehe auch die Stellungnahme zum Schreiben der IHK Aachen unter Nr. 1.4.</p> <p>Siehe auch die Stellungnahme unter Nr. 13.1.</p>	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
13.8	Der Bebauungsplan widerspricht dem Landesentwicklungsprogramm (LEPro) vom 19.06.07. Der großflächige Einzelhandel liegt nicht in einem Versorgungsbereich gemäß § 24a LEPro. „Ergänzungsstandorte“ (vgl. Begründung S. 5) zu den Versorgungsbereichen einer Gemeinde kennt das LEPro nicht.	<p>Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler wurde mit dem Verfahren der 80. Änd. des Flächennutzungsplanes - Auerbachstraße - geändert. (Ratsbeschluss am 12.06.07, Genehmigung durch die Bezirksregierung vom 21.09.07). Durch die Bezirksregierung wurde dabei im Rahmen der Anfrage nach §20 (bzw. §32) Landesplanungsgesetz die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung bestätigt. Nunmehr stellt der Flächennutzungsplan in dem hier betrachteten Bereich ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel dar. Aus diesem Flächennutzungsplan wird der Bebauungsplan 271B - Auerbachstraße - entwickelt.</p> <p>Zur Systematik des Umgangs mit der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in der Stadt Eschweiler, siehe auch die Begründung zum Bebauungsplan.</p>	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
14.	Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege - Schreiben vom 28.01.2008, 08.04.08, 29.04.08		
14.1	<p><i>Im Rahmen der parallel zur Planung durchgeführten Umweltprüfung ist eine Prüfung der Auswirkungen auf das archäologische Kulturgut bisher unterblieben. Der Ist-Bestand an Kulturgütern in dieser Fläche wurde bisher nicht erfasst und daher ist eine denkmalrechtliche Wertung und damit eine Wertung der Planung in Bezug auf den Umweltbestandteil Kulturgüter ohne vorausgehende Prospektion nicht möglich. Die Erarbeitung des Umweltberichtes setzt diese Erfassung der Bodendenkmäler durch archäologische Prospektion voraus.</i></p> <p><i>Die Prospektion wurde zwischenzeitlich nachgeholt. In diesem Zusammenhang wurde im Osten der Fläche eine Konzentration neolithischer Artefakte ermittelt, die als deutlicher Indikator für eine im Boden erhaltene vorgeschichtliche Siedlung zu werten ist. Aufgrund des sich hier zeigenden Oberflächenbildes an aufgepflügtem Fundmaterial muss daher davon ausgegangen werden, dass in der Fläche Bodendenkmäler erhalten sind.</i></p> <p><i>Ob und in welchem Umfang sich hier durch Oberflächenfunde andeutende Bodendenkmäler abwägungserheblich und damit entscheidungserheblich für die Planung sind, kann nur durch ergänzende Untersuchungen (Sachverhaltsermittlung) geklärt werden. In diesem Zusammenhang ist die flächige Abgrenzung des Bodendenkmals und insbesondere dessen Denkmalwürdigkeit zu ermitteln.</i></p> <p><i>Für die ergänzenden Untersuchungen ist die Beauftragung einer Fachfirma im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich, da diese der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials und damit zur Verifizierung eines konkreten Verdachtes dienen.</i></p>	<p><i>In enger Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege (RAB) wurde im März 2008 durch eine Grabungsfirma eine archäologische Sachverhaltsermittlung im Plangebiet durchgeführt.</i></p> <p><i>Im Ergebnis wurde in einem Teilbereich des Plangebietes in einer Ost-West Ausdehnung von ca. 55-60 m ein altneolithischer Siedlungsplatz mit bislang vier erfassten Hausgrundrissen nachgewiesen. Die wenigen vorgeschichtlichen Keramikbruchstücke und die Verfüllung der Befunde aus einem Schwarzerdesediment erlauben eine Datierung in die Stufe III der Bandkeramik um ca. 5100 v. Chr.. Zur Ausdehnung des Fundplatzes in Nord-Süd-Richtung konnten im Rahmen der vereinbarten Suchschnitte bislang keine weiteren Erkenntnisse gewonnen werden.</i></p>	<p><i>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</i></p>



Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
14.2	<p><i>Bei der bandkeramischen Siedlung, die im Rahmen der Prospektionsmaßnahmen nachgewiesen wurde, handelt es sich um ein ortsfestes Bodendenkmal, das die Voraussetzungen des §2 Abs. 1,5 DSchG NW erfüllt. Ein Teil des Bodendenkmals reicht bis in das Plangebiet des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes 271A hinein. Um weitere Informationen bezüglich der östlichen Grenze des ermittelten Bodendenkmals zu bekommen, hat das RAB eine ergänzende Sachverhaltsermittlung (Anlage eines Suchschnittes) vorgenommen. Dabei zeigte sich, dass der Schwerpunkt der bandkeramischen Siedlung im Plangebiet des Bebauungsplanes 271B liegt. Der Bebauungsplan 271A tangiert das Bodendenkmal nur im Randbereich, so dass aus Gründen des Denkmalschutzes keine Bedenken gegen eine Bebauung in diesem Plangebiet bestehen.</i></p> <p><i>Es wird gebeten bei der Planrealisierung auf die §15 und 16 DSchG NW hinzuweisen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Untere Denkmalbehörde oder das RAB unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des RAB für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.</i></p>	<p><i>Nach Abstimmung mit dem RAB steht der denkmalwerte archäologische Fundplatz vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung einer Bebauung der Grundstücke nicht entgegen, unter der Bedingung, dass vor Baubeginn des Projektes das Bodendenkmal vollständig ausgegraben und wissenschaftlich dokumentiert wird. Dies wird im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sichergestellt.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

# STADT ESCHWEILER VBP 271B - AUERBACHSTRASSE -



**Technische Festsetzungen**

1. ...

2. ...

3. ...

4. ...

5. ...

6. ...

7. ...

8. ...

9. ...

10. ...

11. ...

12. ...

13. ...

14. ...

15. ...

16. ...

17. ...

18. ...

19. ...

20. ...

21. ...

22. ...

23. ...

24. ...

25. ...

26. ...

27. ...

28. ...

29. ...

30. ...

31. ...

32. ...

33. ...

34. ...

35. ...

36. ...

37. ...

38. ...

39. ...

40. ...

41. ...

42. ...

43. ...

44. ...

45. ...

46. ...

47. ...

48. ...

49. ...

50. ...

51. ...

52. ...

53. ...

54. ...

55. ...

56. ...

57. ...

58. ...

59. ...

60. ...

61. ...

62. ...

63. ...

64. ...

65. ...

66. ...

67. ...

68. ...

69. ...

70. ...

71. ...

72. ...

73. ...

74. ...

75. ...

76. ...

77. ...

78. ...

79. ...

80. ...

81. ...

82. ...

83. ...

84. ...

85. ...

86. ...

87. ...

88. ...

89. ...

90. ...

91. ...

92. ...

93. ...

94. ...

95. ...

96. ...

97. ...

98. ...

99. ...

100. ...

**Legende**

1. ...

2. ...

3. ...

4. ...

5. ...

6. ...

7. ...

8. ...

9. ...

10. ...

11. ...

12. ...

13. ...

14. ...

15. ...

16. ...

17. ...

18. ...

19. ...

20. ...

21. ...

22. ...

23. ...

24. ...

25. ...

26. ...

27. ...

28. ...

29. ...

30. ...

31. ...

32. ...

33. ...

34. ...

35. ...

36. ...

37. ...

38. ...

39. ...

40. ...

41. ...

42. ...

43. ...

44. ...

45. ...

46. ...

47. ...

48. ...

49. ...

50. ...

51. ...

52. ...

53. ...

54. ...

55. ...

56. ...

57. ...

58. ...

59. ...

60. ...

61. ...

62. ...

63. ...

64. ...

65. ...

66. ...

67. ...

68. ...

69. ...

70. ...

71. ...

72. ...

73. ...

74. ...

75. ...

76. ...

77. ...

78. ...

79. ...

80. ...

81. ...

82. ...

83. ...

84. ...

85. ...

86. ...

87. ...

88. ...

89. ...

90. ...

91. ...

92. ...

93. ...

94. ...

95. ...

96. ...

97. ...

98. ...

99. ...

100. ...

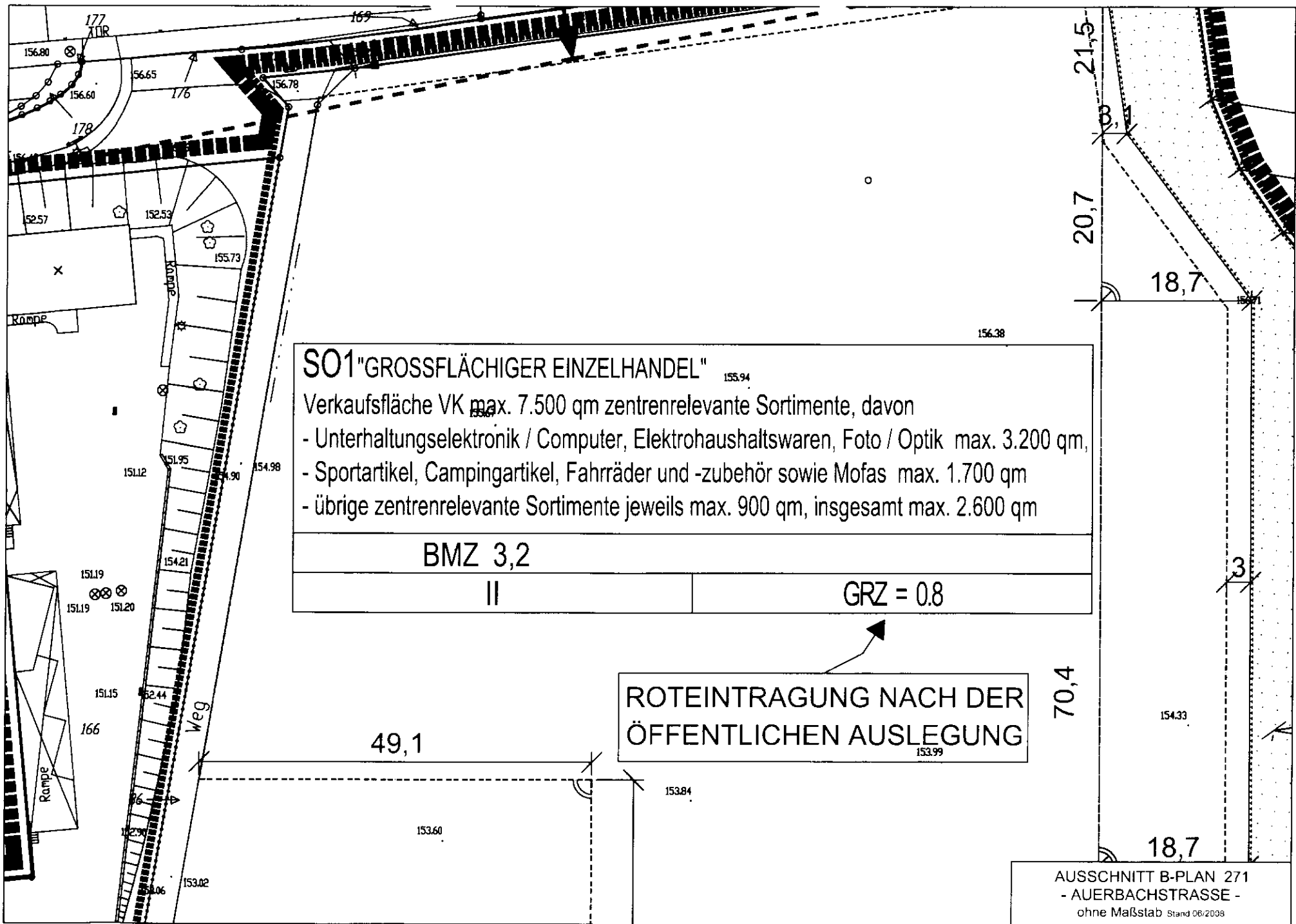
**STADT ESCHWEILER**

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 271 B - AUERBACHSTRASSE -**

M. 1:500

1. ...	2. ...	3. ...	4. ...	5. ...	6. ...	7. ...	8. ...	9. ...	10. ...
11. ...	12. ...	13. ...	14. ...	15. ...	16. ...	17. ...	18. ...	19. ...	20. ...
21. ...	22. ...	23. ...	24. ...	25. ...	26. ...	27. ...	28. ...	29. ...	30. ...
31. ...	32. ...	33. ...	34. ...	35. ...	36. ...	37. ...	38. ...	39. ...	40. ...
41. ...	42. ...	43. ...	44. ...	45. ...	46. ...	47. ...	48. ...	49. ...	50. ...
51. ...	52. ...	53. ...	54. ...	55. ...	56. ...	57. ...	58. ...	59. ...	60. ...
61. ...	62. ...	63. ...	64. ...	65. ...	66. ...	67. ...	68. ...	69. ...	70. ...
71. ...	72. ...	73. ...	74. ...	75. ...	76. ...	77. ...	78. ...	79. ...	80. ...
81. ...	82. ...	83. ...	84. ...	85. ...	86. ...	87. ...	88. ...	89. ...	90. ...
91. ...	92. ...	93. ...	94. ...	95. ...	96. ...	97. ...	98. ...	99. ...	100. ...





**SO1 "GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL"** 155.94

Verkaufsfläche VK max. 7.500 qm zentrenrelevante Sortimente, davon

- Unterhaltungselektronik / Computer, Elektrohaushaltswaren, Foto / Optik max. 3.200 qm,
- Sportartikel, Campingartikel, Fahrräder und -zubehör sowie Mofas max. 1.700 qm
- übrige zentrenrelevante Sortimente jeweils max. 900 qm, insgesamt max. 2.600 qm

**BMZ 3,2**

**II** **GRZ = 0,8**

**ROTEINTRAGUNG NACH DER  
ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG**

**AUSSCHNITT B-PLAN 271**  
- AUERBACHSTRASSE -  
ohne Maßstab Stand 06/2008

**Textliche Festsetzungen:****1. Sondergebiet SO1**

1.1 Gem. § 11 (2) Bau NVO wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung

*„Großflächiger Einzelhandel, Verkaufsfläche VK max. 7.500 qm zentrenrelevante Sortimente, davon Unterhaltungselektronik / Computer, Elektrohaushaltswaren, Foto / Optik max. 3.200 qm, Sportartikel, Campingartikel, Fahrräder und -zubehör sowie Mofas max. 1.700 qm, übrige zentrenrelevante Sortimente jeweils max. 900 qm, insgesamt max. 2.600 qm“*

festgesetzt. Zulässig sind:

**1.1.1 Fachmarkt für Unterhaltungselektronik:**

Auf maximal 3.200 qm Verkaufsfläche ist ein Fachmarkt für Unterhaltungselektronik / Computer, Elektrohaushaltswaren und Foto / Optik zulässig. Dazu gehören folgende Sortimente:

- Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (WZ 52.45.2)
- Computer, Computerteile periphere Einheiten, Software (WZ 52.49.5)
- Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone (WZ 52.49.6)
- Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (WZ 52.45.1)
- Wand- und Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten (aus WZ 52.44.2)
- Foto- und optische Erzeugnisse (WZ 52.49.4)

**1.1.2 Fachmärkte für Sportartikel:**

Auf insgesamt maximal 1.700 qm Verkaufsfläche sind Fachmärkte für

- Sportartikel, Campingartikel (WZ 52.49.8)
- Fahrräder und Zubehör, Mofas (WZ 52.49.7, aus WZ 50.40.3)

zulässig.

**1.1.3 Übrige Fachmärkte:**

Auf insgesamt maximal 2.600 qm Verkaufsfläche sind weitere Fachmärkte mit den Sortimenten:

- Haus- und Heimtextilien (WZ 52.41.1, WZ 52.44.7)
- Bekleidung (WZ 52.42),
- Babyartikel (aus WZ 52.42.4 u. aus WZ 52.48.6),
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel (WZ 52.49.2)

zulässig. Die zulässige Verkaufsfläche beträgt je Sortiment maximal 900 qm.

(Für die Sortimentsabgrenzung wird auf die Klassifikation der Wirtschaftszweige Ausgabe 2003 (WZ), hrsg. v. Statistischen Bundesamt, Wiesbaden, verwiesen.)

1.1.4 Für die Fachmärkte wird die Mindestgröße der Verkaufsfläche auf 450 qm festgesetzt.

1.1.5 Zusätzlich sind auf einer Fläche von insgesamt maximal 500 qm gastronomische Betriebe und sonstige Dienstleistungsbetriebe zulässig.

1.1.6 Im Sondergebiet SO1 sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen gem. § 12 (3a) BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

**2. Sondergebiet SO 2**

2.1 Gem. § 11 (2) Bau NVO wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung

*„Großflächiger Einzelhandel, Verkaufsfläche VK max. 9.000 qm nahversorgungsrelevante Sortimente“*

festgesetzt. Zulässig sind dem Sondergebiet dienende Stellplätze.

### 3. Lärmschutz

3.1. Der Schallschirm (Lärmschutzwand und / oder -wand) ist mit der in der „Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 271B - Auerbachstraße -“ des I.F.S., Neuss (07/2007) angegebenen Höhe von mind. 3,0 m aufzuschütten. Die dafür im Bebauungsplan festgesetzten Flächen berücksichtigen den Mindestflächenbedarf.

3.2 Kälteaggregate am geplanten Fachmarktzentrum dürfen an keinem Wohnhaus in den benachbarten Allgemeinen Wohngebieten in der Summe einen Beurteilungspegel von  $L_r(N) = 40 \text{ dB (A)}$  überschreiten.

3.3. Im Sondergebiet SO1 ist jegliche Nutzung außerhalb geschlossener Räume während der Nachtstunden zwischen 22:00 und 6:00 Uhr unzulässig.

3.4. Im Sondergebiet SO2 ist auf der Fläche mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes jegliche Nutzung während der Nachtstunden zwischen 22:00 und 6:00 Uhr unzulässig.

### 4. Private Grünfläche

4.1 In der als private Grünfläche festgesetzten Fläche sind auch Aufschüttungen mit einer Fläche  $> 400 \text{ qm}$  zur Modellierung der Geländeoberfläche zulässig.

4.2 Im Bereich der festgesetzten Grünfläche sind folgende Pflanzmaßnahmen durchzuführen:

- Anpflanzen von standortgerechten heimischen Gehölzen (Hasel, Kornelkirsche, Hartriegel, Liguster, rote Heckenkirsche, Schlehe, Faulbaum, Hundsrose, schwarzer Holunder, Purpurweide) Forstware, 1+1, zweijährig verpflanzt, 50-80 cm hoch in einem Pflanzverband von 2 x 1 m versetzt;
- je 100 qm Gehölzfläche mindestens drei Heisterpflanzen (Feldahorn, Vogelkirsche, Salweide, Eberesche) 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 150-175 cm hoch einstreuen
- Einsaat der Randflächen mit Extensivgrünlandmischung

### 5. Zuordnungsfestsetzung Eingriff-Ausgleich

5.1 Die festgesetzte private Grünfläche (Bereich B) wird als Ausgleichsfläche dem Sondergebiet SO 1 „Großflächiger Einzelhandel“ (Bereich A) zugeordnet. Der Restausgleich für dieses Sondergebiet erfolgt auf dem Grundstück Gemarkung Eschweiler, Flur 75 Nr. 57 gemäß den Ausführungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages.

Der durch die Erschließung des Fachmarktzentruns verursachte Eingriff in Natur und Landschaft (Bereich C) wird gemäß den Ausführungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages den bereits durchgeführten Maßnahmen auf den Grundstücken Gemarkung Eschweiler, Flur 75, Nr. 57 zugeordnet.

## **Kennzeichnungen:**

### 1. Baugrundverhältnisse:

Teile des Plangebietes sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB aufgrund der Baugrundverhältnisse gekennzeichnet als Flächen, 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.

**Hinweise:****1. Grundwasser:**

Im Plangebiet befindet sich der Grundwasserstand bei ca. < 5,0 m. Bei der Planung von z.B. tiefgründigen Bauwerken sind entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser zu berücksichtigen.

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.

**2. Schutzzonen der Bundesautobahn**

2.1 In einer Entfernung von 100m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbaubeschränkungszone § 9 (2) FStrG)

a) dürfen nur solche Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Autobahnverkehrs weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen oder dergleichen gefährden und beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.

b) sind nur solche Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden zulässig, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigen. Vor der Errichtung von Beleuchtungsanlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen.

c) dürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung angebracht oder aufgestellt werden.

Zur befestigten Fahrbahn gehören auch Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungsstreifen der Anschlussstellen und der Autobahnkreuze.

**Legende:**

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

1. Art der baulichen Nutzung



Sonstige Sondergebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

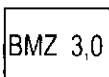
GRZ = 0,8

Grundflächenzahl

ROTEINTRAGUNG NACH DER  
ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



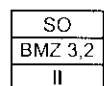
Baumassenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone



Art der baulichen Nutzung

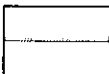
Baumassenzahl

Anzahl der Vollgeschosse

4. Verkehrsflächen

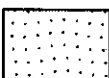


Strassenverkehrsflächen



Strassenbegrenzungslinie

5. Grünflächen



Private Grünflächen

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



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

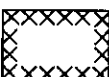
7. Sonstige Planzeichen



Umgrenzungen der Flächen für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (s. Festsetzung 3. Lärmschutz)



Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (s. Festsetzung 3. Lärmschutz)

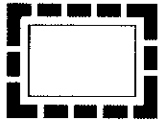


Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind.





Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



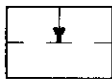
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes



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

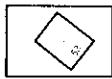


Buchstabe der einzelnen Bereiche für die Eingriffs-Ausgleichs-Zuordnung vgl. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan 271B

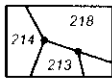


Hinweis auf die Schutzzonen der Bundesautobahn

#### 8. Sonstige Darstellungen



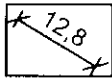
vorhandene Gebäude



Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern



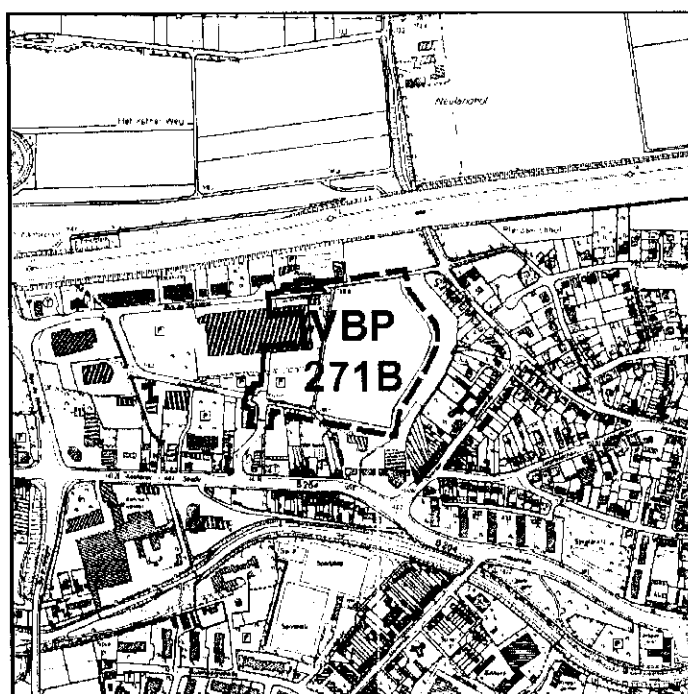
Bezugslinie für Vermaßung



Vermaßung

# Stadt Eschweiler

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBP 271B - Auerbachstrasse -



**Abschlussbegründung**  
gemäß § 2 a und § 9 (8) BauGB

**Teile A und B**

# TEIL A

<b>1.</b>	<b>PLANUNGSANLASS .....</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN .....</b>	<b>2</b>
2.1	RECHTSGRUNDLAGEN .....	2
2.2	STADTSTRUKTUR, ZENTRENKONZEPT, ZULÄSSIGKEIT VON GROßFLÄCHIGEM EINZELHANDEL IN SONDERGEBIETEN .....	3
2.3	GELTUNGSBEREICH .....	7
2.4	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION .....	7
2.5	STÄDTEBAULICHE SITUATION.....	8
<b>3.</b>	<b>ZIEL UND ZWECK DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....</b>	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN .....</b>	<b>9</b>
5.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	9
5.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....	10
5.3	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN .....	10
5.4	VERKEHRliche ERSCHLIEßUNG.....	10
5.5	VER- UND ENTSORGUNG .....	10
5.6	GRÜNFLÄCHEN.....	11
5.7	EINGRIFFS- AUSGLEICHSBILANZIERUNG .....	11
5.8	IMMISSIONEN.....	12
5.9	KENNZEICHNUNGEN.....	12
5.10	HINWEISE.....	13
<b>6.</b>	<b>UMWELTPRÜFUNG.....</b>	<b>13</b>
<b>7.</b>	<b>BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN.....</b>	<b>13</b>
<b>8.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE DATEN.....</b>	<b>14</b>

# 1. Planungsanlass

Im Gewerbegebiet - Lenzenfeldchen - liegt östlich des REAL Verbrauchermarktes eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. Diese ist seit Jahrzehnten im Flächennutzungsplan als Gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Intention der Stadt ist an dieser Stelle die Abrundung des Gewerbegebietes durch die Entwicklung eines Fachmarktzentrums mit Schwerpunkt in der Unterhaltungselektronik.

Die Intention zur Entwicklung eines Fachmarktzentrums mit Schwerpunkt in der Unterhaltungselektronik in der Stadt Eschweiler ist begründet durch die Zielsetzung, sowohl die mangelnde Kaufkraftbindung im Versorgungsbereich der Stadt für diese Branche auszugleichen, als auch die Funktion Eschweilers als Einkaufsstadt mit einem breiten und tiefen Angebot über den stationären Einzelhandel hinaus zu stärken.

Eine über mehrere Jahre hinweg beobachtete Analyse des Standortes Eschweiler kommt zu folgendem Profil:

- Der Einzelhandelsbesatz ist vorwiegend durch kleinteilige Angebotsstrukturen gekennzeichnet.
- Der Besatz an überregional tätigen Filialisten und Fachmärkten ist gering.
- Die Stadt Eschweiler verfügt über zwei Gebiete mit großflächigem Einzelhandel an der Dürener Straße und der Auerbachstraße. Hier finden sich zwei in die Jahre gekommene SB-Warenhäuser und ein Baumarkt. Diese Standorte sind neu zu ordnen. Eine Verminderung des Kaufkraftabflusses bei gleichzeitiger Erhöhung der Kaufkraftbindungsquote zur Stärkung des zentralen Ortes Eschweiler und zur Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung erfordert die Ansiedlung eines Fachmarktzentrums mit dem Schwerpunkt Unterhaltungselektronik. Nur durch die Ansiedlung von konzentriertem Geschäftsbesatz mit Magnetwirkung ist der Standort Eschweiler zu arrondieren und zu stärken.
- Die niedrige Bindungsquote der Kaufkraft in der benannten Branche zeigt mangelnde Attraktivität und strukturelle Schwachpunkte.
- Die Zentralität bei aperiodischem Bedarf ist zu steigern.
- Die Kaufkraftabflüsse sind zur Deckung des Bedarfs im Versorgungsbereich zu binden.

Um diese Entwicklung vorzubereiten wurde im Jahr 2005 der Bebauungsplan 271 - Auerbachstraße - zur Aufstellung beschlossen. Im Projektverlauf stellte sich heraus, dass eine Fortführung der Ansiedlung eines Fachmarktzentrums in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zielorientierter umgesetzt werden kann. Aus diesem Grund wurde das Plangebiet des Bebauungsplanes 271 aufgeteilt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan für das Projekt der „Ansiedlung von Media / Saturn“ hat die Bezeichnung 271B - Auerbachstraße - bekommen. Der übrige Plan wurde als Bebauungsplan 271A weitergeführt.

## 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)

## 2.2 Stadtstruktur, Zentrenkonzept, Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel in Sondergebieten

### Einleitung

Gemeinden können ihre planungsrechtlichen Festsetzungen ortsspezifisch und einzelfallbezogen begründen. Dies tut die Stadt Eschweiler, in dem sie entsprechend ihrer Stadtstruktur ein Zentrenkonzept in der Entwicklung hat und gezielt mit der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung umgeht.

Voraussetzung für eine weitere Einzelhandelsentwicklung und eine planungsrechtliche Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen in Eschweiler ist eine räumliche Abgrenzung von zentralen Bereichen. Um zukünftig jedoch ausreichend Entwicklungsspielraum zu gewährleisten, sind neben dem Zentrum mögliche Entwicklungsflächen einzubeziehen. Dies bezieht sich auf die schon vorhandenen Standorte an der Auerbachstraße und an der Dürener Straße.

Die Einzelhandelsentwicklung in Eschweiler muss 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. Großflächiger Einzelhandel auf Entwicklungsflächen und Ergänzungsstandorten kann insofern auch als Frequenzbringer für den vorhandenen Einzelhandel dienen und die regionale Bedeutsamkeit des Standortes steigern.

Der Stadt und den großflächigen Einzelhandelsbetrieben muss eine Perspektive für Ansiedlungsvorhaben gegeben werden. Mit der Festsetzung von Sondergebieten – und hier handelt es sich nur um eine Arrondierung – sowie der Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente bei großflächigen Handelsbetrieben außerhalb des Zentrums 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 ist der hier entwickelte Standort zu sehen als:

- Arrondierung eines vorhandenen Standortes auf einer eingegrenzten Entwicklungsfläche,
- Verbesserung der Versorgungssituation der städtischen Bevölkerung,
- Perspektive für großflächige Einzelhandelsanbieter und
- Impuls für die Neuordnung des vorhandenen Ergänzungsstandortes.

### Prüfraster

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens ist der Standort „Auerbachstraße“ folgendem planerisch rechtlichem Prüfraster unterzogen worden:

- §24 Abs. 3 Landesentwicklungsprogramm (LePRO) (alt) bzw. §24 a LePRO (2007) i. V. m. §§ 6,7

Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nur ausgewiesen werden, soweit sie in ihren Nutzungen nach Art, Lage und Umfang

- der zentralörtlichen Gliederung sowie der zu sichernden Versorgung der Bevölkerung entsprechen und wenn sie

- räumlich und funktional den Siedlungsschwerpunkten zugeordnet sind,
- bzw. in den zentralen Versorgungsbereichen liegen, die die Gemeinden als Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentren räumlich und funktional festlegt. Ein Beschluss des Rates über die zentralen Versorgungsbereiche ist bisher nicht erfolgt, der Standort „Auerbachstraße“ ist als „Ergänzungsstandort“ vorgesehen.
- Punkt 3.1.1.2 des Einzelhandelserlasses
  - Übereinstimmung mit der zentralörtlichen Gliederung
    - Wenn die Kaufkraftbindung der im Sondergebiet zu erwartenden Nutzung den Versorgungsbereich des Standortes nicht wesentlich überschreitet (Tragfähigkeit). Der Standort innerhalb des Versorgungsbereiches muss in dem Zentrum liegen, das nach Lage und Nutzung angemessen ist. Das Verhältnis zwischen den Gemeinden darf also nicht gestört werden durch die Überschreitung des zentralörtlichen Versorgungsbereiches.
- Punkt 3.1.2.2 des Einzelhandelserlasses
  - Räumliche und funktionale Zuordnung zu den Siedlungsschwerpunkten (SSP)
    - Hier werden die Verhältnisse innerhalb der Ansiedlungsgemeinde beschrieben. Eine Zuordnung zum SSP bedeutet, dass die beanspruchte Nutzung im SSP realisiert wird.
    - Die funktionale Zuordnung stellt darauf ab, dass die Nutzung dem SSP zugeordnet wird, der dafür am ehesten in Frage kommt.
    - Eine räumliche Zuordnung stellt darauf ab, dass dem funktionsgerechten Siedlungsschwerpunkt die Nutzung auch örtlich richtig zugeordnet ist (siedlungs-räumliche Konzentration, keine isolierte Lage).

### Projektkonzeption

Die derzeitige Konzeption sieht am Standort „Auerbachstraße“ eine Realisierung von max. 7.500 qm Verkaufsfläche untergliedert in mehrere Fachmärkte, vornehmlich Unterhaltungselektronik (ca. 3.200 qm VK-Fläche), vor. Ein weiterer Schwerpunkt liegt im Bereich Sportartikel (ca. 1.700 qm VK-Fläche).

Das Areal „Auerbachstraße“ mit dem Verbrauchermarkt „REAL“ und dem Möbelhaus „Knuppertz“, die über einen Bebauungsplan als SO-Gebiet ausgewiesen sind, soll neu geordnet und arrondiert werden. Zur Optimierung der Einzelhandelsstruktur hat die Stadt Eschweiler eine Einzelhandelsuntersuchung erstellen lassen. Ziel des Gutachtens war es u. a. vor dem Hintergrund der Standort- sowie der Angebots- und Wettbewerbssituation, die Tragfähigkeit und die Auswirkungen von Ansiedlungen aufzuzeigen. Ein nachhaltiges Nutzungskonzept ggf. unter Neugestaltung des „REAL“ - Verbrauchermarktes ist von einem Projektentwickler erarbeitet worden.

### Zentralörtliche Gliederung

Die Stadt Eschweiler ist mit etwa 56.000 Einwohnern und einer Größe von 76,5 qkm, die größte Stadt an der östlichen Kreisgrenze des Kreises Aachen. Damit hat sie eine bedeutende Lage, sowohl als Tor nach Aachen, als auch als Brücke zwischen Aachen, Düren und Köln. Eschweiler übernimmt nach der zentralörtlichen Gliederung des Landesentwicklungsplanes NRW die Funktion eines Mittelzentrums für einen Versorgungsbereich von > 50.000 Einwohnern im Einzugsbereich zweier großräumiger Entwicklungsachsen:

- Großräumige Achse von europäischer Bedeutung: Lüttich - Aachen - Köln
- Großräumige Oberzentren verbindende Achse: Aachen - Düsseldorf

Die Stadt Eschweiler liegt verkehrsgünstig an den Anschlussstellen Eschweiler-West, Eschweiler-Ost und Weisweiler der Autobahn A4 (Aachen - Köln) und an der A44 (Aachen-Düsseldorf) über die L238 und L240 im Osten des Kreises Aachen, rund 20 km vom

Stadtzentrum Aachen entfernt. Das Stadtgebiet liegt unmittelbar an der DB-Strecke Aachen - Köln und an der Strecke der EUREGIO-Bahn.

Der nördliche Bereich des Stadtgebietes hat durch die rekultivierte Börde noch weitgehend ländlichen Charakter, während der südliche Bereich, insbesondere die Ortsteile Röhe, Eschweiler, Weisweiler, Stich, Bergrath und Nothberg die Funktion eines Mittelzentrums erfüllen und stark agglomeriert sind. Hier sind neben technischen und sozialen Infrastruktureinrichtungen zahlreiche Groß-, Mittel- und Kleinbetriebe ansässig.

Im Flächennutzungsplan der Stadt sind zur funktionsräumlichen Gliederung zwei Siedlungsschwerpunkte ausgewiesen:

- SSP Eschweiler mit der Hauptnutzungsfunktion Stadtbereichszentrum
- SSP Dürwiß mit der Hauptnutzungsfunktion Wohnen, Versorgung, Erholen
- optional zukünftig Weisweiler mit der Hauptnutzungsfunktion Arbeiten und Wohnen

Der zentralörtliche Versorgungsbereich der Stadt Eschweiler wird durch die zusätzliche Kaufkraftbindung eines Fachmarktzentrums nicht überschritten, so dass es nicht zur Gefährdung von Versorgungsbereichen der benachbarten Gemeinden kommt:

- Kaufkraftpotenzial in Eschweiler
  - Bei ca. 56.000 Einwohnern und einem Einzelhandelsrelevanten Ausgabevolumen pro Kopf von ca. 4.800 € ergibt sich ein Kaufkraftpotenzial von ca. 269 Mio. €.
  - Bei gleichzeitigem Kaufkraftabfluss von 46,5 Mio. €.
  - Im Einzugsbereich der Stadt Eschweiler existiert ein Nachfragevolumen von 1.043 Mio. €.
- Kaufkraft und Flächenproduktivität für den Fachmarkt Unterhaltungselektronik
  - Bei einer Verkaufsfläche von ca. 3.200 qm und einer durchschnittlichen Raumleistung in Höhe von ca. 4.500 € pro qm entsteht ein Umsatz in Höhe von ca. 14,4 Mio. €.
  - Der Kaufkraftabfluss beträgt laut Gutachten 15,8 Mio. €.
  - Derzeit wird in Eschweiler ein Umsatz erreicht von 14,9 Mio. €, wobei die Kernstadt jedoch nur einen Umsatz von 7,3 Mio. € erreicht.

Die Zentralitätskennziffer der Unterhaltungselektronik liegt z. Zt. mit 52% extrem niedrig und kann durch diese Ansiedlung erheblich gebessert werden. Das zusätzliche Kaufkraftpotenzial von 14,4 Mio. € wird mit der Ansiedlung des Fachmarktzentrums in Eschweiler gebunden. Die Einkaufsorientierung der Warengruppe Unterhaltungselektronik, die bisher nur bei 54% liegt und eine Orientierung nach Aachen mit 43% hat, wird in Eschweiler gebunden und trägt zur Stärkung des Mittelzentrums bei.

- Kaufkraft und Flächenproduktivität für den Fachmarkt Sportartikel
  - Bei einer Verkaufsfläche von ca. 1.700 qm und einer durchschnittlichen Raumleistung in Höhe von ca. 1.900 € pro qm entsteht ein Umsatz in Höhe von ca. 3,2 Mio. €
  - Der Kaufkraftabfluss beträgt laut Gutachten 3,4 Mio. €
  - Derzeit wird in Eschweiler ein Umsatz erreicht von 1,7 Mio. €.

Die Zentralitätskennziffer in der Warengruppe Sportartikel liegt z. Zt. mit 35% extrem niedrig und kann durch diese Ansiedlung erheblich gebessert werden. Das zusätzliche Kaufkraftpotenzial von 3,2 Mio. € wird mit der Ansiedlung des Fachmarktzentrums in Eschweiler gebunden.

Mit der Ansiedlung dieser Fachmärkte wird die Tragfähigkeit des Versorgungsbereiches der Stadt Eschweiler im Sinne der Übereinstimmung mit der zentralörtlichen Gliederung nicht überschritten. Somit entstehen keine negativen Auswirkungen oder gar Gefährdungen auf zentrale Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden.

### **Funktionale Zuordnung**

Die Nutzung des Fachmarktzentrums kommt dem Standort des Siedlungsschwerpunktes Eschweiler am ehesten zu. Der Standort des beabsichtigten Sondergebietes liegt zentral im Siedlungsgeflecht der Stadt Eschweiler. Der Siedlungsschwerpunkt Eschweiler selbst, mit seiner Hauptnutzungsfunktion Stadtbereichszentrum, umfasst die zentralen Infrastruktureinrichtungen des Mittelzentrums. Die funktionale Zuordnung ist gewährleistet, da der Siedlungsschwerpunkt Eschweiler als geeigneter Standort wegen seiner Versorgungsaufgabe mit mittelzentralen Bedarfsgütern in Frage kommt. Auch durch seine Verkehrsanbindung (L238, B264) ist der Standort auf das innergemeindliche Zentrumsystem ausgerichtet.

### **Räumliche Zuordnung**

Dem funktionsgerechten Siedlungsschwerpunkt Eschweiler ist die Nutzung des Fachmarktzentrums auch örtlich richtig zugeordnet. Die Lage des Standortes ist integriert innerhalb des Siedlungsschwerpunktes in Verbindung mit den zentralörtlichen Einrichtungen und einem räumlich gebündelten Angebot. Es handelt sich um keine isolierte Lage, sondern um eine siedlungsräumliche Konzentration.

Der Standort ist Bestandteil des ASB, im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche für „Großflächigen Einzelhandel“ ausgewiesen und im Bebauungsplan als gefangene landwirtschaftliche Nutzfläche unmittelbar neben einer SO-Fläche, die auf Erweiterung ausgelegt ist, festgesetzt. Im unmittelbaren Nahbereich des Standortes befinden sich das Einkaufszentrum „REAL“, ein Möbelhaus, verschiedene Verbrauchermärkte und Autohäuser, „Auto Unger“ und die Behindertenwerkstätten der Caritas, sowie andere Gewerbliche- und Versorgungseinrichtungen.

Die Lage des Standortes an der B264 ist weiterhin durch die Ausrichtung auf die Infrastruktureinrichtungen und die Kernzone bestimmt. An der B264, die die Stadtteile Röhe und Eschweiler verbindet, als zentrale Erschließung des Standortes, liegt sowohl die Indestraße als Einkaufsstraße, als auch die Geschäftsbereiche der Zentralstadt.

Der den Hauptgeschäftsbereich komplementierende Ergänzungsstandort ist in der Lage, konzentrierten Geschäftsbesatz mit Magnetfunktion im Sinne eines Fachmarktzentrums aufzunehmen. Die kleinteilige Parzellenstruktur und die Verkehrsverhältnisse der Kernzone ermöglichen 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. Eine Standortprüfung hat ergeben, dass es geeignete arrondierende Standorte im unmittelbaren Einzugsbereich der Kernzone nicht gibt. Fragliche Grundstücke sind entweder durch Private genutzt oder liegen abseits der Haupteerschließung der Innenstadt.

Der Standort Auerbachstraße selber kann durch diese Ansiedlung neu geordnet und arrondiert werden, so dass es zu einer abschließenden Entwicklung dieser Lage kommt. Damit wird dem Ziel der Stadt entsprochen als Einkaufsstadt attraktive Geschäftslagen zu entwickeln, die die gesamte Breite von Einzelhandelsformen auf konzentrierten und aufgewerteten Standorten anbieten. Dies entspricht einem funktionierenden und innovativen Mittelzentrum, das die Versorgung seiner Bevölkerung planmäßig sicher stellt und sich der Lage im Raum bewusst ist.

### **Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

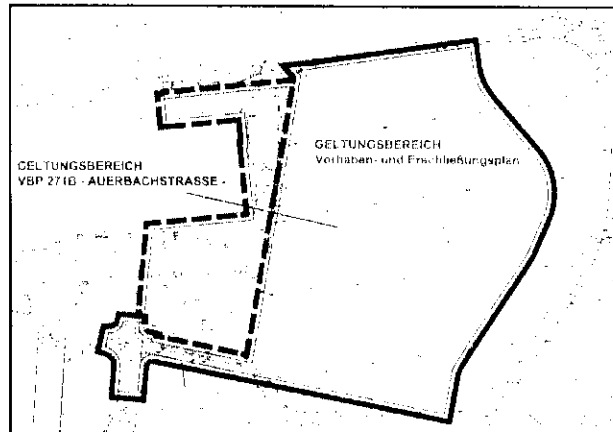
Die Bezirksregierung hat bestätigt dass die 80. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem dieser Bebauungsplan entwickelt wird, an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. §32 Landesplanungsgesetz angepasst ist.



## 2.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in Eschweiler innerhalb des Siedlungsschwerpunktes am westlichen Rande des Stadtzentrums. Begrenzt wird das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 271B - Auerbachstraße -

- im Norden durch einen Wirtschaftsweg in der Verlängerung der Strasse Rue de Watrelos,
- im Osten durch eine neu definierte Plangrenze auf der vorhandenen Ackerfläche,
- im Süden durch einen Wirtschaftsweg in der Verlängerung der Auerbachstraße,
- im Westen durch die Auerbachstraße und in der weiteren Verlängerung nach Norden durch Flurstücksgrenzen des REAL-Verbrauchermarktes.



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

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist kleiner als der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Abgrenzung verläuft im Westen entlang der Grenze des REAL-Grundstückes und des Wirtschaftsweges an der Auerbachstraße. Auf diesen Teil bezieht sich der Durchführungsvertrag der mit dem Investor abgeschlossen wurde.

***Das Fremdgrundstück des REAL-Marktes wurde in dieser Form mit in den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen, um den dort bestehenden Bebauungsplan 35 – Lenzenfeldchen – auch in diesem Teilbereich überplanen zu können. Weitere Gründe sind, daß ein kleiner Teil der Straßenverkehrsfläche der Zufahrt zum geplanten Fachmarktzentrum auf diesem Grundstück liegt und gleichzeitig nach den Ergebnissen des schalltechnischen Gutachtens Festsetzungen zum Schallschutz im südlichen Teil des REAL-Grundstückes notwendig sind.***

## 2.4 Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler stellte für die Flächen des Bebauungsplanes 271B - Auerbachstraße – im überwiegenden Teil Gewerbliche Bauflächen und am westlichen Rand (REAL-Grundstück) ein Teilstück Sonderbaufläche dar. Mit dem parallel durchgeführten Verfahren zur 80. Änderung des Flächennutzungsplanes - Auerbachstraße - (rechtswirksam seit Nov. 2007) wurde die Ausweisung einer Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ umgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 271B – Auerbachstraße – umfasst einen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 35 – Lenzenfeldchen – (rechtsverbindlich seit 31.3.1971). Außerdem umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 271B an der Auerbachstraße einen kleinen Teilbereich der 4. Änderung (rechtsverbindlich seit 31.10.1984) zu diesem Bebauungsplan 35.

Im westlichen Teil des Plangebietes sind abweichend von der heute ausgeübten SO-Nutzung im Bebauungsplan 35 - Lenzenfeldchen - Gewerbegebiete (GE), ohne jegliche Einschränkung nur mit einer Baumassenzahl von 6,0 festgesetzt. Bei diesen GE-Flächen handelt es sich um Flächen, die als Parkplatz von „REAL“ genutzt werden. Die übrigen von „REAL“ genutzten Flächen sind im angrenzenden Bebauungsplan 35 / 4. Änderung als Sondergebiet „Einkaufszentrum“ festgesetzt.

Im übrigen Teil des Plangebietes sind Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Flächen für die Landwirtschaft werden von einer nicht umgesetzten Straßenverkehrsfläche in Ost-West-Richtung durchzogen.

## 2.5 Städtebauliche Situation

Die zentralen Bereiche des Plangebietes sowie die Flächen nach Norden zur Autobahn hin werden zur Zeit als landwirtschaftliche Flächen genutzt durch einen landwirtschaftlichen Betrieb, der in der zweiten Reihe der Bebauung an der Aachener Straße liegt. Dieser Betrieb wird durch einen Wirtschaftsweg an der Südgrenze des Plangebietes erschlossen, der in der Kurve in die Auerbachstraße einmündet. Zwei weitere Wirtschaftswegen durchziehen das zentrale Plangebiet in Ost-West-Richtung in der Verlängerung der Rue de Wattrelos bzw. in Nord-Süd-Richtung entlang der Grenze des REAL - Verbrauchermarktes. Im westlichen Teil des Geltungsbereiches liegen, bedingt durch eine frühere Plangebietsabgrenzung noch Parkplatzflächen des REAL - Marktes. Das Gebäude des Verbrauchermarktes grenzt im Westen an das Plangebiet an.

Südlich des Plangebietes liegen gewachsene Mischgebiete entlang der Aachener Straße, die geprägt sind durch ein Nebeneinander von Wohnen und gewerblichen Nutzungen (Autohaus, Tankstelle, Kfz-Betrieb, Fachhandel für Rehabilitationshilfen etc.).

Im Osten und Südosten schließen sich hinter einem Streifen landwirtschaftlicher Fläche historische Wohngebiete entlang der Franz-Liszt-Straße und der Dreieckstraße an. Entlang der Dreieckstraße hat sich die historische Struktur aus Mietshäusern und Kleingewerbe in Richtung einer überwiegenden Wohnnutzung entwickelt.

In Richtung Osten an der Indestraße (B264) liegt der Stadtkern von Eschweiler mit dem historischen Marktplatz.

## 3. Ziel und Zweck des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 271B - Auerbachstraße - ist es, die Stadt Eschweiler als Einkaufsstadt zu stärken und attraktive Geschäftslagen zu entwickeln, die die gesamte Breite von Einzelhandelsformen auf konzentrierten, integrierten und aufgewerteten Standorten anbieten. Geplant ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ zur Vorbereitung einer Ansiedlung eines Fachmarktzentrum mit Schwerpunkt in der Unterhaltungselektronik. Dabei sieht die derzeitige Konzeption an dem vorgenannten Standort eine Realisierung von ca. 7500 qm Verkaufsfläche untergliedert in mehrere Fachmärkte vor. Weitere Ziele des Bebauungsplanes sind u. a. das vorhandene, teilweise überlagernde Planungsrecht zu ordnen, die Handelsflächen am vorhandenen Standort des Sondergebietes zu konzentrieren und die gefangenen landwirtschaftlichen Flächen zu entwickeln.

Die geplante Neubebauung der ehemaligen landwirtschaftlichen Flächen macht die Aufstellung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die für den Bebauungsplan 271B – Auerbachstraße – erforderliche 80. Änderung des Flächennutzungsplanes (Rechtswirksam seit Nov. 2007) wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

## 4. Städtebauliches Konzept

Im Zentrum des Plangebietes ist ein Fachmarktzentrum mit einem Branchenmix, einer Verkaufsfläche von ca. 7500 qm und ca. 380 Stellplätzen geplant. Vorgesehen ist eine Untergliederung in einen großen Fachmarkt mit dem Schwerpunkt Unterhaltungselektronik (max. 3.200 qm Verkaufsfläche), mehrere Fachmärkte aus dem Bereich Sportartikel, Campingartikel, Fahrräder und -zubehör sowie Mofas (insgesamt max. ca. 1.700 qm Verkaufsfläche) und weitere kleinere Einheiten mit unterschiedlichen Sortimenten (Haus- und Heimtextilien, Bekleidung, Baby-, Kinderartikel, zoologischer Bedarf und Tiere) und einer

Gesamtverkaufsfläche von 2.600 qm. Nutzung und städtebauliche Gestaltung sollen zu einer erheblichen Aufwertung des Umfeldes beitragen und Impulse für die Neuordnung und Neugestaltung geben. Erschlossen wird dieses Einkaufszentrum von Westen durch eine östliche Erweiterung der Auerbachstraße parallel zum REAL-Parkplatz. Im Osten trennt dabei ein breiter Grünzug das Fachmarktzentrum von dem vorhandenen und einem geplanten Wohngebiet.

## **5. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **5.1.1 SO1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (gem. §11 BauNVO)**

Ausgehend von der städtebaulichen Konzeption wird in den zentralen Flächen des Plangebietes ein Sondergebiet SO1 „Großflächiger Einzelhandel“ mit einer Sortiments- und Verkaufsflächenbeschränkung festgesetzt. Festgesetzt ist eine Untergliederung in einen großen Fachmarkt mit dem Schwerpunkt Unterhaltungselektronik (max. 3.200 qm Verkaufsfläche), mehrere Fachmärkte aus dem Bereich Sportartikel, Camping, Fahrräder und Zubehör, Mofas (insgesamt max. ca. 1.700 qm Verkaufsfläche) und weitere kleinere Einheiten mit unterschiedlichen Sortimenten (Haus- und Heimtextilien, Bekleidung, Baby-, Kinderartikel, zoologischer Bedarf und Tiere) und einer Gesamtverkaufsfläche von 2.600 qm. Dieser Schwerpunkt im Bereich Unterhaltungselektronik und Sportartikel soll das lückenhafte Angebot der Stadt Eschweiler ergänzen, bei den kleineren Sortimenten gibt es einen Bedarf in Eschweiler (siehe auch Tragfähigkeitsbetrachtung im Kapitel 2.2). Für die einzelnen Sortimente werden Obergrenzen festgesetzt, aber auch Mindestgrenzen für die Fachmärkte, um sowohl eine Überdimensionierung, als auch eine Ansammlung von kleineren Läden („Mall“) an diesem Standort auszuschließen. Darüber hinaus sind im Sondergebiet SO1 auf einer Fläche bis 500 qm gastronomische Betriebe und sonstige Dienstleistungen zulässig, um ein Angebot in diesem Bereich in einem begrenzten Umfang zu ermöglichen.

Mit einer Festsetzung gem. §12 (3a) BauGB wird eine Verknüpfung mit dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellt. Damit ist gewährleistet, dass nur die Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung der Vorhabenträger sich im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

#### **5.1.2 SO2 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (gem. §11 BauNVO)**

Die Festsetzung dieses Sondergebietes SO 2 umfasst einen Teil des existierenden REAL - Verbrauchermarktes. Diese Flächen werden aktuell genutzt als Parkplatzflächen und sind nach dem vorhandenen Planungsrecht als GE-Flächen ohne Einschränkung festgesetzt. Die Abgrenzung und diese neue Ausweisung als Sondergebiet sind alleine bedingt durch die Plangebietsabgrenzung des benachbarten Bebauungsplanes 35 / 4. Änderung und die vorhandene Nutzung. Daher wird in diesem Bereich die Gebietsart parallel zu dem anliegenden Bebauungsplan 35 / 4. Änd. übernommen und ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel, Verkaufsfläche VK max. 9.000 qm nahversorgungsrelevante Sortimente“ entsprechend dem dort vorhandenen Bestand festgesetzt. Eine überbaubare Fläche wird in diesem Bereich nicht festgesetzt, zulässig sind nur Stellplätze. Diese Festsetzungen ermöglichen keine Neuansiedlung von Unternehmen, sondern sichern in diesem Bereich nur den vorhandenen Bestand an Parkplätzen des REAL - Verbrauchermarktes.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt **durch die Festsetzung der Grundflächenzahl**, der Baumassenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

**Für das Sondergebiet SO1 werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, eine Baumassenzahl von 3,2 und die Zahl der Vollgeschosse mit 11 als Höchstmaß festgesetzt, diese Werte entsprechen der städtebaulichen Konzeption und orientieren sich an dem westlich benachbarten Bebauungsplan des REAL Verbrauchermarktes bzw. an der Obergrenze von 0,8 für die GRZ in SO-Gebieten gemäß §17 BauNVO.**

**Die Höhe der Werbeanlagen wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht eingeschränkt. Im Durchführungsvertrag wird der Bau eines Pylones mit einer Werbeanlage für das Fachmarktzentrum als Bestandteil des Vorhabens aufgeführt.**

## 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In den Sondergebieten wird keine Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche im zentralen Bereich wird durch Baugrenzen in unterschiedlicher Tiefe umgrenzt. Dabei orientieren sich die Grenzen am Projekt des Vorhabenträgers, lassen aber gewisse Spielräume bei der Bebauung zu. Im Sondergebiet SO2 wird keine überbaubare Fläche festgesetzt, da nur der vorhanden Bestand an Parkplätzen des REAL-Verbrauchermarktes gesichert werden soll.

## 5.4 Verkehrliche Erschließung

### 5.4.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Aachener Straße (B264) an das lokale und regionale Straßennetz angebunden. Die Aachener Straße bündelt als zwischengemeindliche Straßenverbindung den überörtlichen Verkehr aus dem Westen und führt in Richtung Stadtzentrum. Die Auerbachstraße erschließt den REAL Verbrauchermarkt und das Gewerbegebiet.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine „Verkehrsuntersuchung / Machbarkeitsstudie zum Bebauungsplan 271 - Auerbachstraße -“ erstellt. Diese Untersuchung sollte Aufschluss darüber geben, ob die vier unmittelbar betroffenen Knoten des klassifizierten Straßennetzes sowie der bestehende Knoten im Plangebiet die zu erwartenden Zusatzverkehre leistungstechnisch verkraften können. Das Gutachten kommt zu dem Schluss dass auch ohne das Vorhaben neue verkehrliche Lösungen zur Verbesserung der Verkehrssituation notwendig wären. Mit dem Vorhaben sind nun zusätzliche Maßnahmen (Ummarkierungen, Änderung der Signalgruppen) erforderlich, um die Knoten des klassifizierten Straßennetzes für die Zusatzverkehre zu ertüchtigen. An der Kreuzung Auerbachstraße / Real-Markt und der neuen Zufahrt des Sondergebietes ist der Ausbau der Kreuzung in Form eines Mini-Kreisverkehrs erforderlich. Diese Fläche wird im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

### 5.4.2 Innere Erschließung

Erschlossen wird das Sondergebiet SO 1 „Großflächiger Einzelhandel“ im Westen durch den Ausbau der geplanten Verlängerung der Auerbachstraße ausgehend vom Kreuzungsbereich südlich der Zufahrt zum REAL-Gelände. Wie oben aufgeführt wird die Fläche auf der Grundlage des Verkehrsgutachtens in der Dimensionierung für einen Mini-Kreisverkehr festgesetzt.

## 5.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Strom kann nach Aussage der Versorgungsträger gewährleistet werden. Sie erfolgt genau wie die Entsorgung zum größten Teil über das vorhandene Straßennetz. Das Sondergebiet kann über einen Kanal in der neuen

Erschließungsstraße an den vorhandenen Kanal in der Auerbachstraße angeschlossen werden.

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 ortsnahes Gewässer gefordert. Im hier betrachteten Bebauungsplanverfahren gilt dies für das Sondergebiet SO 1. Die Entfernung zum nächsten Gewässer (Inde) beträgt rund 200 m. Eine Einleitung ist aufgrund der Entfernung und der komplexen Grundstückssituation mit unverhältnismäßig hohem Aufwand verbunden. Das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte Bodengutachten hat die hydrogeologischen Verhältnisse untersucht und kommt nach einer ergänzenden Untersuchung im Oktober 2007 zu dem Schluss, dass die im Gelände ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte des Bodens eine einwandfreie und dauerhafte Funktion von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswässern nicht zulassen. Bei der ermittelten geringen Wasserdurchlässigkeit des großflächig unterlagernden Lößlehms kann bei der Anlage von flachen Versickerungsmulden im Oberboden die Entstehung von Staunässe und letztlich das Überlaufen der Mulden nicht ausgeschlossen werden.

Die geplanten und vorhandenen Mischwasserkanäle sind ausreichend dimensioniert für die Aufnahme des anfallenden Niederschlagswassers. Das Entwässerungskonzept sieht daher die Einleitung auch der unverschmutzten Niederschlagswässer aus dem Sondergebiet in einen geplanten Mischwasserkanal mit Anschluss an die Auerbachstraße vor. Damit ist die Beseitigung des Niederschlagswassers auf der Ebene der Bauleitplanung grundsätzlich geklärt. Die Erschließung des Sondergebietes wird über den Durchführungsvertrag mit einem Investor umgesetzt werden.

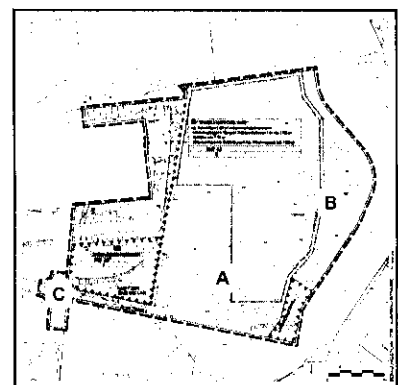
## 5.6 Grünflächen

Im Plangebiet wird im östlichen Teil zur Gliederung des Gebietes eine private Grünfläche festgesetzt. Sie dient als Pufferzone mit heimischen Gehölzen zwischen dem Sondergebiet und dem vorhandenen bzw. einem neu geplanten Wohngebiet. Durch die Festsetzung dieser Grünzone als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und die nach dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag kalkulierten Ausgleichsmaßnahmen wird eine starke Durchgrünung der Fläche erreicht. Gleichzeitig ist es städtebauliches Ziel durch eine Modellierung der Oberfläche und eine landschaftsgärtnerische Überformung im Zusammenhang mit der Anlage des Lärmschutzwalles einen Sichtschutz zwischen dem Wohngebiet und Sondergebiet entstehen zu lassen. Daher ermöglicht die Festsetzung dass in der als private Grünfläche festgesetzten Fläche auch Aufschüttungen mit einer Fläche > 400 qm zur Modellierung der Geländeoberfläche zulässig sind, die Anlage von Aufschüttungen auf die vorhandene Geländeoberfläche.

## 5.7 Eingriffs- 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.

**Nach diesen Eingriffs-Ausgleichs-Zuordnungen** sind den Eingriffen in Natur und Landschaft durch das Sondergebiet SO 1 „Großflächiger Einzelhandel“ (Bereich A) im Bebauungsplan die Maßnahmen im Bereich der festgesetzten Grünfläche (Bereich B), sowie eine weitere Maßnahme außerhalb des Plangebietes auf einer Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Eschweiler, Flur 75 Nr. 57 gemäß den Ausführungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zugeordnet. Der durch die Erschließung des



Fachmarktzentrum verursachte Eingriff in Natur und Landschaft (Bereich C) wird den bereits durchgeführten Maßnahmen auf den Grundstücken Gemarkung Eschweiler Flur 75, Nr. 57 zugeordnet (vgl. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag S. 15). **Im Bereich des SO2 werden im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht keine weitergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, so dass kein Ausgleich notwendig ist.**

**Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes wurden bereits teilweise bzw. werden seitens der Stadt Eschweiler im Rahmen des „Ökokontos“ in der nächsten Pflanzperiode umgesetzt.**

## 5.8 Immissionen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Schallimmissionsuntersuchung erarbeitet, um mögliche Immissionskonflikte beurteilen und vermeiden zu können. 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.

### 5.8.1 Aktiver Lärmschutz

Im Bereich der privaten Grünfläche ist eine Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt. Auf diesen Flächen ist ein Schallschirm (Wall und / oder Wand) mit der im o. g. Gutachten angegebenen Höhe von mind. 3,0 m über dem Parkplatzniveau zu errichten. **Diese Höhe ist im Wesentlichen ausreichend und wird nur gegebenenfalls im Rahmen der Modellierung und landschaftsgärtnerischen Überformung der Grünfläche geringfügig überschritten werden, jedenfalls nicht so, dass dies zu städtebaulichen Problemen führen kann. Die für den Lärmschutzwall im Bebauungsplan festgesetzte Fläche berücksichtigt den Mindestflächenbedarf.**

Eventuelle Kälteaggregate am geplanten Fachmarktzentrum dürfen an keinem Wohnhaus in den benachbarten Allgemeinen Wohngebieten in der Summe einen Beurteilungspegel von  $L_r(N) = 40$  dB (A) überschreiten. Diese Forderung ist nach Inbetriebnahme durch eine Abnahmemessung eines anerkannten Sachverständigen für Lärmschutz nachzuweisen.

Im Bereich des Sondergebietes SO1 sind zum Schutz des östlich anschließenden Wohngebietes eine Anlieferung und eine Nutzung der Freiflächen während der Nachtstunden zwischen 22:00 und 6:00 Uhr unzulässig.

Im Bereich des Sondergebietes SO2 ist der südliche Teil umgrenzt als Fläche mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Auf dieser Fläche ist eine Nutzung während der Nachtstunden zwischen 22:00 und 6:00 Uhr nicht zulässig. Diese Festsetzung dient dem Schutz der südlich anschließenden Wohnnutzung während der Nachtstunden.

## 5.9 Kennzeichnungen

Baugrundverhältnisse:

Teile des Plangebietes weisen laut der Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen (Blatt 5102) Böden auf, die humoses Bodenmaterial enthalten. 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.

Diese Teile des Plangebietes sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB aufgrund der Baugrundverhältnisse gekennzeichnet als Flächen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind. Hier sind die Bau-

vorschriften 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.

## **5.10 Hinweise**

### **5.10.1 Grundwasser**

Im Plangebiet befindet sich der Grundwasserstand bei ca. < 5,0 m. Bei der Planung von z.B. tiefgründigen Bauwerken sind entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser zu berücksichtigen. 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.

### **5.10.2 Altlasten**

Nach dem aktuellen Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Aachen sind im Gebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 271B - Auerbachstraße - keine Altlastenverdachtsflächen (Altstandorte) registriert.

### **5.10.3 Schutzzonen der Bundesautobahn**

1. In einer Entfernung von 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbaubeschränkungszone § 9 (2) FStrG)

- a) dürfen nur solche Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Autobahnverkehrs weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen oder dergleichen gefährden und beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
- b) sind nur solche Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden zulässig, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigen. Vor der Errichtung von Beleuchtungsanlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen.
- c) dürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung angebracht oder aufgestellt werden.

Zur befestigten Fahrbahn gehören auch Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungsstreifen der Anschlussstellen und der Autobahnkreuze.

## **6. Umweltprüfung**

Im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 271B - Auerbachstraße - und der damit parallel erarbeiteten 80. 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.

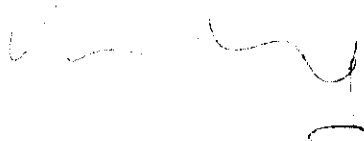
## **7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

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 ca.	%
Sondergebiet SO 1 „Großflächiger Einzelhandel“	ca. 27.800 qm	61,2 %
Sondergebiet SO 2 „Großflächiger Einzelhandel“	ca. 9.800 qm	21,6 %
Straßenverkehrsfläche	ca. 1.500 qm	3,3 %
Grünfläche	ca. 6.300 qm	13,9 %
Gesamt	ca. 45.400 qm	100,0 %

Eschweiler, den 16.06.2008





# TEIL B

## Umweltbericht

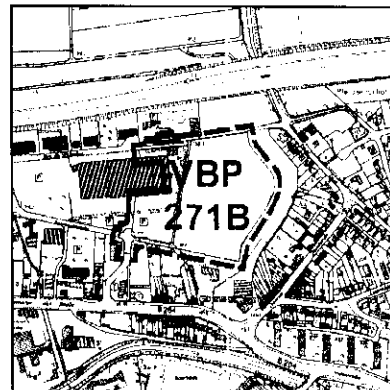
<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>15</b>
1.1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BAULEITPLANES	16
1.2	DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND DIE ART DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ZIELE .....	16
<b>2.</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>18</b>
2.1	AUSWIRKUNGEN AUF LANDSCHAFT, TIERE UND PFLANZEN, BIOLOGISCHE VIELFALT ....	18
2.2	AUSWIRKUNGEN AUF BODEN, WASSER / GRUNDWASSER, LUFT, KLIMA .....	19
2.3	AUSWIRKUNGEN AUF DEN MENSCHEN, SEINE GESUNDHEIT SOWIE DIE BEVÖLKERUNG INSGESAMT .....	20
2.4	AUSWIRKUNGEN AUF KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER .....	21
2.5	ERNEUERBARE ENERGIEN .....	21
2.6	PLANUNGSAALTERNATIVEN .....	21
<b>3.</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>22</b>
3.1	VERWENDETE VERFAHREN UND PROBLEME BEI DER ERSTELLUNG DER ANGABEN .....	22
3.2	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....	22
3.3	ZUSAMMENFASSUNG .....	23

### 1. Einleitung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 80. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes 271B - Auerbachstrasse - 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 Prüfmethode 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 erfolgt in diesem Umweltbericht.

## 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 271B - Auerbachstraße - ist es, die Stadt Eschweiler als Einkaufsstadt zu stärken und attraktive Geschäftslagen zu entwickeln, die die gesamte Breite von Einzelhandelsformen auf konzentrierten, integrierten und aufgewerteten Standorten anbieten. Geplant ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ zur Vorbereitung einer Ansiedlung eines Fachmarktzentrums mit Schwerpunkt in der Unterhaltungselektronik. Dabei sieht die derzeitige Konzeption an dem vorgenannten Standort eine Realisierung von ca. 7500 qm Verkaufsfläche untergliedert in mehrere Fachmärkte vor. Weitere Ziele des Bebauungsplanes sind u. a. das vorhandene, teilweise überlagernde Planungsrecht zu ordnen, die Handelsflächen am vorhandenen Standort des Sondergebietes zu konzentrieren und die gefangenen landwirtschaftlichen Flächen zu entwickeln.



## 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 stellte für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 271 B bisher eine Gewerbliche Baufläche dar. Durch das Verfahren zur 80. Änderung des Flächennutzungsplanes - Auerbachstrasse - ist nunmehr eine Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt.

### - Landschaftsplan

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

### - Landschaftsgesetz

Innerhalb des Plangebietes sind weder schützenswerte Biotopie 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.

### - Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler

Nach der Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler sind alle Bäume mit einem Stammumfang von 70 cm und mehr (gemessen in 1,00 m über dem Erdboden) geschützt. Nicht geschützt sind Obstbäume mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie. Für die Entfernung geschützter Bäume ist eine Ausnahme nach der Baumschutzsatzung erforderlich.

- 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 Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Stand Juli 2007) erarbeitet, in dem detailliert Maßnahmen erarbeitet wurden, die die unvermeidbaren Beeinträchtigungen ausgleichen bzw. in sonstiger Weise kompensieren.

- 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 „Auerbachstraße“ insofern berücksichtigt, dass auf der Grundlage des prognostizierten notwendigen Bauflächenbedarfs für Einzelhandelsansiedlungen, neue Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß beschränkt werden. Durch die neuen Bauflächen werden zurzeit ertragreiche Böden für die Landwirtschaft in Anspruch genommen, allerdings handelt es sich dabei um gefangene Restflächen.

- Niederschlagswasserbeseitigung

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 ortsnahe Gewässer gefordert. Im hier betrachteten Bebauungsplanverfahren gilt dies für das neue Sondergebiet SO1. Die Entfernung zum nächsten Gewässer (Inde) beträgt rund 200m. Eine Einleitung ist aufgrund der Entfernung und der komplexen Grundstückssituation mit unverhältnismäßig hohem Aufwand verbunden. Das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte Bodengutachten hat die hydrogeologischen Verhältnisse untersucht und kommt zu dem Schluss, dass der Untergrund nicht geeignet ist, eine einwandfreie und dauerhafte Funktion von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswässern zu gewährleisten. Daher müssen auch die unverschmutzten Niederschlagswässer in den geplanten Mischwasserkanal eingeleitet werden.

- 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 Umweltauswirkungen

### 2.1 Auswirkungen auf Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

#### 2.1.1 Beschreibung der Bestandssituation

Das Plangebiet ist der Großlandschaft „Niederrheinische Bucht“ und hier der naturräumlichen Haupteinheit „Jülicher Börde“ (Aldenhovener Lößplatte) zuzuordnen. Das Landschaftsbild selbst wird durch die nördlich des Gebietes verlaufende Bundesautobahn, das unmittelbar westlich angrenzende SB-Warenhaus sowie die sich im Osten und Süden anschließende Wohn- und Gewerbebauung charakterisiert. Landschaftsbildprägende Grünelemente oder Grünverbindungen sind bis auf eine Pyramidenpappelreihe südlich des bestehenden SB-Warenhauses innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Die betroffenen Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 271B - Auerbachstrasse - werden im überwiegenden Teil als Ackerland genutzt. Westlich des Feldweges befinden sich die Parkplatzflächen des REAL. Für den größten Teil des Plangebietes setzt der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan eine landwirtschaftliche Nutzung fest. Ausgeprägte Feldraine sind hier nicht vorhanden; die Nutzung reicht unmittelbar bis zum Wegrand. **Im Plangebiet wurden keine faunistischen Erhebungen durchgeführt. Hinweise auf besonders schützenswerte Tierarten liegen nicht vor.**

Der stadtoökologische Beitrag zum Stadtentwicklungskonzept der Stadt Eschweiler enthält aufgrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen keine Flächen mit mittlerer, hoher oder sehr hoher ökologischer Bedeutung innerhalb des Plangebietes bzw. im direkten Umfeld.

#### 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 Lebensräume bewirkt.

Die Flächenversiegelungen sowie die Änderung der vorhandenen Nutzungen, die gleichzeitig eine Veränderung der vorhandenen Lebensräume bewirken, stellen Eingriffe in Natur und Landschaft gem. Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen dar. Aufgrund der 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 landwirtschaftliche Nutzung, wie sie im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt ist, fortgesetzt werden.

Die durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 35 - Lenzenfeldchen - ermöglichten Nutzungstypen (z.B. Erschließungsstraße im westlichen Plangebiet) könnten ohne erforderlichen Ausgleich umgesetzt werden.

#### 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 werden die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes gegenüber den vorhandenen Rechtsplänen und dem Bestand ermöglichten Veränderungen der Biotop-/Nutzungstypen bewertet (Eingriffsbewertung). Bei den Eingriffsflächen handelt es sich überwiegend um intensiv genutzte Ackerflächen. Insgesamt wurde der ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft so

ermittelt, dass die erforderlichen Ausgleichmaßnahmen den Verursachergrundstücken direkt zugeordnet werden können.

Im östlichen Teil Bebauungsplanes ist die Anlage einer Grünfläche vorgesehen, die mit standortgerechten heimischen Gehölzen bepflanzt werden soll. Diese Grünfläche dient als Teilausgleich für die Ausweisung des SO 1-Gebietes (wurde diesem direkt zugeordnet) und stellt aufgrund ihrer Ausgestaltung eine optische Trennung von Wohngebieten und Sondergebieten dar. Der erforderliche Restausgleich für die ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf einer Fläche außerhalb des Bebauungsplanes. Hier erfolgt eine genaue Zuordnungsfestsetzung der einzelnen Eingriffsbereiche zu den Ausgleichsmaßnahmen.

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

### **2.2.1 Beschreibung der Bestandssituation**

Bei den neu überplanten Flächen handelt es sich um anthropogen durch intensiven Ackerbau überprägte Böden (Parabraunerden) mit sehr hoher Ertragsfähigkeit.

Das Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster führt im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 271B - Auerbachstraße - keine Altlastenverdachtsflächen auf.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Oberflächengewässer, Wasserschutzzonen, Überschwemmungsgebiete oder empfindliche Grundwasserbereiche vorhanden. Der Grundwasserstand liegt im Planbereich bei ca. <5 m unter Flur. Die im Boden untersuchten Durchlässigkeitsbeiwerte auf den Ackerflächen weisen darauf hin, dass der Untergrund als nicht geeignet zur Versickerung zu bezeichnen ist.

Zur Luftvorbelastung liegen keine Daten vor, eine Belastung wird durch die Nähe der A4, der B264 und des angrenzenden Gewerbes als Emissionsquellen gegeben sein.

Im Stadtökologischen 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. Den durch Bebauung und Autobahn relativ eingeschlossenen Ackerflächen wird aufgrund ihrer Größe ein Klima offener Grünflächen zugeordnet, das dem Freilandklima sehr nahe kommt. Ihnen ist daher eine mittlere klimatische Ausgleichsfunktion beizumessen. Ein Hindernis für Luftbewegungen bildet bereits die nördlich des Plangebietes in Dammlage verlaufende Bundesautobahn. Das Plangebiet selbst liegt nicht in einer Vorrangfläche zum Klimaschutz bzw. einer potentiellen Luftleitbahn.

### **2.2.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung**

Der Bebauungsplan bereitet planungsrechtlich eine zukünftige Versiegelung von Boden vor, der dadurch seine Funktion als Speicher, Filter und Puffer von Niederschlagswasser verliert. Durch die Inanspruchnahme von Böden mit sehr hohem Ertragspotenzial sind unter diesem Aspekt bei Durchführung der Planung erhebliche Auswirkungen zu erwarten.

Das außerhalb der Siedlungsbereiche vorhandene Freilandklima wird sich nach Umsetzung der Planung in Gewerbeklima verändern; nennenswerte klimatische Auswirkungen sind dadurch nicht zu erwarten, Frischluftströme werden nicht unterbrochen.

### **2.2.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die intensive landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt werden; die Funktionen des Bodens als Speicher, Filter und Puffer von Niederschlagswasser würden erhalten bleiben.

Die klimatischen Funktionen des Plangebietes blieben unbeeinträchtigt.

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

Die Versiegelung wird im Bauleitplanverfahren auf das notwendige Maß beschränkt.

Als Ausgleich für die ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ist im Bebauungsplan die Ausweisung einer größeren, zusammenhängenden Grünfläche mit Baum- und Strauchbewuchs zwischen dem Sondergebiet und den Wohngebieten im Osten, in der die natürlichen Funktionen des Bodens erhalten bleiben, vorgesehen. Diese Fläche wird sich durch ihren Bewuchs klimatisch positiv auf die benachbarte Wohnbebauung auswirken.

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

### **2.3.1 Beschreibung der Bestandssituation**

Dem Bereich des Plangebietes sowie dem näheren Umfeld wird aufgrund der Lage unmittelbar an der Autobahn keine Erholungsfunktion beigemessen. Zur gesamten Lärmsituation wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Schallimmissionsuntersuchung erarbeitet. Dabei wurden u. a. die vorhandenen Belastungen durch Lärmemissionen (Verkehr / Gewerbe) auf das Plangebiet untersucht.

Bei den Wohnnutzungen östlich des Plangebietes handelt es sich um immissionsempfindliche Nutzungen. Der südlich des Plangebietes bestehende landwirtschaftliche Betrieb ist umgeben von Wohn- und Gewerbenutzungen. Da es sich bei dem Betrieb nicht um Intensivtierhaltung handelt liegen keine Belastungen durch Geruchsemissionen vor, die Lärmemissionen des Betriebes sind laut Gutachten gering.

Eine Vorbelastung durch Verkehrslärm (Nähe zur BAB A4, B264 = Aachener Straße) ist gegeben und wird als sehr hoch eingeschätzt. Die Belastung durch die vorhandenen Gewerbebetriebe südlich des Plangebietes (zwei Tankstellen, ein Autohaus, ein Sanitätsgroßhandel, ein Anlagenbauer für Wärme, Kälte-, und Schallschutz, ein landwirtschaftlicher Betrieb) wird teilweise als hoch eingeschätzt. Grundsätzlich sind, unabhängig von möglichen Einschränkungen in den Baugenehmigungen, die vorhandenen Betriebe durch die bereits vorhandenen bzw. zulässigen benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen in ihrem maximalen Emissionsverhalten eingeschränkt. Die Ergebnisse der schalltechnischen Prüfung wurden bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt, so dass hierdurch keine sich verschärfenden Immissionskonflikte entstehen können.

### **2.3.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Auswirkungen der Ansiedlung des Fachmarktzentrams, 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 Fachmarktzentrams in der Sonderbaufläche zu den Wohnbauflächen und durch die Verkehrslärmbelastung des Gebietes. Hier werden aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen zur Verbesserung der Lärmsituation (aktiver / passiver Schallschutz) getroffen werden.

### **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 Fachmarktzentrams, Lärmbelastung in den anliegenden Wohngebieten) auf den Menschen, seine Gesundheit und die

Bevölkerung insgesamt werden als erheblich bewertet. Allerdings werden im Rahmen des Bebauungsplans geeignete Maßnahmen (**Festsetzungen zum aktiven / passiven Schallschutz**) getroffen, um die erforderlichen schalltechnischen Werte einzuhalten bzw. zu unterschreiten, damit 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 271 B - Auerbachstrasse - sind keine in die Denkmalliste eingetragenen Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden. **Bei der archäologischen Sachverhaltsermittlung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden Reste eines neolithischen Siedlungsplatzes gefunden, der in die Zeit um 5100 v. Chr. datiert wird. Der Fundplatz liegt zum größten Teil in der als Grünfläche festgesetzten Fläche. Die Ausdehnung in Ost-West-Richtung beträgt 55-60 m. Es handelt sich um ein Bodendenkmal nach Denkmalschutzgesetz NW.**

### 2.4.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

**Bei der Umsetzung der Planung wird das Bodendenkmal im Bereich der notwendigen Bodeneingriffe zerstört. Die Auswirkungen werden als erheblich eingestuft.**

### 2.4.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich keine Veränderung zur aktuellen Situation ergeben, **die archäologische Fundstelle würde nicht abschließend ausgegraben und dokumentiert werden.**

### 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“) geschützt. **Der denkmalwerte neolithische Siedlungsplatz wird vor Baubeginn vollständig ausgegraben und wissenschaftlich dokumentiert. Dies wird im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sichergestellt.**

## 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. Der Bereich ist an das Stromnetz und das Gasversorgungsnetz der EWW Energie- und Wasser- Versorgungs GmbH angeschlossen.

## 2.6 Planungsalternativen

Das Gebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 271 B - Auerbachstrasse - ist seit Jahrzehnten im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Es diente der Abrundung des Gewerbegebietes Auerbachstraße. Bei den Voruntersuchungen zur Ansiedlung eines großen Elektronik- Einzelhandelsunternehmens in Eschweiler wurden mehrere Standortalternativen für großflächigen Einzelhandel untersucht. Als städtebaulich sinnvolle und zweckmäßige Lösung kristallisierte sich dieser Standort Auerbachstraße heraus, so dass hier durch die Ansiedlung eines Fachmarktzentrums mit Schwerpunkt in der Unterhaltungselektronik das Gewerbegebiet „Lenzenfeldchen“ in seiner Entwicklung abgeschlossen 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 Bauflächenerweiterung (Sonderbaufläche) am Standort „Lenzenfeldchen“ **aufgrund der Auswirkungen auf den Boden und die denkmalwerte archäologische Fundstelle insgesamt als „geringfügig bis mittel“ zu beurteilen.**

### 3. Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung

#### 3.1 Verwendete Verfahren und Probleme bei der Erstellung der Angaben

**Anhand einer Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes wurde eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung erstellt. Hieraus werden die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen abgeleitet. Bei der Durchführung der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes wurden die nachstehenden Gutachten verwendet:**

- Stadtökologischer Beitrag zum Stadtentwicklungskonzept Eschweiler, Dezember 2002;
- Umweltbericht zum FNP; Stand April 2005;
- Boden- und Versickerungsgutachten zum Bebauungsplan, Stand April 2005, Ergänzung Oktober 2007
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 271B - Auerbachstraße -, Stand Juli 2007;
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 271B - Auerbachstrasse -, Stand Juli 2007
- **Archäologische Sachstandsermittlung zum BP 271A - Auerbachstrasse - Firma "Archaeologie.de", Duisburg, März 2008**

#### 3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Das Monitoring dient der Überwachung der erheblichen negativen Umweltauswirkungen, die durch die Realisierung der Planung entstehen können.

Hierbei werden insbesondere folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- **die Überwachung der Ausgrabungs- und Dokumentationsarbeiten des Bodendenkmals vor Baubeginn des Vorhabens erfolgt durch die Stadt Eschweiler und das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege.**
- die Überwachung der im Bebauungsplan gemäß den Aussagen des LPB festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf der privaten Grünfläche erfolgt durch 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 2008/2009 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 erhebliche Auswirkungen auf die einzelnen Umweltgüter **bis auf den Verlust des Bodendenkmals** durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Daher ist ein weitergehendes Monitoring 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 negativ beeinträchtigt. Durch die Inanspruchnahme von Böden mit sehr hohem Ertragspotenzial sind erhebliche Auswirkungen zu erwarten. Die Funktion des Bodens als Speicher, Filter und Puffer von Niederschlagswasser geht verloren.**

**In Bezug auf die Luftreinhaltung sind keine erheblichen Auswirkungen bei Realisierung der Planung zu erwarten, da stark emittierende Betriebe nicht zulässig sind und der zu erwartende zusätzliche Kfz-Verkehr in Relation zum allgemeinen Verkehrsaufkommen im unmittelbaren Umfeld der Autobahn zu vernachlässigen ist.**

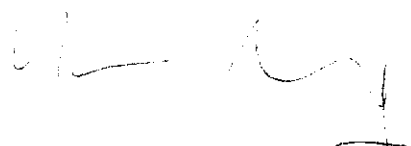
**Das bisher außerhalb der Siedlungsbereiche vorhandene Freilandklima wird sich nach der Umsetzung der Planung in Gewerbeklima verändern, nennenswerte klimatische Auswirkungen sind dadurch nicht zu erwarten.**

**Im Bereich des Schutzgutes „Mensch / Bevölkerung“ werden die Auswirkungen als 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 einschlägigen Richt-, Grenz- und Orientierungswerte eingehalten werden können und die Planung umsetzbar ist.**

**Die Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf das Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“ werden als erheblich eingestuft, da das Bodendenkmal (neolithischer Siedlungsplatz) im Bereich der notwendigen Bodeneingriffe des Vorhabens zerstört werden wird. Allerdings wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sichergestellt, dass die archäologische Fundstelle vor Baubeginn des Projektes vollständig ausgegraben und wissenschaftlich dokumentiert wird. Andere Denkmäler, Kultur- oder Sachgüter sind weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung betroffen.**

**Wie in diesem Umweltbericht zu den untersuchten Schutzgütern beschrieben, sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 271B – Auerbachstraße – festgesetzten Vermeidungs-, Verminderungs-, und Ausgleichsmaßnahmen insgesamt als nicht relevant bzw. geringfügig bis mittel zu beurteilen.**

Eschweiler, den 16.06.2008

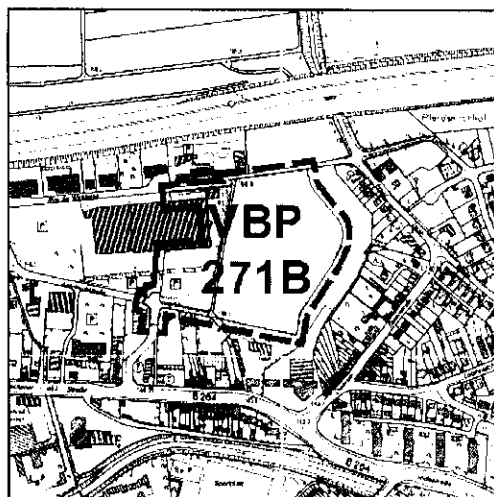


# Stadt Eschweiler Vorhabenbezogener Bebauungsplan 271B - Auerbachstraße -

## Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB

Im Gewerbegebiet - Lenzenfeldchen - liegt östlich des REAL Verbrauchermarktes eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. Diese ist seit Jahrzehnten im Flächennutzungsplan als Gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Intention der Stadt ist an dieser Stelle die Abrundung des Gewerbegebietes durch die Entwicklung eines Fachmarktzentrums mit Schwerpunkt in der Unterhaltungselektronik.

Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 271B - Auerbachstraße - ist es, die Stadt Eschweiler als Einkaufsstadt zu stärken und attraktive Geschäftslagen zu entwickeln, die die gesamte Breite von Einzelhandelsformen auf konzentrierten, integrierten und aufgewerteten Standorten anbieten. Geplant ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ zur Vorbereitung einer Ansiedlung eines Fachmarktzentrums mit Schwerpunkt in der Unterhaltungselektronik.



Dabei sieht die Konzeption an dem vorgenannten Standort eine Realisierung von ca. 7500 qm Verkaufsfläche untergliedert in mehrere Fachmärkte vor. Weitere Ziele des Bebauungsplanes sind u. a. das vorhandene, teilweise überlagernde Planungsrecht zu ordnen, die Handelsflächen am vorhandenen Standort des Sondergebietes zu konzentrieren und die gefangenen landwirtschaftlichen Flächen zu entwickeln.

### 1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 271B - Auerbachstraße - 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 „geringfügig“ bis „mittel“ zu beurteilen. Die erheblichen Auswirkungen auf die Kulturgüter (Bodendenkmal) werden, wie unter Nr. 2. dargelegt, berücksichtigt.**

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

Im Verfahren der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zum Bebauungsplan wurden keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit zu umweltbezogenen Themen abgegeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange äußerten sich bei den umweltbezogenen Themen zu den Punkten Immissionsschutz, Wasserwirtschaft, Baugrundverhältnisse, Landschafts- und Naturschutz und Bodendenkmalpflege.

Aus der Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes wurden Bedenken geäußert, aufgrund der Nähe zwischen den geplanten Nutzungen (Einzelhandel) und der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung östlich und südlich des Plangebietes. 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 erwar-

tenden Verkehrslärmbelastungen an den vorhandenen und zukünftig baurechtlich zulässigen Baukörpern untersucht. Lärmkonflikte entstehen durch die Nähe des geplanten Einkaufszentrums im Sondergebiet zu der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung und durch die Verkehrslärmbelastung des Gebietes. Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden geeignete Maßnahmen getroffen (Festsetzungen zum aktiven Schallschutz), um die erforderlichen schalltechnischen Werte einzuhalten bzw. zu unterschreiten, damit in den vorhandenen und geplanten Baugebieten die mit der Eigenart der betreffenden Bauflächen verbundenen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen erfüllt werden können.

Zum Thema Wasserwirtschaft wurde die Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51 a Landeswassergesetz NRW untersucht und der Umgang mit dem anfallenden Schmutz- bzw. Regenwasser in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

Bei den Baugrundverhältnissen wurde ein Teil des Plangebietes im Bebauungsplan nach §9 (5) Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei dessen Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind. Außerdem wurde für das ganze Plangebiet ein Hinweis auf die Problematik des hohen Grundwasserstandes in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zum Thema Landschafts- und Naturschutz wurden Bedenken geäußert wegen der externen Ausgleichsmaßnahmen mit der Ausweisung von Extensivgrünland. Hier wird eine regelmäßige Kontrolle (Monitoring / Pflanzenkartierung im Abstand von 3 Jahren) eingefordert. Aufgrund der Zuordnungsfestsetzung im Bebauungsplan erfolgt der erforderliche Ausgleich auf den außerhalb des Plangebietes liegenden Flächen in der Art und dem Umfang der im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag definiert ist.

**Zum Thema Bodendenkmalpflege wurde eine archäologische Sachverhaltsermittlung durchgeführt, bei der Reste eines denkmalwerten neolithischen Siedlungsplatzes (um ca. 5100 v. Chr.) gefunden wurden. In Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege wird der Fundplatz vor Realisierung des Einzelhandelsprojektes ausgegraben und dokumentiert. Weitere eventuell vorhandene Bodendenkmäler sind über die §§ 15 und 16 DSchGNW („Entdeckung von Bodendenkmälern“ und „Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern“) geschützt.**

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

Das Gebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 271 B - Auerbachstrasse - ist seit Jahrzehnten im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Es diente der Abrundung des Gewerbegebietes Auerbachstraße. Bei den Voruntersuchungen zur Ansiedlung eines großen Elektronik- Einzelhandelsunternehmens in Eschweiler wurden mehrerer Standortalternativen für großflächigen Einzelhandel untersucht. Als städtebaulich sinnvolle und zweckmäßige Lösung kristallisierte sich dieser Standort Auerbachstraße heraus. Hier kann durch die Ansiedlung eines Fachmarktzentrums mit Schwerpunkt in der Unterhaltungselektronik das Gewerbegebiet „Lenzenfeldchen“ in seiner Entwicklung abgeschlossen werden. Zudem wird als Puffer zu den vorhandenen und geplanten Wohngebieten im Osten eine private Grünanlage mit einem Lärmschutzwall projektiert.

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen dieser Planung konnte auf die 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 Bauflächenerweiterung (Sonderbaufläche) am Standort „Lenzenfeldchen“ aufgrund der Auswirkungen auf den Boden und die denkmalwerte archäologische Fundstelle insgesamt als „geringfügig bis „mittel“ zu beurteilen.**

Eschweiler, den 19.06.2008



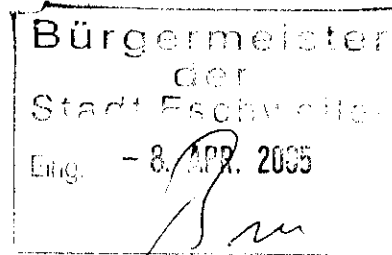
**Stellungnahmen der Öffentlichkeit  
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
271B - Auerbachstraße -**

Anja Vehl  
Auerbachstr. 6  
52249 Eschweiler

Eschweiler, den 07.04.2005

An den Bürgermeister  
der Stadt Eschweiler  
Herrn Rudi Bertram  
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler



1. Einspruchsk.  
2. 11/1/05

**Änderung des Bebauungsplanes –Auerbachstraße-**  
hier: Mein Widerspruch vom 28.02.2005

Sehr geehrter Herr Bertram,

ergänzend zu meinem Widerspruch vom 28.02.2005 habe ich noch folgende Einwände gegen die geplante Bebauungsplanänderung (BP 271) sowie die geplante Verkehrsführung im Zuge des Media Markt Projektes vorzutragen:

1.) Vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes

- a.) Gemäß dem mir vorliegenden aktuellen Flächennutzungsplan von 1980 sind meine Grundstücke (Flur 14, Flurstück 289 und Flurstück 67 – Anlage 1 gelb markiert) als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Mein Grundstück Flur 14, Flurstück 289 ist bebauungsplantechnisch (BP 35) momentan als agrarwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen, so dass zurzeit keine Bebauung zugelassen ist. Mein Wohnhaus wurde 1977 als Altenteil des landwirtschaftlichen Betriebes Radermacher gebaut und 2001 in ein Zweifamilienhaus umgebaut und erweitert. Im Zuge der Bebauungsplanänderung im Rahmen des „Media-Markt Projektes“ wird mein o.a. Grundstück zu Bauland.

Ferner ist aus dem jährlichen Bescheid über Grundbesitzabgaben zu erkennen, dass es sich bei meinem Grundstück Flur 14, Flurstück 67 bereits um Bauland handelt. Nach meinem Verständnis wäre es mir demnach ggfs. möglich einen Gewerbebetrieb auf meinen Grundstücken anzusiedeln.

Wie aus Ihrer Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 5.1.3. zu entnehmen ist, wird die Gewerbegebietsnutzung jedoch stark eingeschränkt (vgl. aufgeführte Sortiments- bzw. Warenliste unter Punkt 5.1.2). Unter Berücksichtigung dieser Einschränkungen der Gewerbegebietsnutzung sehe ich keine rentablen Möglichkeiten, meine Grundstücke, jetzt wo sie endlich zu Bauland werden, zu nutzen bzw. zu vermarkten.

- b.) Unter Berücksichtigung meiner o.a. Ausführungen bitte ich um Einbeziehung meiner Grundstücke in das im geplanten Bebauungsplan ausgewiesene Mischgebiet – Aachener Straße. Dadurch bliebe mir zumindest die Möglichkeit, meine Grundstücke ggfs. für zusätzliche Wohnzwecke zu nutzen.

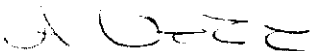
## 2.) Verkehrsführung

Wie dem neuen Bebauungsplan sowie den Ausführungen Ihres Mitarbeiters Herrn Schoop zu entnehmen ist, soll die einzige Zufahrt zum Media Markt über den heutigen Wirtschaftsweg Auerbachstraße (Anlage 1 grün markiert), der meine Grundstücke sowie die Firma TRI-O-med GmbH erschließt, erfolgen. Diesbezüglich habe ich folgende Einwände bzw. Bedenken:

- a.) Bereits zum heutigen Zeitpunkt ist das Verkehrsaufkommen, welches durch den real-Markt verursacht wird, durch die Ampel an der Auerbachstraße/Aachener Straße kaum zu bewältigen. Besonders an verkaufsstarken Tagen (freitags, samstags, den Tagen vor den Feiertagen als auch in den Nachmittagsstunden) ist ein enormer Rückstau zu verzeichnen. Die Zufahrt vom heutigen Wirtschaftsweg (geplante Zufahrt Media Markt/ Einkaufszentrum) auf die Auerbachstraße ist teilweise erst nach mehreren Minuten Wartens möglich. Es stellt sich die Frage, wie die Auerbachstraße ein zusätzliches enormes Verkehrsaufkommen durch den Media Markt bewältigen soll. Ferner ist bereits heute die Unfallgefahr aufgrund der kurvenreichen Straßenführung sowie der Zu- bzw. Abfahrt auf die real-Tankstelle über die Auerbachstraße äußerst hoch.  
Ist diesbezüglich Ihrerseits bereits ein Verkehrsgutachten erstellt worden?
- b.) Meines Wissens sind bei Wohnbebauung, auch wenn es sich lediglich um 1 Zweifamilienhaus handelt, gewisse Emissionsschutzwerte einzuhalten. Aufgrund des durch den Media Markt hervorgerufenen stark erhöhten Verkehrsaufkommens sowie des von mir bei jetziger Planung erwarteten Rückstaus gehe ich davon aus, dass die geforderten Emissionsschutzwerte bei Wohnbebauung nicht eingehalten werden können.
- c.) Als Lösungsmöglichkeit für das bevorstehende Verkehrschaos gebe ich zur Anregung, eine weitere Zufahrt zum Media Markt über die Rue de Wattrelos (Anlage 1 rot markiert) zu erschließen. Über diese Zufahrt könnten Käufer aus dem Umland (Alsdorf, Baesweiler, A4, A44, usw.) den Media Markt und das Einkaufszentrum erreichen. Die Zufahrt über die Auerbachstraße könnte dann von Käufern aus Eschweiler genutzt werden. Meines Erachtens würde dadurch das von mir o.a. befürchtete Verkehrschaos zumindest verringert.
- d.) Ferner ist für mich fraglich, was dagegen spricht, die Erschließung des Media Marktes über die Auerbachstraße nicht über den heutigen Wirtschaftsweg, sondern über den vom real-Markt ungenutzten Parkplatz (Anlage 1 blau markiert), der ebenfalls wie der Media-Markt zum Metro-Konzern gehört, zu führen.
- e.) Da die Problematik von mir deutlich aufgezeigt wurde, wäre es sinnvoll vorab durch eine persönliche Ortsbegehung alle Punkte zu besprechen.

Ich bitte um Beachtung und Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen



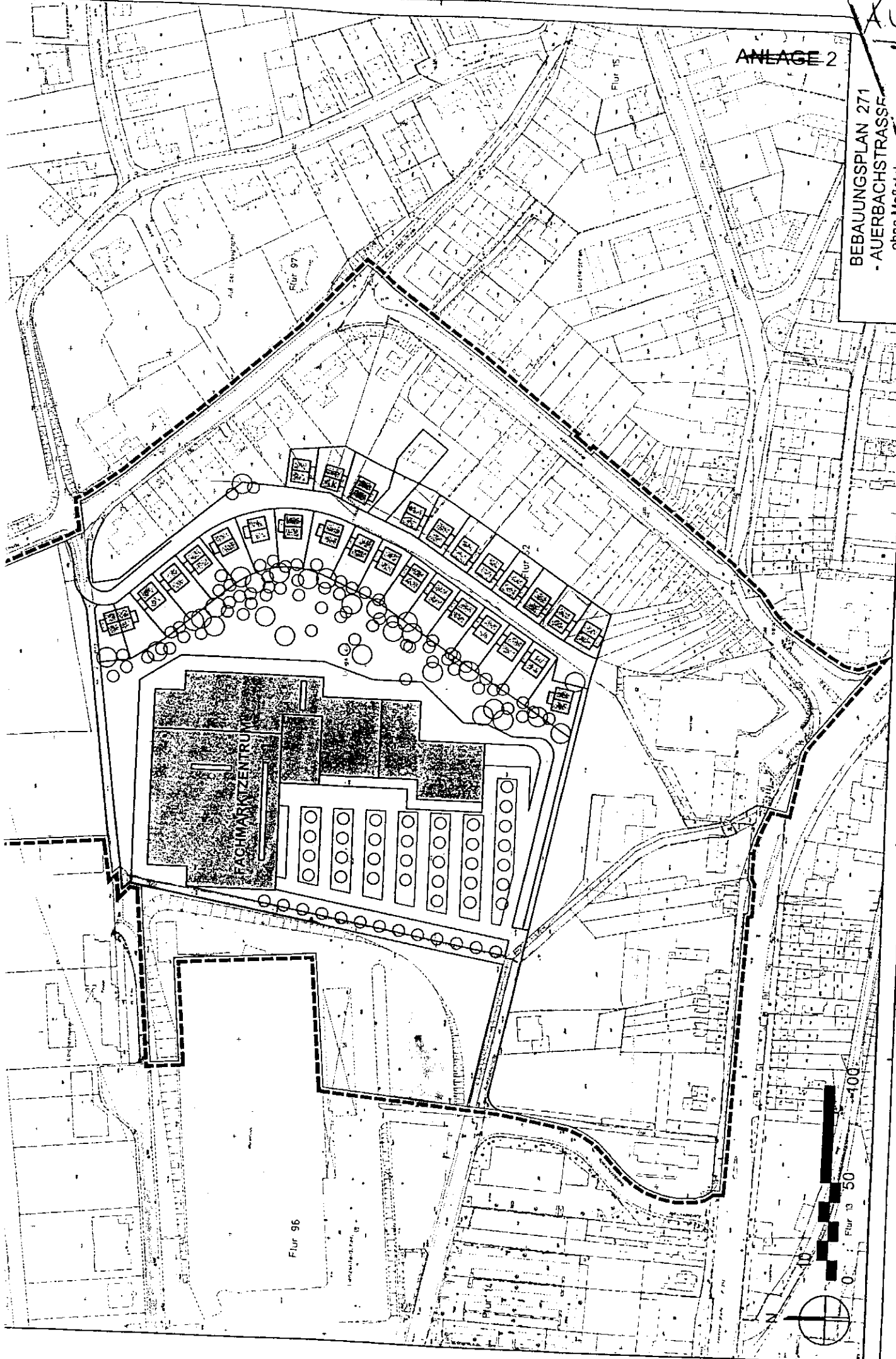
Anja Vehl

Kopien an alle Ratsfraktionen

KULAGE

ANLAGE 2

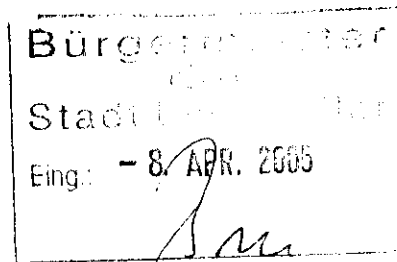
BEBAUUNGSPLAN 271  
- AUERBACHSTRASSE  
ohne Maßstab



Gerd Radermacher  
Aachener Str. 30  
52249 Eschweiler

Eschweiler, den 05.04.2005

An den Bürgermeister  
Der Stadt Eschweiler  
Herrn Rudi Bertram  
Rathausplatz 1



1. Eingepfänd  
2. III/161

SS 21/4

52249 Eschweiler

### **Änderung des Bebauungsplanes- Auerbachstraße**

Betr.: Mein Widerspruch vom 28.02.2005

Ergänzend zu meinem Widerspruch vom 28.02.2005, habe ich noch folgende Einwände gegen den geplanten Bebauungsplan als auch die geplante Verkehrsführung im Zuge des Media Markt Projektes vorzutragen:

#### **1. Änderung des Bebauungsplanes von Mischgebiet in Gewerbegebiet.**

- a. Ich bin nicht damit einverstanden, dass mein Grundstück Gemarkung Eschweiler Flur 14 Flurstück 254 und 255 ( heute genutzt von der Jet-Tankstelle –Aachener Str. 40 –Anlage 1 braun markiert) gemäß geplantem Bebauungsplanes nicht in das dort ausgewiesene Mischgebiet Aachener Straße einbezogen wird. Hier würde es sich geradezu anbieten, falls Mineralölgesellschaften das Grundstück nicht weiter nutzen möchten, die bestehende Häuserfront Aachener Str. zu ergänzen.
  
- b. Wie aus Ihrer Begründung zum Bebauungsplan unter 5.1.3. zu entnehmen ist, wird die Gewerbegebietsnutzung stark eingeschränkt(vgl. aufgeführte Sortiments- bzw. Warenliste unter 5.1.2). Unter Berücksichtigung dieser Einschränkungen der Gewerbegebietsnutzung sehe ich, falls ich neue Mieter für meine betroffenen Grundstücke ( Flur 14 Flurstück 254 und 255- Anlage 1 braun markiert und Flur 14 Flurstück 289 - Anlage 1 gelb markiert) suche, keine rentablen Möglichkeiten meine Grundstücke nach dem zur Zeit geplanten Bebauungsplan zu nutzen bzw. zu vermarkten.  
Diese stark eingeschränkte Gewerbegebietsnutzung ist ein Verstoß gegen die Gewerbefreiheit und eine unangemessene Benachteiligung. Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass bereits vorhandene Gewerbegebiete die aufgelisteten Sortimentsbereiche teilweise bereits vertreiben.



Unter Berücksichtigung der o.a. Punkte, bitte ich um Beibehaltung der bestehenden Nutzungsordnung bzw. Einbeziehung meiner sämtlichen o.a. Grundstücke in das im Bebauungsplan ausgewiesene Mischgebiet - Aachener Straße. Dadurch bliebe mir zumindest die Möglichkeit meine Grundstücke ggf. für Wohnzwecke zu nutzen.

## 2. Verkehrsführung

Wie dem neuen Bebauungsplan, sowie den Ausführungen ihres Mitarbeiters Herrn Schopp, zu entnehmen ist, soll die einzige Zufahrt zum Media Markt über den heutigen Wirtschaftsweg Auerbachstraße (Anlage 1 grün markiert), der meine Grundstücke sowie die Firma Tri-o-med erschließt, erfolgen. Dazu möchte ich folgendes anmerken:

- a. Bereits zum heutigen Zeitpunkt ist das Verkehrsaufkommen, welches durch den real Markt verursacht wird, durch die Ampel an der Auerbachstrasse/ Aachener Strasse kaum zu bewältigen. Besonders an verkaufstarken Tagen (freitags, samstags, den Tagen vor den Feiertagen als auch in den Nachmittagsstunden) ist ein enormer Rückstau zu verzeichnen.

Die Zufahrt vom heutigen Wirtschaftsweg (geplante Zufahrt Media Markt) auf die Auerbachstrasse ist teilweise erst nach mehreren Minuten Wartens möglich. Es stellt sich die Frage, wie die Auerbachstrasse ein zusätzliches enormes Verkehrsaufkommen durch den Media Markt bewältigen soll? Ist diesbezüglich Ihrerseits bereits ein Verkehrsgutachten erstellt worden?

- b. **Der neu entstehende Kreuzungsbereich Auerbachstrasse /Wirtschaftsweg (Zufahrt Media Markt) wird dann meines Erachtens zu einem Unfallschwerpunkt.**

Mein Vorschlag ist, den Straßenverlauf über den zur Zeit ungenutzten Parkplatz des real Marktes zu führen und meine Grundstücke und Grundstücke der anderen betroffenen Anlieger daran vom Süden her anzubinden, so dass der Wirtschaftsweg an der Einmündung Auerbachstrasse nur noch für Fußgänger zugänglich sein könnte.

- c. Einen zusätzlichen Zu- und Abflusses des neu entstehenden Verkehrsaufkommens könnte man vom neuen Parkplatz des Media - Marktes nach Norden hin zur Rue de Watrelos leiten ( Anlage 1 rot markiert).
- d. Die Firma Trio-o-med mit 40 Beschäftigten ist auf einen reibungslosen Verkehrsabfluss angewiesen (gesondertes Schreiben der Firma) und signalisierte mir bereits jetzt schon den Standort bei einem befürchteten Verkehrschaos eventuell aufgeben zu müssen, was den Verlust von 40 Arbeitsplätzen für die Stadt Eschweiler nach sich ziehen würde.

- e. Ich bitte um Berücksichtigung beim Bau des Media Marktes, dass es bei starken Regenfällen zur Überflutung des Parkplatzes und der Strasse kommen könnte und dass das Regenwasser in die Räumlichkeiten der Firma Tri-o-med gelangen kann. Ich bitte daher diesem vorzubeugen. Dieses ist in den letzten Jahren öfters schon passiert, obwohl es sich zur Zeit um **nicht versiegelte** Flächen handelt. Das Wasser kommt vom Wirtschaftsweg der zur Rue de Wattrelos und dem angrenzendem Acker führt.
- f. Da die Problematik von mir deutlich aufgezeigt wurde, wäre es sinnvoll vorab durch eine persönliche Ortsbegehung alle Punkte zu besprechen.

Ich bitte um Beachtung und Stellungnahme

Mit freundlichen Grüßen

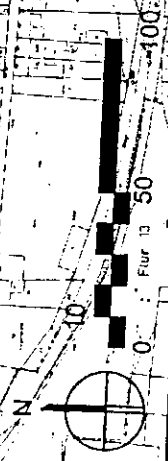


Gerd Radermacher

Kopien an alle Ratsfraktionen

ANLAGE 2

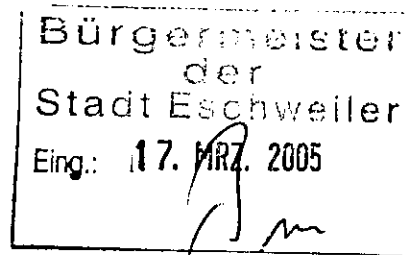
BEBAUUNGSPLAN 271  
- AUERBACHSTRASSE  
ohne Maßstab



CiMa Eschweiler e. V. Nothberger Str. 10 52249 Eschweiler

Fax: +49 (0)2403 889523

Herrn Bürgermeister Bertram  
Rathaus  
52249 Eschweiler



Ihr Schreiben vom:

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen:

Eschweiler, den 17. Mrz. 2005

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

1. ~~Einzelhandels~~ Einzelhandels.  
2. III/61

die Planung einer neuen Einzelhandels-Großfläche im Bereich der „Auerbachstrasse“ hat bei vielen innerstädtischen Händlern und Investoren zu erheblichem Unverständnis geführt. Standort und Größe des Projektes werden als existenzbedrohend angesehen.

Weiterhin wird auch am Langwahn die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels geplant. Die Auswirkungen dieser Ansiedlungen auf die Innenstadt sind unklar. Im jetzigen Planverfahren „Auerbachstrasse“ gibt es hierzu keine Aussagen.

Wir befürchten, dass bei stagnierenden Umsätze und bei einer Realisierung dieser Projekte noch größere Überkapazitäten entstehen, die auch in neu gestalteten Fußgängerzonen die Erosion mit Leerständen und „Trading down“ verstärken werden. Gemäß Aussage des vorliegenden Einzelhandelsgutachtens würde der Standort „City-Center“ bereits durch das Vorhaben am Langwahn langfristig gefährdet.

Wir fordern ein gemeinsames Einzelhandelskonzept, im Sinne des Einzelhandelserlasses NRW. Dieses Konzept sollte die Zielvorstellungen für neue Einkaufsflächen in Bezug auf Branche, Fläche und Versorgungsfunktion ausweisen. Das bisher vorliegende Gutachten reicht für die Abschätzung der Folgen des neuen Projektes nicht aus. Voraussetzung für dieses Konzept ist daher die Erstellung eines Verträglichkeits-Gutachtens, das die Auswirkungen durch zusätzliche Großflächen auf die Entwicklung der Innenstadt aufzeigt.

Gerne sind wir bereit uns an den Kosten zu beteiligen, die CIMA GmbH, welche 2003 das Einzelhandelsgutachten erstellt hat, bietet an, das Datenmaterial zu aktualisieren und die Verträglichkeit zu prüfen. Die Kosten liegen bei ca. € 5000.

Vor Auswertung des Verträglichkeits- Gutachtens sollten keine Entscheidung über die Ausweisung neuer Großflächen an der Auerbachstrasse getroffen werden.

Wir bitten Sie daher die **Offenlegungsfristen** für das B-Planverfahren „Auerbachstrasse“ entsprechend zu verlängern. Sollte von städtischer Seite ein Gutachten nicht gewünscht sein und auch eine Verlängerung der Offenlegungsfristen nicht erfolgen, so bitten wir um entsprechende kurzfristige Mitteilung.

Wir sind nicht gegen einen „Media-Markt“ in Eschweiler noch möchten wir eines unserer 120 Mitglieder vor unliebsamer Konkurrenz schützen. Unsere Aufgabe sehen wir jedoch in der Setzung richtiger Rahmenbedingungen, damit die Eschweiler Innenstadt auch in Zukunft immer in Bewegung bleiben kann.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Hans Hauser', written in a cursive style.

Hans Hauser

CiMa Eschweiler e. V. Nothberger Str. 10 52249 Eschweiler

Stadt Eschweiler  
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

Fax: +49 (0)2403 889523

Ihr Schreiben vom:

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen:

Eschweiler, den 14. Apr. 2005

## Änderung des Flächennutzungsplans Auerbachstraße

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 die Auerbachstraße Stellung:

Die Planungen zum Fachmarktzentrum Auerbachstraße 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	5 000 qm
Weisweiler	2 000 qm

Dem Ausweis von insgesamt 14.500 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.

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. 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-Gebieten prognostizierten Umsatz von insgesamt 27,8 Mio. € steht laut Einzelhandelsgutachten lediglich ein zusätzlicher Bedarf von 5,5 Mio. € gegenüber. Die Überkapazitäten von 22,3 Mio. € müssen daher von den vorhandenen Betrieben erbracht werden.

Für den Bereich Media ergeben sich ähnliche Werte.

Im Bereich Media besteht ein Nachfragevolumen von 28,7 Mio. €. Zurzeit werden 52 % dieses Volumens, d.h. 14,9 Mio. € Umsatz in Eschweiler gedeckt. Dieser Umsatz könnte um 12 Mio. € gesteigert werden. Hiervon würden 10 Mio. € Zuflüsse des Umlandes sein. Bei der vom Gutachten empfohlenen Verkaufsfläche von 2.200 qm würde zu Lasten des bisherigen Anbieters eine Umverteilung in Höhe von 2 Mio. € stattfinden. Die vorgelegten Planungen mit einer Verkaufsfläche von 3.500 qm würden jedoch eine Umverteilung in Höhe von 5,7 Mio. € nach sich ziehen. Dies entspricht 38,3 % der in diesem Segment bisher in Eschweiler gebundenen Umsätze und führt zum Ausscheiden vieler innerstädtischer Anbieter.

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

Mit der geplanten Änderung des Flächennutzungs- und Bebauungsplans entsteht ein mit dem bisherigen SO-Gebiet Real zusammenhängendes Großgebiet. Die Umgestaltung des Real-Warenhauses in Verbindung mit dem geplanten Fachmarktzentrum ergibt ein so vollständiges Einkaufszentrum, dass diese Ersatzinnenstadt aufgrund ihrer besseren Infrastruktur, insbesondere wegen des kostenfreien Parkens, einen überproportionalen Kaufkraftsog aus der Innenstadt entwickeln wird.

Ein Bedarf für die Ausweisung weiterer SO-Gebiete ist nicht gegeben. Die vorgelegten Planungen und insbesondere die Errichtung des Fachmarktzentrum Auerbachstraße müssen daher abgelehnt werden.

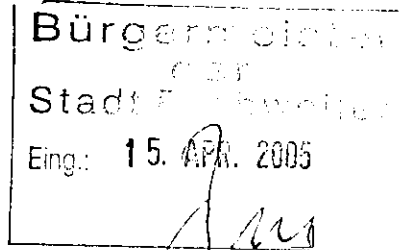
Mit freundlichen Grüßen  
CiMa Eschweiler e.V.

Hans Hauser

# CITY FOTO

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

An  
Herrn Bürgermeister  
Rudi Bertram



## Adresse

City Foto  
Otto-Wels-Str. 26  
52249 Eschweiler

## Kontakt

Tel.: 02403 - 830780  
Fax: 02403 - 830779

## Internet

www.city-foto.net  
email: ak@city-foto.net

13.04.2005

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

## Adresse

City Foto  
Otto-Wels-Str. 26  
52249 Eschweiler

## Kontakt

Tel.: 02403 - 830780  
Fax: 02403 - 830779

## Internet

www.city-foto.net  
email: ak@city-foto.net

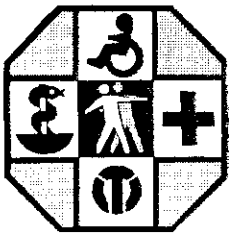
## Inhaber

Andreas Knoblauch  
St.Nr.: 202/5211/1056

## Bankverbindung

Deutsche Bank  
Kto.: 2374577  
BIZ.: 32070024

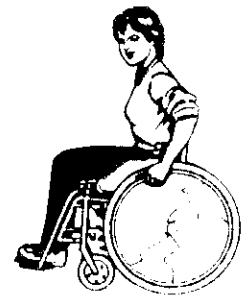




Im Dienste Ihrer Gesundheit

**TRI-O-med**  
G M B H

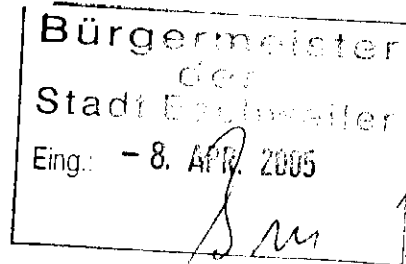
Sanitätshaus Kleis



TRI-O-med GmbH · Aachener Str. 30 · 52249 Eschweiler

An den Bürgermeister  
der Stadt Eschweiler  
Herrn Rudi Bertram  
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler



Eschweiler, den 07.04.2005

*1. Eingeg. St.*  
*2. 11/161*  
*FS 2/4*

**Ausbau des Wirtschaftsweges – Auerbachstraße – für die Zufahrt zum geplanten Media-Markt und Einkaufszentrum**

Sehr geehrter Herr Bertram,

seit 1989 haben wir unser angemietetes Firmengelände auf dem Flur 14, Flurstück 289 mit ausschließlicher Zufahrt über den o.a. Wirtschaftsweg.

Wir sind ein etablierter Fachhandel für Rehabilitationshilfen und Medizintechnik mit Sitz in Eschweiler und Stolberg. Allein in Eschweiler beschäftigen wir über 40 Mitarbeiter.

Wie wir von unserem Vermieter Herrn Gerd Radermacher erfahren haben, beabsichtigen Sie nördlich von unserem Firmensitz den Media-Markt und 3500 qm zusätzliche Verkaufsfläche anzusiedeln. Laut seiner Aussage beabsichtigen Sie ferner, die Zu- und Abfahrt für diesen hochfrequentierten Standort ausschließlich über den zukünftig zur Straße ausgebauten Wirtschaftsweg zu führen. An einkaufsintensiven Tagen haben wir heute schon Schwierigkeiten von unserem Grundstück aus zügig zu agieren bzw. unsere Kunden uns zu erreichen.

Eines unserer Schwerpunkte sind Versorgungen mit Sauerstoff und Atemtherapiegeräten, bei denen unsere Kunden in akuter Not sind und wir schnellstens reagieren müssen.

Sollte durch eine unseres Erachtens nicht praktikable Verkehrsführung unsere Aktionsfähigkeit noch mehr eingeschränkt werden, sehen wir unseren Firmenstandort in Eschweiler gefährdet.

Mit freundlichen Grüßen  
TRI-O-med GmbH

Kopien an alle Ratsfraktionen



Handelsgesellschaft mbH

AIXTRA SPORT Handelsgesellschaft mbH

Frau BLASBERG bei  
Stadt Eschweiler  
Zum Bebauungsplan 271 AUERBACHSTR.

Anregung mit Bitte um Stellungnahme!

52428 Jülich  
Kleine Rurstraße 10-12  
Tel.: 0 24 61 / 34 04 40  
Fax: 0 24 61 / 34 04 41

52249 Eschweiler  
Englerthstraße 1 a/b  
Tel.: 0 24 03 / 83 95 55  
Fax: 0 24 03 / 83 95 33

52379 Langerwehe  
Hauptstraße 65  
Tel.: 0 24 23 / 12 57  
Fax: 0 24 23 / 12 57

52349 Düren  
Markt 37  
Tel.: 0 24 21 / 95 90 57  
Fax: 0 24 21 / 95 90 56

52477 Alsdorf  
Denkmalplatz 35  
Tel.: 0 24 04 / 2 03 01  
Fax: 0 24 04 / 8 27 90

52146 Würselen  
Kaiserstraße 14  
Tel.: 0 24 05 / 42 07 31  
Fax: 0 24 05 / 42 07 56

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

09. NOV. 2005

## LESERBRIEF

Zu Ihrem Artikel „Erstickt der EZH an seinen Verkaufsflächen“  
Vom 9.11.05

Als Geschäftsmann in der Eschweiler Innenstadt; AIXTRA SPORT Englerthstr.1. frage ich Sie, liebe Verantwortlich in den Gremien der Stadt, wie Sie dazu kommen unsere Existenz zu gefährden, indem Sie großflächigen Einzelhandel im Bereich REAL( 1000qm nur Sport und andere), zulassen. Was haben Sie gegen uns Einzelhändler in der Innenstadt?

Es ist Ihnen anscheinend lieber 1€-Läden und jede Menge Leerstände in der Kernstadt zu haben, als aktiv die Innenstadt zu stärken. Das Einzelhändler der Stadt EW den Rücken kehren, oder sogar in die Insolvenz getrieben werden, haben Sie mit Ihren Entscheidungen zu verantworten! Durch Ihre Fehlentscheidungen wird die Arbeitslosigkeit in Eschweiler deutlich erhöht, weil beratungs- und personalintensive Geschäfte geschlossen werden und die Großflächen mit deutlich weniger Personal auskommen. Ob das die Bürger freut, darf bezweifelt werden. Auch aus steuerlicher Sicht ist Ihre Entscheidung dumm, da die Steuerzahler in der Innenstadt wegfallen, die Gewinne der Großfläche aber bestimmt nicht in Eschweiler besteuert werden!

Warum können die Eschweiler Stadtväter/mütter nicht Ihrer Verantwortung gerecht werden und wenigstens eindeutige Zahlen im Bezug auf die Einzelhandelsflächen lesen? (S. Bezugsartikel). Statt dessen betreiben Sie weiter die schon überholte „Kannibalisierung“ im Einzelhandel, und opfern sehenden Auges den bestehenden Einzelhandel und die damit verknüpfte Innenstadtstruktur, auf dem Altar kurzfristiger Erfolge im Bereich von Neuansiedlungen.

Wenn das Ihrer Auffassung von VERANTWORTUNG für Ihre Bürger entspricht, dann muss die Frage gestattet sein, ob Sie die richtigen Leute an den richtigen Stellen sind, denn von VERANTWORTUNG oder gar VISIONEN in dieser schwierigen Zeit kann ich in Ihrem Handeln nichts erkennen.

# Erstickt der Einzelhandel an seinen Verkaufsflächen?

3: KURT  
NACHRICHT  
vom 9.11.05

Zwei Drittel der zusätzlichen Bau-Objekte sind in den Innenstädten geplant

**AACHEN.** Der deutsche Einzelhandel kommt auf keinen grünen Zweig. Nachdem auch 2004 im dritten Jahr in Folge die Umsätze insgesamt rückläufig waren, zeichnet sich auch im laufenden Geschäft keine entscheidende Besserung ab. So wies der September ein reales Umsatzminus von 0,7 Prozent aus.

Vor diesem Hintergrund blicken viele Händler mit Sorge auf die rasche bundesweite Ausweitung der Verkaufsflächen, die vor allem für den traditionellen Einzelhandel eine zunehmende Existenzgefahr bedeutet. /

## Rasche Zunahme

Deutschland hat schon gegenwärtig im Vergleich zu anderen Ländern die größten Einzelhandelsflächen: Statistisch kommen auf 10 000 Einwohner 13 000 Quadratmeter Einzelhandelsfläche. Zum Vergleich: In Frankreich sind es 9 500 und in Großbritannien sind es 8 500 Quadratmeter. Nach Angaben des Europäischen Amtes für Statistik hat Deutschland mit 1,37 Quadratmeter Verkaufsfläche je Einwohner Frankreich, Großbritannien und Italien (0,7 Quadratmeter) um fast das Doppelte überbunden.

Absolut betrug die Verkaufsfläche 2004 insgesamt 116 Millionen Quadratmeter (96 Mill. davon in Westdeutschland, /20 Mill. in Ostdeutschland). Es wird ein Anstieg auf 125 Millionen Quadratmeter bis 2010 erwartet. 1980 betrug die Einzelhandelsfläche 63 Millionen (davon 58 Mill. in West/5 Mill. in der damaligen DDR).

Verstärkt wird die Flächen-Expansion durch die so genannten Shopping Center: Bis 2009 sollen 56 neue Zentren mit jeweils mehr als 10 000 Quadratmeter eröffnen. Dies entspräche einem weiteren

Zuwachs von 1,6 Millionen Quadratmetern oder 14 Prozent der Gesamt Einzelhandelsfläche in Deutschland. 60 Prozent der neuen Verkaufsflächen sind in zentraler Innenstadtlage geplant, 35 Prozent in den Stadtteilen, der Rest von 4 Prozent auf der „grünen Wiese“.

Nach Ansicht von Experten geht dieser Trend zu Lasten der bestehenden Einzelhandelsgeschäfte. Unter dem Druck der neuen Konkurrenten brechen vorhandene Handelsstrukturen zusammen. Der Leerstand von Laden-Objekten hat fatale Auswirkungen für die Immobilienbesitzer. Der Leerstand führt aber auch zum Verfall von Grundbesitz und zum Abrutschen ganzer Einzelhandelslagen und Quartiere.

S. Stolberg!

## Widerstand regt sich

Inzwischen regt sich zunehmend Widerstand gegen diese „Kannibalisierung“ zu Lasten der Innenstädte. In jüngster Zeit wurden Projekte in Rosenheim, Landshut, Duisburg (Multi Casa), Düsseldorf (Arcaden), Münster, Cottbus, Würzburg, Frankfurt/Main abgelehnt. Landespolitiker begrei-

fen die drohende Gefahr. So kommentierte der Bauminister von NRW, Oliver Wittke, das Verbot von Multi Casa in Duisburg: „Das Aus von Multi Casa ist ein richtiger Schritt, um dem Kannibalismus zwischen den Innenstädten zu begegnen.“

## Gefahr für City

Der führende deutsche Kaufhaus-Konzern, die Essener KarstadtQuelle AG, beobachtet die Entwicklung kritisch. Ihre Position ist darauf gerichtet, weiterhin in die Warenhäuser zu investieren, die als Ankermieter für die anhaltende Vitalität der Innenstädte von entscheidender Bedeutung sind. Voraussetzung dafür ist, dass sich die Investitionen lohnen und dass das Geschäft nicht vorsätzlich durch noch mehr Einzelhandelsfläche zusätzlich erschwert wird.

Nach Ansicht von Karstadt müssten die Verantwortlichen in den Kommunen sich darüber im Klaren sein, dass jede ihrer Entscheidungen bei diesem Thema schwerwiegende Konsequenzen für die Vitalität der Innenstädte haben kann. (Kö)

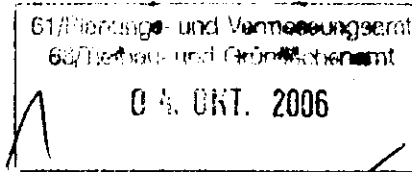
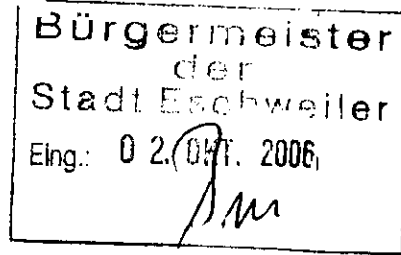
## Zahl der Shopping-Center seit 1995 verdoppelt

- ▶ Anzahl und Fläche der Shopping-Center in Deutschland haben sich in den letzten 10 Jahren fast verdoppelt. Nach Erhebungen des Euro-Handelsinstituts werden zum 1. Januar 2006 in der Bundesrepublik 372 großflächige Shopping-Center bestehen.
- ▶ Betrug die Verkaufsfläche von Shopping Centern 1980 noch 1,9 Millionen Quadratmeter, wuchs sie im Jahr 2000 auf 9,2 Millionen, beträgt heute rund 12,5 Millionen Quadratmeter.
- ▶ NRW hält mit 80 Centern mit rund 2 Millionen Quadratmetern die Spitze, gefolgt von Bayern (1,4 Mill. Quadratmeter) und Sachsen (1,35 Mill. Quadratmeter).
- ▶ Zwischen 2005 und 2007/2008 dürften 56 Center mit einer Fläche von insgesamt über 1,6 Mill. Quadratmeter hinzukommen. Allein in Berlin sind 10 weitere Shopping-Center geplant. Übertroffen wird diese Zahl nur noch von NRW mit 13 geplanten Centern.

TEL. 02461 340440 JIRER

Wilh. Wagemann  
Luisenstr. 86  
52249 Eschweiler

Bürgermeister  
Rudi Bertram  
Rathaus  
52249 Eschweiler



Sehr geehrter Herr Bürgermeister!

Vor einigen Monaten bat ich Sie den Wanderparkplatz an der Luisenstrasse hinter dem Bus Wendeplatz in Ordnung bringen zu lassen. Ich habe auch vom zuständigen Amt Bescheid bekommen im Juli August würden die Arbeiten ausgeführt. Nun habe ich festgestellt das am Ende der Luisenstraße Einmündung Birkengangstrasse der Parkplatz ausgebaut wurde. War dies nur im Zuge des Waldtages? Ich möchte darum nochmals bitten den Parkplatz Luisenstrasse gleich hinter der Wohnbebauung in Ordnung zu bringen.

Als zweites wollte ich fragen wie weit die Planungen für den Media Markt am Real Supermarkt sind? Wenn es noch möglich ist das ganze in Form eines Neubaus abzusagen möchte ich den Vorschlag machen statt eines Neubaus das leer stehende Gebäude des Dänischen Bettenlagers gleich in der Nähe des Real dafür zu nutzen. Schließlich ist ein Neubau aus Umweltgründen nicht unbedingt vorzuziehen.

Mit freundlichen Grüßen

*Wagemann*

Fr.

610.

Uf. 161

z.d.V. BP 271

F3/18/10

**Stellungnahmen der Behörden  
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
271B - Auerbachstraße -**

Bitte melden Sie uns freie  
Ausbildungsplätze an:  
0241/ 4460-206 oder  
lehrstellenboerse@aachen.ihk.de

Industrie- und Handelskammer  
Aachen



IHK Aachen | Postfach 10 07 40 | 52007 Aachen

Stadt Eschweiler  
Postfach 13 28  
52233 Eschweiler

Theaterstraße 6 - 10  
52062 Aachen  
<http://www.aachen.ihk.de>

**Auskunft erteilt**  
Frau Lemke  
Telefon: 0241 4460-234  
Telefax: 0241 4460-148  
E-Mail: dienst@aachen.ihk.de

**Unser Zeichen**  
lem/ste, V, 3

**Ihre Zeichen/  
Ihre Nachricht vom**  
610.22.10-80/  
17.3.05

Aachen,  
11. April 2005

## 80. Änderung des Flächennutzungsplanes – Auerbachstraße sowie Bebauungsplan Nr. 271 – Auerbachstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit den Planverfahren sollen in einem Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel (SO1) die Voraussetzungen für die Realisierung eines Fachmarktes mit 7.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente - davon 3.500 m<sup>2</sup> für Unterhaltungselektronik - geschaffen werden.

Wie bereits vorher zum Ausdruck gebracht, gehen wir nach den ermittelten Werten der GfK Nürnberg für die Sortimente Unterhaltungselektronik/ Computer/ Elektrohaushaltswaren/ Foto von einer Gesamtnachfrage in Eschweiler von 23 bis 27 Millionen Euro aus. Hiervon entfallen rund 8 Millionen Euro auf Artikel der Unterhaltungselektronik.

Nach dem Geschäftsbericht des Metro-Konzerns 2003 erzielen Media- und Saturnmärkte im Durchschnitt Bruttoumsätze einschließlich Mehrwertsteuer von 9.459 je m<sup>2</sup>. Unter der Annahme einer Unterschreitung dieser Durchschnittsumsätze um etwa 10 bis 20 Prozent, ergäbe sich ein Gesamtumsatz des geplanten Unterhaltungselektronikmarktes mit 3.500 m<sup>2</sup> von 30 bis 26 Millionen Euro. Wird der Durchschnittsumsatz angenommen, beläuft sich der Umsatz auf 33 Millionen Euro. Die im Bebauungsplan-Entwurf genannten Umsätze halten wir für erheblich zu gering angesetzt, während die Nachfrage zu hoch eingeschätzt ist.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Umsatz des Unterhaltungselektronikmarktes über der Nachfrage von Eschweiler liegen wird. Somit müssten Umsatzanteile aus anderen Kommunen nach Eschweiler gelenkt werden. Auswirkungen auf den bestehenden Unterhaltungselektronikhandel in den innerstädtischen Lagen von Eschweiler können nicht ausgeschlossen werden.

Das Gutachten der CIMA untersucht die Auswirkungen eines Elektronikfachmarktes von 2.200 m<sup>2</sup> mit einem Umsatz von 12 Millionen Euro. In dem Gutachten wird festgestellt, „Die Umsatzverlagerungen innerhalb der Stadt Eschweiler beliefen sich auf 0,9 Millionen Euro. Aufgrund des alles in allem bisher nur sehr begrenzten Angebots erreicht diese vergleichsweise niedrige Umsatzverlagerung bereits eine abwägungsrelevante Größenordnung“. Dies bedeutet, dass

es bereits bei geringeren Umsätzen als in dem geplanten Fachmarkt zu relevanten Umsatzumverteilungen kommen kann.

Hinsichtlich der Lage des Standortes (Autobahnnähe) mit 7.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente, haben wir mehrfach deutlich gemacht, dass wir den Standort eindeutig als nicht integriert ansehen. Für uns ist es daher nicht nachvollziehbar, dass bei den vorgelegten Planungen die Gesamtstadt Eschweiler als Siedlungsschwerpunkt betrachtet wird. Die Argumentation, der Standort liege „noch zentral integriert im Siedlungsgeflecht des Mittelzentrums Eschweiler“ trifft unseres Erachtens nicht zu. Es handelt sich hierbei um ein Gewerbegebiet in rund 1,5 km Entfernung vom Stadtzentrum von Eschweiler.

Die Lage und die Größenordnung des geplanten Fachmarktes für Unterhaltungselektronik deuten auf eine Orientierung auch auf Kunden außerhalb von Eschweiler. In der Folge sind Abzüge aus den zentralen Bereichen umliegender Städte nicht auszuschließen. In Verbindung mit den existierenden 9.000 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen an zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten westlichen des geplanten Fachmarktes (davon rund 2.500 bis 3.000 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Sortimente) entstünde ein Gegenpol zum Stadtzentrum von Eschweiler. Dass sich aus der geplanten Ansiedlung keine negativen Auswirkungen i.S. von § 11 Absatz 3 BauNVO auf den zentralen Versorgungsbereich von Eschweiler ergeben werden, erscheint angesichts der angenommenen Umsätze und Nachfrage eher unwahrscheinlich.

Eine detaillierte Beurteilung der zentrenrelevanten Sortimente auf den verbleibenden 4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche des Fachmarktes ist aufgrund fehlender Angaben zu den Sortimenten nicht möglich.

Freundliche Grüße

Industrie- und Handelskammer  
Aachen

i. A.

  
Fritz Rötting  
Geschäftsführer

Bitte melden Sie uns freie  
Ausbildungsplätze an:  
0241/ 4460-206 oder  
lehrstellenboerse@aachen.ihk.de

Industrie- und Handelskammer  
Aachen



IHK Aachen | Postfach 10 07 40 | 52007 Aachen

Stadt Eschweiler  
Postfach 13 28  
52233 Eschweiler

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

09. NOV. 2005

Theaterstraße 6 - 10  
52062 Aachen  
<http://www.aachen.ihk.de>

U 11.11. E 14  
Auskunft erteilt  
Barbara Lemke  
Telefon: 0241 4460-234  
Telefax: 0241 4460-148  
E-Mail: dienst@aachen.ihk.de

Stadt Eschweiler

Eing.: 02. NOV. 2005  
S  
11/61

Unser Zeichen  
lem/ste, V, 3

Ihre Zeichen/  
Ihre Nachricht vom  
610.21.10-80/  
4.10.05

Aachen,  
31. Oktober 2005

## 80. Änderung des Flächennutzungsplanes – Auerbachstraße – sowie Bebauungsplan Nr. 271 Auerbachstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgelegten Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 9.6.2004 und 11.4.2005 Stellung genommen. Wir halten die dort gemachten Aussagen zur angenommenen Nachfrage, zum Umsatz des Mediemarktes (Bruttowerte) sowie zum Standort weiter aufrecht und verweisen auf die Schreiben.

Mit dem jetzt vorgelegten Planungsstand hat sich die Verkaufsfläche für den geplanten Media-Markt nur geringfügig von 3.500 m<sup>2</sup> auf 3.200 m<sup>2</sup> verringert, so dass sich keine wesentlichen Veränderungen in unserer Bewertung ergeben.

Zwischenzeitlich liegen Angaben zu den Sortimenten der verbleibenden 4.300 Verkaufsfläche vor:

- Sport und Camping 1.700 m<sup>2</sup>
- sowie für die übrigen zentrenrelevanten Sortimente, wie textlich definiert, jeweils bis zu 900 m<sup>2</sup>, insgesamt 2.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Für die 1.700 m<sup>2</sup> Sport/Camping-Sortimente wird ein Umsatz von 3,5 Millionen Euro angenommen. Die Nachfrage in der Stadt Eschweiler beläuft sich nach den Angaben der GfK Nürnberg auf 4,7 Millionen Euro. Folglich würden auf den neuen Sport/Camping-Fachmarkt 75 % der heutigen Gesamtnachfrage in diesem Sortiment in der Stadt Eschweiler entfallen. Entsprechende negative Auswirkungen auf die im Zentrum ansässigen Einzelhändler mit Sport- und Campingbedarf sind zu befürchten.

Eine Umsatzschätzung für die übrigen 2.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist aufgrund der beträchtlichen Spannweiten an Sortimenten schwer möglich. Wir halten eine maximale Flächenobergrenze von 900 m<sup>2</sup> für alle genannten – zentrenrelevante – Sortimente für zu pauschal und sehen eine differenzierte kleinteilige Definition von Verkaufsflächenobergrenzen für notwendig an.



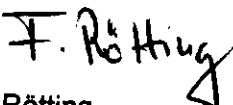
Industrie- und Handelskammer Aachen  
Aachen, 31. Oktober 2005

Blatt 2 zum Schreiben an Stadt Eschweiler

Ebenso - wie bereits bezüglich des Media-Marktes zum Ausdruck gebracht - halten wir diesen nicht integrierten Standort an der Auerbachstraße für ungeeignet für die Ausweisung von 1.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im zentrenrelevanten Sortiment Sport-/Camping sowie weiterer Flächen mit innenstadtrelevanten Sortimenten. Derartige Größenordnungen lassen sich aus den Aussagen des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Eschweiler der CIMA an einem nach unserer Ansicht nicht integrierten Standort nicht ableiten.

Freundliche Grüße

Industrie- und Handelskammer  
Aachen

i. A. 

Fritz Rötting  
Geschäftsführer

Kopie f. 23

St. 7<sup>24/07</sup>

Industrie- und Handelskammer  
Aachen



IHK Aachen | Postfach 10 07 40 | D-52007 Aachen

Stadt Eschweiler  
Postfach 13 28  
52233 Eschweiler

Theaterstraße 6-10  
D-52062 Aachen  
<http://www.aachen.ihk.de>

**Auskunft erteilt**

Nils Jagnow

Telefon: 0241 4460-234

Telefax: 0241 4460-148

E-Mail: [dienst@aachen.ihk.de](mailto:dienst@aachen.ihk.de)

**Unser Zeichen**

ig/ste, V, 3

**Ihre Zeichen/**

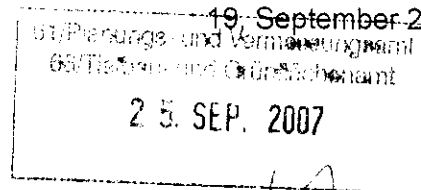
**Ihre Nachricht vom**

610.22.10-271B

23.08.2007

Aachen,

19. September 2007



Bitte Kopie  
f. f. Schule  
Kaufkraft  
erz. g.

St. V. III/61  
24.  
IX.  
07  
Z

**Bauleitplanung**

hier: **Bebauungsplan Nr. 271B - Auerbachstraße**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir verweisen zunächst auf unsere Stellungnahmen vom 11. April 2005 sowie vom 09. Juni 2004. Wir halten die dort gemachten Aussagen zur angenommenen Nachfrage, zum Umsatz des Fachmarktes für Unterhaltungselektronik und Sport / Camping sowie zum Standort weiter aufrecht und verweisen auf die Schreiben.

Mit Inkrafttreten des neuen § 24 a Landesentwicklungsprogramm NRW (LEPro) hat sich die Rechtslage verändert. § 24 a Abs. 2 LEPro besagt:

*„Übersteigt der zu erwartende Umsatz der geplanten Einzelhandelsvorhaben in Hauptzentren die Kaufkraft der Einwohner im Gemeindegebiet [...] weder in allen noch in einzelnen der vorgesehenen Sortimentsgruppen, kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung i.S.v. Absatz 1, Satz 3, vorliegt.“*

Laut Zahlen der GfK Nürnberg ist in Eschweiler in den angegebenen Sortimenten des Fachmarktes für Unterhaltungselektronik ein Kaufkraftpotenzial von rund 22 Mio. Euro vorhanden. Die durchschnittlichen Bruttoumsätze eines Saturn- oder Media-Marktes liegen inkl. Mehrwertsteuer bei 9.459 Euro je m<sup>2</sup> (vgl. Geschäftsbericht des Metro-Konzern 2003). Auf 3.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche können somit rund 30 Mio. Euro Umsatz erzielt werden. Damit übersteigt der zu erwartende Umsatz die Kaufkraft der Einwohner im Gemeindegebiet. Dies widerspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Für das 1.700 m<sup>2</sup> Sport-/Campingsortiment wird ein Umsatz von 3,5 Mio. Euro angenommen. Die Nachfrage in der Stadt Eschweiler beläuft sich nach Angaben der GfK Nürnberg auf 4,7 Mio. Euro. Folglich würden auf den neuen Sport-/Camping-Fachmarkt rund 75 % der Gesamtnachfrage in diesem Sortiment entfallen. Aufgrund des Angebots weiterer zentrenrelevanter Sortimente im Bebauungsplan Nr. 271B entsteht unseres Erachtens ein neuer Konkurrenzstandort zur Innenstadt von Eschweiler, so dass negative Beeinträchtigungen der zentralen

SS 1/10/07

Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Die Regelvermutung des § 24a Abs. 2 LEPro kann somit nicht zur Anwendung kommen.

Zwischenzeitlich liegen Angaben zu den Sortimenten der zuletzt noch offenen 2.600 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Sortimente vor. Hier sind Fachmärkte mit den Sortimenten Haus- und Heimtextilien, Bekleidung, Babyartikel, Tiere und Tiernahrung und Zooartikel vorgesehen. Die zuletzt vorgesehene max. Obergrenze je Sortiment beträgt 900 m<sup>2</sup>. Somit sind sämtliche Sortimente, die im Bebauungsplan festgeschrieben werden, zentrenrelevante Sortimente im Sinne der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 271A (S. 6).

Wie bereits in den vorangegangenen Schreiben zum Ausdruck gebracht, halten wir diesen nicht integrierten Standort an der Auerbachstraße für ungeeignet für die Ausweisung von 7.500 m<sup>2</sup> zentrenrelevanter Sortimente. Derartige Größen lassen sich aus den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Eschweiler der CIMA an einem nach unserer Ansicht nicht integrierten Standort nicht ableiten.

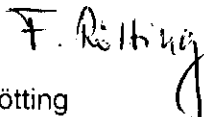
Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass die aus Gründen des Lärmschutzes festgesetzte Beschränkung der Nutzung außerhalb geschlossener Räume während der Nachtstunden zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr unzulässig ist. Festsetzung im Bebauungsplan können nur aus städtebaulichen Gründen getroffen werden. Regelungen, die bereits aufgrund des Immissionsschutzrechtes getroffen werden können, sollen in Bebauungsplänen nicht festgesetzt werden (vgl. Fickert / Fieseler: Der Umweltschutz im Bebauungsplan, S. 236 f). Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen dürfen allein bauliche und sonstige technische Vorkehrungen sein. Auch eine Feinsteuerung der Inhalte der Katalog-Baugebiete der BauNVO ist nur im Bezug auf:

- die Art der zulässigen Nutzung sowie
- die Art der Betriebe und Anlagen sowie deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften

möglich. Ein Eingriff in die Betriebszeiten ist über die BauNVO jedoch nicht gegeben. Wir empfehlen daher, die oben genannte Festsetzung zu streichen und stattdessen als Hinweis aufzunehmen. Im Rahmen der Baugenehmigung ist dann durch die Baugenehmigungsbehörde auf die Einhaltung der entsprechenden Grenzwert zu achten.

Freundliche Grüße

Industrie- und Handelskammer  
Aachen

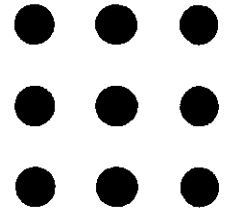
i. A. 

Fritz Rötting  
Geschäftsführer



b. R.

Kreis Aachen



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

29. APR. 2005

FS 3/5

Postanschrift: Kreis Aachen, Postfach 500451, 52088 Aachen

Stadt Eschweiler  
Abt. für Planung und Entwicklung  
Herrn Schoop  
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

Der Landrat

A 61 - Amt für Kreisplanung  
und Projektmanagement

A 61.1 - Kreisplanung

Dienstgebäude  
Zollenstraße 10  
52070 Aachen

Telefon-Durchwahl  
0241/ 5198 2670  
Zentrale  
0241/ 5198 0  
Telefax  
0241/ 5198 277

E-Mail  
claudia-strauch@kreis-aache

Auskunft erteilt  
Frau Strauch

Zimmer  
510  
Mein Zeichen  
-str

Tag  
22.04.2005

**Aufstellung des Bebauungsplanes 271 - Auerbachstrasse -**

**Ihr Schreiben vom 17.03.2005/ 610.22.10-80**

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:**

Die Unterlagen sind zzt. für eine Bewertung nicht ausreichend. In den vorgelegten Unterlagen werden keine Angaben zur geplanten Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung gemacht. Hier ist die Vorlage eines entsprechenden Entwässerungskonzeptes erforderlich.

Bei weiteren Rückfragen steht Ihnen Herr Heining unter der Telefon-Durchwahl 0241/5198-2286 zur Verfügung.

**Bodenschutz/Altlasten:**

Nach dem aktuellen Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Aachen sind im Plangebiet die Altlastenverdachtsflächen (Altstandorte) Kataster-Nr. 5103/1682, 5103/1683 und 5103/0295 registriert (siehe als Anlage beigefügter Lageplan).

Eine Beurteilung, ob in den vorliegenden Fällen eine Altlast oder schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 2 (5) BBodSchG vorliegt, wurde bisher vom Kreis Aachen nicht durchgeführt, da bei den Flächen die Durchführung von Untersuchungen und Begutachtungen zur Ermittlung von Gefahren im ordnungsrechtlichen Sinn vom Kreis Aachen als Sonderordnungsbehörde nicht für vordringlich erachtet wurde.



Telefax Zentrale  
0241 / 53 31 90  
Internet  
http://www.kreis-aachen.de

Bankverbindung der  
Kreiskasse Aachen  
BLZ 390 500 00  
Konto 304 204  
Sparkasse Aachen

Postgirokonto der  
Kreiskasse Aachen  
BLZ 370 100 50  
Konto 1029 86-508 Köln

Das Kreishaus ist mit  
den Buslinien  
1, 3, 7, 11, 13, 14, 21,  
27, 33, 34, 37, 46, 56,  
57, 77, 163 bis  
Haltestelle Normaluhr  
und in ca. 10 Minuten  
Fußweg vom Haupt-  
bahnhof zu erreichen.

Bürgertelefon  
0800 / 5198000

Für das Plangebiet wird demnach festgestellt, dass keine gesicherten Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vorliegen, der Bodenbelastungsverdacht jedoch besteht. Eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 (3) BauGB ist demnach nicht vorzusehen, da in keinem Fall hinreichend konkret geklärt ist, dass die Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Der Verdacht einer Altlast, der nicht abschließend beurteilt wurde, soll nicht durch Kennzeichnung, sondern durch einen Verdachtshinweis in der Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen werden. Diese Verdachtshinweise fehlen in den vorgelegten Planunterlagen in ausreichendem Maße.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen Bedenken. Um die Bedenken auszuräumen, ist es in einem ersten Schritt erforderlich, dass die Bauakten der Altstandorte ausgewertet werden. Danach sind ggf. Bodenuntersuchungen im Rahmen einer orientierenden Untersuchung erforderlich. Sollten diese Untersuchungen den Bodenbelastungsverdacht nicht ausräumen, ist eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Der Fachbereich Bodenschutz – Altlasten des Umweltamtes des Kreises Aachen bietet der Stadt Eschweiler an, die Prüfung der Bauakten zu übernehmen. Darüber hinaus können im Einzelfall orientierende Bodenuntersuchungen im Rahmen des Altlastenuntersuchungsprogrammes des Kreises Aachen kostenfrei für die Stadt Eschweiler durchgeführt werden.

#### **Alternative:**

Auf die genannten Untersuchungen (Auswertung alter Bauakten und ggf. anschließender orientierender Bodenuntersuchung) kann dann verzichtet werden, wenn entsprechende Verdachtshinweise in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen werden (Warnfunktion). Umnutzungen und Baumaßnahmen im Bereich der Altlastenverdachtsflächen sind dann jeweils zur Stellungnahme dem Umweltamt des Kreises Aachen, Fachbereich Bodenschutz – Altlasten vorzulegen.

Der Fachbereich Bodenschutz – Altlasten des Umweltamtes des Kreises Aachen bittet um schriftliche Rückmeldung, ob die Auswertung der Bauakten gewünscht wird und welche Flächen ggf. im Rahmen des Altlastenuntersuchungsprogrammes untersucht werden sollen, sofern die Bauakten den Bodenbelastungsverdacht nicht ausräumen.

Bei weiteren Rückfragen steht Ihnen Frau Jäger unter der Telefon-Durchwahl 0241/5198-2407 zur Verfügung.

#### **A 61 - Amt für Kreisplanung und Projektmanagement**

Seitens der Kreisplanung werden bzgl. des geplanten Vorhabens eines Fachmarktes für Unterhaltungselektronik am Standort Auerbachstraße keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.

Auf folgendes wird hingewiesen:

Die in der Begründung zum Bebauungsplan 271 – Auerbachstraße – angesetzte Flächenproduktivität für die Fläche des Fachmarktes (Verkaufsfläche 3.500 m<sup>2</sup>) von 15,7 Mio. € weicht von dem im Gutachten für den Standort Langwahn ermittelten Wert von 19 Mio. € (Extrapoliert aus der angesetzten Fläche von 2.200 m<sup>2</sup> mit einer Umsatzerwartung von 12 Mio. € auf die geplante Fläche von 3.500 m<sup>2</sup>) ab.

Die in der Begründung zum Bebauungsplan 271 angesetzte Kaufkraft der Einwohner Eschweilers von 31 € weicht von dem im Gutachten genannten Wert von 28,7 Mio. € ab.

Das Warensortiment für den Fachmarkt für Unterhaltungselektronik (Media Markt) sowie die Nutzung der verbleibenden 4.000 m<sup>2</sup> sind im Bebauungsplan nicht festgeschrieben. Auch wird die Flächenaufteilung der verbleibenden 4.000 m<sup>2</sup> nicht festgelegt, was möglicherweise zur Einrichtung eines einzigen Fachmarktes von einer Gesamtgröße von 4.000 m<sup>2</sup> führen könnte.

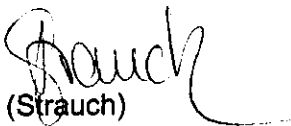
Erhebliche Auswirkungen auf die lokalen und regionalen Versorgungsstrukturen können deshalb nicht ausgeschlossen werden. Genauere Festschreibungen werden daher angeregt.

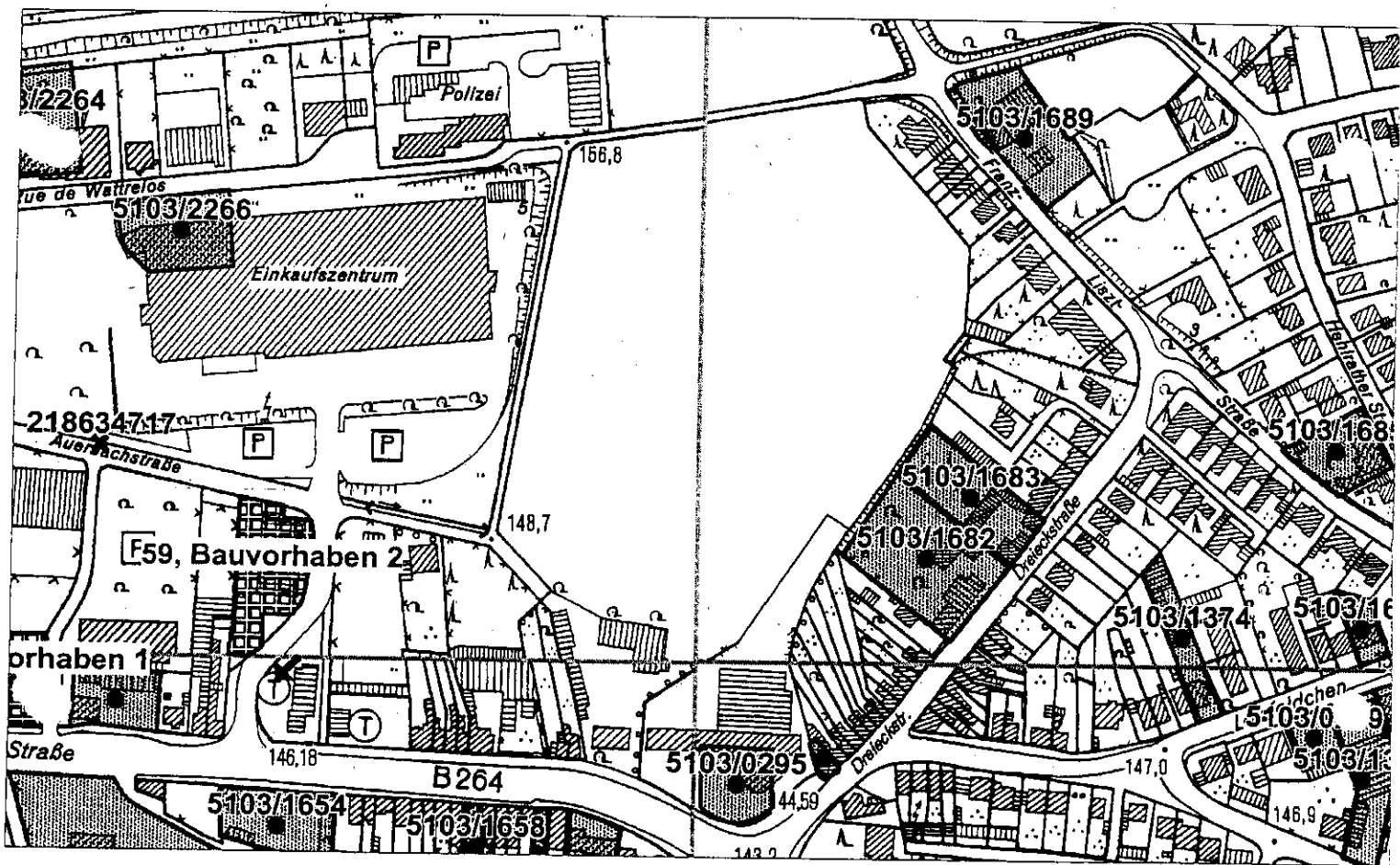
Der Bebauungsplan 271 sieht für einen Fachmarkt für Unterhaltungselektronik den Standort Auerbachstrasse vor. Im Gutachten ist jedoch ein anderer Standort (Langwahn) untersucht worden. Eine Erklärung hierfür findet sich in der Begründung zum Bebauungsplan 271 (S. 6): „Der Betreiber des untersuchten Fachmarktzentrum selbst wird jedoch nur den Standort neben der Schwesterfirma REAL wählen“. Die Begründung ist vor dem Hintergrund des § 1 Absatz (3) BauGB „Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ zu ergänzen.

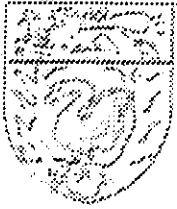
Bei weiteren Rückfragen steht Ihnen Frau Roelen unter der Telefon-Durchwahl 0241/5198-2528 oder Herr Finke unter der Telefon-Durchwahl 0241/ 3605 zur Verfügung.

Anlage

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

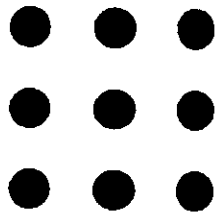
  
(Strauch)





Stadt Eschweiler  
Eing.: 13. Dez. 2005

Kreis Aachen



Postanschrift: Kreis Aachen Postfach 500451 52088 Aachen

Stadt Eschweiler  
610/Planung und Entwicklung  
Herrn Schoop  
Rathausplatz 1  
52249 Eschweiler



Der Landrat

A 70 - Umweltamt -

Dienstgebäude  
Zollernstraße 10  
52070 Aachen

Telefon-Durchwahl  
0241/5198-2622  
Zentrale  
0241/5198-0  
Telefax  
0241/5198-2268

E-Mail  
[Waltraud-Oidenburn@Kreis-Aachen.de](mailto:Waltraud-Oidenburn@Kreis-Aachen.de)

Auskunft erteilt  
Frau Oidenburg

Zimmer  
602

Mein Zeichen  
(bitte angeben)  
- 01 -

Tag  
7. Dezember 2005

14.12.  
F 5/12

FK -> 660 19/12

**80. Änderung Flächennutzungsplan und Bebauungsplan 271 -  
Auerbachstraße**

**Ihre Schreiben vom 04.10. und 02.11.2005 / 610.21.10-80**

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:**

Hinsichtlich des Bebauungsplanes 271 bestehen weiterhin Bedenken, da die Angaben zur Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung fehlen. Die Vorlage eines Entwässerungskonzeptes ist erforderlich.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Heining unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2286 zur Verfügung.

**Bodenschutz/Altlasten:**

Auf die im Plangebiet vorhandenen Altlasten-Verdachtsflächen wird sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Bebauungsplan hingewiesen. Es bestehen daher keine Bedenken.

Die Altlasten-Verdachtsfläche 5103/1682 habe ich inzwischen aus dem Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster gestrichen.

Ich möchte Sie im Zusammenhang mit dem zu errichtenden Lärmschutzwall bereits heute auf zwei Dinge hinweisen, die vor der Bauausführung des Lärmschutzwalls zu berücksichtigen sind:



Telefax Zentrale  
0241 / 53 31 90  
Internet  
<http://www.kreis-aachen.de>

Bankverbindung der  
Kreiskasse Aachen  
BLZ 390 500 00  
Konto 304 204  
Sparkasse Aachen

Postgirokonto der  
Kreiskasse Aachen  
BLZ 370 100 50  
Konto 1029 86-508 Köln

Das Kreishaus ist mit den Buslinien 1, 3, 7, 11, 13, 14, 21, 27, 33, 34, 37, 46, 56, 57, 77, 163 bis Haltestelle Normaluhr und in ca. 10 Minuten Fußweg vom Hauptbahnhof zu erreichen.

Bürgertelefon  
0800 / 5198000



1. Gemäß § 2 Abs. 2 des Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung hat derjenige, der Materialien auf oder in einer Gesamtmenge je Vorhaben von über 800 m<sup>3</sup> auf- oder einbringt oder hierzu einen Auftrag erteilt, dem Umweltamt des Kreises Aachen (A 70.4, Fachbereich Bodenschutz - Altlasten), unter Angaben der Lage der betroffenen Fläche, der Art und des Zwecks der Maßnahme, des Materials sowie dessen Inhaltsstoffe und Menge dieses anzuzeigen.
2. Der Einsatz von Bodenmaterial der Zuordnungsklasse größer als Z 0 nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), von Recycling-Baustoffen und von Bauschutt ist ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht zulässig. Der Antrag auf Erteilung der erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis ist unter Verwendung der entsprechenden Antragsformulare in 3-facher Ausfertigung dem Umweltamt Kreis Aachen (A 70.4, Fachbereich Bodenschutz - Altlasten, Tel.: 0241 / 5198 - 2574 oder - 2264) schriftlich vorzulegen. Die Antragsunterlagen können telefonisch angefordert werden.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau A. Schneider unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2159 zur Verfügung.

#### **Landschafts- und Naturschutz:**

Es bestehen keine Bedenken.

Die externen Ausgleichsmaßnahmen, welche im Zusammenhang mit bereits bestehenden Ausgleichsflächen stehen, werden begrüßt. Allerdings bestehen nur dann keine Bedenken gegen die Ausweisung von Extensivgrünland bzw. Obstwiese, wenn eine regelmäßige Kontrolle (Monitoring in Form von Pflanzenkartierungen im Abstand von max. 3 Jahren) bzw. Pflege der Obstbäume (hier insbesondere Verbisschutz, Erziehungsschnitte, Pflegeschnitte) erfolgt.

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

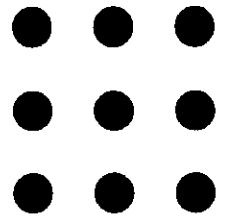
Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag:

  
Claudia Strauch

~~Anlage~~

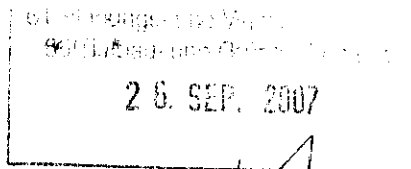


Kreis Aachen



Postanschrift: Kreis Aachen Postfach 500451 52088 Aachen

Stadt Eschweiler  
610/Abteilung für Planung und  
Entwicklung  
Herrn Schoop  
Johannes-Rau-Platz 1  
52249 Eschweiler



Der Landrat

A 61 - Amt für Kreisplanung  
und Projektmanagement -

Dienstgebäude  
Zollernstraße 10  
52070 Aachen

Telefon-Durchwahl  
0241/5198-2622  
Zentrale  
0241/5198-0  
Telefax  
0241/5198-2268

E-Mail  
[Waltraud-Oldenburg@Kreis-Aachen.de](mailto:Waltraud-Oldenburg@Kreis-Aachen.de)

Auskunft erteilt  
Frau Oldenburg

Zimmer  
A 613

Mein Zeichen  
(bitte angeben)  
- ol -

Tag  
20. September 2007

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 271 B – Auerbachstraße –**

**Ihr Schreiben vom 23.08.2007 / 610.22.10-271B**

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:**

Es bestehen weiterhin Bedenken, da die Unterlagen für eine Bewertung nicht ausreichend sind.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Pkt. 5.5 ein Entwässerungskonzept erwähnt. Zur Beurteilung der Entwässerung bitte ich um Vorlage des Konzeptes insbesondere unter Berücksichtigung des § 51 a LWG. Ich verweise auf meine Stellungnahmen vom 06.04. und 07.12.2005.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Heining unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2286 zur Verfügung.

**Bodenschutz/Altlasten:**

Derzeit wird das Gebiet überwiegend als Ackerland genutzt.

Mit Hinblick auf mögliche geplante Geländeprofilierungen und Errichtung von Lärmschutzwällen ist Folgendes zu beachten:



Telefax Zentrale  
0241 / 53 31 90  
Internet  
<http://www.kreis-aachen.de>

Bankverbindung der  
Kreiskasse Aachen  
BLZ 390 500 00  
Konto 304 204  
Sparkasse Aachen

Postgirokonto der  
Kreiskasse Aachen  
BLZ 370 100 50  
Konto 1029 86-508 Köln

Das Kreishaus ist mit  
den Buslinien  
1, 3, 7, 11, 13, 14, 21,  
27, 33, 34, 37, 46, 56,  
57, 77, 163 bis  
Haltestelle Normaluhr  
und in ca. 10 Minuten  
Fußweg vom Haupt-  
bahnhof zu erreichen.

Bürgertelefon  
0800 / 5198000

Gemäß § 2 Abs. 2 des Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung hat derjenige, der Materialien auf oder in einer Gesamtmenge je Vorhaben von über 800 m<sup>3</sup> auf- oder einbringt oder hierzu einen Auftrag erteilt, dem Umweltamt des Kreises Aachen (A 70.4, Fachbereich Bodenschutz - Altlasten), unter Angaben der Lage der betroffenen Fläche, der Art und des Zwecks der Maßnahme, des Materials sowie dessen Inhaltsstoffe und Menge dieses anzuzeigen.

Die Anzeige soll mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme beim Umweltamt des Kreises Aachen (A 70.4, Fachbereich Bodenschutz - Altlasten, Tel.: 0241 / 5198 -2159, -2407, -2614, -2287 oder -2603) schriftlich eingehen.

Der Einsatz von Bodenmaterial der Zuordnungsklasse größer als Z 0 nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), von Recycling-Baustoffen und von Bauschutt ist ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht zulässig. Der Antrag auf Erteilung der erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis ist unter Verwendung der entsprechenden Antragsformulare in 3-facher Ausfertigung dem Umweltamt Kreis Aachen (A 70.4, Fachbereich Bodenschutz - Altlasten, Tel.: 0241 / 5198 - 2574 oder - 2264) schriftlich vorzulegen. Die Antragsunterlagen können telefonisch angefordert werden.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Bulic unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2603 zur Verfügung.

#### **Landschafts- und Naturschutz:**

Die externen Ausgleichsmaßnahmen, welche im Zusammenhang mit bereits bestehenden Ausgleichsflächen stehen, werden begrüßt. Allerdings bestehen nur dann keine Bedenken gegen die Ausweisung von Extensivgrünland, wenn eine regelmäßige Kontrolle (Monitoring/Pflanzenkartierung im Abstand von 3 Jahren) erfolgt.

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

#### **A 64 – Amt für Straßenbau und Wohnungswesen:**

Nach § 9 des Baugesetzbuches ist seit 2004 auch die Festsetzung von Flächen für Fahrradabstellplätze in Bebauungsplänen möglich. Der geplante großflächige Einzelhandel mit zentrumsrelevanten Sortimenten liegt in attraktiver Fahrradentfernung zu den innerstädtischen Wohnbereichen und den Stadtteilen Röhe, Bergrath, Pumpe und Stich. Zur Förderung des Radverkehrs wird daher angeregt, geeignete Flächen auf dem Grundstück für das Fahrradparken der Einwohner, Beschäftigten und Besucher im Bebauungsplan festzusetzen. Die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) geben hierzu Richtwerte von 1 Stellplatz je 55 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für die Kunden sowie 0,3 Stellplätze je Arbeitsplatz für die Beschäftigten an (Tab. B-2).



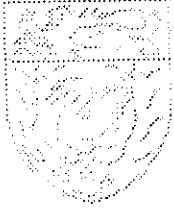
---

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Crombach unter der Tel.-Nr. 0241/5198-3703 zur Verfügung.

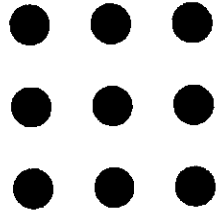
Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag:

Claudia Strauch

**Anlage**

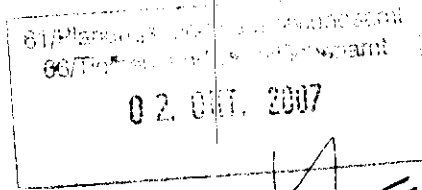


Kreis Aachen



Postanschrift: Kreis Aachen Postfach 500451 52088 Aachen  
Stadt Eschweiler  
Der Bürgermeister

Postfach 1328  
52233 Eschweiler



*Handwritten notes:*  
1. 8.07 site  
- Kopie f. H.  
Johanne und  
verantwortlichen  
Freige-  
en. E.

**Aufstellung Bebauungsplan 271A und 271B, Auerbachstraße  
Ihre Mail vom 19.09.2007, Anhang Gutachten**

Sehr geehrter Herr Schoop,  
sehr geehrte Damen und Herren,

nach Durchsicht des vorgelegten Bodengutachtens bestehen zunächst Bedenken.

Die Bodenschichtung im Bereich der möglichen Versickerungsanlage weist bis mind. 4m Tiefe durchgehend Lößlehm auf, welcher für die dauerhafte Versickerung von Niederschlagswasser nur bedingt geeignet ist.

Die Versickerungsversuche wurden ca. 10 cm unter der Geländeoberkante in der tiefgründig gepflügten, aufgelockerten Oberbodenschicht durchgeführt. Die hier ermittelten Werte sind nicht für die Versickerungsfähigkeit der darunter liegende Lößlehmsschicht anwendbar und dienen somit auch nicht der Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Gesamtgeländes. Zur genaueren Beurteilung der Versickerungsfähigkeit halte ich die Durchführung ergänzender Versickerungsversuche unterhalb der Oberbodenschicht im tieferen Bereich (geplante Sohle der Versickerungsanlage) für erforderlich.

Die Lage der Versickerungsversuche sollten im Bereich der geplanten Versickerungsanlage festgelegt werden. Hierbei bitte ich zu beachten, dass das Gelände im Bebauungsplangebiet von Nord nach Süd um ca. 10 m fällt.

Nach den textlichen Erläuterungen zum Bebauungsplan soll die Versickerungsanlage in der östlichen Grünanlage erfolgen. Dies hätte auf Grund der vorliegenden Höhenlage die Folge, dass das Niederschlagswasser zur Versickerungsanlage zum Teil gepumpt werden müsste.

Ich bitte sie, die vorgesehene Entwässerung der Bebauungsplangebiete in Bezug auf die oben genannten Punkte hin zu überprüfen und mir das überarbeitete Entwässerungskonzept zur Abstimmung vorzulegen. Für Rückfragen steht Ihnen mein Mitarbeiter Herr Heining unter der Rufnummer 02 41 / 51 98 2286 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrage;  
*[Signature]*  
Hans Drießen

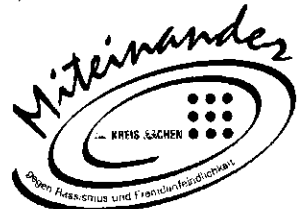
70.1 - Untere Wasserbehörde

Dienstgebäude  
Zollernstraße 10  
52070 Aachen

Telefon-Durchwahl  
0241/5198-2286  
Zentrale  
0241/5198-0  
Telefax  
0241/5198-2268  
E-Mail  
Rudolf-Heining@Kreis-  
Aachen.de  
Auskunft erteilt  
Herr Rudolf Heining

Zimmer  
A 617  
Mein Zeichen  
(bitte angeben)  
70.1.0-

Tag  
21.09.2007



Telefax Zentrale  
0241 / 53 31 90  
Internet  
<http://www.kreis-aachen.de>

Bankverbindung der  
Kreiskasse Aachen  
BLZ 390 500 00  
Konto 304 204  
Sparkasse Aachen

Postgirokonto der  
Kreiskasse Aachen  
BLZ 370 100 50  
Konto 1029 86-508 Köln

Das Kreishaus ist mit  
den Buslinien  
1, 3, 7, 11, 13, 14, 21,  
27, 33, 34, 37, 46, 56,  
57, 77, 163 bis  
Haltestelle Normaluhr  
und in ca. 10 Minuten  
Fußweg vom Haupt-  
bahnhof zu erreichen.

Bürgertelefon  
0800 / 5198000

**Florian Schoop - Antwort: BPlan 271A u 271B Auerbachstrasse der Stadt Eschweiler**

**Von:** <Rudolf-Heining@Kreis-Aachen.de>  
**An:** "Florian Schoop" <Florian.Schoop@eschweiler.de>  
**Datum:** Donnerstag, 8. November 2007 11:31  
**Betreff:** Antwort: BPlan 271A u 271B Auerbachstrasse der Stadt Eschweiler

Sehr geehrter Herr Schoop,

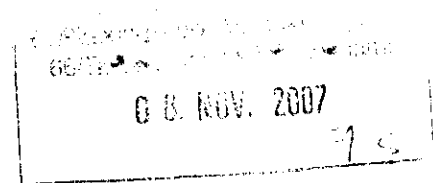
eine schriftliche Stellungnahme habe ich nicht verfasst. hier die entsprechende Ergänzung:

Nach Vorlage des ergänzenden Bodengutachtens bestehen gegen die Ableitung der anfallenden Niederschlagswässer in den Mischwasserkanal keine Bedenken.  
Die hydraulischen Einzelheiten sind mit der Bezirksregierung abzustimmen.

Mit freundlichem Gruß  
Im Auftrage:

Rudolf Heining

Kreis Aachen  
A 70 Umweltamt  
Untere Wasserbehörde  
Zollernstr. 10  
52070 Aachen  
Tel: 0241 / 5198 - 2286  
Fax: 0241 / 5198 - 2268  
eMail: rudolf-heining@kreis-aachen.de

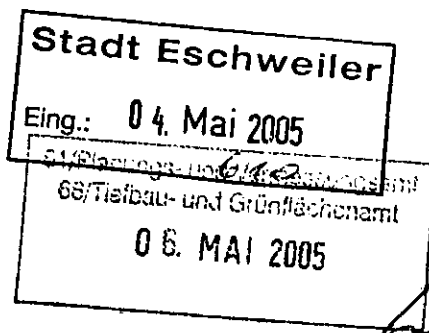


Briefanschrift:  
Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege - Endericher Straße 133 - 53115 Bonn

Stadt Eschweiler

Postfach 1328

52233 Eschweiler



Datum  
02.05.2005

Auskunft erteilt  
Frau Sahl

E-Mail:  
i.sahl@lvr.de

Zimmer-Nr. Tel.: (02 28) 98 34- Fax: (02 28) 60465  
C 127 190 30 1

Zeichen - bei allen Schreiben bitte angeben  
333.45-33.1/05-003

Bauleitplanung der Stadt Eschweiler  
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 271 - Auerbachstrasse -  
80. Änderung des Flächennutzungsplanes - Auerbachstrasse -  
hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Ihr Schreiben vom 17.03.2005 - Az.: 610.22.10-80;

Sehr geehrter Herr Schoop,

für die Übersendung der Planungsunterlagen zur o.a. Bauleitplanung danke ich Ihnen.

Eine konkrete Aussage dazu, ob es zu Konflikten zwischen der Planung und den Belangen des Bodendenkmalschutzes 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.

Unabhängig hiervon verweise ich jedoch auf die §§ 15 und 16 DSchG NW und bitte Sie sicherzustellen, dass bei der Planrealisierung auf diese gesetzlichen Vorgaben hingewiesen wird.

Besucheranschrift:  53115 Bonn - Endericher Straße 133  
 53115 Bonn - Endericher Straße 129 und 129a

Besuchszeit: Mo. - Fr. 9.00 - 15.00 Uhr oder nach telefonischer Vereinbarung

Straßenbahnhaltestelle Bonn-Hauptbahnhof  
Bushaltestelle Karlstraße - Linien 621, 634, 636, 637, 638, 639, 800, 843, 845  
DB-Hauptbahnhof Bonn

Zahlungen nur an den Landschaftsverband Rheinland - Kasse  
50663 Köln auf eines der untenstehenden Konten  
Westdeutsche Landesbank 60 061 (BLZ 300 500 00)  
Deutsche Bundesbank Filiale Köln 370 017 10 (BLZ 370 000 00)  
Postbank Niederlassung Köln 5 64-5 01 (BLZ 370 100 50)

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, 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

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Sahl'.

(Sahl)



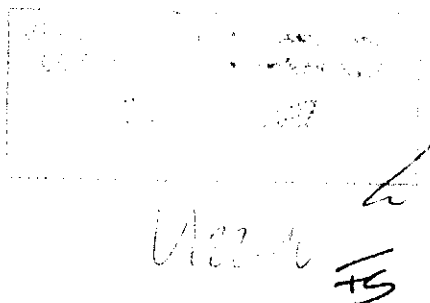
Stadt Eschweiler  
Empf. 22.09.2007  
610

Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege · Endericher Straße 133 · 53115 Bonn

Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege

Stadt Eschweiler  
Abteilung für Planung und  
Entwicklung  
Herr Schoop  
Postfach 1328

52233 Eschweiler



Datum und Zeichen bitte stets angeben

25.09.2007  
333.45 – 33.1a/07-001

Frau Schneider  
Tel.: (02 28) 98 34- 164  
Fax: (02 21) 82 84- 0370  
Elisabeth.Schneider@lvr.de

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 271B –Auerbachstraße-  
Beteiligung als Träger öffentlicher Belange  
Belange des Bodendenkmalschutzes**

Ihr Schreiben vom 23.08.2007 Az.: 610.22.10-271B

Sehr geehrter Herr Schoop,

die Prüfung der vorliegenden Archivunterlagen bezüglich möglicher Auswirkungen der o.a. Planung auf archäologische Kulturgüter hat zunächst keine wesentlichen umwelt- bzw. planungsrelevanten Hinweise erbracht. Zu beachten ist jedoch, dass die verfügbaren Daten nicht das Ergebnis einer systematischen Erhebung sind. Daher geben diese nur einen ersten Hinweis zu der archäologischen Ausgangssituation und ermöglichen nur ansatzweise Aussagen zum Bestand archäologischer Kulturgüter bzw. Kulturlandschaftsbestandteile. Zur Prüfung der Auswirkungen der Planung auf das archäologische Kulturgut im Zusammenhang mit der Erarbeitung der Grundlagen für den Umweltbericht und damit insbesondere zur Vorbereitung der Abwägungsentscheidung rege ich an, in der Fläche eine Bestandserhebung (archäologische Grunderfassung) zu ermöglichen. Erst dieses Ergebnis ermöglicht eine Aussage dazu, in welchem Umfang die Belange des Bodendenkmalschutzes entscheidungserheblich für die Planung sein können.

Auf der Grundlage der vorliegenden Datenbasis, wird die Grunderfassung der Bodendenkmäler- soweit es die Bodenverhältnisse erlauben - zunächst durch Mitarbeiter des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege durchgeführt. Diese Maßnahme, die im Interesse der frühzeitigen Konfliktbewältigung durchgeführt wird, setzt jedoch eine enge und der Planung angepasste Zusammenarbeit mit Ihnen als Planungsbehörde bzw. Untere Denkmalbehörde voraus.

Die Grunderfassung der Bodendenkmälern erfordert eine vorbereitete Fläche. Um Indizien zu Bodendenkmälern ausmachen zu können, muss die Fläche gepflügt, geeeggt und abgereget sein, nur so sind Bodendenkmäler an der Oberfläche überhaupt nachweisbar.

Besucheranschrift.  53115 Bonn - Endericher Straße 133  
 53115 Bonn - Endericher Straße 129 und 129a

Besuchszeit: Mo. - Fr 9 00 - 15 00 Uhr oder nach telefonischer Vereinbarung

Straßenbahnhaltestelle Bonn-Hauptbahnhof  
Bushaltestelle Karlstraße - Linien 621, 634, 636, 637, 638, 639, 800, 843, 845  
DB-Hauptbahnhof Bonn

Zahlungen nur an den Landschaftsverband Rheinland – Finanzbuchhaltung - 50663 Köln auf eines der untenstehenden Konten

Westdeutsche Landesbank 60 061 (BLZ 300 500 00)  
Postbank Niederlassung Köln 5 64-5 01 (BLZ 370 100 50)

**Ich bitte Sie daher umgehend um folgende Informationen:**

Ermöglicht die derzeitige (landwirtschaftliche) Nutzung der Fläche (bzw. Teile davon) eine Grunderfassung der Bodendenkmäler bzw. wann ermöglicht die Nutzung eine Grunderfassung der Bodendenkmäler

Wann muss das Prospektionsergebnis voraussichtlich vorliegen, damit das es zur Ergänzung des Umweltberichtes und damit für die die Planung ausgewertet werden kann.

Außerdem bitte ich um Mitteilung, ob Hinweise auf großflächige Bodenveränderungen (Materialentnahmegruben, Aufschüttungen etc.) im Plangebiet vorliegen, da diese Auswirkungen auf den Kulturgüterbestand haben.

Eine Begehung wird erst dann terminlich abgestimmt, wenn diese Informationen vorliegen.

Abschließend weise ich darauf hin, dass ein Betretungsrecht für die Flächen vorliegen muss (§ 209 BauGB).

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
E. Schneider

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

09. MAI 2005



**Straßen.NRW.**

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen  
Niederlassung Aachen · Postfach 500245 · 52086 Aachen

Stadt Eschweiler  
Postfach 1328  
52233 Eschweiler

*MA.5*  
*FS 10/05*  
**Niederlassung Aachen**

Kontakt: Nortrud Riemann  
Telefon: 0241/6093-316  
Fax: 0241/6093-302  
E-Mail: nortrud.riemann@strassen.nrw.de  
Zeichen: 4100.23100-  
(Bei Antworten bitte angeben.)  
Datum: 09.05.2005

80. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eschweiler sowie Aufstellung des Bebauungsplanes 271 Auerbachstraße – Ihre Schreiben vom 17.03.2005 – AZ 610.22.10-80 und 610.22.10.80

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o.g. Bauleitplanung der Stadt Eschweiler bestehen seitens der Niederlassung Aachen grundsätzlich keine Bedenken. Ich gehe davon aus, dass der geplante 6-streifiger Ausbau der A4 bei Ihrer Planung berücksichtigt ist. Betreffend des neu ausgewiesenen Wohngebietes weise ich darauf hin, dass ein Anspruch auf Errichtung von eventuell notwendigen Lärmschutzeinrichtungen im Zuge des klassifizierten Straßennetzes gegenüber dem Landesbetrieb nicht besteht.

Die Stellungnahme der Niederlassung Köln ist zu berücksichtigen. In das von dort geforderte Verkehrsgutachten sind auch die betroffenen Bereiche der B 264 und L 238 sowie die entsprechenden Knotenpunkte mit einzubeziehen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

*N. Riemann*  
Nortrud Riemann

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

WestLB Düsseldorf · BLZ 30050000 · Konto-Nr 4005815  
Steurnummer: 5319/3972/0701

Niederlassung Aachen  
Karl-Marx-Allee 220 · 52066 Aachen  
Postfach 500245 · 52086 Aachen  
Telefon: 0241/60930

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

24. NOV. 2005

*Handwritten signature*

17.11.2005



**Straßen.NRW.**

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen  
Niederlassung Aachen · Postfach 500245 · 52086 Aachen

**Stadt Eschweiler  
Abt. für Planung und Entwicklung**

**52233 Eschweiler**

**Niederlassung Aachen**

Kontakt: Frau Zimmermann  
Telefon: 0241/6093-131  
Fax: 02171/3995-0513  
E-Mail: christel.zimmermann@strassen.nrw.de  
Zeichen: 1.13.03.07 41 Zi B 264  
(Bei Antworten bitte angeben.)  
Datum: 17.11.2005

80. Änderung des Flächennutzungsplanes – Auerbachstraße –  
Bebauungsplan 271 – Auerbachstraße –

Ihre Schreiben vom 04.10.2005 – 610.21.10-80 – 610.22.10-271

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf der Grundlage meiner Stellungnahme vom 09.05.2005, die auch weiterhin Gültigkeit besitzt,  
wird seitens der Straßenbauverwaltung der o.a. Bauleitplanung der Stadt Eschweiler zugestimmt.  
Das hiernach geforderte Verkehrsgutachten bitte ich mir zu gegebener Zeit vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

*Handwritten signature*  
Grüttemeier

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

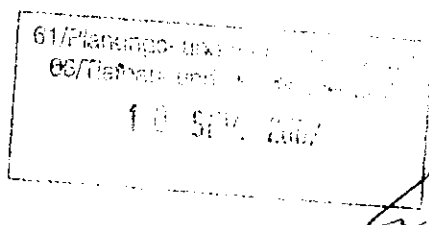
WestLB Düsseldorf · BLZ 30050000 · Konto-Nr 4005815  
Steuernummer: 5319/5972/0701

Niederlassung Aachen  
Karl-Marx-Allee 220 · 52066 Aachen  
Postfach 500245 · 52086 Aachen  
Telefon: 0241/60930



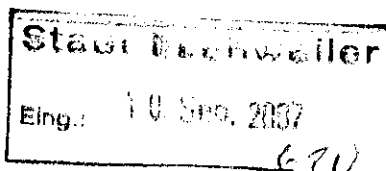
# Straßen.NRW.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen



Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen  
Regionalniederlassung Vile-Eifel - Außenstelle Aachen  
Postfach 500245 · 52086 Aachen

Stadt Eschweiler  
Postfach 1328  
52233 Eschweiler



Kontakt: Herr Völl  
Telefon: 0241/6093-129  
Fax: 0241/6093-480  
E-Mail: gottfried.voell@strassen.nrw.de  
Zeichen: 21001/40400/1.13.03.07 BP271A (132/07)  
(Bei Antworten bitte angeben.)  
Datum: 06.09.2007

**Bebauungsplan 271 A - Auerbachstraße**  
Ihr Schreiben 610.22.10-271A vom 23.08.2007

Anlage: Allgemeine Forderungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o.a. Bauleitplanung der Stadt Eschweiler bestehen seitens der Straßenbauverwaltung grundsätzlich keine Bedenken.

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Autobahn 4 Aachen-Köln und im Süden an die Bundesstraße 264 (Aachener Straße). Es sind daher die Bestimmungen des Fernstraßengesetzes (FStrG), insbesondere des § 9 FStrG zu beachten.

Im Übrigen verweise ich auf Ihre Begründung zum Bebauungsplan 271A, Ziffern 4.4.1. und 4.11.3. sowie auf meine Schreiben vom 09.05.2005 und 17.11.2005 zum Bebauungsplan Nr. 271.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Grüttemeier

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

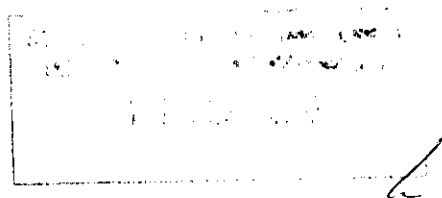
WestLB Düsseldorf · BLZ 30050000 · Konto-Nr 4005815  
Steuernummer: 319/5972/0701

Regionalniederlassung Vile-Eifel  
Außenstelle Aachen  
Karl-Marx-Allee 220 · 52066 Aachen  
Postfach 500245 · 52086 Aachen  
Telefon: 0241/6093-0



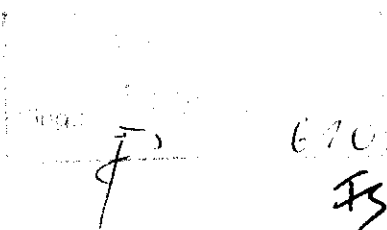
# Straßen.NRW.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen



Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen  
Regionalniederlassung Vile-Eifel - Außenstelle Aachen  
Postfach 500245 · 52086 Aachen

Stadt Eschweiler  
Postfach 1328  
52233 Eschweiler



Kontakt: Herr Völl  
Telefon: 0241/6093-129  
Fax: 0241/6093-480  
E-Mail: gottfried.voell@strassen.nrw.de  
Zeichen: 21001/40400/1.13.03.07 BP271B (133/07)  
(Bei Antworten bitte angeben.)  
Datum: 07.09.2007

**Bebauungsplan 271 B - Auerbachstraße**  
Ihr Schreiben 610.22.10-271B vom 23.08.2007

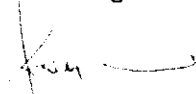
Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o.a. Bauleitplanung der Stadt Eschweiler bestehen seitens der Straßenbauverwaltung grundsätzlich keine Bedenken.

Weiter nördlich des Plangebietes verläuft die Autobahn 4 Aachen-Köln. Es sind daher die Bestimmungen des Fernstraßengesetzes (FStrG), insbesondere des § 9 (2) FStrG hinsichtlich der Anbaubeschränkungszone zu beachten.

Im Übrigen verweise ich auf Ihre Begründung zum Bebauungsplan 271B, Ziffern 5.4.1. und 5.10.3. sowie auf mein Schreiben vom 06.09.2007 zum Bebauungsplan Nr. 271 A.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Grüttemeier



# Straßen.NRW.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

61/Planungs- und Vermessungsamt 66/Tiefbau- und Grünflächenamt 0 6. MAI 2005	Stadt Eschweiler Eing. 0 6. Mai 2005
--	---

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen  
Niederlassung Köln · Postfach 920332 · 51153 Köln

Stadt Eschweiler  
- Der Bürgermeister -  
610 Abteilung für Planung und Entwicklung  
Herrn Schoop  
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

Niederlassung Köln

Kontakt: Herr Fuhs  
Telefon: 0221- 83 97 286  
Fax: 0221- 83 97 100  
E-Mail: rainer.fuhs@strassen.nrw.de  
Zeichen: 2.10.07.19\_A4-80\_Änd.FNP-Eschweil  
(Bei Antworten bitte angeben.)

Datum: 04. Mai 2005

**80. Änderung Flächennutzungsplan und Aufstellung des Bebauungsplanes 271 Auerbach-  
strasse  
TÖB- Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB**

Anlage: Merkblatt „Allgemeine Forderungen“

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Schoop,

von der Seite des Landesbetriebes Nordrhein-Westfalen, Niederlassung Köln bestehen keine Bedenken den gegen die 80. Änderung des Flächennutzungsplanes und gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes, wenn folgende Bedingungen eingehalten werden.

Wir weisen darauf hin, dass kein Anspruch auf Lärmschutz seitens der Stadt Eschweiler besteht.

Bei den geplanten Gewerbeansiedlungen und Ausweisung von Einzelhandelsflächen im o. g. Bereich des FNP im Einzugsbereich der Anschlussstelle Eschweiler ist von Seiten der Stadt Eschweiler ein Verkehrsgutachten für die betroffene Anschlussstelle Eschweiler in Auftrag zu geben und der NL Köln vorzulegen. Das Gutachten soll Aufschluss geben über die Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der Anschlussstelle im Hinblick auf zusätzliche Verkehrsbelastungen durch die neuen Gewerbebestände. Ein sich daraus ergebender Umbau der Anschlussstelle geht zu Lasten der Stadt Eschweiler.

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

WestLB Düsseldorf · BLZ 30050000 · Konto-Nr 4005815  
Steuernummer: 5319/5972/0701

Niederlassung Köln  
Am Grauen Stein 33 · 51105 Köln  
Postfach 920332 · 51153 Köln  
Telefon: 0221/83970

Die in der Anlage beigefügten allgemeinen Forderungen sind unbedingt zu beachten und einzuhalten.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'AF', written over a horizontal line.

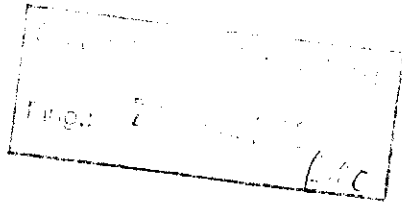
(Andreas Früh)



## Allgemeine Forderungen

1. Ein Hinweis auf die Schutzzonen der BAB gemäß § 9 (1+2) FStrG ist in den Textteil des Bauleitplanes aufzunehmen. Um Eintragung der Schutzzonen in den Plan wird gebeten.
2. In einer Entfernung von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbauverbotszone § 9(1) FStrG ) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Anlagen und Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z.B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o.ä). Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung .
3. In einer Entfernung von 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn ( Anbaubeschränkungszone § 9 (2) FStrG )
  - a. dürfen nur solche bauliche Anlagen errichtet , erheblich geändert oder anders genutzt werden, die, die Sicherheit und Leichtigkeit des Autobahnverkehrs weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen oder dergleichen gefährden und beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
  - b. sind nur solche Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden zulässig, die, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigen wird. Vor der Errichtung von Beleuchtungsanlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen.
  - c. dürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angabe über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung angebracht oder aufgestellt werden.

Zur befestigten Fahrbahn gehören auch Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungstreifen der Anschlussstellen und der Autobahnkreuze.
4. Bei Kreuzungen der BAB durch Versorgungsleitungen und der nachrichtlichen Übernahme der Leitungen innerhalb der Schutzzonen gemäß § 9 (1+2) FStrG ist die Abstimmung mit der Bundesstraßenverwaltung außerhalb des Planverfahrens erforderlich.
5. Gemäß § 33 der Straßenverkehrsordnung ist die Straßenbauverwaltung an Maßnahmen zu beteiligen, die, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB beeinträchtigen können. Vom städtischen Bauordnungsamt ist daher sicherzustellen, dass über die BAB Schutzzonen hinaus Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen und sonstige Hinweise, die den Verkehr auf der BAB beeinträchtigen können, nur dann aufgestellt werden dürfen, wenn die Straßenbauverwaltung zugestimmt hat.
6. Immissionsschutz für neu ausgewiesene Gebiete geht zu Lasten der Gemeinde / Stadt.



# Straßen.NRW.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen



Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen  
Niederlassung Krefeld Postfach 101352 47713 Krefeld

Stadt Eschweiler  
- 610 Planung und Entwicklung -  
Postfach 13 28

52233 Eschweiler

## Niederlassung Krefeld

Kontakt: Frau Ute Tillmann  
Telefon: 02151-819-347  
Fax: 02151-819-420  
E-Mail: Ute.Tillmann@strassen.nrw.de  
Zeichen: 4700.23100.071 -2.10.07.05/06\_A4  
(Bei Antworten bitte angeben.)  
Datum: 23.01.2006

**80. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan 271 – Auerbachstrasse –  
hier: Verkehrsuntersuchung / Machbarkeitsstudie**

**Ihr Schreiben vom 29.11.2005 – Az.: 610.22.10 - 271 und 610.21.10 – 80**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das mit obigen Schreiben vorgelegte Verkehrsgutachten wurde für den Bereich der Autobahnanbindung ( Knoten 2 + 3 der Anschlussstelle Eschweiler ) geprüft.

Die Annahmen und Berechnungen für die aus dem Bebauungsplan entstehenden Zusatzbelastungen sind plausibel und nachvollziehbar. Die zu erwartenden Qualitätsstufen nach HBS sind ausreichend.

Es bestehen daher aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

( Heinz-Gerd Biewald )

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

WestLB Düsseldorf BLZ 30050000 Konto-Nr 4005815  
Steuernummer: 5319/5972/0701

Niederlassung Krefeld  
Hansastraße 2 47799 Krefeld  
Postfach 101352 47713 Krefeld  
Telefon: 02151/8190

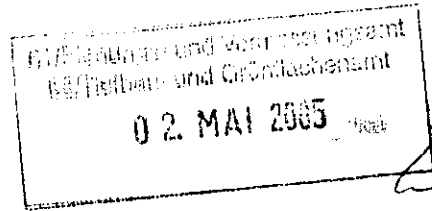


# STAATLICHES UMWELTAMT AACHEN

☒ Staatliches Umweltamt Aachen - Postfach 10 15 55 - 52015 Aachen

Stadt Eschweiler  
Der Bürgermeister  
Postfach 13 28

52233 Eschweiler



Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen, meine Nachricht vom	Durchwahl, Name	Datum
610.22.10.80, 17.03.2005 hier eingegangen am: 22.03.2005	26.1/1.3-203.00 und 26.1/1.6-203.01 Em	-352, Herr Emonds	26.04.2005

80. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Bebauungsplan Nr. 271 „Auerbachstraße“ der Stadt Eschweiler

Zu der o.g. Planung nehme ich wie folgt Stellung:

## Immissionsschutz

Neben dem großflächigen Fachmarktzentrum planen Sie ein allgemeines Wohngebiet (WA). Der Nutzungskonflikt, der durch das geplante Sondergebiet (Anlieferungs- und Parkplatzlärm, Lüftungsanlagen u.ä.) mit dem bereits bestehenden Gewerbegebiet für die Anwohner des WA hervorgerufen wird, soll entsprechend Ziffer 6.3 „Immissionen“ Ihrer Begründung durch ein schalltechnisches Gutachten eines Sachverständigen geklärt werden. Das schalltechnische Gutachten bitte ich mir zur Prüfung zu übersenden.

Bezüglich der Ausweisung eines WA entlang der Dreieckstraße ist aber auch noch auf einen anderen Nutzungskonflikt hinzuweisen. In der Dreieckstr. 33-37 existieren die Maschinenfabrik Wilhelm Stolz und die L.C. Schoenau & Co. mit „Wärme-Kälte-Schallschutz“. Beide Firmen müssten entweder stillgelegt oder ausgesiedelt werden, da der Störcharakter dieser Firmen nicht mit dem eines WA vereinbar ist. Im weiteren Bebauungsplanverfahren ist dieser Nutzungskonflikt zu lösen.

eMail [poststelle@stua-ac.nrw.de](mailto:poststelle@stua-ac.nrw.de)

Diensträume  
☒ Franzstraße 49  
☐ Lukasstraße 1

Telefonzentrale  
(02 41) 45 7-0

[www.stua-ac.nrw.de](http://www.stua-ac.nrw.de)

Telefax  
(02 41) 45 72 91

Bankverbindung  
Landeskasse Köln  
Konto-Nr. 96560 WestLB Düsseldorf  
BLZ 300 500 00

.../2

Telefon außerhalb der Dienstzeit (02 41) 45 73 90 (Anrufbeantworter). Bei Schadensfällen (02 01) 71 44 88 (Bereitschaftszentrale Essen). Erreichbar mit den Linien des AVV bis Haltestelle "Alter Posthof" oder vom Hbf Aachen in 10 Minuten zu Fuß.

### Altlasten und Bodenschutz

Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen aus altlastentechnischer Sicht Bedenken.

Zu den von Ihnen ermittelten Altlastverdachtsflächen liegen mir weitergehende Informationen derzeit nicht vor, da eine Gefährdungsabschätzung für diese Flächen, soweit mir bekannt ist, bislang nicht durchgeführt worden ist. Ob von den Verdachtsflächen möglicherweise Belastungen für die Umwelt ausgehen bzw. die beabsichtigte Nutzung mit den Verdachtsflächen vereinbar ist, kann von mir deshalb derzeit nicht beurteilt werden.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Aus der Nutzung des Bodens darf deshalb keine Gefahr für die Nutzer entstehen. Die Bauleitplanung darf somit keine Nutzung vorsehen, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Altlast unvereinbar und deshalb unzulässig wäre.

Aus den v.g. Gründen werden deshalb gegen die o.g. Bauleitplanung vorsorglich Bedenken erhoben, bis nähere Angaben über Art, Umfang und Beschaffenheit und evtl. vorhandene Gefährdungspotentiale möglich sind.

Das weitere Vorgehen bitte ich mit der nach §§ 7 und 8 LBodSchG zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Zur Verfahrensvereinfachung wird empfohlen, das Staatliche Umweltamt in die Abstimmung mit einzubeziehen.

In diesem Zusammenhang verweise ich auf den RdErl. des MSV/MBW/MURL vom 05.05.1992 "Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" (veröffentlicht im MBl. NW. 1992, S. 876).

### Grundwasser

Nach den hier vorliegenden Unterlagen befindet sich der Grundwasserstand im Planbereich bei ca. < 5 m unter Flur. Es ist deshalb ein entsprechender Hinweis in die Verfahrensunterlagen aufzunehmen, so dass bereits bei der Planung von z.B. tiefgründenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser berücksichtigt werden können.

Es ist weiterhin 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.

Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)

Gegen die o.g. Planung bestehen Bedenken.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist unter Berücksichtigung des § 51 a LWG für das Plangebiet bisher nicht geregelt und nachgewiesen worden.

Eine Rücknahme meiner geäußerten Bedenken ist nur möglich, wenn die erforderlichen Darlegungen mittels Vorlage entsprechender Unterlagen bei mir erfolgt sind. Einzelheiten bitte ich dem RdErl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NRW vom 18.05.1998 zu entnehmen.

Im Auftrag

  
Emonds



# STAATLICHES UMWELTAMT AACHEN

☒ Staatliches Umweltamt Aachen - Postfach 10 15 55 - 52015 Aachen

Stadt Eschweiler  
Der Bürgermeister  
Postfach 13 28

52233 Eschweiler

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

3 1. OKT. 2005

Stadt Eschweiler

Eing.: 3 1. Okt. 2005

U 4. 11.

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen, meine Nachricht vom	Durchwahl, Name	Datum
610.21.10-80 und 610.22.10-271 hier eingegangen am: 10.10.2005	26.1/1.3-203.00 und 26.1/1.6-203.01 Em, 26.04.2005	-352, Herr Emonds <i>FS 2/1</i>	27.10.2005

80. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Bebauungsplan Nr. 271 „Auerbachstraße“ 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

### 1) Wohnhaus, Auerbachstr. 6

Bisher genießt dieses Haus einen Schutzanspruch, der den Anwohnern gleicht, die in einem Mischgebiet wohnen. Da dieser Schutzanspruch aufgrund Ihrer Planung entfällt, ist der Verbleib bzw. die Aussiedlung des Wohnhauses im weiteren Bauleitplanverfahren zu klären.

### 2) Neugeplantes Wohngebiet

Der Sachverständige hat den Lärmschutzwall anhand einer 1½-geschossigen Bebauung (Fensteroberkante des höchsten zu schützenden Fensters 5 m) bemessen. Ich weise darauf hin, dass bei einer derart geringen Höhe des Lärmschutzwalles im südlichen Bereich des geplanten

eMail [poststelle@stua-ac.nrw.de](mailto:poststelle@stua-ac.nrw.de)

Diensträume  
☒ Franzstraße 49  
☐ Lukasstraße 1

Telefonzentrale  
(02 41) 45 7-0

[www.stua-ac.nrw.de](http://www.stua-ac.nrw.de)

Telefax  
(02 41) 45 72 91

Bankverbindung  
Landeskasse Köln  
Konto-Nr. 96560 WestLB Düsseldorf  
BLZ 300 500 00

.../2

Telefon außerhalb der Dienstzeit (02 41) 45 73 90 (Anrufbeantworter). Bei Schadensfällen (02 01) 71 44 88 (Bereitschaftszentrale Essen). Erreichbar mit den Linien des AVV bis Haltestelle "Alter Posthof" oder vom Hbf Aachen in 10 Minuten zu Fuß.

WA im Dachgeschoss tagsüber und nachts die zulässigen Immissionswerte überschritten würden und das Dachgeschoss zu Wohnzwecken nicht nutzbar wäre.

Außerdem haben Sie in Ihrer textlichen Festsetzung unter Pkt. 5 angegeben, dass der Lärmschutzwall 3,0 m hoch sein muss. Nach den Berechnungen des Sachverständigen ist der Lärmschutzwall mindestens in einer Höhe von 3,0 m – 3,5 m zu errichten. Ich bitte, die Höhe des Lärmschutzwalles entsprechend den Ausführungen im Schallschutzgutachten zu korrigieren und ggf. bei Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken die Höhe des Lärmschutzwalles durch den Sachverständigen neu berechnen zu lassen bzw. diese Höhe textlich festzusetzen.

#### 6) Wohnhäuser Aachener Str. 36, 38

Die Jet-Tankstelle verursacht mit ihrem Tankstellenbetrieb an den Wohnhäusern der Aachener Str. 36, 38 sowohl tagsüber als auch nachts erhebliche Lärmbelastigungen (s. Tabelle 7 des schalltechnischen Gutachtens).

Da der Verkehrslärm eines Tankstellenbetriebes nur bedingt gemindert werden kann, sollte an den v.g. Wohnhäusern zumindest passiver Schallschutz in Form von Schallschutzfenstern vorgesehen werden. Auch hier sollte der Nutzungskonflikt im weiteren Bebauungsplanverfahren gelöst werden.

**Hinweis:** Die Tankstelle hat meines Wissens für die Nachtzeit keine Betriebserlaubnis.


#### Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)

Gegen das von Ihnen geplante Entwässerungskonzept bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Für eine abschließende Beurteilung hinsichtlich der vorgesehenen Niederschlagswasserbeseitigung bitte ich noch um Zusendung des hydrogeologischen Gutachtens.

Bei der geplanten Versickerung des Niederschlagswassers weise ich auf die Einhaltung folgender Randbedingungen hin:

- Die Einbindung der Versickerungsanlage ist nur im Bereich des natürlich anstehenden Bodens und nicht in Auffüllungsbereichen (Altlasten-Verdachtsflächen) zulässig. Ein Wasserzulauf aus der Versickerungsanlage in die Auffüllungen der Altlasten-Verdachtsfläche, auch durch seitliche Infiltration, ist auszuschließen.
- Es sind nur die unverschmutzten Niederschlagswässer der Dachflächen an die Versickerungsanlage anzuschließen.

Im Auftrag



Emonds

**Florian Schoop - Vorhabenbezogener Bebauungsplan 271B - Auerbachstraße -**

**Von:** "Lewandowski, Rainer (ASEAG, VCP)"  
**An:**  
**Datum:** Freitag, 31. August 2007 11:18  
**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan 271B - Auerbachstraße -

**Hier: Benachrichtigung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrter Herr Schoop,

gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 271B - Auerbachstraße - bestehen seitens der ASEAG grundsätzlich keine Bedenken.

Wir weisen darauf hin, dass das geplante Fachmarktzentrum mit dem Schwerpunkt in der Unterhaltungselektronik bis zu 450 m von der nächstliegenden Bushaltestelle "Lederfabrik" auf der Aachener Straße (Buslinien EW4, 28, 52) entfernt liegt und somit nicht ausreichend vom öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen wird. Der Nahverkehrsplan 2003 - 2007 für den Kreis Aachen weist 400 m als Grenzwert für die zumutbare Erreichbarkeit der Haltestellen in der betreffenden Ortslage (Mittelzentrum, solitäre Ortsteile und Ortsteile in Randlage) aus. Die Erschließung durch den ÖPNV dient der Grundversorgung der Einwohner und sichert darüber hinaus die Zielsetzungen, die Lagegunst der Stadt Eschweiler zu stärken und die Wohnqualität zu sichern.

Um künftig das geplante Fachmarktzentrum mit einer Buslinie über die Auerbachstraße erschließen zu können, sollten im Bereich des Knotens Auerbachstraße/Planstraße A für beide Fahrtrichtungen auf 20 m Länge Bushaltestellen berücksichtigt werden. Die genaue Lage der Bushaltestellen ist im weiteren Verfahren mit der ASEAG abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

Rainer Lewandowski

Aachener Straßenbahn und  
Energieversorgungs-Aktiengesellschaft  
Abt. Leistungscontrolling und Verkehrstechnik

Neuköllner Straße 1, 52068 Aachen  
Telefon: 0241 1688-332  
Telefax: 0241 1688-237  
E-Mail: Rainer.Lewandowski@aseag.de

[www.aseag.de](http://www.aseag.de)

Sitz der Gesellschaft: Aachen  
Registergericht Aachen, Handelsregister Abtfg. B Nr. 124

Aufsichtsratsvorsitzender: Oberbürgermeister Dr. Jürgen Linden  
Vorstand: Dipl.-Ing. Hans-Peter Appelf



61/Planungs- und Vermessungsbamt  
66/Tiefbau- und Grünflächenamt  
18. OKT. 2005



**AACHENER  
VERKEHRSVERBUND GMBH**

Neuköllner Straße 1, 52068 Aachen  
AVV-Linien 23, 30 und 43  
Internet: [www.avv.de](http://www.avv.de)

Aachener Verkehrsverbund GmbH · Neuköllner Straße 1 · 52068 Aachen

Stadt Eschweiler  
Abt. 610/ Planung und Entwicklung  
Herrn Schoop

Postfach1328  
52233 Eschweiler

Ihr Gesprächspartner: Herr Zaplana  
Unser Zeichen:  
Dokument: Dokument1

Telefon: 0241 / 96897-15  
Telefax: 0241 / 96897-20  
E-Mail: [J.Zaplana@avv.de](mailto:J.Zaplana@avv.de)

Datum: 14. Oktober 2005

## **Bebauungsplan 271 -Auerbachstraße- Ihr Schreiben vom 04.10.2005**

*FS 18/10*

*→ FuK .66 z.k. FS 25/14*

Sehr geehrter Herr Schoop,

wir danken Ihnen für die Benachrichtigung zum Entwurf des o.g. Bebauungsplans.

Gegen die Entwurfsplanung bestehen seitens des Aachener Verkehrsverbundes keine grundsätzlichen Bedenken. Wir bitten allerdings, folgende Hinweise und Anregungen zu beachten:

Die dem geplanten Fachmarktzentrum nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle „Lederfabrik.“ liegt nach einer von uns durchgeführten Distanzmessung in mindestens 400 m Fußwegentfernung über die Auerbachstraße. In Ihrer bisherigen Stellungnahme wird richtigerweise aufgeführt, dass die Entfernung zur Grundstücksgrenze 290 m beträgt. Diese Entfernung ist unseres Erachtens jedoch zur Bemessung nicht zielführend, da ein erheblicher Fußweg auch innerhalb des Grundstückes zu überwinden ist.

Um eine anspruchskonforme ÖPNV-Erschließung des Plangebietes sicher zu stellen, begrüßen wir daher Ihre Absicht, in Abstimmung mit der ASEAG zu prüfen, ob eine Änderung der Linienführung bestehender Linien (Linie 28 und andere) und die Einrichtung einer neuen Haltestelle sinnvoll sind. Aus Erfahrungen aus ähnlich gelagerten Räumen erwarten wir ein erhebliches Fahrgastpotenzial im Berufs- und Einkaufsverkehr.

Im Zuge der fortführenden Detailplanung empfehlen wir daher dringend, der Befahrbarkeit mit ÖPNV-Fahrzeugen (ausreichende Regelquerschnitte und Kurvenradien) wie auch der Vorhaltung geeigneter Flächen zur Anlage einer Bushaltestelle einschl. Warteflächen und ggf auch von Haltebuchten Rechnung zu tragen.

Mit freundlichen Grüßen

Aachener Verkehrsverbund GmbH

i.A.

Fahl

i.A.

Zaplana

Durchschrift: - Kreis Aachen, Stabstelle Strukturentwicklung (NVP Kreis Aachen)  
- ASEAG

Aufsichtsratsvorsitzender: Björn Jansen  
Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Hans Joachim Sistenich

Bankverbindung:  
Sparkasse Aachen (BLZ 390 500 00)  
Konto: 6 094 650  
IBAN: DE5739050000006094650  
BIC: AACSD33

Registergericht Aachen,  
Handelsregister Abt. B Nr. 5952  
USt-Id-Nr.: DE 169 963 856  
Steuernummer: 225 5760 0034

Planungs- und Verkehrsverbund  
AVV  
17. SEP. 2007



**AACHENER  
VERKEHRSVERBUND GMBH**

Stadt Eschweiler  
Eing.: 17. Sep. 2007  
J. Zaplana

Neuköllner Straße 1, 52068 Aachen  
AVV-Linien 23, 30 und 43  
Internet: www.avv.de

Aachener Verkehrsverbund GmbH • Neuköllner Straße 1 • 52068 Aachen

Stadt Eschweiler  
Abt. 610 / Planung und Entwicklung  
Herrn Schoop  
Postfach 1328  
52233 Eschweiler

Ihr Gesprächspartner: Juan Zaplana  
Unser Zeichen:  
Dokument: Dokument2

Telefon: 0241 / 96897-15  
Telefax: 0241 / 96897-20  
E-Mail: j.zaplana@avv.de

Datum: 10. September 2007

**Bebauungsplan 271A – Auerbachstraße  
Ihre Schreiben vom 04.10.2005 und vom 23.08.2007  
sowie unser Schreiben vom 14.10.2005**

Sehr geehrter Herr Schoop,

wir danken Ihnen für die Zusendung der Unterlagen zu den Bebauungsplänen 271A und B im Rahmen der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Hinsichtlich der Gebietserschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel haben wir festgestellt, dass die dem Plangebiet nächstgelegenen Haltestellen „Lederfabrik“ und „Steinstraße“ sich in bis zu 800 m Fußwegentfernung befinden.

Der Nahverkehrsplan für den Kreis Aachen sieht 400 m als Zielwert für die zumutbare fußläufige Erreichbarkeit von ÖPNV-Haltestellen in Gebieten dieser Kategorie (Mittelzentrum, Ortsteil in Kernrandlage) vor.

Wie bereits mit unserem Schreiben vom ~~25.~~<sup>14.</sup>10.2005 mitgeteilt, möchten wir dringend anregen, bei der Festsetzung der Straßenverkehrsflächen ausreichende Querschnitte, Kurvenradien und Haltemöglichkeiten wie auch gegebenenfalls Warteflächen für Fahrzeuge des ÖPNV vorzusehen.

Wir würden sehr begrüßen dass unsere Anregung berücksichtigt werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

Aachener Verkehrsverbund GmbH

i. A.  
  
Fahl

i. A.  
  
Zaplana

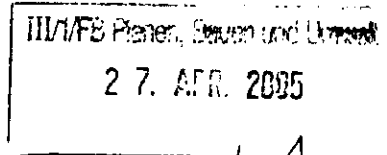
Durchschrift: 1.) Kreis Aachen, Stabstelle Strukturentwicklung (NVP Kreis Aachen)  
2.) ASEAG (V)

Aufsichtsratsvorsitzender: Björn Jansen  
Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Hans Joachim Sistenich

Bankverbindung:  
Sparkasse Aachen (BLZ 390 500 00)  
Konto: 6 094 850  
IBAN: DE57390500000006094650  
BIC: AACSD33

Registergericht Aachen,  
Handelsregister Abt. B Nr. 5952  
USt-Id-Nr.: DE 169 963 856  
Steuernummer: 225 5760 0034

RWE Power



RWE Power Aktiengesellschaft, Zentrale, 50416 Köln

Zentrale Köln

Stadtverwaltung Eschweiler  
Postfach 13 28

52233 Eschweiler

Ihre Zeichen 610.22.10-80  
Ihre Nachricht 17.3.2005  
Unsere Zeichen PBF-UL-Fuß  
Telefon 0221-480 - 22018  
Telefax 0221-480 - 88 22018  
E-Mail Gilbert.Fuss.@rwe.com

Köln, 21. April 2005

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 271 „Auerbachstraße“  
80. Änderung des Flächennutzungsplanes „Auerbachstraße“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir weisen darauf hin, dass die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L5102 in einem Teil des Plangebietes, wie in der Anlage "blau" dargestellt, Böden ausweist, die humoses Bodenmaterial enthalten.

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.

Dieser Teil des Plangebietes ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß §5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB bzw. §9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB durch eine Umgrenzung entsprechend der Nr. 15.11 der Anlage zur Planzeichenverordnung als Fläche zu kennzeichnen, 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 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

RWE Power Aktiengesellschaft  
Abt. Liegenschaften und Umsiedlungen

i. A.

Anlage

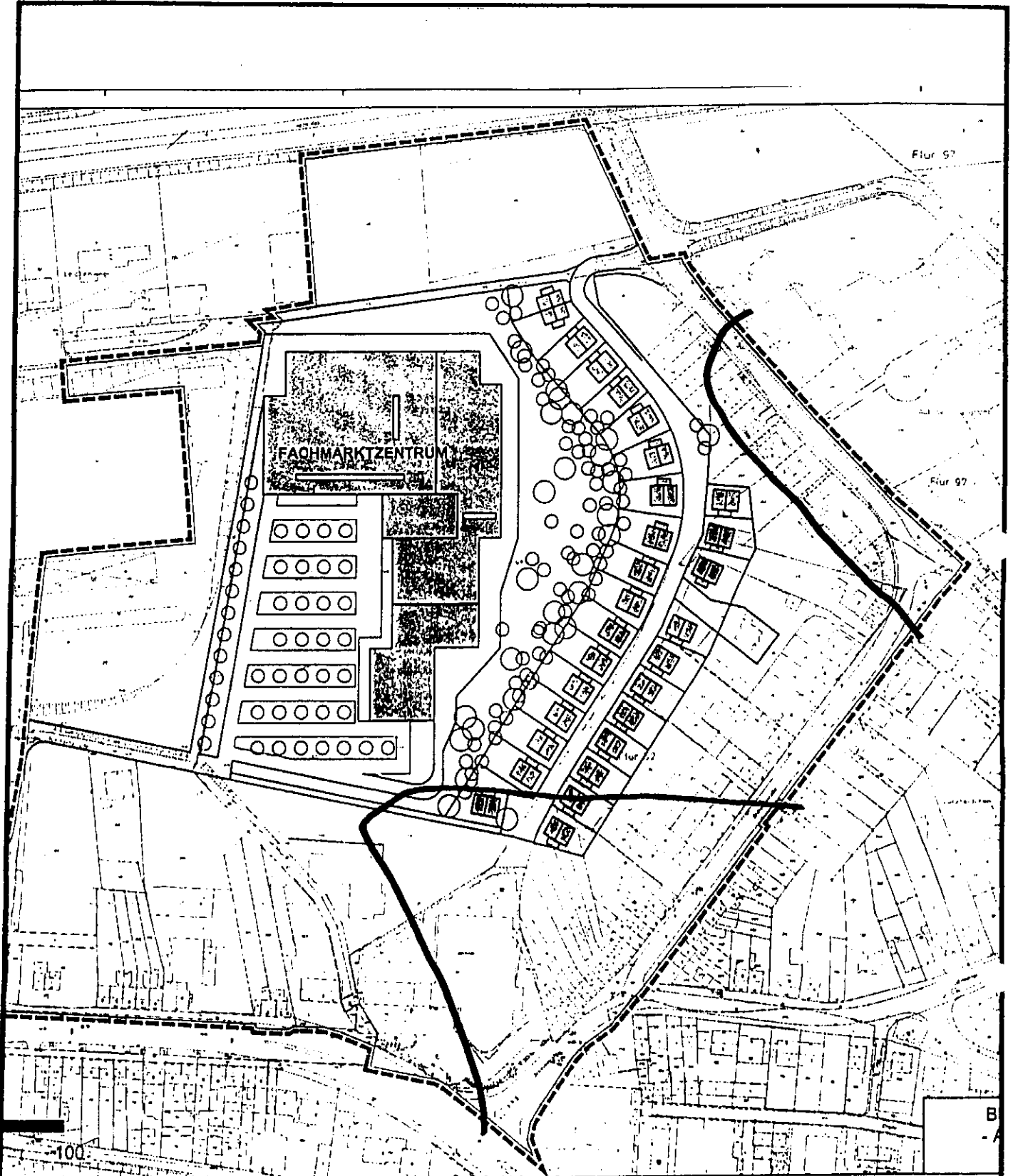
RWE Power  
Aktiengesellschaft

50416 Köln  
T: 0221/480-0  
F: 0221/480-13 51  
I: www.rwe.com

Vorsitzender des  
Aufsichtsrats:  
Harry Roels  
Vorstand:  
Dr. Gert Maichel  
(Vorsitzender)  
Dr. Dietrich Böcker  
Alwin Fitting  
Dr. Gerd Jäger  
Dr. Johannes Lambertz  
Antonius Voß

Sitz der Gesellschaft:  
Essen und Köln  
Eingetragen beim:  
Amtsgericht Essen  
HRB 17420  
Amtsgericht Köln  
HRB 117

Bankverbindung:  
WestLB AG  
BLZ: 300 500 00  
Kto.Nr.: 152561  
IBAN: DE43 3005 0000  
0000 1525 61  
BIC (SWIFT-Code):  
WELADED



Eschweiler BPL 271 und  
FNP 80. Änd.

— ≙ Bereich, für den humose  
Böden ausgewiesen sind

Maßstab 1: —————

Fl

RWE Power Abt. PBF-M Bergschäden-Markscheiderrel

21.04.05



Postanschrift: Stadtverwaltung Aachen - A 61/10 - D-52058 Aachen

Stadt Eschweiler  
Abteilung für Planung und Entwicklung  
z. Hd. Herrn Schoop  
Rathausplatz 1

52 249 Eschweiler

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

20. APR. 2005

Auskunft

Gebäude

Telefon

Telefax

e-mail

Internet

Aktenzeichen

Kassenzeichen

Buslinien

Haltestelle

Datum

Frau Gude-Starke

Lagerhausstraße 20

0241 / 432 6112

0241 / 432 6199

planungsamt@mail.aachen.de

www.aachen.de

1, 3, 11, 13, 14, 21, 44, 46, 56, 163

Hauptbahnhof

18.04.2005

U 2.5.  
Stadt Eschweiler

Eing.: 29. April 2005

67

**Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, gem. §3 (2) i.V.m. §4 (1) BauGB**  
hier: **Aufstellung des Bebauungsplanes 271 -Auerbachstrasse- sowie 80. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eschweiler**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes sowie gegen die 80. 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 bestehen jedoch Zweifel über die unter 'Kaufkraft und Flächenproduktivität für den Fachmarkt Unterhaltungselektronik' dargelegte durchschnittliche Raumleistung von 4500€/m<sup>2</sup>.

Gemäß den Unternehmensdaten bzw. dem Geschäftsbericht der Metrogruppe beläuft sich der Umsatz von Media Markt und Saturn statt auf 4500 €/m<sup>2</sup> auf 9459 €/m<sup>2</sup>.

Aufgrund dieser Daten würde sich ein Umsatz mit einer bedenklichen Größenordnung von über 33,1 Mio.€ -statt 15,7 Mio.€- ergeben, der Anhaltspunkte für eine Auswirkung der Kaufkraftbindung / Kaufkraftabflüsse über Eschweiler hinaus ergeben würde.

In Ihrer Begründung legen Sie des Weiteren dar, dass neben den 3500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Mediabereich insgesamt 4000m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche für übrige Sortimente festgesetzt werden sollen. Diese übrigen Sortimente werden in der Begründung jedoch nicht hinreichend für eine abschließende Beurteilung konkretisiert. Es ist beabsichtigt, unterschiedliche zentrenrelevante Sortimente auf eine Fläche von 4000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zuzulassen.

Eine Differenzierung der Festsetzungen ist für eine Beurteilung jedoch aus Sicht der Stadt Aachen notwendig.


Konto der Stadtkasse:  
Konto Nr. 34  
Sparkasse Aachen  
BLZ 390 500 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

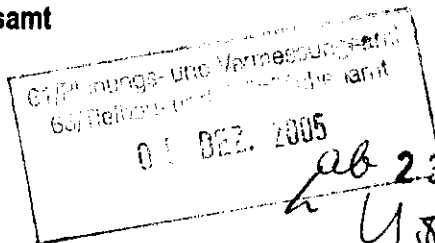
Ergänzend weist die Stadt Aachen nochmals auf die aktuelle Diskussion über die regionale Einzelhandelsentwicklung hin die zeigt, wie wichtig ein gemeinsames regionales Einzelhandelskonzept ist.

Ich möchte Sie bitten, die Stadt Aachen auch zukünftig am weiteren Verfahren zu beteiligen.

In Vertretung



(Gisela Nacken)  
Beigeordnete



ab 23. Nov. 2005 als fax  
U.S. 12, FS

Postanschrift: Stadtverwaltung Aachen - A 61/20 - D-52058 Aachen

Stadt Eschweiler  
Postfach 1328  
52233 Eschweiler

fax 02403 71532

### Bebauungsplan 171- Auerbachstraße- Beteiligung gemäß §4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Datum vom 04.10.05 haben Sie der Stadt Aachen zum Bebauungsplan 271 -Auerbachstraße- die Unterlagen im Rahmen der Beteiligung gemäß §4(2) BauGB sowie die entsprechenden Unterlagen für die parallel durchgeführte 80. Änderung des Flächennutzungsplans- Auerbachstraße- mit der Bitte um Stellungnahme zugesandt.

Am 10.11.05 teilten Sie der Stadt mit, dass die Frist auf den 23.11.05 verlängert sei.

Darüber hinaus wurde der Stadt eine Kopie eines an die Bezirksregierung gerichteten Schreibens zugesandt, mit ergänzenden Informationen bzgl. der Tragfähigkeit des Standortes Auerbachstraße.

Die Stadt Eschweiler beabsichtigt an der Auerbachstraße ein Fachmarktzentrum zu entwickeln mit einer Hauptausrichtung auf Unterhaltungselektronik. Neben den Verkaufsflächen von 3.200m<sup>2</sup>, die ehemals bei 3.500m<sup>2</sup> lagen für Unterhaltungselektronik sind weitere 4.200m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Sortimente vorgesehen. Diese splitten sich auf in 1.700m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Camping, Zweirad und Sportartikel und 2.500m<sup>2</sup>, die für weitere zentrenrelevante Sortimente wie Textil, Babyartikel, Bettwaren und Tiernahrung mit jeweils 500-max.900m<sup>2</sup> vorgesehen werden sollen.

Die Stadt Aachen begrüßt, dass die Stadt Eschweiler eine Differenzierung der Sortimente und Begrenzung der Verkaufsflächen für die Fachmärkte für Sport und weitere Sortimente vorgenommen hat, und damit die Bedenken vom 18.04.05 bzgl. dieses Punktes ausgeräumt wurden.

Gegen eine Kaufkraftbindung vor Ort bzgl. der angedachten zentrenrelevanten Sortimente bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Allerdings kann die Stadt Aachen die zu erwartenden Auswirkungen auf die eigenen zentralen Versorgungsbereiche auf Grund der vorliegenden Unterlagen nicht verifizieren.

Obwohl weitere Informationen durch die o.g. ergänzenden Unterlagen vorgelegt wurden, enthalten diese keine Aussagen dazu welche Auswirkungen zu erwarten sind, das heißt welches Umsatzvolumen durch die Maßnahme von den einzelnen Standorten (Innenstädten der Nachbargemeinden) abgezogen werden.

Darüber hinaus weißt die Stadt Aachen auf den Umstand hin, dass die in der Stellungnahme vom 18.04.05 genannten

Konto der Stadtkasse:  
Konto Nr. 34  
Sparkasse Aachen  
BLZ 390 500 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

Stadt Eschweiler  
Eing: 25. Nov. 2005

Auskunft  
Gebäude  
Telefon  
Telefax  
e-mail  
Internet

Frau Stiel  
Lagerhausstraße 20  
0241 / 432 6125  
0241 / 432 6199  
planungsamt@mail.aachen.de  
www.aachen.de

Aktenzeichen  
Kassenzeichen  
Buslinien  
Haltestelle  
Datum

1, 3, 11, 13, 14, 21, 44, 46, 56, 163  
Hauptbahnhof  
13.11.05

Handwritten signatures and notes: J.M., 271/M, 171/161, 16002

Umsatzzahlen für Unterhaltungselektronik hier Mediamarkt aus den Zusammenstellungen des Einzelhandelsinstituts, und sich daher um eigene Angaben der Media/Saturn-Holding handelt.

Auch wenn zu erwarten ist, dass die Kaufkraftabflüsse, die durch die kleinteilige Struktur der Sortimente außer Unterhaltungselektronik für die Stadt Aachen gering sein werden, erscheint ein Gutachten zur abschließenden Beurteilung für das Sortiment Unterhaltungselektronik erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



(Werner Wingefeld)

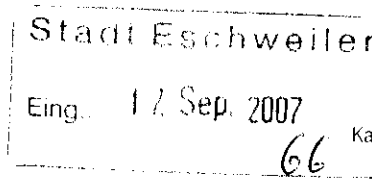
Amtsleiter des Planungsamtes



Postanschrift: Stadtverwaltung Aachen - FB 61/50 - D-52058 Aachen

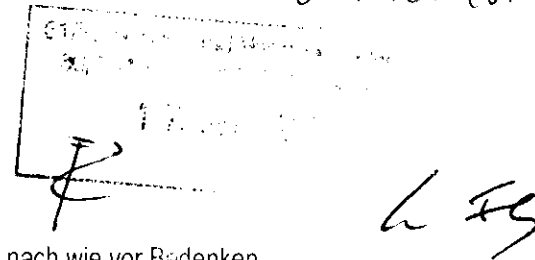
Stadt Eschweiler  
Abteilung für Planung und Entwicklung  
z. Hd. Herrn Schoop  
Johannes-Rau-Platz 1

52 249 Eschweiler



Auskunft Frau Hergarten  
Gebäude Lagerhausstraße 20  
Telefon 0241 / 432 6125  
Telefax 0241 / 432 6169  
e-mail gabi.nergarten@mail.aachen.de  
Internet www.aachen.de  
Ihr Zeichen  
Kassenzeichen  
Buslinien 3, 11, 13, 14, 21, 44, 46, 56, 163  
Haltestelle Hauptbahnhof  
Datum 13.09.2007

Betr.: **Bebauungsplan 271 B -Auerbachstraße-, Eschweiler**  
hier: **Beteiligung der Stadt Aachen gem. § 4 (2) BauGB**



Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes erhebt die Stadt Aachen nach wie vor Bedenken. Entsprechend dem vereinbarten Prüfverfahren des StädteRegionalen Einzelhandelskonzeptes sollen großflächige Vorhaben mit zentrenrelevantem Einzelhandel nur noch in Haupt- und Stadtteilzentren angesiedelt werden. Der Standort Auerbachstraße entspricht aus Sicht der Stadt Aachen nicht dieser Vorgabe - auch wenn das Vorhaben bereits vor den Vereinbarungen des STRIKT eingeleitet wurde und die Änderung des Flächennutzungsplanes bereits erfolgte.

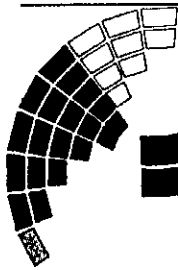
Weiterhin ist im Bebauungsplan eine Fläche von 3.200 m<sup>2</sup> für die Ansiedlung eines Fachmarktes für Unterhaltungselektronik festgesetzt. Sie geben einen zu erwartenden Umsatz von 14,4 Mio€ an auf Grundlage einer Raumleistung von 4.500 €/m<sup>2</sup>. Die Metro-Gruppe selbst gibt jedoch für ihre Märkte eine Umsatzleistung von 7.920 €/m<sup>2</sup> an. Das entspräche einer Umsatzerwartung von 25,34 Mio.€. Diese Summe übersteigt die in Eschweiler vorhandene Kaufkraft in diesem Sortimentsbereich von 16,9 Mio.€ (s. Angebots- und Nachfrageanalyse, BBE, 2006). Somit widerspricht die Planung einem weiteren Prüfkriterium, nach dem der Umsatz nicht höher sein sollte, als die Kaufkraft im Verflechtungsbereich. In Bezug auf den Sportfachmarkt ergeben sich Differenzen aus den Angaben über Kaufkraftabfluss (3,4 Mio.€) und Umsatz (1,7 Mio.€). Hier hat die BBE einen derzeitigen Umsatz in Höhe von 4,2 Mio.€ ermittelt. Das Vorhaben wurde bereits im April 2005 in der Arbeitsgruppe STRIKT diskutiert. Insbesondere wurde die fehlende Auswirkungsanalyse kritisiert. Die nun vorgelegten Unterlagen tragen nicht dazu bei, die bereits vorgebrachten Bedenken zu entkräften.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

(Werner Wingefeld)

Leiter des Fachbereiches Stadtentwicklung und Verkehrsplanung

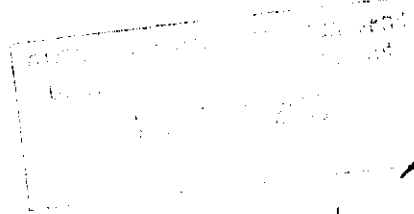


Stadt  
**ALSDORF**  
Der Bürgermeister

Stadt Eschweiler  
Eing.: 22. Nov. 2005

Postanschrift: Stadt Alsdorf, Postfach 1340, 52463 Alsdorf  
Lieferanschrift: Stadt Alsdorf, Hubertusstraße 17, 52477 Alsdorf

Stadtverwaltung Eschweiler  
Abt. 610  
Rathausplatz 1  
52249 Eschweiler



75 23  
11  
→ FK → 11/23  
11/25 11

Betr.: a) 80. Änderung des Flächennutzungsplans - Auerbachstraße -  
b) Bebauungsplan 271 - Auerbachstraße -

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Benachrichtigung gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB nimmt die Stadt Alsdorf zu den o.g. Planvorhaben der Stadt Eschweiler wie folgt Stellung:

Die Begründung zur Durchführung der genannten Planverfahren ist - bezogen auf die baustrukturelle Situation der Eschweiler Innenstadt und die daraus resultierenden, die flächige Entwicklung der Einzelhandelsbetriebe hemmenden Faktoren - schlüssig.

Die Konzentration auf wenige Sortimentssegmente im Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel korrespondiert mit den restriktiven Einschränkungen der Einzelhandelsortimente im anschließenden Mischgebiet. Beides soll der Kaufkrafterhaltung in der Eschweiler Innenstadt dienen.

Mit Blick auf das durch die "Städteregion Aachen" beauftragte kreisweite Einzelhandelskonzept - die Strukturdatenermittlung steht kurz vor dem Abschluss - wird der Zeitpunkt dieses Beteiligungsverfahrens als unglücklich empfunden.

Aus der Mitte des Rates der Stadt Alsdorf werden Fragen nach der Sinnhaftigkeit eines regionalen Konzeptes gestellt, wenn parallel Einzelbestrebungen Eschweilers bekannt werden, die eventuell einschränkenden Entscheidungen der Gremien der Städteregion offenbar zuvor kommen sollen.

Auch in anderen kreisangehörigen Städten wird dieser Punkt kritisch betrachtet.

Datum und Zeichen: 9. November 2005

Auskunft erteilt: Herr Becher

Zimmer: 612

Telefon: 02404/50-0

Bei Durchwahl: 02404/50-386

Fax: 02404/50411 02404/22640

Bei Durchwahl:

eMail: karl.becher@alsdorf.de info@alsdorf.de

Internet: www.alsdorf.de

Kassenzeichen:

**Öffnungszeiten**

**Allgemeine Besuchszeiten:**

Montag bis Freitag 8.30 - 12.00 Uhr

Mittwoch 14.00 - 18.00 Uhr

**und nach Vereinbarung**

**Besuchszeiten Meldeamt:**

Montag, Dienstag und Donnerstag 8.00 - 16.00 Uhr

Mittwoch 8.00 - 18.00 Uhr

Freitag 8.00 - 12.00 Uhr

**Besuchszeiten Sozialamt:**

Dienstag und Freitag 11.30 - 12.00 Uhr

Mittwoch 17.00 - 17.30 Uhr

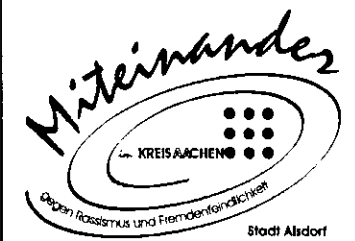
**ansonsten ausschließlich nach telefonischer Vereinbarung**

**Besuchszeiten Asylstelle:**

Dienstag und Freitag 8.30 - 12.00 Uhr

Mittwoch 14.00 - 18.00 Uhr

**ansonsten ausschließlich nach telefonischer Vereinbarung**



**Verkehrsverbinding:**

Das Rathaus ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln über folgende Haltestellen erreichbar: **Rathaus** - Linie 28; **Denkmalplatz** - Linien AL 1, AL 2, AL 5, 28, 31, 51, 69, 89, 90 und 433

**Konten der Stadtkasse:**

Sparkasse Aachen Alsdorf  
1500362 (BLZ 390 500 00)

Aachener Bank Alsdorf  
3000492018 (BLZ 390 601 80)

Deutsche Bank Alsdorf  
4160040 (BLZ 390 700 20)

Dresdener Bank Alsdorf  
2624333 (BLZ 390 800 05)

Postbank Köln  
19875-503 (BLZ 370 100 50)

VR Bank  
4700571012 (BLZ 391 629 80)

Spar- und Darlehnskasse Hoengen  
3000610010 (BLZ 370 693 55)

Volksbank Stolberg Eschweiler eG  
4102020010 (BLZ 393 600 97)

Letztendlich wird die Entscheidung der Bezirksregierung über die landesplanerische Anpassung zum Planvorhaben zeigen, wie ernsthaft die gemeindeübergreifende Planung zur Regelung der Einzelhandelsentwicklung in der Städteregion Aachen von dort unterstützt wird.

Mit freundlichen Grüßen

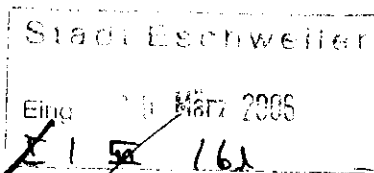
Im Auftrag:



Richter

Der Bürgermeister

☐ STADT DÜREN – Amt 61 - 52348 Düren



Stadt Eschweiler  
Rathausplatz 1  
52249 Eschweiler

Kornis

I

( mit Kart FK 15/3 )  
Amt für Stadtentwicklung  
Abteilung Planung  
Wilhelmstraße 34  
Auskunft erteilt:  
Herr Püttmann, Zimmer 209, 2. OG  
☎ 02421 25-2432  
☎ 02421 25-1359  
e – mail: m.puettmann@dueren.de  
Mein Zeichen: 61 PÜ  
Düren, den 28.02.2006

13. MÄRZ 2006  
14.3.

**Bauleitplanung der Stadt Eschweiler**  
**80. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
**Bebauungsplan 271, Auerbachstraße**  
**hier: Verletzung des interkommunalen Abstimmungsgebotes, § 2 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Düren ist erst in diesen Tagen auf die o. b. Planungen der Stadt Eschweiler aufmerksam gemacht worden.

Nach erster Prüfung sind die folgenden Feststellungen zu treffen:

1. Die Planungen der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes 271 der Stadt Eschweiler erscheinen geeignet, unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art auf Belange des Mittelzentrums Stadt Düren und seines Mittelbereichs zu haben.  
Dennoch ist eine gemeindenachbarliche Abstimmung gemäß § 2 (2) BauGB mit der Stadt Düren seitens der Stadt Eschweiler bisher unterblieben. Die Stadt Düren fordert deshalb, in die Bauleitplanverfahren einbezogen zu werden und die zur Aufklärung und qualifizierten Abstimmung erforderlichen Gutachten vorgelegt zu bekommen.
2. Solange es zu dieser Abstimmung nicht gekommen ist, werden seitens der Stadt Düren interessenswährend Bedenken gegen die vorgenannten Planungen geltend gemacht, da diese geeignet erscheinen, nach Größenordnung und räumlicher Lage Kaufkraft aus dem Mittelbereich Düren abzuziehen und somit zentrale Versorgungsbereiche Dürens - als dem nach dem Oberzentrum Aachen größten Zentrum in der Region - zu beeinträchtigen.
3. Es bleibt darauf hinzuweisen, daß die bisher unterlassene Beteiligung der Stadt Düren in diesen Planverfahren einen Verstoß gegen § 2 (2) BauGB darstellt, der zur Nichtigkeit der Planung führen kann.

Mit freundlichen Grüßen  
in Vertretung

( Wabbel )  
Technischer Beigeordneter

Ø Bezirksregierung Köln, Dez. 35

**Der Bürgermeister**

Stadt Eschweiler

☒ STADT DÜREN – Amt 61 - 52348 Düren

Eing.: 08. Mai 2006

610

  
**Stadt Düren**

Stadt Eschweiler

Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

Planungs- und Vermessungsamt  
B/Tiefbau- und Grünflächenamt

08. MAI 2006

*[Handwritten signature]*

*U 155*

Amt für Stadtentwicklung

Abteilung Planung

Wilhelmstraße 34

Auskunft erteilt:

Herr Püttmann, Zimmer 209, 2. OG

☎ 02421 25-2432

☎ 02421 25-1359

e – mail: m.puettmann@dueren.de

Mein Zeichen: 61 Pü

Düren, den 02.05.2006

*Fk III  
660*

**Bauleitplanung der Stadt Eschweiler**

**80. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**Bebauungsplan 271, Auerbachstraße**

**hier: Verletzung des interkommunalen Abstimmungsgebotes, § 2 Abs. 2 BauGB**

**mein Schreiben vom 28.02.2006**

**Ihr Schreiben vom 10.04.2006**

*FS 2205 b.k.*

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Antwortschreiben befriedigt nicht.

Sie führen aus, „nach den Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanverfahren ist sichergestellt, dass ... keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Zentren ausgehen können“.

Ich würde es begrüßen, diese Prüfung anhand der Unterlagen im Rahmen nachbargemeindlicher Abstimmung selbst vornehmen zu können und gehe davon aus, dass dies auch der Vorgabe des § 2 (2) BauGB entspricht.

Meiner Kenntnis nach werden die – vorsorglich geäußerten – Bedenken der Stadt Düren seitens Ihrer Nachbarkommunen, die von Ihnen trotz behaupteter nicht gegebener Auswirkungen im Verfahren beteiligt wurden, geteilt und auch die Industrie- und Handelskammer Aachen trägt ähnliche Bedenken vor!

Demnach verbleibt es bei meiner Feststellung, dass die – erforderliche - gemeinde-nachbarliche Abstimmung gemäß § 2 (2) BauGB mit der Stadt Düren bisher unterblieben ist.

Die Beteiligung des Kreises Düren ist nicht geeignet, diese zu ersetzen. Gleiches gilt für Arbeitskreise der StädteRegion Aachen.


Ich weise nochmals darauf hin, dass die bisher unterlassene Beteiligung der Stadt Düren in diesen Planverfahren einen Verstoß gegen § 2 (2) BauGB darstellt, der zur Nichtigkeit der Planung führen kann.

Meine vorsorglich geäußerten Bedenken halte ich ausdrücklich aufrecht.

Seien Sie versichert, dass ich die legitimen Interessen des Mittelzentrums Eschweiler ebenso respektiere, wie ich dies in bezug auf die gleiche Interessenlage für Düren einfordere.

Zu Ihrer Anmerkung, die Kenntnis des Stadtcenters Düren habe in Eschweiler Besorgnis ausgelöst, darf ich klarstellen, dass es sich bei diesem Einkaufszentrum um ein in der Innenstadt Dürens plaziertes Vorhaben handelt, mit dem die Stadt Düren die Zielsetzung verbindet, die Stellung des Mittelzentrums Düren im Mittelbereich zu festigen und nicht „in fremdem Revieren zu wildern“, was ausweislich der hierzu erstellten Gutachten auch gelungen ist. Im übrigen hat auch die Industrie- und Handelskammer Aachen das Vorhaben begrüßt und keine Aspekte vorgetragen, die Ihre Besorgnis begründete.

Mit freundlichen Grüßen  
in Vertretung



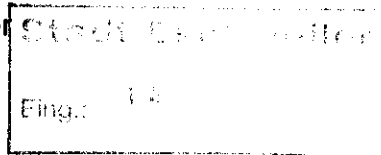
( Wabbel )  
Technischer Beigeordneter

~~Dez 35~~

Ø Bezirksregierung Köln,

Dez. 35

Stadt Eschweiler  
Postfach 1328  
52233 Eschweiler



*FK BP 271B*  
*17/7*  
Amt für Stadtentwicklung  
Abteilung Planung  
Wilhelmstraße 34  
Auskunft erteilt:  
Herr Püttmann, Zimmer 209, 2. OG  
☎ 02421 25-2432  
☎ 02421 25-1359  
e – mail: m.puettmann@dueren.de  
Mein Zeichen: 61 Pü  
Düren, den 07.09.2007

**Bauleitplanung der Stadt Eschweiler  
Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan 271B, Auerbachstraße  
Ihre Schreiben vom 23.08.2007, AZ 610.21.10-FNP-Neu und 610.22.10-271B**


Sehr geehrte Damen und Herren,

ich erkenne an, dass Sie inzwischen eine potentielle Berührtheit der Stadt Düren durch Ihre Bauleitplanung zumindest nicht ausschließen und mich in den Kreis der zu Beteiligten aufgenommen haben.

Ich komme zurück auf meine Schreiben in gleicher Sache vom 28.02.2006 und 02.05.2006 und bringe folgendes erneut vor.

1. Die Planungen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (bezogen auf den Bereich Auerbachstraße) und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 271B der Stadt Eschweiler erscheinen geeignet, unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art auf Belange des Mittelzentrums Stadt Düren und seines Mittelbereichs zu haben.  
Die Planungen sind materiell gemeindenachbarlich nicht abgestimmt gemäß § 2 (2) BauGB. Dabei ist es neben der Größe vor allem die Lage der geplanten zusätzlichen großflächigen Einzelhandelsangebote, speziell im Sortiment Unterhaltungselektronik, in Nähe der BAB 4, Abfahrt Eschweiler, die in hohem Maße auch Kunden der umliegenden Städte, somit auch Dürens, ansprechen wird.
2. Deshalb werden seitens der Stadt Düren interessenswährend Bedenken gegen die vorgenannten Planungen nach Größenordnung und räumlicher Lage geltend gemacht, da diese befürchten lassen, dass Kaufkraft aus dem Mittelbereich Düren abgezogen und somit zentrale Versorgungsbereiche Dürens - als dem nach dem Oberzentrum Aachen größten Zentrum in der Region – beeinträchtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen  
in Vertretung



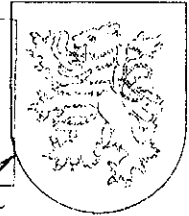
( Wabbel )  
Technischer Beigeordneter

# STADT HERZOGENRATH

## Der Bürgermeister

6/11/Planungs- und Verwaltungsamt  
66711 Eschweiler

05. DEZ. 2005



Postanschrift: Stadt Herzogenrath - Postfach 1280 - 52112 Herzogenrath

Stadt Eschweiler  
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

25. Nov. 2005  
Handwritten signature and initials

### Bebauungsplan 271 -Auerbachstraße- 80. Änderung des Flächennutzungsplans -Auerbachstraße- hier: Beteiligung gemäß § 4 II BauGB

Ihre Schreiben vom 04.10.2005 und 07.11.2005

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Herzogenrath erhebt Bedenken gegen die 80. Änderung des Flächennutzungsplanes -Auerbachstraße- und die Aufstellung des Bebauungsplans 271 -Auerbachstraße- der Stadt Eschweiler.

Insbesondere im Hinblick auf den Fachmarkt Unterhaltungselektronik lassen die Planungen erhebliche negative Auswirkung auf die Stadt Herzogenrath befürchten. Die Aussage, die Stadt Eschweiler könne die angenommene Kaufkrafterhöhung aus der Kaufkraft der eigenen Bevölkerung generieren, sowie die mit Schreiben vom 07.11.2005 nachgereichten Ausführungen zu dieser Thematik kann ohne ein auch in der Sitzung der Arbeitsgruppe StädteRegionales Einzelhandelskonzept vom 25.10.2005 gefordertes (Tragfähigkeits-) Gutachten nicht nachvollzogen werden. Dieses Gutachten muss detailliert die Auswirkungen auf die Nachbarstädte betrachten, aus denen die Kaufkraft letztlich abgezogen wird.

Vor dem Hintergrund eines bereits im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Langwahn“ erstellten Gutachtens, das bei einem wesentlich kleineren geplanten Fachmarkt für Unterhaltungselektronik die Generierung eines nicht unerheblichen Umsatzvolumens prognostiziert, kann eine Zustimmung zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgen. Im Vergleich zur Lage am Langwahn ist die unmittelbare Autobahnanbindung ebenfalls ein unbekannter Multiplikator.

Wegen der gutachterlich nicht untersuchten Auswirkungen auf die Stadt Herzogenrath sind auf der Grundlage des § 2 Abs. 2 BauGB Bedenken zu erheben.

Mit freundlichen Grüßen  
i.A.

(Rüdiger Staron)  
Technischer Dezernent

Dienstgebäude:  
Rathausplatz 1  
52134 Herzogenrath

Internet:  
[Http://www.herzogenrath.de](http://www.herzogenrath.de)

Telefon Zentrale:  
02406/83-0  
Bürgertelefon:  
0800/1006279

Bereich: 3  
Stadtentwicklung und Umwelt

Auskunft erteilt:  
Herr Mingers

Zimmer: 324  
Telefon: 02406/83-350  
Fax: 02406/79757  
E-mail: [stephan.mingers@Herzogenrath.de](mailto:stephan.mingers@Herzogenrath.de)

Mein Zeichen: mg  
Ihre Zeichen: 610.22.10-271  
610.21.10-80  
Datum: 24.11.2005

#### Bankverbindungen

Sparkasse Aachen  
Kto. 1650886  
BLZ. 39050000

Deutsche Bank  
Kto. 4571683  
BLZ. 39070020

Postbank Köln  
Kto. 26708-504  
BLZ. 37010050

VR-Bank Würselen  
Kto. 1000210010  
BLZ. 39162980

SNS Bank  
Rekeningnummer  
89.33.02.171

Überweisungen aus dem Ausland  
(EU-Standardüberweisungen)  
IBAN :  
DE57 3905 0000 00016508 86  
BIC:  
AACSDE33

#### Allgemeine Öffnungszeiten:

Mo. - Do. 8.30 - 12.30 Uhr  
Mo. - Di. 14.00 - 15.30 Uhr  
Do. 14.00 - 17.30 Uhr  
Fr. 8.30 - 12.00 Uhr

#### Bürgerbüro

Mo. u. Di. 7.30 - 16.00 Uhr  
Mi. 7.30 - 12.30 Uhr  
Do. 7.00 - 18.00 Uhr  
Fr. 7.30 - 12.00 Uhr  
Sa. 10.00 - 12.00 Uhr

#### Bushaltestellen am Rathaus:

ASEAG: Linie 21,30,47,57  
Taeter: Linie 69  
Umsteigemöglichkeiten für die  
HZ-Linien am Bahnhof





STADT WÜRSELEN POSTFACH 1160 52135 WÜRSELEN

# STADT WÜRSELEN

DER BÜRGERMEISTER



Stadt Eschweiler  
Planungs- und Vermessungsamt  
z.Hd. Herrn Schoop  
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

Planungs- und Vermessungsamt  
66/Tiefbau- und Grünflächenamt  
24. MAI 2005

Telefonzentrale 02405 / 670  
Telefax 02405 / 67248

U 255 FS 30/5

Verwaltungsgebäude:	Fachbereich:	Aktenzeichen:	Auskunft erteilt:	Zimmer:	☎ 0 24 05/	Datum:
Morlaixplatz 1	VV		Herr Wigand	255	67-442	20.05.2005

Betr.: **Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB;**  
**hier: Aufstellung des Bebauungsplanes 271 - Auerbachstraße - sowie 80. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eschweiler**

Sehr geehrte Damen und Herren,

**Die Stadt Würselen erhebt Bedenken gegen die 80. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplans 271 Auerbachstraße der Stadt Eschweiler, insbesondere unter Berufung auf § 2 Abs. 2 BauGB.**

Begründung:

1. In dem Bebauungsplan sind im Sondergebiet 1 großflächiger Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.500 m<sup>2</sup> Unterhaltungselektronik sowie weiteren 4.000 m<sup>2</sup> übrige zentrenrelevante Sortimente vorgesehen. Darüber hinaus weist das benachbarte Sondergebiet 2 zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment in einer Größenordnung von bis zu 9.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aus, für die mit den Planverfahren ein vorhandener Markt gesichert und bezüglich der Parkplätze arrondiert werden soll.

Es steht zu befürchten, dass es durch diese Agglomeration von zentrenrelevanter Verkaufsfläche, schwerpunktmäßig im Bereich Unterhaltungselektronik, zu erheblichen regionalen Umverteilungen von Kaufkraft kommt und in diesen Sortimenten auch Kaufkraft in diesen Sortimenten aus der Stadt Würselen abgezogen wird. Demzufolge steht die Schwächung der Versorgungsbereiche in der Stadt Würselen, insbesondere der Innenstadt, zu befürchten.

Die Stadt Eschweiler bezieht sich zur Begründung ihres Planvorhabens auf ein Einzelhandelskonzept der Gutachtergruppe CIMA von März 2003. In diesem Konzept sind jedoch an keiner

Öffnungszeiten:	<u>Allgemein</u>	Mo - Frei	08.30 - 12.00 Uhr,	Di	14.00 - 16.00 Uhr	Do	14.00 - 17.30 Uhr
	<u>Meldeamt</u>	Mo - Frei	08.00 - 11.30 Uhr,	Do	14.00 - 17.30 Uhr	<u>Sozialamt</u>	Mo und Mitt geschlossen
	<u>Bauordnungsamt</u>	Mo - Di	08.30 - 12.00 Uhr,	Do	14.00 - 17.30 Uhr	<u>Jugendamt</u>	Mitt geschlossen

Hausanschrift: Stadt Würselen, Morlaixplatz 1, 52146 Würselen

BLZ 390 500 00	BLZ 390 400 13	BLZ 391 629 80	BLZ 390 161 11
Kto: 2 850 196 Sparkasse Aachen	Kto: 6 000 301 Commerzbank Würselen	Kto: 100 161 010 VR-Bank eG Würselen	Kto: 150 354 5600 SEB AG Aachen
BLZ 390 700 20	BLZ 390 601 80	BLZ 370 100 50	
Kto: 5 267 000 Deutsche Bank Würselen	Kto: 1520723010 Aachener Bank, Würselen	Kto: 80 50-503 Postbank Köln	

Stelle Aussagen darüber zu finden, welche Auswirkungen das hier konkret geplante Projekt auf die Nachbarkommunen haben wird. Vielmehr ist hier von einem Fachmarkt Unterhaltungselektronik am Langwahn (einem innerstädtischen Standort) und in viel geringerer Größenordnung (2.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) die Rede. Vom Standort Auerbachstraße ist überhaupt nicht die Rede. Das Einzelhandelskonzept gibt demzufolge für die Beurteilung des Vorhabens nichts her. Eine Verträglichkeitsanalyse des hier betriebenen Projektes liegt nicht vor. Bis zur Vorlage einer dezidierten Tragfähigkeits-Untersuchung über die Auswirkungen auf die Stadt Würselen werden deshalb vorsorglich Bedenken erhoben.

2. In dem zitierten Gutachten wird die Entwicklung eines Areals Langwahn näher betrachtet. Für diesen innerstädtischen Bereich wird ein Branchenkonzept entwickelt, das auch einen Elektro-Fachmarkt mit 2.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beinhaltet. Bereits für diesen Fachmarkt, der nur ca. 60 % der jetzt an der Auerbachstraße vorgesehenen Verkaufsfläche ausweist, wird ausgeführt, dass er 5,5 Mio. Euro von insgesamt 12 Mio. Euro Umsatzvolumen aus Aachen, Würselen und Herzogenrath generieren würde (Seite 131).

Wenn also bereits fast die Hälfte des Umsatzes eines kleineren und innerstädtischen Unterhaltungs-Elektronik-Fachmarktes aus Aachen, Würselen und Herzogenrath generiert wird, so ist davon auszugehen, dass ein entsprechend höherer Prozentsatz aus den umliegenden Städten generiert wird, wenn - wie hier geplant - ein Standort außerhalb der Innensadt Eschweilers unmittelbar an der Autobahnauffahrt und um mehr als die Hälfte größer geplant ist. Aus dem Einzelhandelskonzept der CIMA kann demzufolge abgeleitet werden, dass an einem solchen Standort in einer solchen Agglomeration deutlich mehr als die Hälfte des Umsatzvolumens aus benachbarten Städten (hier insbesondere auch aus dem unmittelbar benachbarten Würselen) generiert wird. Dies ist um so mehr zu erwarten, als der Elektro-Fachmarkt nicht alleine steht, sondern ergänzt wird um weitere nicht spezifizierte 4.000 m<sup>2</sup> zentrenrelevante Sortimente und noch einmal 9.000 m<sup>2</sup> zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente.

3. Die in der Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 5 / 12 zu Grunde gelegte Kaufkraft von ca. 550 Euro pro Einwohner im Bereich Unterhaltungselektronik wird bezweifelt: Eine Aufstellung von 1999, die die Bezirksregierung Köln bei der Beurteilung von Vorhaben verwendet, geht von einer branchenspezifischen Kaufkraft von ca. 480 Euro (789 DM) pro Einwohner (Unterhaltungselektronik zuzügl. Elektrogroßgeräte, Ton-, Bildträger, Computer, Telekommunikation und Foto) aus. Die IHK stellt für 2003 für diese Sortimentsbereiche im Kreis Aachen eine Kaufkraft von ca. 445 Euro/EW fest (Elektrohaushaltsgeräte ohne Leuchten, Unterhaltungselektronik, Informationstechnik, Telekommunikation, Foto und Optik). Selbst wenn die 480 Euro/EW zugrunde gelegt werden, ergibt sich bei ca. 56.000 Einwohnern somit eine Kaufkraft von maximal 26,9 Mio. Euro (nicht von 31 bzw. 28,7 Mio. Euro, wie in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt).

Bezweifelt wird ferner die in der Bebauungsplanbegründung aufgeführte Flächenproduktivität von ca. 4.500 Euro/m<sup>2</sup>. Demgegenüber wird in einer Brancheninformation von März 2005 berichtet, dass Media-Markt und Saturn im Jahre 2004 in ihren Märkten pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche 8.066 Euro umsetzten. Bei geplanten 3.500 m<sup>2</sup> macht dies einen Umsatz von ca. 28,2 Mio. Euro aus (nicht wie in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt 15,7 Mio. Euro).

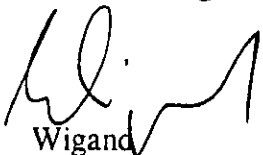
Legt man in beiden Punkten die veränderten Annahmen zugrunde, so deckt der Markt nicht (wie in der Begründung aufgeführt) die Kaufkraft von 28.500 Einwohnern, sondern von knapp 59.000 Einwohnern.

Das heißt, dass allein im Bereich Unterhaltungselektronik nur durch diesen einen Fachmarkt die branchenspezifische Kaufkraft der Einwohner Eschweilers nicht ausreicht und Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland in erheblichem Umfang somit zwangsläufig sind.

4. Bedenken bestehen insbesondere aber auch deswegen, weil die 4.000 m<sup>2</sup> zentrenrelevanter Sortimente (und auch das Zusammenwirken mit den 9.000 m<sup>2</sup> zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten) nicht näher spezifiziert sind, geschweige denn, dass es hier Tragfähigkeitsuntersuchungen oder Aussagen zu Auswirkungen gäbe. Sowohl vom Umfang der Verkaufsflächen her als auch wegen der anzunehmenden Gravitationswirkung in Folge der Agglomeration ist hier von erheblichen Auswirkungen auch auf die Umland-Städte auszugehen.
5. Bedenken bestehen weiterhin in Bezug auf den ausgewählten Standort: Die unmittelbare Lage an der Autobahnauffahrt Eschweiler lässt erkennen, dass es hier im wesentlichen um die Akquisition von Kunden geht, die im Regionalverkehr die A 4 frequentieren. Dies sind im weit überwiegenden Maße nicht Einwohner der Stadt Eschweiler, sondern Einwohner anderer Städte der Region. Der Standort und die periphere mehr als 1 km vom Stadtzentrum Eschweiler entfernt gelegene Lage machen deutlich, dass es sich hier um einen autobahnbezogenen Standort handelt, der Kundenverkehre aus der gesamten Region auf sich ziehen soll.
6. Bedenken werden auch erhoben in Bezug auf die derzeit laufenden Bestrebungen, im Rahmen der Städteregion Aachen zu einem gemeinsamen und regional abgestimmten Vorgehen hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung zu kommen. Konsens in der diesbezüglichen Arbeitsgruppe, an der auch die Stadt Eschweiler beteiligt ist, war das gemeinsame Ziel, in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung die Zentren zu stärken und zu optimieren und die Nahversorgung zu sichern. Die Neuentwicklung eines autobahnbezogenen Einzelhandelstandortes weit ab von jedem gewachsenen Zentrum steht im Widerspruch zu dieser gemeinsamen Zielsetzung.

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung:

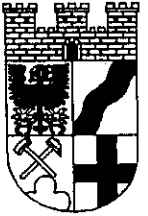


Wigand  
Techn. Beigeordneter



STADT WÜRSELEN POSTFACH 1160 52135 WÜRSELEN

# STADT WÜRSELEN DER BÜRGERMEISTER



Stadt Eschweiler  
Planungs- und Vermessungsamt  
z.Hd. Herrn Schoop  
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

61/Planungs- und Vermessungsamt  
65/Tischauweg 100 in Eschweiler  
17.11.2005

Telefonzentrale 02405 / 670  
Telefax 02405 / 67248  
Internet: www.wuerselen.de  
eMail: sabine.hennig@wuerselen.de

Verwaltungsgebäude:	Fachbereich:	Aktenzeichen:	Auskunft erteilt:	Zimmer:	☐ 0 24 05/	Datum:
Morlaixplatz 1	FB 3		Frau Hennig	212	67-256	17.11.2005

Betr.: **Bebauungsplanes 271 und 80. Änderung des Flächennutzungsplanes -Auerbachstraße-; hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**  
Bezug : Ihre Schreiben vom 04. 10. 2005 AZ.: 610.22.10-271 u. 610.10-80

Sehr geehrte Damen und Herren,

**Die Stadt Würselen erhebt Bedenken gegen die 80. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplans 271 Auerbachstraße der Stadt Eschweiler, insbesondere unter Berufung auf § 2 Abs. 2 BauGB.** Die in meinem Schreiben vom 20. 05. 2005 geäußerten Bedenken bleiben trotz der Reduzierung der Verkaufsfläche für Elektroartikel um 300 m<sup>2</sup> bestehen. Hinzu kommen die im SO 1 neu geplanten Verkaufsflächen für Sportartikel auf 1.700 m<sup>2</sup> und die 2.600 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen für Textilwaren, Babyartikel, Bettwaren und Tiernahrung. Alle Sortimente lassen erhebliche negative Auswirkungen auf die Stadt Würselen, vor allem die Innenstadt befürchten, die nicht untersucht und dargelegt worden sind. Auch wenn die Stadt Eschweiler die angenommene Kaufkraftherhöhung aus der Kaufkraft der eigenen Bevölkerung generieren könnte, muss sie dennoch die Auswirkungen auf die Nachbarstädte betrachten, aus denen sie Kaufkraft abzieht. Im einzelnen werden folgende Argumente vorgebracht:

- In dem Bebauungsplan sind im Sondergebiet 1 großflächiger Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.200 m<sup>2</sup> Unterhaltungselektronik sowie weiteren 1.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Sportartikel und 2.600 m<sup>2</sup> für Textilwaren, Babyartikel, Bettwaren, Tiernahrung vorgesehen. Darüber hinaus weist das benachbarte Sondergebiet 2 zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment in einer Größenordnung von bis zu 9.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aus, für das mit dem Planverfahren ein vorhandener Markt gesichert und bezüglich der Parkplätze arrondiert werden soll.  
Es ist zu befürchten, dass es durch diese Agglomeration von zentrenrelevanten Verkaufsfläche, schwerpunktmäßig im Bereich Unterhaltungselektronik und Sportartikel, zu erheblichen regionalen Umverteilungen von Kaufkraft kommt und in diesen Sortimenten auch Kaufkraft

Öffnungszeiten:	<u>Allgemein</u>	Mo - Frei	08.30 - 12.00 Uhr,	Di	14.00 - 16.00 Uhr	Do	14.00 - 17.30 Uhr
	<u>Meldeamt</u>	Mo - Frei	08.00 - 11.30 Uhr,	Do	14.00 - 17.30 Uhr	<u>Sozialamt</u>	Mo und Mitt geschlossen
	<u>Bauordnungsamt</u>	Mo - Di	08.30 - 12.00 Uhr,	Do	14.00 - 17.30 Uhr	<u>Jugendamt</u>	Mitt geschlossen

Hausanschrift: Stadt Würselen, Morlaixplatz 1, 52146 Würselen

BLZ 390 500 00  
Kto. 2 850 196 Sparkasse Aachen  
BLZ 390 700 20  
Kto. 5 267 000 Deutsche Bank Würselen

BLZ 390 400 13  
Kto. 6 000 301 Commerzbank Würselen  
BLZ 390 601 80  
Kto. 1520723010 Aachener Bank, Würselen

BLZ 391 629 80  
Kto. 100 161 010 VR-Bank eG Würselen  
BLZ 370 100 30  
Kto. 80 50-503 Postbank Köln

BLZ 390 101 11  
Kto. 150 354 5600 SEB AG Aachen

aus der Stadt Würselen abgezogen wird. Demzufolge ist die Schwächung der Versorgungsbereiche in der Stadt Würselen, insbesondere in der Innenstadt, zu befürchten.

Die Stadt Eschweiler bezieht sich zur Begründung ihres Planvorhabens auf ein Einzelhandelskonzept der Gutachtergruppe CIMA von März 2003. In diesem Konzept sind jedoch an keiner Stelle Aussagen darüber zu finden, welche Auswirkungen das hier konkret geplante Projekt auf die Nachbarkommunen, insbesondere deren Innenstädte haben wird. Vielmehr ist von einem Fachmarkt Unterhaltungselektronik am Langwahn (einem innerstädtischen Standort) in viel geringerer Größenordnung die Rede. Der Standort Auerbachstraße wird nicht erwähnt, bzw. es wird empfohlen, diesen Standort nicht weiterzuentwickeln (siehe Seiten 160/ 161 des Gutachtens). Das Einzelhandelskonzept kann demzufolge für die Beurteilung des Vorhabens nicht herangezogen werden. Eine Verträglichkeitsanalyse des Projektes sowie eine dezidierte Tragfähigkeits-Untersuchung über die Auswirkungen auf die Stadt Würselen liegt nicht vor und wird hiermit noch einmal eingefordert.

2. In dem zitierten Gutachten wird die Entwicklung eines Areals Langwahn näher betrachtet. Für diesen innerstädtischen Bereich wird ein Branchenkonzept entwickelt, das auch einen Elektro-Fachmarkt mit 2.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beinhaltet. Bereits für diesen Fachmarkt, der nur ca. 69 % der jetzt an der Auerbachstraße vorgesehenen Verkaufsfläche ausweist, wird ausgeführt, dass er 5,5 Mio. Euro von insgesamt 12 Mio. Euro Umsatzvolumen aus Aachen, Würselen und Herzogenrath generieren würde (Seite 131). Weiterhin ist gemäß Gutachten an diesem Standort ein Sportfachmarkt mit 1000 m<sup>2</sup> (59% der geplanten Verkaufsfläche an der Auerbachstraße) vorgesehen, der 1,0 Mio. Umsatz von insgesamt 2,0 Mio Euro aus Würselen und Aachen rekrutieren würde. Auch die drei weiteren geplanten Fachmärkte werden Kaufkraft aus dem Umland binden.

Wenn also bereits fast die Hälfte des Umsatzes eines kleineren und innerstädtischen Unterhaltungs-Elektronik-Fachmarktes aus Aachen, Würselen und Herzogenrath generiert wird, so ist davon auszugehen, dass sich der Prozentsatz um einiges erhöht, wenn - wie hier geplant - ein Standort außerhalb der Innenstadt Eschweilers unmittelbar an der Autobahnauffahrt und um mehr als die Hälfte größer geplant ist. Aus dem Einzelhandelskonzept der CIMA kann demzufolge abgeleitet werden, dass an einem solchen Standort, mit einer solchen Agglomeration deutlich mehr als die Hälfte des Umsatzvolumens aus benachbarten Städten (hier insbesondere auch aus dem unmittelbar benachbarten Würselen) kommt. Dies ist um so mehr zu erwarten, als der Elektro-Fachmarkt zusammen mit dem Fachmarkt für Sportartikel und drei weiteren mit innenstadtrelevanten Sortimenten bestückten Fachmärkten ein attraktives Einkaufszentrum bilden wird, das durch die bereits vorhandenen noch einmal 9.000 m<sup>2</sup> zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ergänzt wird. Sowohl vom Umfang der Verkaufsflächen her als auch wegen der anzunehmenden Gravitationswirkung in Folge der Agglomeration ist hier von erheblichen Auswirkungen auch auf die Umland-Städte auszugehen.

3. Eine Aufstellung von 1999, die die Bezirksregierung Köln bei der Beurteilung von Vorhaben verwendet, geht von einer branchenspezifischen Kaufkraft von ca. 480 Euro (789 DM) pro Einwohner (Unterhaltungselektronik zuzügl. Elektrogroßgeräte, Ton-, Bildträger, Computer, Telekommunikation und Foto) aus. Die IHK stellt für 2003 für diese Sortimentsbereiche im Kreis Aachen eine Kaufkraft von ca. 445 Euro/EW fest (Elektrohaushaltsgeräte ohne Leuchten, Unterhaltungselektronik, Informationstechnik, Telekommunikation, Foto und Optik). In einer ganz aktuellen Analyse der Kaufkraftpotentiale 2005 speziell für Eschweiler wird die Kaufkraft für Unterhaltungselektronik etc. und Foto etc.

speziell für Eschweiler wird die Kaufkraft für Unterhaltungselektronik etc. und Foto etc. sogar nur mit 420 Euro/EW angegeben, wozu evtl. noch Haushaltsgeräte der "weißen Ware" hinzuzurechnen sind. Selbst wenn der höchste Wert der 480 Euro/EW zugrunde gelegt wird, ergibt sich bei ca. 55.629 Einwohnern somit eine Kaufkraft von maximal 26,7 Mio. Euro (nicht von 30,7 Mio. Euro, wie in der Begründung zum Bebauungsplan und in dem Gutachten aufgeführt).

Bezweifelt wird ferner die in der Bebauungsplanbegründung aufgeführte Flächenproduktivität von ca. 4.500 Euro/m<sup>2</sup>. Demgegenüber wird in einer Brancheninformation von März 2005 berichtet, dass Media-Markt und Saturn im Jahre 2004 in ihren Märkten pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche 8.066 Euro umsetzten. Bei geplanten 3.200 m<sup>2</sup> macht dies einen Umsatz von ca. 25,8 Mio. Euro aus (nicht wie in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt 14,4 Mio. Euro).

Legt man in beiden Punkten die veränderten Annahmen zugrunde, so deckt der Markt die Kaufkraft von 53.000 Einwohnern.

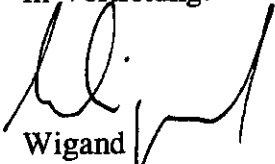
Das heißt, dass allein im Bereich Unterhaltungselektronik nur durch diesen einen Fachmarkt die branchenspezifische Kaufkraft der Einwohner Eschweilers knapp ausreicht. Aufgrund der Agglomeration mit den anderen Branchen und Sortimenten dürfte der Kaufkraftabfluss aus der Umgebung weit höher sein und die vorhandene Kaufkraft von Eschweiler könnte weit überschritten werden. Eine Annahme, die ebenfalls gutachterlich untersucht werden müsste.

4. Bedenken bestehen weiterhin in Bezug auf den ausgewählten Standort: Die unmittelbare Lage an der Autobahnauffahrt Eschweiler lässt erkennen, dass es hier im wesentlichen um die Akquisition von Kunden geht, die im Regionalverkehr die A 4 frequentieren. Dies sind im weit überwiegenden Maße nicht Einwohner der Stadt Eschweiler, sondern Einwohner anderer Städte der Region. Der Standort und die periphere mehr als 1 km vom Stadtzentrum Eschweiler entfernte gelegene Lage machen deutlich, dass es sich hier um einen autobahnbezogenen Standort handelt, der Kundenverkehre aus der gesamten Region auf sich ziehen soll. Es ist letztendlich nichts dagegen einzuwenden, dass die Stadt Eschweiler ihre Funktion als Mittelzentrum direkt an der Autobahn präsentieren will. Dabei müssen jedoch die Auswirkungen auf die Nachbarstädte untersucht und berücksichtigt werden.
5. Bedenken werden auch erhoben in Bezug auf die derzeit laufenden Bestrebungen, im Rahmen der Städteregion Aachen zu einem gemeinsamen und regional abgestimmten Vorgehen hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung zu kommen. Ein Ziel in der Arbeitsgruppe, an der auch die Stadt Eschweiler beteiligt ist, ist die Einzelhandelsentwicklung in den Zentren zu stärken und zu optimieren und die Nahversorgung zu sichern. Die Neuentwicklung eines autobahnbezogenen Einzelhandelstandortes weit ab von jedem gewachsenen Zentrum steht im Widerspruch zu dieser gemeinsamen Zielsetzung.
6. In dem Schreiben der Stadt Eschweiler vom 07. 11. 2005 an die Bezirksregierung Köln wird davon ausgegangen, dass das Nachfragepotenzial in der Stadt Eschweiler im Segment Sportartikel bei 4,8 Mio. Euro liegt. Gemäß des sich in Arbeit befindenden Regionalen Einzelhandelskonzeptes sind es jedoch nur 4,6 Mio. Euro. In dem Einzelhandelskonzept der CIMA wird von einem durchschnittlichen Umsatz von 2.000 Euro/m<sup>2</sup> ausgegangen. Wieso der Umsatz des zukünftigen Betreibers nur bei 900 Euro/m<sup>2</sup> liegen soll, bleibt unklar. Auch die Quelle des weiter oben genannten Umsatzes von 1.900 Euro/m<sup>2</sup> ist nicht genannt. Werden die 2000 Euro/m<sup>2</sup> Umsatz zu Grunde gelegt, entsteht eine Flächenproduktivität von 3,4 Mio. Euro. Das ist mehr als das Doppelte der errechneten 1,53 Mio.

Euro. Folglich wird es im Sortimentbereich Sportartikel zu größeren Umverteilungen der Kaufkraft und Käuferströme in der Region - insbesondere auch in Würselen - kommen. Diese Auswirkungen sind gutachterlich nicht untersucht worden, sie sind nicht bekannt und können somit auch keiner Abwägung unterliegen.

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung:

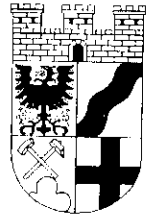
A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Wigand', written over a horizontal line.

Wigand  
Techn. Beigeordneter



Stadt Eschweiler  
Tag 26.08.2007

# STADT WÜRSELEN DER BÜRGERMEISTER



STADT WÜRSELEN · POSTFACH 1160 · 52135 WÜRSELEN

Stadt Eschweiler  
610/Abteilung für Planung und Entwicklung  
z.Hd. Herrn Schoop  
Postfach 1328  
  
52233 Eschweiler

610/Planungs- und Maßnahmenamt  
06/Tiefbau- und Grünflächenamt  
**27. SEP. 2007**

Telefonzentrale 02405 / 670  
Telefax 02405 / 49939-256  
Internet: www.wuerselen.de  
eMail: sabine.hennig@wuerselen.de

*Handwritten signature and initials*

Verwaltungsgebäude:	Fachbereich:	Aktenzeichen:	Auskunft erteilt:	Zimmer:	☎ 0 24 05/	Datum:
Morlaixplatz 1	FB 3		Frau Hennig	235	67-256	26.09.2007

Betr.: **Bebauungspläne 271B -Auerbachstraße-;**  
**hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**  
Bezug : Ihr Schreiben vom 23.08.2007, AZ.: 610.22.10-271B

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Würselen erhebt Bedenken gegen die Aufstellung des **Bebauungsplans 271 B -Auerbachstraße-** der Stadt Eschweiler, insbesondere unter Berufung auf § 2 Abs. 2 BauGB. Die in meinem Schreiben vom 14.11.2005 zum Bebauungsplan Nr. 271 und zur 80.Änderung des Flächennutzungsplanes geäußerten Bedenken werden aufrecht erhalten.

Es werden zusätzlich weitere Bedenken geäußert:  
Der Bebauungsplan widerspricht dem Landesentwicklungsprogramm (LEPro) vom 19.06.2007. Der großflächige Einzelhandel liegt nicht in einem Versorgungsbereich gemäß §24a LEPro. "Ergänzungsstandorte" (vergl. Begründung S. 5) zu den Versorgungsbereichen einer Gemeinde kennt das LEPro nicht.

Mit freundlichen Grüßen  
In Vertretung:  
*Handwritten signature*  
Wigand  
Techn. Beigeordneter

Öffnungszeiten:	<u>Allgemein</u>	Mo - Frei	08.30 - 12.00 Uhr.	Di	14.00 - 16.00 Uhr	Do	14.00 - 17.30 Uhr
	<u>Meldeamt</u>	Mo - Frei	08.00 - 12.00 Uhr.	Di	14.00 - 16.00 Uhr	Do	14.00 - 17.30 Uhr
Hausanschrift:	<u>Bauordnungsamt</u>	Mo - Di	08.30 - 12.00 Uhr.			Do	14.00 - 17.30 Uhr
	<u>Sozialamt</u>	Mo und Mitt geschlossen			<u>Jugendamt</u>	Mitt geschlossen	
	Stadt Würselen, Morlaixplatz 1, 52146 Würselen						
	BLZ 390 500 00	BLZ 390 400 13		BLZ 391 629 80		BLZ 590 101 11	
	Kto. 2 850 196 Sparkasse Aachen	Kto. 6 000 301 Commerzbank Würselen		Kto. 100 161 010 VR-Bank eG Würselen		Kto. 150 354 5600 SEB AG Aachen	
	BLZ 390 700 20	BLZ 390 601 80		BLZ 370 100 50			
	Kto. 5 267 000 Deutsche Bank Würselen	Kto. 1520723010 Aachener Bank, Würselen		Kto. 80 50-503 Postbank Köln			



Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege · Endenicher Straße 133 · 53115 Bonn

Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege

Stadt Eschweiler  
Abteilung für Planung und  
Entwicklung  
Herrn Schoop  
Postfach 13 28  
**52233 Eschweiler**



Datum und Zeichen bitte stets angeben

28.01.2008 a)  
333.45- 33.1707-001

Frau Ermert  
Tel.: (02 28) 98 34- 187  
Fax: (02 21) 82 84- 0367  
susanne.ermert@lvr.de

*Handwritten signature/initials: U.A.A. FS*

Bauleitplanung der Stadt Eschweiler  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan 271 B Auerbachstraße

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange  
Ihr Schreiben vom 23.08.2007; Az.: 610.22.10-271B

Sehr geehrter Herr Schoop,

mit Schreiben vom 23.08.2007 wurde das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege erstmalig zu dem o.a. vorhabenbezogenen Bebauungsplan beteiligt. In diesem Zusammenhang wurde festgestellt, dass im Rahmen der parallel zur Planung durchgeführten Umweltverträglichkeitsprüfung eine Prüfung der Auswirkungen auf das archäologische Kulturgut unterbleiben ist. Bereits mit Schreiben vom 02.05.2005 wurde Ihnen im Rahmen der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes mitgeteilt, dass der Ist-Bestand an Kulturgütern in dieser Fläche bisher nicht erfasst ist und dass daher eine denkmalrechtliche Wertung und damit eine Wertung der Planung in Bezug auf den Umweltbestandteil Kulturgüter ohne vorausgehende Prospektion nicht möglich ist. Die Erarbeitung des Umweltberichtes setzt diese Erfassung der Bodendenkmäler durch archäologische Prospektion voraus. Diese Erfassung muss aufgrund der Abstufungsmöglichkeiten der Umweltprüfung spätestens im Rahmen der verbindlichen Planung erfolgen. Ich verweise in diesem Zusammenhang auf die §§ 1 Abs. 7 d, 2 a Nr. 2, 1 Abs. 6 Nr. 5, 2 III BauGB.

Die Prospektion wurde – wie mit Schreiben vom 25.09.2007 angekündigt - zwischenzeitlich nachgeholt. In diesem Zusammenhang wurde im Osten der Fläche eine Konzentration neolithischer Artefakte ermittelt, die als deutlicher Indikator für eine im Boden erhaltenen vorgeschichtliche Siedlung zu werten ist. Aufgrund des sich hier zeigenden Oberflächenbildes an aufgepflügten Fundmaterial muss daher davon ausgegangen werden, dass in der Fläche Bodendenkmäler erhalten sind.

Fundansammlungen auf Ackerflächen bilden meist die einzigen sichtbaren Spuren, die den ehemaligen Standort derartiger „Siedlungsstellen“ markieren. Dass sich die Funde auf der Geländeoberfläche konzentrieren, ist das Ergebnis der Pflügtätigkeit, die oberflächennahe archäologische Befunde erfasst, enthaltene Funde aus dem Zusammenhang löst und an die

Besucheranschrift:  53115 Bonn - Endenicher Straße 133  
 53115 Bonn - Endenicher Straße 129 und 129a

Zahlungen nur an den Landschaftsverband Rheinland – Finanzbuchhaltung - 50663 Köln auf eines der untenstehenden Konten

Besuchszeit: Mo. - Fr. 9.00 - 15.00 Uhr oder nach telefonischer Vereinbarung

Westdeutsche Landesbank 60 061 (BLZ 300 500 00)  
Postbank Niederlassung Köln 5 64-5 01 (BLZ 370 100 50)

Straßenbahnhaltestelle Bonn-Hauptbahnhof  
Bushaltestelle Karlstraße - Linien 621, 634, 636, 637, 638, 639, 800, 843, 845  
DB-Hauptbahnhof Bonn

Oberfläche befördert. Da die Befunde regelmäßig tiefer reichen, bleiben sie unter der Eingriffszone des Pfluges intakt.

Ob und in welchem Umfang die sich hier durch Oberflächenfunde andeutenden Bodendenkmäler abwägungserheblich und damit entscheidungserheblich für die o.a. Planung sind, kann nur durch ergänzende Untersuchungen (Sachverhaltsermittlung) geklärt werden. In diesem Zusammenhang ist die flächige Abgrenzung des Bodenkmal und insbesondere dessen Denkmalwürdigkeit zu ermitteln. Dieses Ergebnis ist in Bezug auf den Abwägungsvorgang unter Berücksichtigung der § 11 , 3, 4, 7, 8, 9 DSchG NW von Bedeutung

Für die ergänzenden Untersuchungen ist die Beauftragung einer Fachfirma im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich, da diese der Zusammenstellung des Abwägungsmaterial und damit zur Verifizierung eines konkreten Verdachtes dienen .

Für Rückfragen und weitere Auskünfte stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'S. Ermert', written in a cursive style.

Susanne Ermert

Anlagen

Frau Ermert  
- im Hause -

24.1.2008

S. Jenter M.A.

- 137

333.45-33.1a/07-001

*Do. 25/1/07*

**Eschweiler, VBB Nr. 271 B**

**hier: Prospektion der Abteilung 2000 des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege (Pan 1522)**

Die Abteilung Prospektion hat im Zeitraum zwischen dem 22.11.2007 und dem 4.12.2007 im o.g. Areal eine archäologische Grunderfassung durchgeführt. Eine ca. 4,5 Hektar große, z.Z. ackerbauliche genutzte Fläche wurden durch eine systematische Feldbegehung untersucht. Die Begehungsbedingungen waren gut. Alle vorrömischen Fundstücke wurden dreidimensional tachymetrisch vermessen.

Das Planungsareal liegt unmittelbar südlich der Bundesautobahn A4 und ist rundum modern bebaut, ca. 200 m südlich der Fläche verläuft die Inde. Für das Areal verzeichnet die Bodenkarte Parabraunerden, weiter südlich – zwischen Inde und Planungsareal - ist ein Kolluvium kartiert.

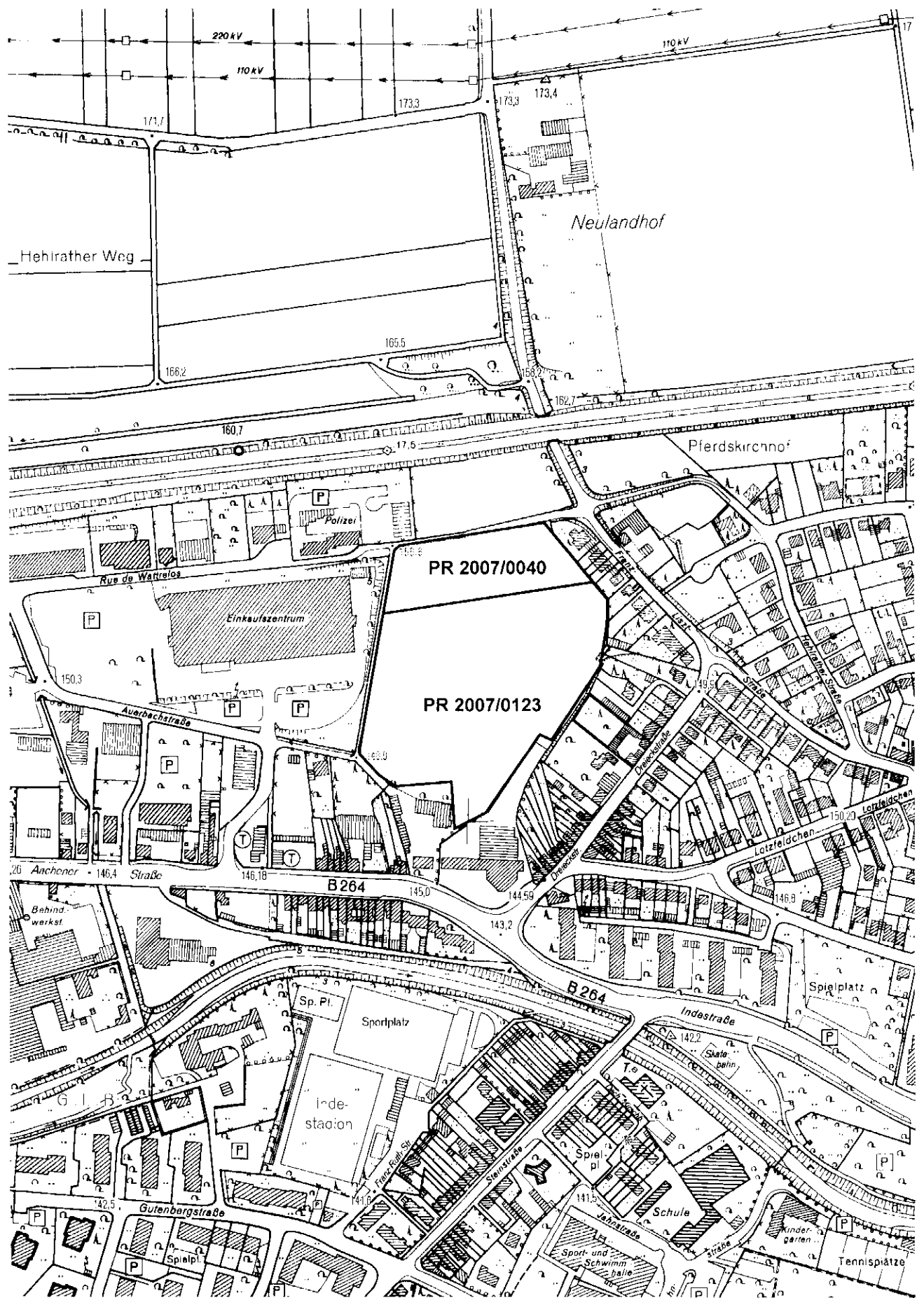
Bei den Begehungen wurden folgende Funde geborgen:

PR 2007/0040 (1 ha): 3 neolithisch-metallzeitliche Silexartefakte, 1 römische, 13 mittelalterliche und 18 spätmittelalterlich-neuzeitliche Keramikfragmente.

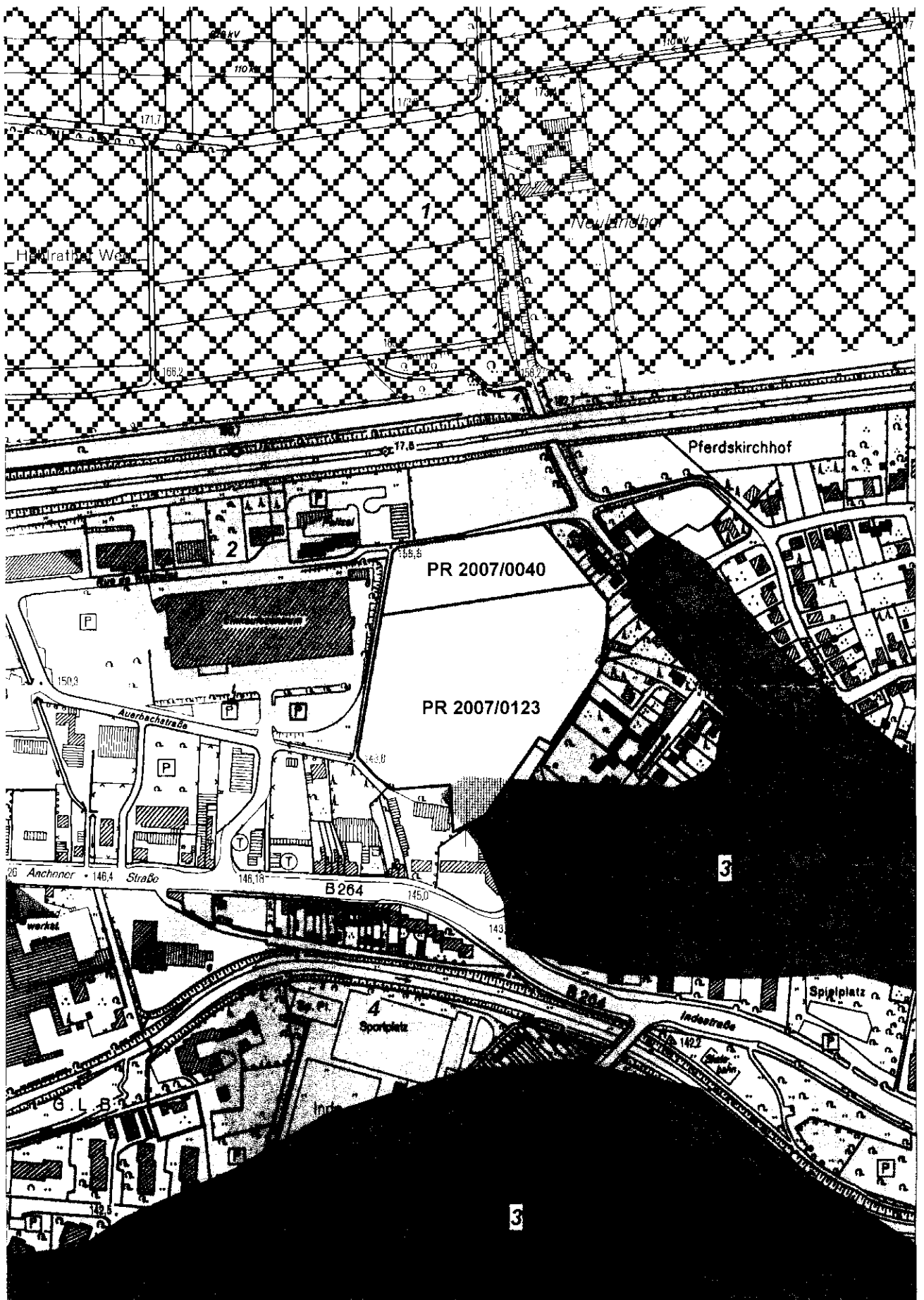
PR 2007/0123 (4,5 ha): 1 paläolithisches Silexartefakt, 24 neolithische Silexartefakte, 2 neolithisch-metallzeitliche Keramikfragmente und 5 neolithische-metallzeitliche Silexartefakte; 9 allgemein vorgeschichtliche Silices, 5 römische, 66 mittelalterliche und 24 spätmittelalterlich-neuzeitliche Keramikfragmente.

Die Funde des Mittelalters und der Neuzeit waren in relativ einheitlichen Fundschleiern über die Ackerflächen verteilt und wiesen keine Fundkonzentrationen auf. Entsprechend dürften sie mit dem Dung auf die Flächen gelangt sein. Auch die sehr geringe Anzahl römischer Fundstücke kann nicht als Siedlungsindikator gewertet werden.

Die vorgeschichtlichen Fundstücke stammen vornehmlich aus der östlichen Hälfte der begangenen Fläche. Hier ist eine deutliche Konzentration aus sechs Silexabschlägen, einer Klinge und einem Kernfragment sowie zwei Keramikfragmenten erkennbar. Die Silices datieren vornehmlich neolithisch, die Keramik lässt sich als neolithisch bis metallzeitlich nur grob datieren. Etwas weniger dicht setzt sich die Fundkonzentration nach Südwesten fort, hier wurden weitere zehn Silexklingen, neun Silexabschläge und zwei Trümmerstücke eingemessen.



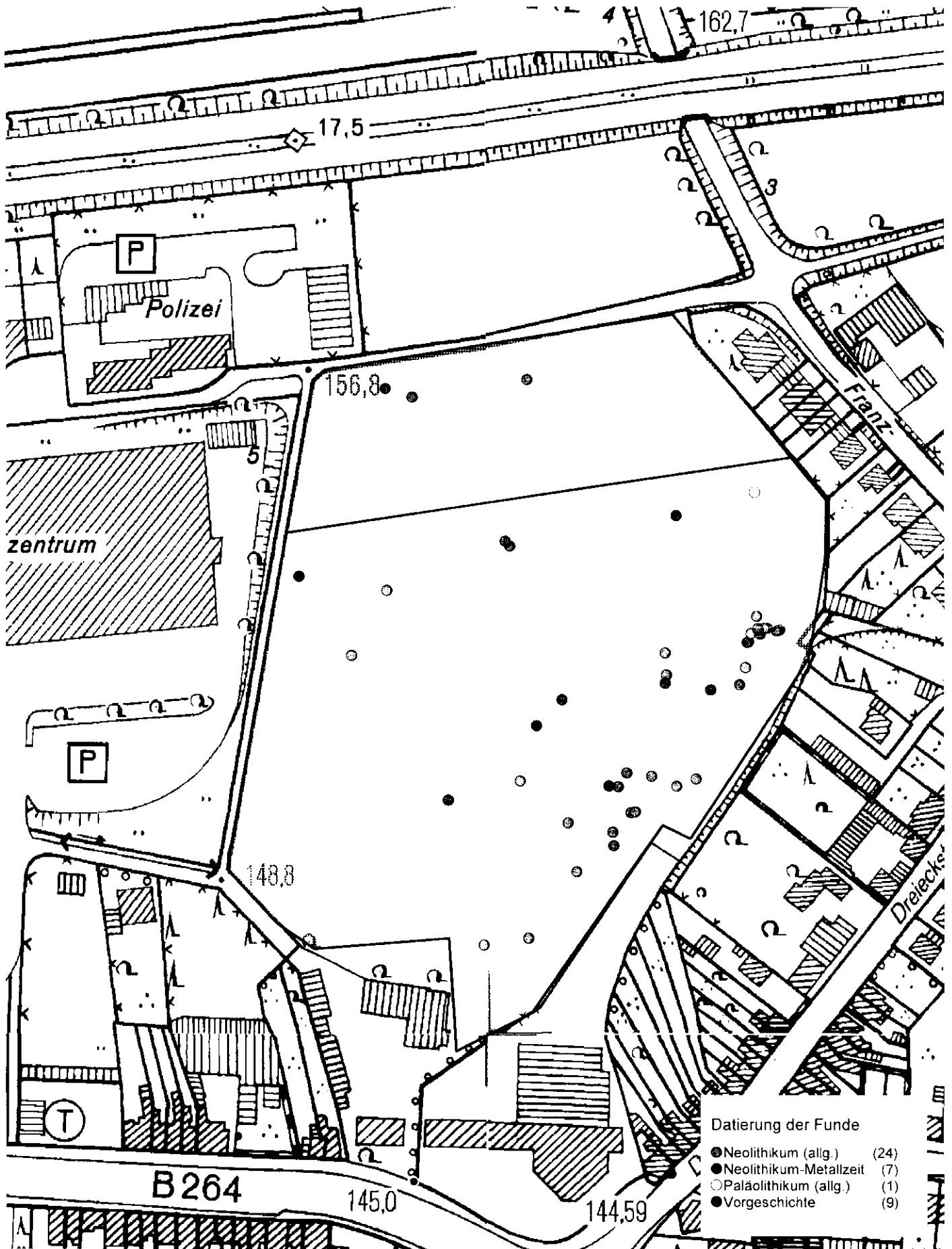
Eschweiler, VBB Nr. 271 B, Az. 333.45-33.1a/07-001  
 Pan 1522, M. 1:5.000



Eschweiler, VBB Nr. 271 B, Az. 333.45-33.1a/07-001

Pan 1522, M. 1:5.000

Bodentypen: 1=Aufschüttung; 2=Parabraunerde; 3=Kolluvisol; 4 = Auengley



Eschweiler, VBB Nr. 271 B, Az. 333.45-33.1a/07-001  
 Pan 1522, M. 1:2.000  
 Einzelfundeinmessung

Datum und Zeichen bitte stets angeben

Stadt Eschweiler  
Herrn Beigeordneten Schulze  
Postfach 1328  
52233 Eschweiler

Eingang: 14.02.08		09.04.2008	
11. APR. 2008		333.45-33.1a/07-001	
<input type="checkbox"/> PA	<input checked="" type="checkbox"/> Kenntnis	Frau Wagner	
<input type="checkbox"/> VVO	<input type="checkbox"/> Prüfung/Beratung	(02)28) 98 34-186	
<input type="checkbox"/> Lenkung	<input type="checkbox"/> Arbeits-/Prüfung	Fax: (02)21) 82 84-0369	
<input type="checkbox"/> Auswertung	<input type="checkbox"/> Rücksprache	Evelyn.Wagner@lvr.de	
<input type="checkbox"/> ...	<input type="checkbox"/> weitere Verordn.		
<input checked="" type="checkbox"/> ...	<input type="checkbox"/> ...		

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

**Kurzbrief**

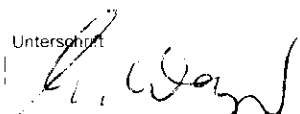
Betr.: Eschweiler, Auerbachstraße  
VBB Nr. 271 B

Sehr geehrter Herr Schulze,

anliegend übersende ich Ihnen im Auftrag von Frau Ermert das Ergebnis der archäologischen Sachverhaltsermittlung mit der Abgrenzung des betroffenen Bodendenkmals.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Unterschrift



**Besucheranschrift:**  53115 Bonn - Endericher Straße 133  
 53115 Bonn - Endericher Straße 129 und 129a

**Besuchszeit:** Mo. - Fr. 9.00 - 15.00 Uhr oder nach telefonischer Vereinbarung

Straßenbahnhaltestelle Bonn-Hauptbahnhof  
Bushaltestelle Karlstraße - Linien 621, 634, 636, 637, 638, 639, 800, 843, 845  
DB-Hauptbahnhof Bonn

**Zahlungen** nur an den Landschaftsverband Rheintland - Finanzbuchhaltung - 50663 Köln auf eines der untenstehenden Konten

Westdeutsche Landesbank 60 061 (BLZ 300 500 00)  
Postbank Niederlassung Köln 5 64-5 01 (BLZ 370 100 50)

**Eschweiler, Auerbachstraße  
VBB 271 B**

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum VBB Nr. 271 B der Stadt Eschweiler führte das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege 2007 eine Prospektion durch, die im Ergebnis erste Hinweise auf einen jungsteinzeitlichen (neolithischen) Siedlungsplatz ergaben. Im östlichen Teil des Plangebietes waren Fundkonzentrationen von Feuerstein-Artefakten und Scherben ermittelt worden, die charakteristisch für im Boden erhaltene Relikte eines Siedlungsplatzes sind.

Im März 2008 wurden im Rahmen einer Sachverhaltsermittlung zur Bestimmung von Lage, Erhaltung, Ausdehnung und Bedeutung des Bodendenkmals Sondagen durch die archäologische Fachfirma archaeologie.de, Duisburg angelegt. Diese ergaben im Ergebnis den sicheren Nachweis eines jungsteinzeitlichen Siedlungsplatzes.

Der Bodenaufbau zeigt unterhalb eines humosen Oberbodens und einer Auftragsschicht einen etwa einen Meter starken Lössboden. Dieser besteht aus schluffigem Material, das nach unten tonhaltiger wird. In etwa 1,5 m Tiefe tritt gelbliches, schluffiges, stark kieshaltiges Material auf. Durch die starke Lössschicht ist grundsätzlich von einer guten Erhaltung archäologische Befunde auszugehen, da sich diese nur im Löss erhalten haben. Die beiden oberen Schichten (Humus und Auftragsschicht) tragen keine archäologischen Informationen mehr. Da das Gelände nach Westen und Süden abfällt, ist jedoch von Erosionsvorgängen auszugehen, durch die große Teile des ehemaligen Bodens (und damit auch der archäologischen Befunde) abgetragen sein können.

In den insgesamt vier Sondagen der Sachverhaltsermittlung konnten in einer Befundkonzentration 19 jungsteinzeitliche Befunde erfasst und dokumentiert werden. Dabei handelt es sich um sieben Pfostengruben und elf Gruben. Die Pfostengruben sind Reste der ehemaligen Tragpfosten jungsteinzeitlicher Häuser. Die Pfosten selbst sind vergangen, die Gruben in denen die Pfosten ursprünglich eingetieft waren, blieben jedoch erhalten. Dabei liegen einige der Pfostengruben in typischer Weise in einer Reihe und geben damit eindeutige Hinweise auf jungsteinzeitliche Hausgrundrisse. Die Häuser der Bandkeramik (älteste Jungsteinzeit 5500 – 4900 v. u. Z.) bestanden aus dichten Reihen von Pfosten, die einen lang gestreckten rechteckigen Grundriss ergeben. Da die Häuser Längen bis über dreißig Meter aufweisen, konnten in den Sondagen nur Ausschnitte der Hausgrundrisse erfasst werden. Die Orientierung der Häuser ist Nordnordost nach Südsüdwest.

Die als Gruben angesprochenen Befunde verteilten sich unregelmäßig in der Befundkonzentration. Typischerweise liegen einige dieser Gruben nahe den Pfostengruben. Dieses Phänomen ist charakteristisch für die Bandkeramik, da die Gruben zunächst der Lehmentnahme dienten, um den Lehmewurf der Fachwerkhäuser herstellen zu können. Sie lagen somit günstig nahe den Langwänden der Häuser. In einer zweiten Verwendung wurden die-



se Gruben mit Abfall verfüllt, wie Scherben, Feuersteingeräten, Knochen usw. Diese Abfälle tragen wertvolle Informationen zum täglichen Leben der jungsteinzeitlichen Menschen.

Mit den für den gesamten Besiedlungsraum der Bandkeramik typischen Befunden und der charakteristischen Aufteilung von Pfosten und Gruben ist eindeutig der Nachweis eines jungsteinzeitlichen Siedlungsplatzes erbracht worden. Hinzu kommen die wenigen Funde, die ebenfalls für eine Zeitstellung in der Bandkeramik sprechen.

Außerhalb der beschriebenen Befundkonzentration wurden weitere Befunde dokumentiert, die im Zusammenhang mit der jungsteinzeitlichen Siedlung stehen. Insbesondere die Grube in der südlichen Sondage belegt die Ausdehnung des Siedlungsplatzes nach Süden.

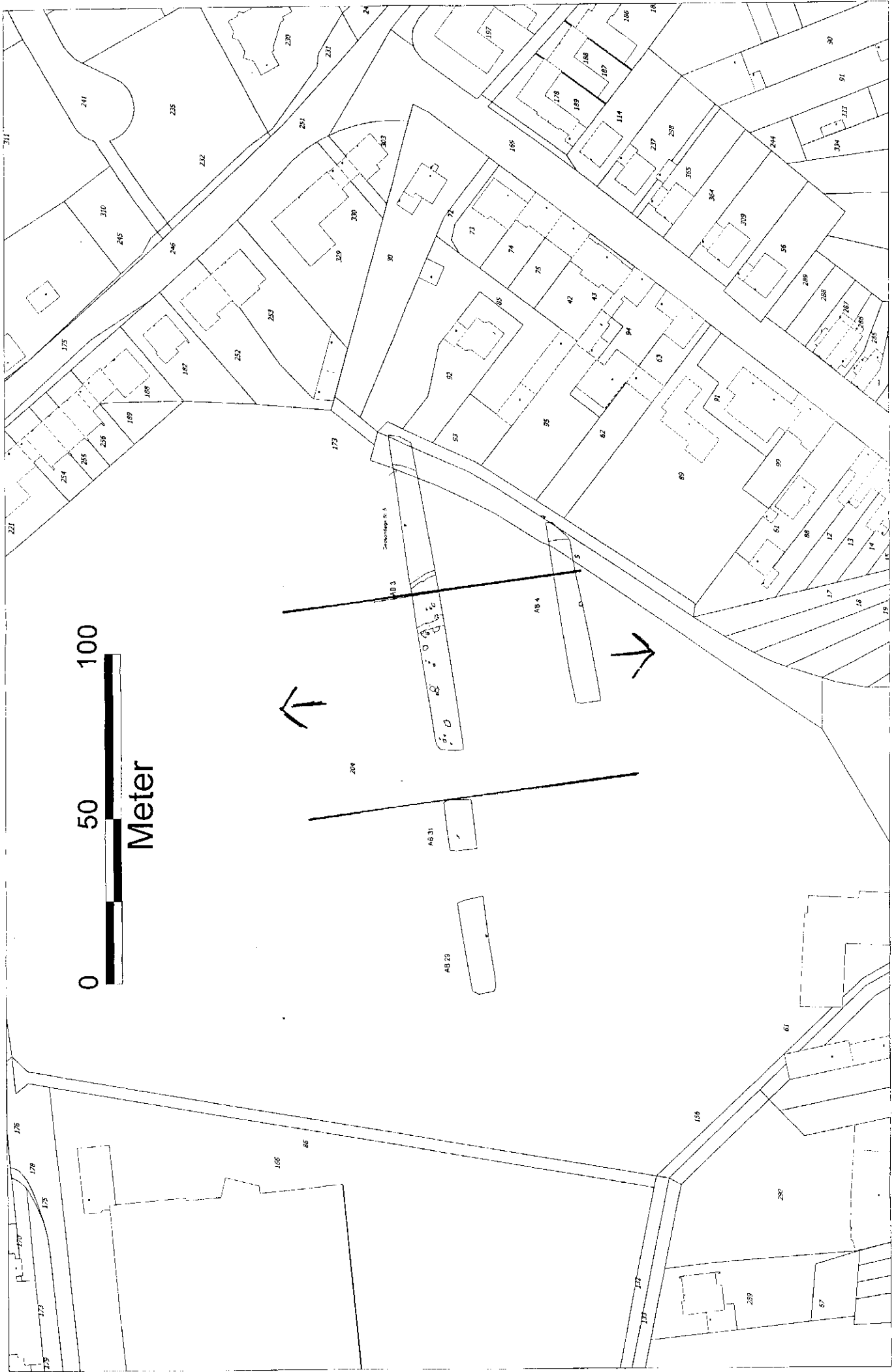
Die archäologischen Befunde sind insgesamt nur schlecht erhalten (erhaltene Tiefen bis zu 0,4 m). Dies steht im Zusammenhang mit der Bodenerosion an dem geneigten Gelände und bedeutet, dass die ursprünglich etwa einen Meter tiefen Gruben an der Oberseite weitgehend zerstört sind. Dennoch tragen die erhaltenen Befunde bedeutende Informationen zur Geschichte der jungsteinzeitlichen Siedlung und zur Geschichte des Eschweiler Raumes insgesamt.

Die Abgrenzung des Fundplatzes ist nur als vorläufig anzusehen, da die Sondagen jungsteinzeitliche Befunde nur in ihrer Ost-West Ausrichtung erfassten, nicht jedoch in ihrer Nord-Süd Orientierung. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass weitere archäologische Befunde durch die Erosion bereits vollständig beseitigt wurden und so die scheinbar fundleeren Räume entstanden. Von einer ursprünglich größeren Siedlung als jetzt in der vorläufigen Abgrenzung umschreiben muss ausgegangen werden. Die vorläufige Abgrenzung ist in der beigefügten Karte dargestellt.



Dr. C. Weber

Anlage





Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege · Endericher Straße 133 · 53115 Bonn

Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege

Stadt Eschweiler  
Abteilung für Planung und  
Entwicklung  
Frau Blasberg  
Postfach 1328

52233 Eschweiler

Datum und Zeichen bitte stets angeben

29. April 2008  
333.45 – 33.1a/07-001

Frau Ermert  
Tel.: (02 28) 98 34- 187  
Fax: (02 21) 82 84- 0370  
susanne.ermert@lvr.de

Bebauungsplan 271 A –Auerbachstraße-  
hier: Belange des Bodendenkmalschutzes

Ergebnis der Sachverhaltsermittlung durch das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege

Sehr geehrte Frau Blasberg,

das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege wurde in der Funktion als Träger öffentlicher Belange im Aufstellungsverfahren der Bebauungspläne 271 A und B beteiligt.

In diesem Zusammenhang wurde bei Prospektionsmaßnahmen im Plangebiet des Bebauungsplanes 271 B eine bandkeramische Siedlung nachgewiesen. Es handelt sich hier um ein ortsfestes Bodendenkmal, das die Voraussetzungen des § 2 Abs. 1, 5 DSchG NW erfüllt. Bei den Untersuchungen zeigte sich, dass ein Teil des Bodendenkmals bis in das Plangebiet des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans 271 A hineinreicht.

Um weitere Informationen bezüglich der östlichen Grenze des ermittelten Bodendenkmals zu bekommen, d.h. um die Frage zu klären, in welchem Umfang der Bebauungsplan Nr. 271 A betroffen ist, hat das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege mit Unterstützung der Stadt Eschweiler eine ergänzende Sachverhaltsermittlung (Anlage eines Suchschnittes) in dieser Fläche vorgenommen. Dabei zeigte sich, dass der Schwerpunkt der bandkeramischen Siedlung im Plangebiet des Bebauungsplanes 271 B liegt.

Der Bebauungsplan 271 A tangiert das Bodendenkmal nur im äußersten Randbereich, so dass aus Gründen des Denkmalschutzes keine Bedenken gegen eine Bebauung in diesem Plangebiet bestehen.

Unabhängig hiervon verweise ich jedoch auf die 15 und 16 DSchG NW und bitte Sie sicherzustellen, dass bei der Planrealisierung auf diese gesetzlichen Vorgaben hingewiesen wird. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, 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.

Ich bedanke mich für die gute Zusammenarbeit und verbleibe mit freundlichen Grüßen

im Auftrag  
gez. Susanne Ermert

Besucheranschrift:  53115 Bonn - Endericher Straße 133  
 53115 Bonn - Endericher Straße 129 und 129a

Zahlungen nur an den Landschaftsverband Rheinland – Finanzbuchhaltung - 50663 Köln auf eines der untenstehenden Konten

Besuchszeit: Mo. - Fr. 9.00 - 15.00 Uhr oder nach telefonischer Vereinbarung

Westdeutsche Landesbank 60 061 (BLZ 300 500 00)  
Postbank Niederlassung Köln 5 64-5 01 (BLZ 370 100 50)

Straßenbahnhaltestelle Bonn-Hauptbahnhof  
Bushaltestelle Karlstraße - Linien 621, 634, 636, 637, 638, 639, 800, 843, 845  
DB-Hauptbahnhof Bonn