



Sitzungsvorlage

Datum: 18.10.2007

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Vorberatung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	17.10.2007	
2. Beschlussfassung	Stadtrat	öffentlich	30.10.2007	
3.				
4.				

Bebauungsplan 271A - Auerbachstraße - hier: Ergebnis der erneuten 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 Bebauungsplan 271 A - Auerbachstraße - (Anlage 3) wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung (Anlage 5) als Abschlussbegründung hierzu.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input type="checkbox"/> gesehen <input type="checkbox"/> vorgeprüft		Unterschriften <i>IV. [Signature]</i>	
1	2	3	4
<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt
Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis
<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja			
<input type="checkbox"/> 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 Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 24.02.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes 271 - Auerbachstraße - beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 271 wurde zugunsten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 271 B - Auerbachstraße - verkleinert. Zur Klarstellung wurde die Nummer des Bebauungsplanes von „271“ in „271A“ umgewandelt.

Der Planentwurf des Bebauungsplanes 271A - Auerbachstraße - hat gemäß §4a Abs. 3 BauGB erneut über einen Zeitraum vom 27.08.2007 bis 14.09.2007 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 beigefügt.

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurf des Bebauungsplanes 271A - Auerbachstraße - mit Begründung einschließlich Umweltbericht gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

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
- Verkehrsuntersuchung / Machbarkeitsstudie, IGEPa Verkehrstechnik, Niederzier, Januar 2006
- Einzelhandelskonzept für die Stadt Eschweiler, CIMA, Bonn, März 2003

Haushaltsrechtliche Betrachtung:

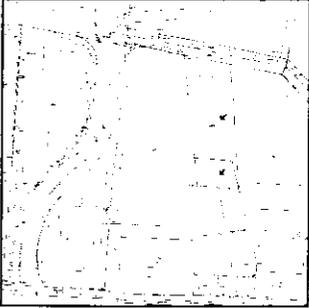
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und der Realisierung werden folgende, haushaltsrechtlich nicht relevante, Kosten entstehen:

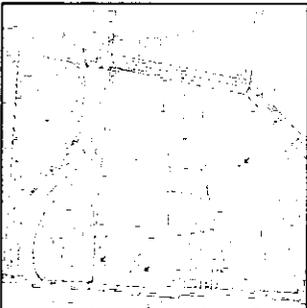
- Ausgleichsmaßnahmen: können über die Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen mit den Grundstückseigentümern abgerechnet werden
- Erschließungsmaßnahmen: die Erschließung des neuen Wohngebietes wird durch einen Investor übernommen werden. Dies wird in einem Erschließungsvertrag geregelt.

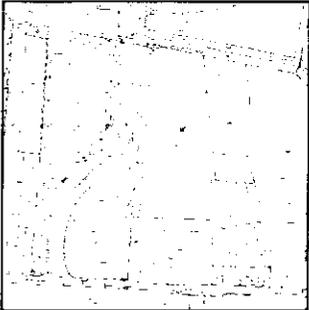
Anlagen:

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 Bebauungsplan 271A - Auerbachstrasse -

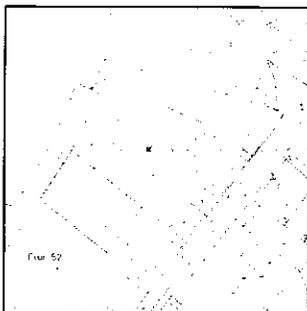
Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	<p>Frau A. Vehl, Auerbachstraße 6 - Schreiben vom 28.02.05 und 07.04.05</p> <p>1. Frau Vehl legt Widerspruch ein gegen die Ausweisung ihres Grundstückes als Gewerbegebiet im Bebauungsplanentwurf und bittet um Beibehaltung der bestehenden Nutzungsordnung, da die Umwandlung des z. Zt. bestehenden Mischgebietes in ein Gewerbegebiet eine Wertminderung ihres Grundstückes zur Folge habe. Vorgeschlagen wird die Einbeziehung des Grundstückes in das ausgewiesene Mischgebiet an der Aachener Straße.</p> 	<p>1. Im bestehenden Bebauungsplan 35 von 1971 ist dieses Grundstück als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt. Eine Festsetzung als „Gewerbegebiet“ hat normalerweise eine Werterhöhung zur Folge. Das angesprochene Grundstück ist schon seit Jahrzehnten im bestehenden Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Eine Einbeziehung des Grundstückes in das Mischgebiet an der Aachener Straße ist städtebaulich nicht sinnvoll, da im Flächennutzungsplan im hinteren Bereich der gesamten Aachener Straße „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt sind. Als Übergang zwischen der Sondergebietsfläche des „Real“ und dem Mischgebiet an der Aachener Straße bietet sich eine Darstellung als „Gewerbliche Baufläche“ an. Im Bebauungsplan 271A - Auerbachstraße - sind die Grundstücke als Teil eines Gewerbegebietes festgesetzt. Siehe auch die Ausführungen zur Stellungnahme von Hr. Selo unter Nr. 3.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>
	<p>2. Vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes</p> <p>a. Die Flurstücke der Bürgerin Flur 14, Flurstück Nr. 289 und Nr. 67 sind im Flächennutzungsplan von 1980 als Gewerbefläche ausgewiesen. Im aktuell gültigen Bebauungsplan Nr. 35 sei das Flurstück 289 als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen und das Wohnhaus Auerbachstraße 6 1977 als Altenteil des landwirtschaftlichen Betriebes gebaut und 2001 in ein Zweifamilienhaus umgebaut und erweitert worden. Im Zuge der Bebauungsplanänderung werde das o. a. Grundstück zu Bauland. Ferner sei aus dem jährlichen Bescheid der Grundbesitzabgaben zu erkennen, dass es sich bei dem Grundstück Flur 14, Flurstück 67 bereits um Bauland handelt. Nach dem Verständnis der Bürgerin wäre es ihr bereits heute möglich ggf. einen Gewerbebetrieb auf diesem Grundstück anzusiedeln. Die Bürgerin weist darauf hin, dass die Gewerbegebietsnutzung durch den Bebauungsplanentwurf stark eingeschränkt werde (Ausschluss von Einzelhandel mit bestimmten Sortimenten) und sie somit keine rentablen Möglichkeiten sehe ihre Grundstücke zu nutzen bzw. zu ver-</p>	<p>Zu 2.a Für das Grundstück Flur 14 Flurstücks Nr. 67 ist bisher die Erschließung nicht gesichert, da es sich bei dem Feldweg, der zur Auerbachstraße in Richtung Westen führt um einen Wirtschaftsweg handelt und nicht um eine öffentliche Straße. Ein Bauantrag für einen Gewerbebetrieb hätte daher keine Aussicht auf Erfolg. Der Feldweg liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 271B. Dort wird durch die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan die Erschließung der rückwärtigen Gewerbegrundstücke erst gesichert. Aus städtebaulichen Gründen wird im Bebauungsplan 271A die Gewerbegebietsnutzung wie auch die Mischgebietsnutzung eingeschränkt (siehe Begründung zum Bebauungsplan 271A). Dennoch stehen im Rahmen des festgesetzten Gewerbegebietes ausreichend adäquate Nutzungsmöglichkeiten (z.B. nicht störendes Gewerbe, Dienstleistungen, etc.) mit gewerbegebietsüblicher Rentabilität zur Verfügung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>

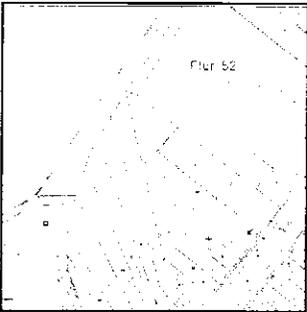
Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>markten.</p> <p>b. Unter Berücksichtigung der o. a. Ausführungen bittet sie um Einbeziehung ihrer Grundstücke in das Mischgebiet an der Aachener Straße. Dadurch bliebe ihr zumindest die Möglichkeit, ihre Grundstücke ggf. für zusätzliche Wohnzwecke zu nutzen.</p>	<p>zu 2.b. Wie unter Punkt 1. erläutert ist eine Ausweisung der Grundstücke als Mischgebiet städtebaulich nicht sinnvoll. Der Standort ist für eine Wohnnutzung städtebaulich ungeeignet.</p>	
	<p>3. Verkehrsführung: Zur Erschließung des Media Marktes über den heutigen Wirtschaftsweg Auerbachstraße werden mehrere Einwände bzw. Bedenken geäußert.</p>	<p>zu 3. Die Stellungnahme wird in dem Verfahren zum Bebauungsplan 271 B behandelt.</p>	
2	<p>Hr. G. Radermacher, Aachener Straße 30, - Schreiben vom 28.02.05 und 12.04.05</p> <p>1. Herr Radermacher legt Widerspruch ein gegen die Ausweisung seiner Grundstücke Flur 14 Flurstücksnummern 255, 242, 235, 217, 260, 254, 290 als Gewerbegebiet im Bebauungsplanentwurf und bittet um Beibehaltung der bestehenden Nutzungsordnung, da die Umwandlung des z. Zt. bestehenden Mischgebietes in ein Gewerbegebiet eine Wertminderung seines Grundstückes zur Folge habe. Vorgeschlagen wird die Einbeziehung der Grundstücke in das ausgewiesene Mischgebiet an der Aachener Straße.</p> 	<p>Zu 1. Bei den durch den Bürger aufgezählten Flurstücksnummern handelt es sich um die folgenden Grundstücke:</p> <p>Flstnr. 254 und 255 = Aachener Straße 40 Tankstelle Flstnr. 290 = Aachener Straße 30 Flstnr. 242 = liegt außerhalb des Plangebietes Flstnr. 217 und 235 existieren nicht mehr, sie sind in der Umlegung Aachener Straße aufgegangen Flstnr. 260 existiert auch nicht mehr, es wurde aufgeteilt in die Flstnr. 289 (= Altenteiler Auerbachstr. 6) und 290 (Aachener Straße 30)</p> <p>Im Bebauungsplanentwurf 271A - Auerbachstraße - wird der nördliche Teil des Grundstücks Aachener Straße 30 (Flstnr. 290), der vorher als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt war, zukünftig als „Gewerbegebiet“ festgesetzt. Eine Festsetzung als „Gewerbegebiet“ hat demgegenüber eine Werterhöhung zur Folge.</p> <p>Das Grundstück Aachener Straße 40 (Flstnr. 254, 255) ist mit einer Tankstelle (JET) bebaut. Im bestehenden Flächennutzungsplan ist die Fläche als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Diese Ausweisung wird nunmehr auch weiterverfolgt, da die gesamte nördliche Straßenseite der Aachener Straße im weiteren Verlauf in Richtung Westen, analog zu den dort rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, als „Gemischte Baufläche“ dargestellt wird. Im Bebauungsplan wird dieses Grundstück Teil des Mischgebietes an der Aachener Straße.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>

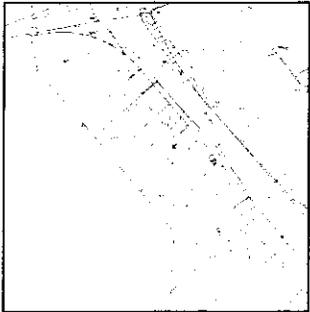
Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>2. Änderung des Bebauungsplanes von Mischgebiet in Gewerbegebiet</p> <p>a. Das Grundstück Aachener Str. 40 (Jet-Tankstelle) sollte auch in das Mischgebiet an der Aachener Straße einbezogen werden, um dort nach Wegfall einer Tankstellennutzung eine Wohnnutzung durch eine Ergänzung der bestehenden Häuserfronten an der Aachener Strasse zu ermöglichen.</p> <p>b. Der Bürger befürchtet, dass durch die beabsichtigte Einschränkung der Gewerbegebietsnutzung (Ausschluss von Einzelhandel mit bestimmten Sortimenten) keine Möglichkeiten mehr bleiben, um seine Grundstücke rentabel zu nutzen bzw. zu vermarkten. Diese stark eingeschränkte Gewerbegebietsnutzung sei ein Verstoß gegen die Gewerbefreiheit und eine unangemessene Benachteiligung. Insbesondere sei zu berücksichtigen, dass vorhandene Gewerbegebiete die aufgelisteten Sortimentsbereiche teilweise bereits vertreiben. Daher sollten seine Grundstücke in das an der Aachener Straße ausgewiesene Mischgebiet einbezogen werden.</p>	<p>Zu 2. a. Der Anregung des Bürgers wird entsprochen, hierzu siehe auch Erläuterung zu Punkt 1.</p> <p>Zu 2.b. Aus städtebaulichen Gründen werden die Nutzungen im Gewerbegebiet und im Mischgebiet im Bezug auf Einzelhandelnutzungen eingeschränkt (vgl. Begründung zum Bebauungsplan). Ein Verstoß gegen die Gewerbefreiheit liegt nicht vor, da es im Stadtgebiet verteilt ausreichend geeignete Standorte für die hier ausgeschlossenen Nutzungen gibt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p>
	<p>3. Verkehrsführung:</p> <p>Zur Erschließung des Media Marktes werden mehrere Einwände bzw. Bedenken geäußert.</p>	<p>zu 3. Das angesprochene Media-Markt Projekt liegt außerhalb des Geltungsbereiches dieses hier betrachteten Bebauungsplanes. Die Stellungnahme bezieht sich daher auf den Bebauungsplan 271 B und wird in dem entsprechenden Verfahren behandelt.</p>	
3	<p>Herr K. Selo, Auerbachstr. 4, - Schreiben vom 28.02.05</p> <p>Herr Selo wendet sich gegen die Ausweisung seines Grundstückes Auerbachstrasse 4 als Gewerbegebiet und bittet um Beibehaltung der bestehenden Nutzungsordnung, da die Umwandlung des z. Zt. bestehenden Mischgebietes in ein Gewerbegebiet eine Wertminderung seines Grundstückes zur Folge habe. Vorgeschlagen wird die Einbeziehung des Grundstückes in das ausgewiesene Mischgebiet an der Aachener Straße.</p> 	<p>Das angesprochene Grundstück ist räumlicher Bestandteil des Gewerbegebietes Lenzenfeldchen und schon seit Jahrzehnten im bestehenden Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Gesamtziel der Stadt Eschweiler für diesen Bereich ist es, das Gebiet in seiner Grundstruktur als Gewerbegebiet zu sichern, räumlich sowie nutzungsbezogen zu strukturieren und zukünftig die ungesteuerte Entwicklung städtebaulich unerwünschter Nutzungen zu unterbinden. Das Gewerbegebiet Lenzenfeldchen ist geprägt durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> die gewachsene Blockrandbebauung an der Aachener Strasse, mit einer bestehenden Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe (Mischgebiet) 	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> • Gewerbenutzungen im rückwärtigen Teil, die auch mit gewerbegebietsadäquaten Einzelhandelsnutzungen (Autohäuser, etc.) durchsetzt sind • die Sondersituation des REAL Verbrauchermarktes im zentralen Bereich, entstanden aus einem Großhandel • autobahnspezifische Nutzungen (Tankstelle, Burger King) an der nordwestlichen Ecke <p>In der Vergangenheit ist es, aufgrund der bestehenden Bebauungspläne zu einer ungesteuerten Durchmischung gewerblicher Nutzungen mit nahversorgungsrelevantem Einzelhandel (LIDL, TOOM), der städtebaulich an diesem Standort nicht erwünscht ist, gekommen. Hier besteht Handlungsbedarf die Ansiedlung des Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten bzw. zentrenrelevanten Sortimenten gezielt zu steuern. Der nahversorgungs- bzw. zentrenrelevante Einzelhandel soll nicht innerhalb des Gewerbegebietes, sondern an den als Sonderbauflächen dargestellten Standorten (vorh. Standort REAL, Entwicklungsstandort Auerbachstr. / Media-Markt) angesiedelt werden. Dazu stellt die Stadt Eschweiler neue Bebauungspläne auf (Beispiel: 7. Änderung Bebauungsplan E 35 - Lenzenfeldchen - im nördlichen Teil des Gewerbegebietes). Auch mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 271A - Auerbachstraße - wird u. a. dieses Ziel verfolgt.</p> <p>Das angesprochene Grundstück Auerbachstrasse 4 ist im bestehenden Bebauungsplan 35 von 1971 als Mischgebiet festgesetzt. Genutzt wurde das Grundstück allerdings in den letzten Jahrzehnten als Gewerbegrundstück. Eine Wohnnutzung wird an diesem Standort als problematisch angesehen. Im gesamten rückwärtigen Bereich nördlich der Aachener Straße befinden sich im Umfeld durchgängig gewerbliche Nutzungen. Um, wie oben angesprochen, die Nutzungen in diesem Gebiet zu steuern, wird im Bebauungsplanverfahren 271A - Auerbachstraße - ein Teilbereich des Grundstücks als Gewerbegebiet festgesetzt, der südliche Teil bis in eine Tiefe von ca. 55 m von der Aachener Straße entfernt verbleibt im Mischgebiet. Ein Anspruch auf Entschädigung wegen Änderung dieser Nutzungsart besteht allerdings nach §42 BauGB nicht.</p>	

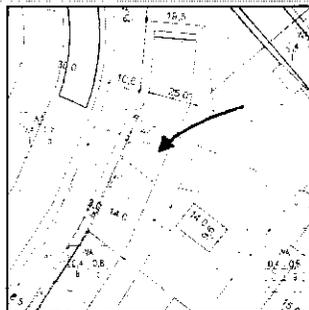
Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
4	CITY management Eschweiler e.V., Nothberger Str. 10 - Schreiben vom 17.03.05 und 14.04.05		
	In den Schreiben werden Bedenken gegen die Ausweisung der Sondergebietsfläche und die Planungen für die Ansiedlung des Fachmarktzentums an der Auerbachstraße vorgebracht.	Die Stellungnahme wird im Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 271B behandelt.	
5	Hr. A. Knoblauch, City-Foto, Otto-Wels-Str. 26- Schreiben vom 13.04.05		
	Es werden Bedenken gegen die Einkaufszentren „Auerbachstraße“ und „Langwahn“ vorgebracht.	Die Stellungnahme wird im Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 271B behandelt.	
6	Fr. Kiessler, Dreieckstr. 51 a - Schreiben vom 29.03.05		
	<p>Die Bürgerin befürchtet eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität ihres Grundstückes durch die Lärmbelästigung der neu geplanten Anliegerstraße. Sie schlägt eine Verlegung der Straße mit einem Grünpuffer und einer „lärmschluckenden Bepflanzung“ vor. Außerdem sei eine Egalisierung des erheblichen Niveauunterschiedes zwischen dem Feld und ihrem Grundstück in Hinblick auf Sichtschutz erforderlich.</p> <p>An den anfallenden Erschließungskosten werde sie sich in keinem Fall beteiligen.</p>	<p>Die neu geplante Anliegerstraße wird als Sackgasse ein Wohngebiet von ca. 30 Wohnhäusern erschließen. Die Lärmbelästigung auf dieser Straße wird durch die geringe Anzahl der anliegenden Wohnhäuser objektiv nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Wohnqualität des Grundstückes der Bürgerin führen. Eine Verlegung der Straße mit einem „Grünpuffer“ ist in diesem Bereich aus städtebaulichen Gründen nicht gewollt, da im hinteren Teil der Grundstückes der Dreieckstraße eine Bebauung ermöglicht werden soll. Ein Grünstreifen mit Bepflanzung ergibt erst ab ca. 100m Breite eine relevante Lärmreduzierung um 1 db(A). Der Bürgerin steht frei, auf ihrem Grundstück nach den Maßgaben der Einfriedigungssatzung der Stadt Eschweiler einen eigenen Sichtschutz zu errichten.</p> <p>Die Erschließungsbeiträge sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sie werden in den §§ 127 bis 135 BauGB geregelt. Nach § 134 BauGB sind dabei die Grundstückseigentümer beitragspflichtig. Regelungen zu Art und Umfang der Erschließungsbeiträge hat die Stadt Eschweiler in der „Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Eschweiler“ (in Kraft getreten am 13.04.1990) festgelegt.</p>	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.



Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
7	<p>Fr. K. Mauermann, Dreieckstrasse 27 - Schreiben vom 07.04.05</p> <p>Das Grundstück der Bürgerin läuft im hinteren Teil spitz zu und ist nicht an die neu geplante Straße angeschlossen. Um eine evtl. Bebauung auszuführen müsste Bauland erworben werden. Folgende offene Fragen werden geäußert:</p> <p>Welche Bebauung soll zugelassen werden? Welche Auflagen an die evtl. Bauherren bestehen? Wie hoch sind die Erschließungskosten? Müssen die Erschließungskosten auch bei Nichtbebauung entrichtet werden? Da diese Fragen offen sind ist die Bürgerin nicht bereit einer Bebauung in der vorgeschlagenen Art und Weise zuzustimmen.</p> 	<p>Auf dem angesprochenen Grundstück setzt der Bebauungsplan im hintern Teil des Grundstückes ein Allgemeines Wohngebiet fest. Die überbaubare Fläche hat eine Tiefe von 14,0 m. Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschosflächenzahl von 0,8 in einer maximal zweigeschossigen, offenen Bauweise. Um eine eventuelle Bebauung auf dem Grundstück auszuführen müsste zusätzliches Bauland erworben werden.</p> <p>Die Erschließungsbeiträge sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sie werden in den §§ 127 bis 135 BauGB geregelt. Nach § 134 BauGB sind dabei die Grundstückseigentümer beitragspflichtig. Regelungen zu Art und Umfang der Erschließungsbeiträge hat die Stadt Eschweiler in der „Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Eschweiler“ (in Kraft getreten am 13.04.1990) festgelegt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
8	<p>TRI-O-med GmbH, Aachener Str. 30, - Schreiben vom 07.04.05</p> <p>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 heute genutzte Erschließung des Grundstücks über den Wirtschaftsweg von der Auerbachstraße kann nicht als befriedigend angesehen werden. Die Stellungnahme wird im Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 271B behandelt.</p>	
9	<p>Hr. O. Speks, Franz-Liszt-Str. 25 mit 23 weiteren Unterschriften von Anwohnern - Schreiben vom 12.04.05</p> <p>Folgende Anregungen werden gegeben:</p> <p>„Das neu zu schaffende Wohngebiet soll verkehrsmäßig über die Auerbachstraße erschlossen werden. Für KFZs soll die Durchfahrt zur Franz-Liszt-Straße durch bauliche Maßnahmen verhindert werden.“</p> <p>Falls o. g. Anregung nicht durchsetzbar ist, soll zumindest für Bau-</p>	<p>Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass das neue Wohngebiet mit ca. 30 Häusern über eine Stichstraße von der Franz-Liszt Straße erschlossen wird. Die Erschließung des Wohngebietes durch ein Gewerbegebiet (bzw. Sondergebiet) über die Auerbachstraße wird aufgrund des hohen Konfliktpotenzials als städtebaulich problematisch angesehen und entspricht nicht den Grundsätzen der städtebaulichen Ordnung. Das Wohngebiet ist als städte-</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>fahrzeuge eine Anbindung an die Auerbachstraße oder Rue de Wattrelos (im Norden) erfolgen.</p> <p>Durch geeignete bauliche Maßnahmen soll die Durchfahrt für Unbefugte von der Rue de Wattrelos im Norden zur Franz-Liszt-Straße verhindert werden. Dies kann z.B. durch eine Schranke in Höhe des derzeitigen Wendehammers an der Rue de Wattrelos realisiert werden, ohne die landwirtschaftliche Nutzung zu beeinträchtigen.</p> <p>Durch geeignete bauliche Maßnahmen soll die Durchfahrt von Unbefugten von der Auerbachstraße über den in nördlicher Richtung verlaufenden Wirtschaftsweg zwischen REAL und MediaMarkt zur Franz-Liszt-Straße verhindert werden.“</p>	<p>bauliche Abrundung des vorhandenen Wohngebietes an der Franz-Liszt-Straße geplant und daher auch über diese erschlossen. Die Franz-Liszt Straße ist eine Anliegerstraße, die vom Ausbaustandard den zusätzlichen Verkehr, der durch die ca. 30 neuen Wohngebäude entsteht, aufnehmen kann.</p> <p>Die Verkehrsführung während der Bauphase kann nicht im Bebauungsplan vorgeschrieben werden.</p> <p>Die Problematik der Durchfahrt von Unbefugten über den Wirtschaftsweg zwischen Rue de Wattrelos und Franz-Liszt-Straße kann nicht im Bebauungsplan gelöst werden. Sie ist Sache der Verkehrsregelung und -überwachung. Nach Rücksprache mit der Landwirtschaftskammer ist die Verbindung über den Wirtschaftsweg in Ost-West-Richtung für die Landwirte unbedingt notwendig und sollte nicht durch bauliche Maßnahmen unterbrochen werden.</p>	
10	<p>Frau Z. Tutor-El Beqqali, Dreieckstr. 45 - Schreiben vom 13.04.05</p> <p>Die Bürgerin bittet darum die Dreieckstraße nicht als Zufahrtsstraße für das neue Wohngebiet zu wählen, da die vorhandene Verkehrsbelastung erhöht würde. Das neue Wohngebiet sollte über die Auerbachstraße erschlossen werden.</p>	<p>Zur Anbindung des Wohngebietes an die Auerbachstraße siehe die Stellungnahme zu den Bedenken von Herrn O. Speks unter Nummer 9.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>
11	<p>Hr. Nadeem Ata Elyas, Franz-Liszt-Str. 35 mit 12 weiteren Unterschriften von Anwohnern - Schreiben vom 14.04.2005</p> <p>Folgende Anregungen werden gegeben:</p> <p>„Die Erschließung der Wohnbebauung im hinteren Bereich der Häuser an der Dreieckstraße und der Franz-Liszt-Straße über eine Stichstraße soll über die Auerbachstraße erfolgen und nicht wie geplant über die Franz-Liszt-Straße.</p> <p>Die Stichstraße soll auf Höhe des Grundstücks Franz-Liszt-Str. 29 mit einem Wendehammer enden, nicht wie geplant bis zum Feldweg auf Höhe des Grundstücks Franz-Liszt-Str.</p> 	<p>Zur Anbindung des Wohngebietes an die Auerbachstraße siehe die Stellungnahme zu den Bedenken von Herrn O. Speks unter Nummer 9.</p> <p>Eine Führung der Erschließungsstraße des geplanten Wohngebietes entlang der Gartenbereiche der vorhandenen Wohnbebauung der Franz-Liszt-Straße ist aus städtebaulichen Gründen und der unter Berücksichtigung des geplanten Fachmarktzentrums zur Verfügung stehenden Flächen nicht zu vermeiden. Gegenüber dem bisherigen Planentwurf wird durch eine öffentliche Grünfläche mit Baumbewuchs zwischen Straße und vorhandenen Grundstücken eine zumindest optische Pufferzone eingefügt. Die Lärmbelastung auf dieser Straße wird durch die geringe Anzahl der neu</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>37 führen.</p> <p>Die Wohnbebauung im hinteren Bereich der Häuser Franz-Liszt-Str. 31-37 soll nicht wie geplant entstehen, sondern durch Grünfläche mit Baumbewuchs ersetzt werden."</p>	<p>geplanten Wohnhäuser objektiv nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Wohnqualität der Grundstücke führen.</p>	
12	<p>Hr. J. Friedel, AIXTRA SPORT Handelsgesellschaft mbH - Schreiben vom 09.11.2005</p>		
	<p>Der Bürger äußert Bedenken gegen die Ausweisung der Sondergebietsfläche und die Planungen für die Ansiedlung des Fachmarktzentrum an der Auerbachstraße.</p>	<p>Die Stellungnahme wird im Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 271B behandelt.</p>	
13	<p>J. Risse, Dreieckstr. 49, Schreiben vom 15.11.2005</p>		
	<p>Der Bürger wünscht für sein Grundstück eine Verschiebung der hinteren Baugrenze um fünf Meter, um einen 15 m x 12 m großen Bungalow in einer bestimmten Ausrichtung zur Himmelsrichtung zu bauen.</p>	<p>In diesem Bereich hat das Baufenster, das aus einer vorderen und einer hinteren Baugrenze gebildet wird, eine Tiefe von 14 m mit einem Abstand von 3 m von der Straße. Dies entspricht einer in Eschweiler Baugebieten üblichen und auch hier städtebaulich sinnvollen Bautiefe. Eine Erweiterung um weitere 5,0 m würde eine Bautiefe von 19,0 m ergeben, die städtebaulich problematisch wäre, weil sie zu tief in die Ruhebereiche der Gärten hineinragen würde. Daher wird von einer Veränderung der Baugrenzen abgesehen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>
14	<p>Hr. W. Wagemann, Luisenstr. 86 - Schreiben vom 27.09.2006</p>		
	<p>Der Bürger äußert Anregungen zu dem geplanten Fachmarktzentrum an der Auerbachstraße.</p>	<p>Die Stellungnahme wird im Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 271B behandelt.</p>	



Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden (TÖB) zum Bebauungsplan 271A - Auerbachstrasse -

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	<p>Bergamt Düren - Schreiben vom 08.04.05 und Bez.-Reg. Arnsberg, Abt. 8 Bergbau / Energie Schreiben vom 20.04.05</p> <p>Das Plangebiet befindet sich über mehreren Bergwerksfeldern (Eigentümer EBV AG und RWE Power AG) und im Bereich der Grundwasserabsenkungen für den rheinischen Braunkohlebergbau. Es wird empfohlen die Bergwerkseigentümer zu beteiligen.</p> <p>Nachwirkungsrelevanter Bergbau aus dem Geltungsbereich des Bergwerksfeldes „Eschweiler Reserve Grube“ ist im Bereich der Planmaßnahme nicht dokumentiert.</p> <p>Nördlich der Planfläche fand Abbau von Braunkohle im Tagebau „Zukunft-West“ statt. Die Fläche wurde rekultiviert. Es können in diesem Bereich noch weiterhin Setzungen auftreten.</p>	<p>Die Bergwerkseigentümer wurden im Verfahren beteiligt. Der Eigentümer EBV AG äußerte keine Bedenken, zur Stellungnahme der RWE Power AG siehe unter Punkt 13.</p> <p>Die angesprochene Fläche des Tagebaus „Zukunft West“ liegt nördlich der Autobahn Aachen - Köln. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 271A - Auerbachstraße - wurde kein Tagebau durchgeführt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
2	<p>IHK Aachen - Schreiben vom 11.04.2005 und 31.10.2005</p> <p>In den Schreiben werden Bedenken gegen die Ausweisung der Sondergebietsfläche und die Planungen für die Ansiedlung des Fachmarktzentrums an der Auerbachstraße vorgebracht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird im Verfahren zum Bebauungsplan 271B behandelt.</p>	
3	<p>Kreis Aachen - Schreiben vom 22.04.05, 07.12.05 und 11.09.07</p> <p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Allerdings werden nachfolgende Hinweise und Anregungen gemacht:</p> <p><u>Wasserwirtschaft:</u></p> <p>Die Unterlagen sind zzt. für eine Bewertung nicht ausreichend, hier ist die Vorlage eines entsprechenden Entwässerungskonzeptes erforderlich.</p> <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>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, dass in die Begründung zum Bebauungsplan und in den Umweltbericht eingeflossen ist.</p> <p>Diese Hinweise beziehen sich auf konkrete Bauvorhaben (Anschüttungen, Errichtung von Lärmschutzwällen, u. ä.). Sie sind über die entsprechenden Fachgesetze und Regelungen abgesi-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis</p>

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<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>chert. Daher ergibt sich kein Regelungsbedarf im Bebauungsplanverfahren.</p>	<p>genommen.</p>
	<p><u>Kreisplanung:</u></p> <p>Es werden Anregungen in Bezug auf die Sondergebietsausweisung für großflächigen Einzelhandel für das Projekt des Fachmarktzentums vorgetragen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird im Verfahren zum Bebauungsplan 271B behandelt.</p>	
	<p><u>Landschafts- und Naturschutz:</u></p> <p>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.</p>	<p>Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan 271A festgelegt. Die externen Maßnahmen wurden bzw. werden auf städtischen Flächen umgesetzt. Im Rahmen eines Pachtvertrages ist dort die extensive Nutzung festgeschrieben. Die Kontrolle der Flächen erfolgt regelmäßig von der Stadt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
<p>4</p>	<p>Landwirtschaftskammer Rheinland - Schreiben vom 20.04.05 und 05.11.05</p> <p>Es bestehen Bedenken wegen Konflikten zwischen der Landwirtschaft und dem heranrückenden Wohngebiet. Um immissionsbedingte Konflikte auszuschließen ist der Abstand der heranrückenden Bebauung gutachterlich zu ermitteln oder durch eine dauerhaft geltende und rechtsverbindliche Erklärung des Eigentümers der Landwirtschaft sicherzustellen, dass auf der derzeitig emittierenden Hofstelle die</p>	<p>Im Rahmen des Immissionsgutachtens wurde u. a. dieses Problem der heranrückenden Wohnbebauung an den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb betrachtet. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis dass keine immissionsbedingten Konflikte entstehen. Da es sich bei dem Landwirtschaftlichen Betrieb nicht um eine Intensivtierhaltung handelt, werden auch die Geruchsemissi-</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Landwirtschaft eingestellt wird.</p> <p>Es ist zu beachten, dass durch die vorgesehene Maßnahme die vorhandene verkehrliche Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht beeinträchtigt wird.</p>	<p>onen als geringfügig eingeschätzt.</p> <p>Die Erschließung der landwirtschaftlichen Fläche bleibt über den vorhandenen Wirtschaftsweg gesichert</p>	
5	<p>Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege - Schreiben vom 02.05.05</p> <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“) in ausreichendem Maße geschützt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
6	<p>Landesbetrieb Straßenbau, Niederlassung Aachen - Schreiben vom 09.05.05, 17.11.05 und 06.09.07 und Niederlassung Köln - Schreiben vom 04.05.05 und Niederlassung Krefeld - Schreiben vom 23.01.06</p> <p>Seitens der Niederlassung Aachen bestehen keine Bedenken. Betreffend des neu ausgewiesenen Wohngebietes wird darauf hingewiesen, dass ein Anspruch auf Errichtung von eventuell notwendigen Lärmschutzeinrichtungen im Zuge des klassifizierten Straßennetzes gegenüber dem Landesbetrieb nicht besteht.</p> <p>Von Seiten des Landesbetriebes NRW, NL 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 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.</p>	<p>Der Umfang von eventuell notwendigen Lärmschutzmaßnahmen für das neu zu errichtende Wohngebiet wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durch die Erstellung eines Immissionschutzgutachtens geklärt. Ein Anspruch auf Übernahme der Kosten dieser Lärmschutzeinrichtungen durch den Landesbetrieb Straßenbau besteht seitens der Stadt nicht, da das Wohngebiet zeitlich nachfolgend zum Planfeststellungsverfahren geplant und durchgeführt wird.</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</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Nach Vorlage des Gutachtens wurden keine Bedenken geäußert. (23.01.2006)</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>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 allerdings ein Ausbau der Kreuzung in Form eines Mini-Kreisverkehrs erforderlich. Diese Fläche wird im Bebauungsplan 271B - Auerbachstraße - als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.</p>	
7	<p>Staatl. Umweltamt Aachen - Schreiben vom 26.04.05 und 27.10.2005</p>		
	<p><u>Immissionsschutz:</u></p> <p>1. 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, sollte durch ein Gutachten eines Sachverständigen geklärt werden.</p> <p>Ein weiterer Nutzungskonflikt besteht entlang der Dreieckstraße durch die Ausweisung eines WA, da dort in der Dreieckstr. 33-37 die Maschinenfabrik Wilhelm Stolz und die L.C: Schoenau & Co. („Wärme, Kälte Schallschutz“) existieren. Beide Firmen müssten entweder stillgelegt oder ausgesiedelt werden, da der Störcharakter dieser Firmen nicht mit dem eines WA vereinbar sei.</p> <p>2. Wohnhaus Auerbachstr. 6: Bisher genießt dieses Haus einen Schutzanspruch, der dem der Anwohner gleicht, die in einem Mischgebiet wohnen. Da dieser Schutzanspruch aufgrund der Planung entfällt, ist der Verbleib bzw. die Aussiedlung des Wohnhauses im weiteren Bauleitplanverfahren zu klären.</p> <p>3. Neugeplantes Wohngebiet: Der Sachverständige hat den Lärm-schutzwahl 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 Lärm-</p>	<p>Zu 1. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Lärm-schutzgutachten („Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 271A - 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. Die angesprochenen Flächen entlang der Dreieckstraße werden wie bisher als Mischgebiet im Bebauungsplan festgesetzt. Der Störcharakter der Firmen wird im Gutachten als Mischgebietsverträglich eingestuft. Des Weiteren werden im Bebauungsplan aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.</p> <p>Zu 2. Das Wohnhaus wurde als Altenteiler in einer Fläche für die Landwirtschaft genehmigt. Im Schallschutzgutachten hat der Gutachter diese Situation untersucht und kommt zu dem Schluss, das dort die Richt- und Grenzwerte eines Mischgebietes eingehalten werden.</p> <p>Zu 3. Das Schallschutzgutachten wurde in diesem angesprochenen Punkt überarbeitet und die genaue Lage des Schallschirmes und die Höhe im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 271 B -</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt bzw. zu Kenntnis genommen.</p>

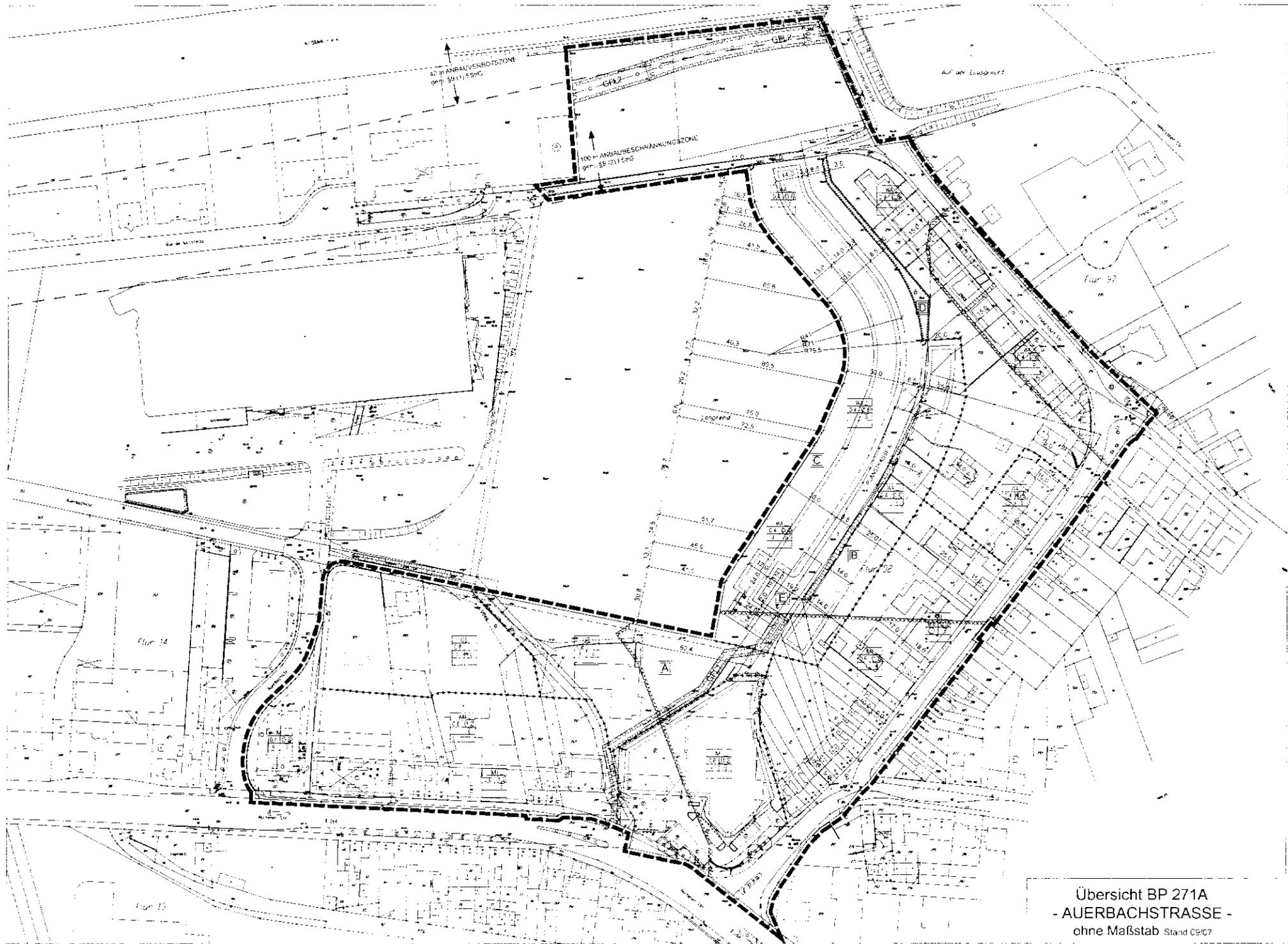
Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>schutzwalles im südlichen Bereich des geplanten WA im Dachgeschoss tagsüber und nachts die zulässigen Immissionswerte überschritten würden und das Dachgeschoss zu Wohnzwecken nicht nutzbar wäre.</p> <p>Außerdem 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.</p> <p>4. 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.</p>	<p>Auerbachstraße - festgesetzt.</p> <p>Zu 4. Auch dieser Aspekt wurde im Gutachten untersucht und ist durch entsprechende Festsetzungen zum passiven Schallschutz in das Bebauungsplanverfahren eingeflossen.</p>	
	<p><u>2. 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.</p>	<p>Zu 2. Das Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster führt im Geltungsbereich der Änderung mehrere Altlastenverdachtsflächen auf. Eine Beurteilung, ob in den vorliegenden Fällen eine Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des §2 (5) BBodSchG vorliegt, wurde durch den Kreis Aachen bisher nicht durchgeführt. Daher liegen keine gesicherten Erkenntnisse vor, ein Bodenbelastungsverdacht besteht jedoch. Der Verdacht einer Altlast, der nicht abschließend beurteilt wurde, soll nicht durch Kennzeichnung, sondern durch einen Verdachtshinweis in der Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen werden. Der Hinweis, dass Umnutzungen und Baumaßnahmen im Bereich dieser Altlastenverdachtsflächen (Altstandorte) dem Umweltamt des Kreises Aachen, Fachbereich Altlasten und Bodenschutz zur Stellungnahme vorzulegen sind, wird in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen. In den Bebauungsplan wird ein textlicher Hinweis auf-</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>3. Grundwasser: 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.</p>	<p>genommen..</p> <p>Zu 3. Der Hinweis auf die Problematik des hohen Grundwasserstandes wird in den Bebauungsplan übernommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
	<p><u>4. 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>Auf folgende Randbedingungen wird hingewiesen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - Es sind nur die unverschmutzten Niederschlagswässer der Dachflächen an die Versickerungsanlage anzuschließen. 	<p>Zu 4. 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 ortsnahes Gewässer gefordert. Im hier betrachteten Bebauungsplanverfahren gilt dies für das neue Wohngebiet auf den ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Entfernung zum nächsten Gewässer (Inde) beträgt rund 200m. Eine Einleitung erscheint aufgrund der Entfernung und der komplexen Grundstückssituation mit unverhältnismäßig hohem Aufwand verbunden. Nach dem vorliegenden Bodengutachten (Jansen&Nysten-Marek, Ingenieurgesellschaft für Umweltberatung, April 2005) lassen die ermittelten kf-Werte eine Versickerung zu. So ist die Möglichkeit gegeben unverschmutzte Niederschlagswässer der Dachflächen auf den Grundstücken zu versickern. Dies ist nur im Bereich des natürlich anstehenden Bodens zulässig und nicht in Auffüllungsbereichen (Altlastenverdachtsflächen).</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
8	<p>ASEAG Abt. Verkehrsplanung/Verkehrstechnik - Schreiben vom 11.05.05 und 31.08.2007</p> <p>Es bestehen seitens der ASEAG grundsätzlich keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass die geplante Wohnbebauung über 500m von der nächstgelegenen Bushaltestelle („Steinstraße“) 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 Grund-</p>	<p>Parallel zum Bauleitplanverfahren wird vom zuständigen Fachamt der Stadt in Abstimmung mit der ASEAG geprüft, ob eine Änderung der Linienführung der vorhandenen Buslinien die ÖPNV-Erschließung der Wohngebiete an der Franz-Liszt-Straße und der östlich anschließenden Liebfrauenstraße bzw. des Fachmarktzentrum an der Auerbachstraße sinnvoll verbessern kann.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>versorgung der Einwohner und sichert darüber hinaus die Zielsetzungen, die Lagegunst der Stadt Eschweiler zu stärken und die Wohnqualität zu sichern.</p>		
9	<p>AVV - Schreiben vom 14.10.05 und 10.09.07</p>		
	<p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Hinsichtlich der Gebietserschließung des neuen Wohngebietes durch öffentliche Verkehrsmittel wurde festgestellt, dass die dem Plangebiet nächstgelegenen Haltestellen „Lederfabrik“ und „Steinstraße“ sich in bis zu 800 m Fußwegeentfernung befinden. Der Nahverkehrsplan für den Kreis Aachen sieht 400m 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 11.05.2005 und 31.08.2007 unter Punkt 8.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
10	<p>Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH - Schreiben vom 24.03.05 und 25.10.05 und 27.08.2007</p>		
	<p>Vorbehaltlich der Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung West in Düsseldorf hat die Behörde keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes 271. Die mit Schreiben vom 24.03.05 (siehe Punkt 13) gemachten Empfehlungen zur Verlegung des Baugebietes bzw. Verlegung der Rohrfernleitung werden zurückgezogen.</p>	<p>Die Kraftstofffernleitung verläuft in West-Ost Richtung nahezu parallel zur Autobahn durch die als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzten Bereiche. Die Entfernung zur geplanten Bebauung beträgt min. 50 m. Die Lage der Fernleitung war schon im Bebauungsplan 35 von 1971 als nachrichtliche Übernahme mit einem 10,0 m breiten Schutzstreifen übernommen worden und wird im Bebauungsplanentwurf 271A auch so übernommen werden.</p> <p>Zur grundsätzlichen Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung West siehe Punkt 11.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
11	<p>Wehrbereichsverwaltung West - Schreiben vom 08.06.05 und 14.11.05 und 11.09.07</p> <p>Als Eigentümer und Betreiber der Pipeline (Würselen - Altenraht) unterstützt die Behörde die Stellungnahme der Fernleitungsbetriebsgesellschaft mbH (vgl. Punkt 13) vollinhaltlich. Es wird als günstigste Lösung vorgeschlagen, dass der für landwirtschaftliche Nutzung vorgesehene nördliche Bereich aus dem Bebauungsplangebiet herausgehalten wird.</p> <p>Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Realisierung der Bauleitplanung.</p> <p>Hierbei wird davon ausgegangen, dass bauliche Anlagen eine Höhe von 20 m nicht überschreiten. Sollte diese Höhe überschritten werden, wird um die Zuleitung der Planungsunterlagen zur Prüfung vor Erteilung einer Baugenehmigung gebeten.</p>	<p>Siehe auch unter Punkt 10 die Stellungnahme zu den Bedenken der Fernleitungsbetriebsgesellschaft.</p> <p>Die Abgrenzung des Bebauungsplanes 271A umfasst u. a. auch diese landwirtschaftliche Fläche, um das vorhandene, teilweise überlagernde Planungsrecht neu zu ordnen. In diesem Bereich werden die Festsetzungen aus dem vorhandenen Bebauungsplan übernommen und nicht verändert.</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan unter anderem durch die Zahl der Vollgeschosse bzw. durch eine Bau-massenzahl festgesetzt, daher sind Gebäude mit einer Höhe von mehr als 20 m im Geltungsbereich nicht zulässig.</p>	<p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p>
12	<p>EWV Energie- und Wasserversorgung GmbH Schreiben vom 07.04.05, 10.05.05 und 02.11.05</p> <p>Zur Stromversorgung ist eine Stationsfläche von 5,0 x 4,0 m auszuweisen. Aus Sicht der Gas- und Wasserversorgung bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Die Stationsfläche ist nach §14 (2) BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig, so dass auf die genaue Ausweisung der Fläche im Bebauungsplan verzichtet wird.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>
13	<p>RWE Power - Schreiben vom 21.04.05</p> <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>

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
14	Stadt Aachen - Schreiben vom 18.04.05 und 13.11.05		
15	Stadt Alsdorf - Schreiben vom 09.11.2005		
16	Stadt Düren - Schreiben vom 28.02.06 und 02.05.06		
17	Stadt Herzogenrath - Schreiben vom 24.11.05		
18	Stadt Würselen - Schreiben vom 20.05.05 und 14.11.05		
	In den Schreiben werden Bedenken gegen die Ausweisung der Sondergebietsfläche und die Planungen für die Ansiedlung des Fachmarktzentrams an der Auerbachstraße vorgebracht.	Die Stellungnahmen werden im Verfahren zum Bebauungsplan 271B behandelt.	



Übersicht BP 271A
 - AUERBACHSTRASSE -
 ohne Maßstab Stand C9/C7

Textliche Festsetzungen:

1. Mischgebiete MI und Gewerbegebiet GE

1.1 In den Mischgebieten und dem Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Sortimentsgruppen der nachstehenden Liste zuzuordnen ist.

A.) Nahversorgungsrelevante Sortimente

1. Lebensmittel, Getränke: Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 52.11); Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 52.2)
2. Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren: Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 52.33.1); Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel (aus WZ-Nr. 52.33.2); Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 52.49.9)
3. Apotheken: Apotheken (WZ-Nr. 52.31.0)

B.) Zentrenrelevante Sortimente

4. Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren/Büroorganisation: Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (aus WZ-Nr. 52.47.1); Bücher und Fachzeitschriften (WZ-Nr. 52.47.2); Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (WZ-Nr. 52.47.3)
5. Kunst, Antiquitäten: Kunstgegenstände, Bilder (WZ-Nr. 52.48.21); Antiquitäten und antike Teppiche (WZ-Nr. 52.50.1); Antiquariate (WZ-Nr. 52.50.2)
6. Baby-, Kinderartikel: Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör (WZ-Nr. 52.42.4)
7. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe: Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren (WZ-Nr. 52.42); Schuhe, Leder- und Täschnerwaren (WZ-Nr. 52.43)
8. Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren: Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (WZ-Nr. 52.45.2); Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 52.49.5); Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone (WZ-Nr. 52.49.6); Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.45.1); Wand- und Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten (aus WZ-Nr. 52.44.2)
9. Foto, Optik: Augenoptiker (WZ-Nr. 52.49.3); Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.49.4)
10. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe: Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr. 52.41); nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke (aus WZ-Nr. 52.44.33); Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 52.44.4); Heimtextilien (WZ-Nr. 52.44.7); Bastelbedarf (WZ-Nr. 52.48.60); Kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.48.22)
11. Musikalienhandel: Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 52.45.3)
12. Uhren, Schmuck: Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 52.48.5)
13. Spielwaren, Sportartikel: Spielwaren (WZ-Nr. 52.48.6); Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote, Yachten (aus WZ-Nr. 52.49.8)
14. Teppiche: Teppiche, abgepasste Läufer und Kelims (aus WZ-Nr. 52.48.1)
15. Blumen: Schnittblumen (aus WZ-Nr. 52.49.1)
16. Campingartikel: Campingartikel ohne Campingmöbel (aus WZ-Nr. 52.49.8)
17. Fahrräder und -zubehör, Mofas: Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 52.49.7), Mofas (aus WZ 50.40.3)
18. Tiere und Tiernahrung, Zooartikel (WZ 52.49.2)
19. Gebrauchtwaren dieser Liste

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

1.2 In den Mischgebieten sind Vergnügungsstätten nach §6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und die gem. §6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

2. Gewerbegebiet GE

2.1 Im Gewerbegebiet sind generell zulässig - abweichend von der vorstehenden Regelung unter 1.1 - Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist.

2.2 Im Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I-VII gemäß Abstandserlass 1998 nicht zulässig.

2.3 Im Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII ausnahmsweise zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

2.4 Im Gewerbegebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach §8 Abs. (3) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

3. Wohngebiete WA

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

4. Lärmschutz

4.1 An den mit dem Planzeichen $\blacktriangledown\blacktriangledown$ kenntlich gemachten Gebäudeaußenwänden darf das Dachgeschoss der Wohnhäuser kein zum Lüften notwendiges Fenster aufweisen.

4.2 An den Gebäudeaußenwänden, die in der nachfolgenden Abbildung (Beiplan 10.6a der „Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 271A - Auerbachstraße -“ des I.F.S., Neuss (7/2007)) farbig mit den Lärmpegelbereichen 4 bis 7 gekennzeichnet sind, ist passiver Schallschutz erforderlich. Der passive Schallschutz muss von der gesamten Außenwand einschließlich Fenster, Türen, Rolladenkästen, Heizungs-nischen und Lüftungsöffnungen eingehalten werden.

4.3 An diesen Außenwänden mit Lärmpegelbereichen muss an den zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen die gesamte Außenwand das sich aus den Lärmpegelbereichen ergebende bewertete Bauschalldämmmaß einhalten. Es beträgt:

- im Lärmpegelbereich 4: mindestens $R'_{w,erf} = 40$ dB
- im Lärmpegelbereich 5: mindestens $R'_{w,erf} = 45$ dB
- im Lärmpegelbereich 6: mindestens $R'_{w,erf} = 50$ dB
- im Lärmpegelbereich 7: mindestens $R'_{w,erf} = 55$ dB

Dies gilt auch für bauliche Maßnahmen an bestehenden Gebäuden. Die Verbesserung des Schallschutzes muss gegenüber den derzeit vorhandenen Fenstern mindestens 5 dB betragen.

4.4 An den Gebäudeaußenwänden, die im Beiplan 10.6 b rot markiert sind, sind an zum Schlafen bestimmten Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) schallgedämpfte Zwangsbelüftungseinrichtungen vorzusehen, die den hygienisch notwendigen Luftwechsel sicherstellen, das geforderte Bauschalldämmmaß der Außenwand nicht unter den geforderten Wert sinken lassen und kein Eigengeräusch im Raum hervorrufen, das über 30 dB (A) liegt.



Beiplan 10.6 a



Beiplan 10.6 b

Beipläne 10.6 a,b „Passiver Schallschutz“ aus: Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. U. Ritterstaedt Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 271 A - Auerbachstraße - in Eschweiler, ohne Maßstab

5. Öffentliche Grünfläche

Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind folgende Pflanzmaßnahmen durchzuführen:

- Anpflanzen von standortgerechten heimischen Gehölzen (Kornelkirsche, rote Heckenkirsche, Schlehe, Faulbaum, Hundsrose, Purpurweide, Hasel, Hartriegel, Holunder, gemeiner Schneeball und Weißdorn) Forstware, 1+2,3 jährig verpflanzt, 80-120 cm hoch in einem Pflanzverband von 2x1 m versetzt; je 100 qm Gehölzfläche mindestens drei Heisterpflanzen (Feldahorn, Eberesche, Hainbuche) 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 150-175 cm hoch einstreuen.

6. Zuordnungsfestsetzung Eingriff-Ausgleich

6.1 Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche (Bereich D) wird als Teilausgleich der Erschließungsanlage (Bereich E tlw.) zugeordnet.

6.2 Die auf den Grundstücken Gemarkung Eschweiler, Flur 75, Nrn. 55, 56 und 57 gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag bereits durchgeführten Maßnahmen werden den restlichen Bereichen A, B, C und E (tlw.) 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. Altlasten:**

Nach dem aktuellen Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Aachen sind im Bebauungsplangebiet im Bereich der Aachener Straße und der Dreieckstraße einzelne Altlastenverdachtsflächen (Altstandorte) registriert. Gesicherte Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen liegen noch nicht vor, der Bodenbelastungsverdacht besteht jedoch. Umnutzungen und Baumaßnahmen im Bereich der Altlastenverdachtsflächen (Altstandorte) sind dem Umweltamt des Kreises Aachen, Fachbereich Altlasten und Bodenschutz zur Stellungnahme vorzulegen.

2. 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.

3. Schutzzonen der Bundesautobahn

3.1 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 rechtliche oder gewerbliche Nutzungen der Hochbauten erforderlich sind (z.B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen, o. ä.) Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

3.2 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.

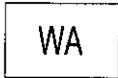
c) dürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung angebracht oder aufgestellt werden.

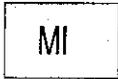
Zur befestigten Fahrbahn gehören auch Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungstreifen der Anschlussstellen und der Autobahnkreuze.

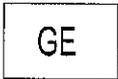
Legende:

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

1. Art der baulichen Nutzung

 Allgemeine Wohngebiete

 Mischgebiete

 Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

 Geschoßflächenzahl (GFZ)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

 Zahl der Vollgeschosse, zwingend

3. Bauweise, Baugrenzen

o / g offene / geschlossene Bauweise

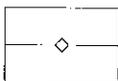
 Baugrenze

4. Verkehrsflächen

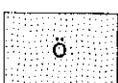
 Strassenverkehrsflächen

 Strassenbegrenzungslinie

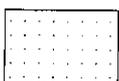
5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

 unterirdisch

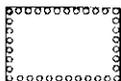
6. Grünflächen

 öffentliche Grünflächen

7. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

 Flächen für die Landwirtschaft

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Erhaltung von Bäumen

9. Sonstige Planzeichen

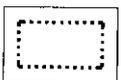


Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

GFL1 Geh- Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadt Eschweiler



Bauliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz erforderlich (siehe Textliche Festsetzung 4.1 Lärmschutz)



Bauliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz erforderlich (siehe Textliche Festsetzung 4.2 Lärmschutz)



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



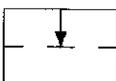
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



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 271A

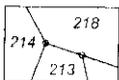


Hinweis auf die Schutzzonen der Bundesautobahn

10. Sonstige Darstellungen



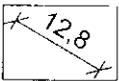
vorhandene Gebäude



Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern



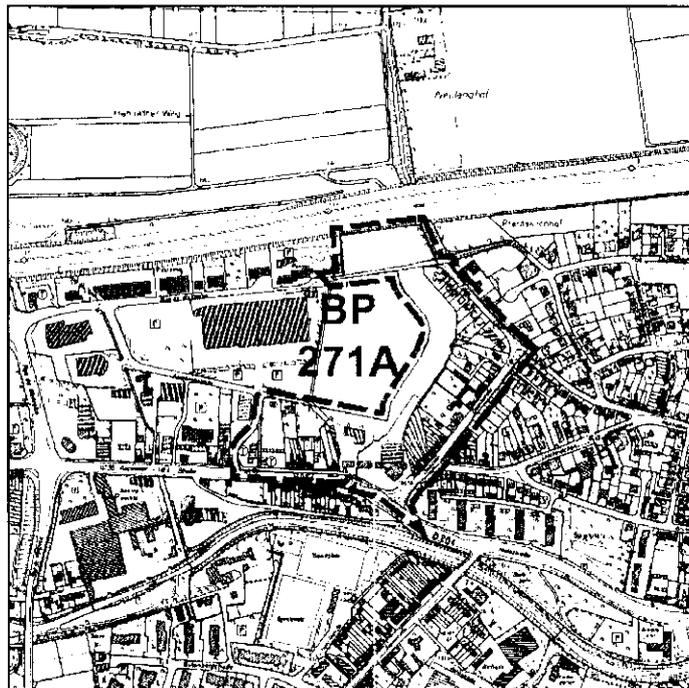
Bezugslinie für Vermaßung



Vermaßung

Stadt Eschweiler

Bebauungsplan 271A - Auerbachstrasse -



ABSCHLUSSBEGRÜNDUNG

gemäß § 2 a und § 9 (8) BauGB

(Teile A und B)

Stadt Eschweiler

**Bebauungsplan
271A - Auerbachstrasse -**

Begründung

gemäß § 2 a BauGB
und § 9 (8) BauGB

TEIL A

PLANUNGSANLASS	3
1. PLANUNGSVORGABEN	3
1.1 RECHTSGRUNDLAGEN	3
1.2 GELTUNGSBEREICH	3
1.3 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	3
1.4 STÄDTEBAULICHE SITUATION	4
2. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES	5
3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	5
4. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	5
4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	5
4.1.1 WA – Allgemeine Wohngebiete (gem. §4 BauNVO)	5
4.1.2 MI – Mischgebiete (gem. § 6 BauNVO)	5
4.1.3 GE – Gewerbegebiete (gem. § 8 BauNVO)	7
4.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	8
4.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	8
4.4 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	9
4.4.1 Äußere Erschließung	9
4.4.2 Innere Erschließung	9
4.5 VER- UND ENTSORGUNG	9
4.6 GRÜNFLÄCHEN	10
4.7 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT	10
4.8 EINGRIFFS- AUSGLEICHSBILANZIERUNG	10
4.9 IMMISSIONEN	11
4.9.1 Passiver Lärmschutz	11
4.10 KENNZEICHNUNGEN	12
4.11 HINWEISE:	12
4.11.1 Altlasten:	12
4.11.2 Grundwasser:	13
4.11.3 Schutzzonen der Bundesautobahn	13
5. UMWELTPRÜFUNG	13
6. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN	14
7. STÄDTEBAULICHE DATEN	14

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 Fachmarktzentrum mit Schwerpunkt in der Unterhaltungselektronik. Ziel ist es, sowohl die mangelnde Kaufkraftbindung im Versorgungsbereich der Stadt für die Unterhaltungselektronik auszugleichen, als auch die Funktion Eschweilers als Einkaufsstadt mit einem breiten und tiefen Angebot über den stationären Einzelhandel hinaus zu stärken.

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 Fachmarktzentrum in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zielorientierter umgesetzt werden kann. Aus diesem Grund wurde das frühere Plangebiet aufgeteilt. Der neue vorhabenbezogene Bebauungsplan für das Projekt der „Ansiedlung von Media / Saturn“ soll die Bezeichnung 271B - Auerbachstraße - bekommen. Der übrige Plan wurde mit verkleinertem Geltungsbereich weitergeführt. Zur Klarstellung wurde die Nummer des Bebauungsplanes von „271“ in „271A“ umgewandelt.

1. Planungsvorgaben

1.1 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) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 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)

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in Eschweiler innerhalb des Siedlungsschwerpunktes am westlichen Rande des Stadtzentrums. Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch die südliche Grenze der Autobahn
- im Osten durch die Straßen Franz-Liszt-Straße und Dreieckstraße
- im Süden durch die Aachener Straße B264
- im Westen durch die Auerbachstraße und in der weiteren Verlängerung nach Norden durch die zukünftigen Flurstücksgrenzen eines Fachmarktzentrum sowie des Polizeigrundstücks an der Rue de Wattrelos

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem zeichnerischen Teil des Planentwurfes im Maßstab 1:1000 zu entnehmen.

1.3 Planungsrechtliche Situation

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler stellt für die Flächen des Bebauungsplanes 271A - Auerbachstrasse – im westlichen Teil Gewerbliche Baufläche, im östlichen Teil Wohnbauflächen und am südlichen Rand eine Mischgebietsfläche dar. Außerdem ist eine Ölleitung (Pipeline) parallel zur Autobahn dargestellt.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 271A – Auerbachstrasse – umfasst einen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 35 – Lenzenfeldchen – (rechtsverbindlich seit 31.3.1971) und überplant so auch die 1. und die 2. Änderung zum Bebauungsplan 35. Außerdem umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 271A einen kleinen Teilbereich der 4. Änderung (rechtsverbindlich seit 31.10.1984) zu diesem Bebauungsplan 35. Im südlichen Teil wird zusätzlich ein Teilbereich des Bebauungsplanes 22 - Aachener Straße - (rechtsverbindlich seit 02.05.1967) in den Geltungsbereich miteinbezogen.

Im zentralen und nördlichen Teil des Plangebietes sind im bestehenden Bebauungsplan 35 (teilweise gefangene) Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Flächen für die Landwirtschaft werden von einer nicht umgesetzten Straßenverkehrsfläche in Ost-West-Richtung durchzogen. Die nördliche Fläche für die Landwirtschaft ist belastet mit einem Leitungsrecht „zu Gunsten der Fernleitungsbetriebs GmbH“. Im südlichen und östlichen Teil sind Mischgebiete (MI) festgesetzt mit den Ausnutzungsziffern „II-Geschossig; GRZ=0,4; GFZ=0,7“ und einer geschlossenen Bauweise. Im östlichen Teil an der „Kinzweilerstraße“ (der heutigen „Franz-Liszt-Straße“) ist ein Mischgebiet (MI) mit der gleichen Ausnutzung allerdings in offener Bauweise festgesetzt. Einzig in einem kleinen Teilbereich in der nordöstlichen Ecke des Plangebietes ist ein Mischgebiet (MI) mit einer höheren Ausnutzung „II-Geschossig; GRZ=0,4; GFZ=0,8“ in offener Bauweise festgesetzt. Entlang der Straßen und der bestehenden Gebäude sind Baulinien und in Teilbereichen auch Baugrenzen festgesetzt, eine Bautiefe ist nicht definiert.

Bei dem Teilbereich der die 4. Änderung zum Bebauungsplan 35 umfasst, handelt es sich um eine kleine Fläche im Einmündungsbereich Auerbachstrasse / Aachener Straße. Dort ist ein Baufenster mit Baugrenzen definiert und ein Mischgebiet (MI) mit der Ausnutzung „II-Geschossig; GRZ=0,4; GFZ=0,8“ festgesetzt.

Der kleine Teilbereich des Bebauungsplanes 22 – Aachener Straße – setzt Straßenverkehrsfläche fest.

1.4 Städtebauliche Situation

Durch den Bebauungsplan 271A werden im Bereich der Aachener Straße gewachsene Mischgebiete überplant, die geprägt sind durch ein Nebeneinander von Wohnen und gewerblichen Nutzungen (Autohaus, Tankstelle, Kfz-Betrieb, Fachhandel für Rehabilitationshilfen etc.). Entlang der Dreiecksstraße hat sich die historische Struktur aus Mietshäusern und Kleingewerbe in Richtung einer überwiegenden Wohnnutzung entwickelt. Auch entlang der Franz-Liszt-Straße existiert eine kleinteiligere Wohnnutzung (u. a. das Gästehaus der Bilal-Moschee). Die zentralen Bereiche des Plangebietes bis 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. Ein Wirtschaftsweg durchzieht das Gebiet in Ost-West-Richtung.

Auf den landwirtschaftlichen Flächen, die im Westen an das Plangebiet angrenzen soll mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Fachmarktzentrum mit dem Schwerpunkt Unterhaltungselektronik entwickelt werden (VBP 271 B - Auerbachstraße -). Dieses Projekt bildet dann den Abschluss für das Gewerbegebiet „Lenzenfeldchen“, welches sich westlich des Plangebietes befindet. Im Osten und Südosten schließen sich historische Wohngebiete an, im Süden, südlich der Aachener Straße eine Mischung aus Gewerbe, sozialen Einrichtungen und Wohngebieten.

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

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel des aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplanes 271 A - Auerbachstraße - ist es u. a., das vorhandene, teilweise überlagernde Planungsrecht zu ordnen, das uneingeschränkte Gewerbegebiet zu begrenzen, das Wohngebiet an der Franz-Liszt-Straße abzurunden und einen Teil der gefangenen landwirtschaftlichen Flächen zu entwickeln.

Dabei macht die veränderte Zielsetzung für das Gewerbegebiet und die beabsichtigte Neubebauung der bisherigen landwirtschaftlichen Flächen die Aufstellung dieses Bebauungsplans und eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. In der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes – Auerbachstrasse –, die parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird, werden diese Ziele vorbereitet.

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.

3. Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan deckt im überwiegenden Teil bestehende Baugebiete ab. Zur Abrundung des Siedlungsrandes an der Franz-Liszt-Straße ist im zentralen Bereich des Bebauungsplanes ein Wohngebiet vorgesehen. Das Wohngebiet wird durch eine Planstraße von der Franz-Liszt-Straße aus erschlossen und wird in einer aufgelockerten Anordnung ca. 30 Einzel-, Doppel- bzw. Reihenhäuser umfassen. Ein Wirtschaftsweg parallel zur Autobahn durchzieht das Plangebiet und bindet es in die übergeordneten Fußwegeverbindungen ein. Angrenzend an das Plangebiet in Richtung Westen soll eine Grünfläche einen Puffer zum dort projektierten Fachmarktzentrum und dem Gewerbegebiet „Lenzenfeldchen“ bilden.



4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

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

Die historische Bebauung entlang der Franz-Liszt-Straße und des nördlichen Teils der Dreieckstraße hat sich in den letzten Jahrzehnten in eine überwiegend wohngebiets dominierte Struktur entwickelt. Um die Entwicklung in diese Richtung festzuschreiben, werden diese Baugebiete als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die Flächen des neu zu entwickelnden Wohngebietes entlang der Planstraße werden als allgemeine Wohngebiete festgesetzt, da dies der städtebaulichen Konzeption an diesem Standort entspricht.

Zur Sicherung der Attraktivität der vorhandenen Wohngebiete werden im gesamten Plangebiet die in den allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach §4 Abs. 3 Nr. 4 u. Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen.

4.1.2 MI – Mischgebiete (gem. § 6 BauNVO)

Bei der Festsetzung der Mischgebiete an der Aachener Straße und im südlichen Teil der Dreieckstraße handelt es sich um eine Bestandsfestsetzung eines Teilbereiches der von

einer Mischung aus Wohnnutzung und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben geprägt ist. Diese Festsetzung entspricht der bestehenden Planfestsetzung des vorhandenen Bebauungsplanes und wird durch die aktuelle Zielsetzung der Stadt Eschweiler nicht geändert.

Allerdings werden in den Mischgebieten Einschränkungen für die Nutzungen vorgenommen. Es werden Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher nicht zugelassen, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der nachstehenden Liste zuzuordnen ist:

- | | |
|--|--|
| <p>A.) Nahversorgungsrelevante Sortimente</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>Lebensmittel, Getränke</u>: Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 52.11); Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 52.2) 2. <u>Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren</u>: Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 52.33.1); Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel (aus WZ-Nr. 52.33.2); Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 52.49.9) 3. <u>Apotheken</u>: Apotheken (WZ-Nr. 52.31.0) <p>B.) Zentrenrelevante Sortimente</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. <u>Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren/Büroorganisation</u>: Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (aus WZ-Nr. 52.47.1); Bücher und Fachzeitschriften (WZ-Nr. 52.47.2); Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (WZ-Nr. 52.47.3) 5. <u>Kunst, Antiquitäten</u>: Kunstgegenstände, Bilder (WZ-Nr. 52.48.21); Antiquitäten und antike Teppiche (WZ-Nr. 52.50.1); Antiquariate (WZ-Nr. 52.50.2) 6. <u>Baby-, Kinderartikel</u>: Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör (WZ-Nr. 52.42.4) 7. <u>Bekleidung, Lederwaren, Schuhe</u>: Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren (WZ-Nr. 52.42); Schuhe, Leder- und Täschenwaren (WZ-Nr. 52.43) 8. <u>Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren</u>: Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (WZ-Nr. 52.45.2); Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 52.49.5); Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone (WZ-Nr. 52.49.6); Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.45.1); Wand- und Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten (aus WZ-Nr. 52.44.2) | <ol style="list-style-type: none"> 9. <u>Foto, Optik</u>: Augenoptiker (WZ-Nr. 52.49.3); Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.49.4) 10. <u>Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe</u>: Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr. 52.41); nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke (aus WZ-Nr. 52.44.33); Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 52.44.4); Heimtextilien (WZ-Nr. 52.44.7); Bastelbedarf (WZ-Nr. 52.48.60); Kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.48.22) 11. <u>Musikalienhandel</u>: Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 52.45.3) 12. <u>Uhren, Schmuck</u>: Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 52.48.5) 13. <u>Spielwaren, Sportartikel</u>: Spielwaren (WZ-Nr. 52.48.6); Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote, Yachten (aus WZ-Nr. 52.49.8) 14. <u>Teppiche</u>: Teppiche, abgepasste Läufer und Kelims (aus WZ-Nr. 52.48.1) 15. <u>Blumen</u>: Schnittblumen (aus WZ-Nr. 52.49.1) 16. <u>Campingartikel</u>: Campingartikel ohne Campingmöbel (aus WZ-Nr. 52.49.8) 17. <u>Fahrräder und -zubehör, Mofas</u>: Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 52.49.7), Mofas (aus WZ 50.40.3) 18. <u>Tiere und Tiernahrung, Zooartikel</u> (WZ 52.49.2) 19. <u>Gebrauchtwaren dieser Liste</u> |
|--|--|

Es handelt sich dabei um nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente, die im Bereich des Gewerbegebietes Lenzenfeldchen auf den als Sondergebiet festgesetzten Standorten und im Übrigen im Stadtkern als zentralem Eschweiler Einkaufsbereich konzentriert werden sollen. Eine weitere ungesteuerte Entwicklung des Einzelhandels in dem als Mischgebiet festgesetzten Bereich soll auf diese Weise verhindert werden.

In den Mischgebieten sind Vergnügungsstätten nach §6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und die gem. §6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig. Diese

Nutzungen widersprechen nach der Art der städtebaulichen Zielsetzung, die für diesen Stadteingang zur Innenstadt Eschweilers angestrebt wird. Eine Ansiedlung bzw. Häufung der ausgeschlossenen Betriebe würde zu einem Absinken des Niveaus und einem Verlust an Attraktivität führen, mit der Folge, dass der Standort der ihm zugeordneten städtebaulichen Funktion auf Dauer nicht mehr gerecht würde. Der Eingriff in private Belange ist unter Abwägung mit diesen öffentlichen und privaten Belangen zumutbar.

Weiterhin sind einzelne Anlagen, die von der Regelung betroffen sind, in der Nähe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes allgemein oder ausnahmsweise zulässig. Damit ist gewährleistet, dass die Ansiedlung der hier ausgeschlossenen Betriebe im Eschweiler Stadtgebiet grundsätzlich möglich ist und daher weder die Gewerbefreiheit, noch ein Versorgungsbedürfnis der Bevölkerung unzulässig eingeschränkt wird.

4.1.3 GE – Gewerbegebiete (gem. § 8 BauNVO)

Bei dem Gewerbegebiet handelt es sich um den rückwärtigen Teil der Grundstücke an der Aachener Straße. Die in einem Teilbereich bestehende Festsetzung als Mischgebiet wird geändert in eine Gewerbegebietsfestsetzung, da in diesem Bereich Wohnnutzungen städtebaulich nicht wünschenswert und aufgrund der gewerblichen Entwicklung der letzten Jahrzehnte nicht standortgemäß sind. Auch hier im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der o. g. Liste (siehe MI-Gebiete unter 5.1.2) zuzuordnen ist. Diese nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimente sollen in den ausgewiesenen Sondergebieten oder im zentralen Eschweiler Einkaufsbereich konzentriert werden und gleichzeitig an diesem Standort die gewerblichen Bauflächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe bereitgehalten werden.

Im Gewerbegebiet sind generell zulässig - abweichend von der vorstehenden Regelung - Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist. Ziel ist es in diesem Teil des Plangebietes die Handwerksbetriebe zu stärken und damit eine dem Standort angemessene Nutzungsstruktur zu gewährleisten.

Zusätzlich werden die Nutzungen im Gewerbegebiet durch eine weitere textliche Festsetzung eingeschränkt. Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I-VII gemäß Abstandserlass 1998 sind im Gewerbegebiet nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten. Dabei ist es das städtebauliche Ziel die Betriebe und Anlagen im Gebiet aufgrund ihrer Art und ihres Emissionsverhaltens zu steuern, um dem Schutzbedürfnis der angrenzenden Wohngebiete gerecht zu werden.

Im Gewerbegebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach §8 Abs. (3) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig. Diese Nutzungen widersprechen nach der Art der städtebaulichen Zielsetzung, die für das gesamte Gewerbegebiet „Lenzenfeldchen“ angestrebt wird. Eine Ansiedlung bzw. Häufung der ausgeschlossenen Betriebe würde zu einem Absinken des Niveaus und einem Verlust an Attraktivität führen, mit der Folge, dass der Standort der ihm zugeordneten städtebaulichen Funktion auf Dauer nicht mehr gerecht würde.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung unterschiedlich bestimmt durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen, Geschößflächenzahlen und die Zahl der Vollgeschosse. Dabei orientiert sich das Maß in den Bereichen, wo Bestandsgebiete überplant werden an den Bestandsgebäuden.

Im Gewerbegebiet wird die Grundflächenzahl mit 0,8 (Höchstwert gem. BauNVO) und die Zahl der Vollgeschosse mit II bzw. I festgesetzt. Diese Festsetzungen orientieren sich am vorhandenen Baubestand bzw. entsprechen den Festsetzungen des Gewerbegebietes in Verlängerung auf der westlichen Seite der Auerbachstraße im Bebauungsplan 35 / 4. Änderung.

Im Mischgebiet an der Kreuzung Auerbachstraße / Aachener Straße werden die vorhanden Festsetzungen aus dem Bebauungsplan 35 / 4. Änderung übernommen, II Vollgeschosse, Grundflächenzahl 0,4 und Geschößflächenzahl 0,8. Hier hat sich die städtebauliche Zielsetzung nicht geändert.

In den Mischgebieten entlang der Aachener Straße werden die Grundflächenzahl mit 0,6 und die Geschößflächenzahl mit 1,2 festgesetzt. Dies entspricht dem Höchstwert gemäß BauNVO und ist orientiert am Baubestand. Die Zahl der Vollgeschosse wird strassenbegleitend mit II festgesetzt, im hinteren Bereich der Grundstücke an der Aachener Straße mit einem Vollgeschoss. Die Zahl der Vollgeschosse mit max. II entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes 35.

Im Mischgebiet an der Dreieckstraße werden die Grundflächenzahl mit 0,6 und die Geschößflächenzahl mit 1,2 festgesetzt. Da die Grundstücke an der Dreieckstraße im hinteren Bereich als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden, verringert sich die anrechenbare Grundfläche für das Mischgebiet, so dass hier für das Maß der baulichen Nutzung die Höchstwerte der BauNVO festgesetzt werden. Die Zahl der Vollgeschosse wird im Bereich der Dreieckstraße mit zwingend zweigeschossig und im hinteren Grundstücksbereich mit eingeschossig festgesetzt, um die städtebauliche Struktur der vorhandenen zweigeschossigen Bebauung mit eingeschossigen Hintergebäuden zu sichern.

In den allgemeinen Wohngebieten werden die Grundflächenzahl mit 0,4, die Geschößflächenzahl mit 0,8 und die maximale Zahl der Vollgeschosse mit II festgesetzt. Diese Werte orientieren sich am Bestand und entsprechen den Obergrenzen der BauNVO.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzte Bauweise orientiert sich in den bestandsüberplanenden Bereichen an der bestehenden Bauweise, d.h. im südlichen Teil der Dreieckstraße wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt und im weiteren Verlauf in Richtung Norden eine offene Bauweise. Entlang der Franz-Liszt-Straße wird auch eine offene Bauweise festgesetzt. Im projektierten Wohngebiet im zentralen Bereich des Plangebietes entlang der neuen Planstraße wird eine offene Bauweise festgesetzt um das Ziel einer offenen, durchgrünten Wohnbebauung mit Einzel- bzw. Doppel- und Reihenhäusern zu erreichen.

Entlang der Aachener Straße orientiert sich die Festsetzung der Bauweise am Bestand.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in unterschiedlicher Tiefe umgrenzt, um Spielräume bei der Bebauung zuzulassen. Bei der Bestandsüberplanung in den Mischgebieten und Wohngebieten entlang der Aachener Straße, der Dreieckstraße und der Franz-Liszt-Straße werden die Baufenster am Bestand orientiert, differenziert festgesetzt. Hier entstehen unterschiedliche Bautiefen für die straßenbegleitenden Hauptgebäude und die eingeschossigen Hintergebäude.

Für die neuen Wohngebiete werden die überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Tiefe von 14,0 m festgesetzt um einen Spielraum für die Neubauten zu gewährleisten.

4.4 Verkehrliche Erschließung

4.4.1 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 führt am südwestlichen Rand des Plangebietes entlang und erschließt den REAL Verbrauchermarkt und das Gewerbegebiet. Die Dreieckstraße ist von der Aachener Straße in Richtung Norden bis zur Kreuzung mit der Straße Lotzfeldchen eine Haupteerschließungsstraße für das Wohngebiet. Im weiteren Verlauf ist die Dreieckstraße eine Sammelstraße. Die Franz-Liszt-Straße östlich des Plangebietes ist eine Anliegerstraße, sie endet im Nordosten vor der Autobahn. Ein Wirtschaftsweg führt weiter unter der Autobahn durch zu einigen Gehöften westlich von Dürwiß. Festgesetzt werden die im Plangebiet vorhandenen Straßen in ihrer ausgebauten Breite als Straßenverkehrsflächen. Sie sind ausreichend dimensioniert um die zusätzliche Belastung durch das Verkehrsaufkommen im neuen Wohngebiet aufzunehmen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine „Verkehrsuntersuchung / Machbarkeitsstudie zum Bebauungsplan 271 - Auerbachstraße -“ durch das Büro IGEP, Niederzier erstellt. Diese Untersuchung sollte Aufschluss darüber geben, ob die vier unmittelbar betroffenen Knoten des klassifizierten Straßennetzes sowie die beiden bestehenden Knoten im Plangebiet die zu erwartenden Zusatzverkehre eines Fachmarktzentrums leistungstechnisch verkraften können. Die Ansiedlung dieses Fachmarktzentrums wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 271 B - Auerbachstraße - umgesetzt. Das Gutachten kommt zu dem Schluss dass auch ohne das Vorhaben des Fachmarktzentrums 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 Fachmarktzentrums ist allerdings ein Ausbau der Kreuzung in Form eines Mini-Kreisverkehrs erforderlich. Die Fläche des Kreisverkehrs und die Fläche im Bereich des heutigen Wirtschaftsweges, die als Erschließungsstraße für das Fachmarktzentrum und das geplante Gewerbegebiet ausgebaut werden soll, wird im benachbarten vorhabenbezogenen Bebauungsplan 271B - Auerbachstraße - als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

4.4.2 Innere Erschließung

Das neugeplante Wohngebiet wird durch eine Planstraße aus östlicher Richtung an die Franz-Liszt-Straße angebunden (Breite 8,5 m). Diese Planstraße endet in einem Wendehammer.

Der Wirtschaftsweg im nördlichen Planteil zwischen Franz-Liszt-Straße und dem Polizeigelände bleibt als Wirtschaftsweg zur Erschließung der Ackerflächen bzw. als Fußwegeverbindung in Ost-West-Richtung erhalten.

4.5 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. Die Bebauung an der Aachener Straße ist an das vorhandene Mischsystem angeschlossen. Im Bereich der Dreieckstraße erfolgt noch die Umstellung von Trennsystem auf Mischsystem entsprechend des Abwasserbeseitigungskonzeptes.

Für die Entwässerung des neu geplanten Wohngebietes ist ein Mischwasserkanal vorgesehen. Im Bebauungsplan werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL1) auf den privaten Grundstücken der Landwirtschaftlichen Hofstelle festgesetzt, so dass, über Grunddienstbarkeiten gesichert, der Kanal an das Mischsystem an der Aachener Straße

angeschlossen werden kann. Diesem Mischwasserkanal des Wohngebietes werden die anfallenden Niederschlagswässer der Straßen zugeführt.

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 Wohngebiet auf den ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Entfernung zum nächsten Gewässer (Inde) beträgt rund 200m. Eine Einleitung erscheint aufgrund der Entfernung und der komplexen Grundstückssituation mit unverhältnismäßig hohem Aufwand verbunden. Das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte Bodengutachten (Jansen&Nysten-Marek, Ingenieurgesellschaft für Umweltberatung, April 2005) hat die hydrogeologischen Verhältnisse untersucht und kommt zu dem Schluss, dass der Untergrund zur Versickerung als „gut geeignet“ zu bezeichnen ist. Nach einer überschläglichen Überprüfung ist auf den privaten Baugrundstücken die Möglichkeit gegeben, unverschmutzte Niederschlagswässer der Dachflächen in den Gartenbereichen zu versickern. Dies ist allerdings nur im Bereich des natürlich anstehenden Bodens zulässig und nicht in Auffüllungsbereichen (Altlastenverdachtsflächen). Damit ist die Beseitigung des Niederschlagswassers auf der Ebene der Bauleitplanung grundsätzlich geklärt. Die Erschließung des Baugebietes soll über einen Erschließungsvertrag mit einem Investor umgesetzt werden. Der Erschließungsträger wird dann das Konzept für die Niederschlagswasserbeseitigung für sein Baukonzept überprüfen und mit dem zuständigen Fachbehörden abstimmen.

Im Bereich der Flächen für die Landwirtschaft ist die Trasse der Rohrfernleitung (Kraftstofffernleitung Würselen - Altenrath, PL-Km 10,740-10,890) als Hauptversorgungsleitung (unterirdisch) eingetragen. Der Sicherheitsstreifen von 10,0 m wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL2) zugunsten der Bundesrepublik Deutschland (Wehrbereichsverwaltung West) gesichert.

4.6 Grünflächen

Im Plangebiet wird im nordöstlichen Bereich zur Gliederung des Gebietes eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie dient als Pufferzone zwischen der neuen Wohnstrasse und der bestehenden Bebauung.

Festgesetzt werden des Weiteren zur Erhaltung sechs vorhandene Einzelbäume an der Kreuzung Aachener Straße / Dreieckstraße. Hier soll aus städtebaulichen Gründen auch zukünftig die räumliche Fassung dieser nördlichen Seite der Aachener Straße erhalten bleiben.

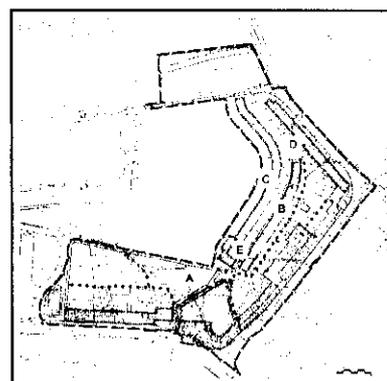
4.7 Flächen für die Landwirtschaft

Südlich der Autobahn werden die durch den vorhandenen, in Ost-West Richtung verlaufenden Wirtschaftsweg erschlossenen Ackerflächen als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Über diese Flächen verläuft die Trasse der Rohrfernleitung mit dem Schutzstreifen von 10,0 m.

4.8 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

In einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Stadt Eschweiler, Juli 2007) wurden der Eingriff in Natur und Landschaft, der durch den Bebauungsplan vorbereitet wird, und der hierfür erforderliche Ausgleich ermittelt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sowie die Eingriffs-Ausgleichs-Zuordnungen basieren auf den Ergebnissen dieses Fachbeitrags.

Die Stadt Eschweiler verfügt über eine Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen. Im Bebauungsplan



sind diese Zuordnungen festgesetzt, so dass die Ausgleichsmaßnahmen über Kosten-erstattungsbeträge finanziert werden können.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 271A - Auerbachstraße - im Stadtgebiet von Eschweiler durchgeführt.

Die im Bebauungsplan 271A - Auerbachstraße - festgesetzte öffentliche Grünfläche (Bereich D) wird als Teilausgleichs der Erschließungsanlage (Bereich E tlw.) zugeordnet.

Den Eingriffen in Natur und Landschaft in den restlichen Bereichen A, B, C und E (tlw.) werden bereits durchgeführte Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken Gemarkung Eschweiler Flur 75, Nrn. 55, 56 und 57 zugeordnet. (vgl. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag S. 16)

4.9 Immissionen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Schallimmissionsuntersuchung erarbeitet, um mögliche Immissionskonflikte beurteilen und vermeiden zu können („Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 271A - Auerbachstraße -“ des I.F.S., Neuss (August 2007)). Dabei wurden u. a. die vorhandenen Belastungen durch Lärmemissionen (Verkehr / Gewerbe) auf das Plangebiet und der Prognosezustand mit den Nutzungen des Sondergebietes im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 271B - Auerbachstraße - untersucht. Die Aussagen dieser Untersuchung sind in die Erarbeitung des Umweltberichtes eingeflossen, die aus dieser Studie resultierenden Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Aktive Lärmschutzmaßnahmen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 271 B - Auerbachstraße - festgesetzt. Dazu gehören Festsetzungen mit Nutzungseinschränkungen der Parkplätze, bestimmte Festsetzungen für Kälteaggregate auf dem Fachmarktzentrum sowie ein Schallschirm in der Grünfläche östlich des Fachmarktzentrams.

4.9.1 Passiver Lärmschutz

An einer Reihe von Gebäudeaußenwänden entlang der Aachener Straße, der Dreieckstraße, der Franz-Liszt-Straße und entlang der Planstraße im neuen Wohngebiet sind aufgrund der vorhandenen Situation und der Lage passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese Hausfronten sind im Bebauungsplan mit einem Planzeichen gekennzeichnet, zur Verdeutlichung sind bei den textlichen Festsetzungen zwei Beipläne (Darstellung Nr. 10.6) aus dem Schalltechnischen Gutachten zugefügt worden. Der passive Schallschutz muss dabei von der gesamten Außenfront einschließlich Fenster, Türen, Rolladenkästen, Heizungs-nischen und Lüftungsöffnungen eingehalten werden.



Entlang der Aachener Straße sind bestimmten Hausfronten Lärmpegelbereiche zugeordnet worden. An der gesamten Hausfront muss an den zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen das sich aus den Lärmpegelbereichen ergebende bewertete Bauschalldämmmaß eingehalten werden. Es beträgt:

- im Lärmpegelbereich IV: mindestens $R'_{w,erf} = 40$ dB
- im Lärmpegelbereich V: mindestens $R'_{w,erf} = 45$ dB
- im Lärmpegelbereich VI: mindestens $R'_{w,erf} = 50$ dB
- im Lärmpegelbereich VII: mindestens $R'_{w,erf} = 55$ dB

Bei bereits bestehenden Gebäuden muss bei zukünftigen Baugenehmigungen das festgesetzte bewertete Bauschalldämmmaß in der Baugenehmigung auferlegt werden. Die Verbesserung des Schallschutzes muss gegenüber den vorhandenen Fenstern mindestens 5

dB betragen. Aus diesem Grund muss die Dämmleistung der derzeitig eingebauten Fenster vor der Baugenehmigung durch einen anerkannten Sachverständigen festgestellt worden sein.

An den Hausfronten, die in den im Beiplan 10.6b rot markierten Flächen liegen sind, sind an zum Schlafen bestimmten Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer)

schallgedämpfte Zwangsbelüftungseinrichtungen vorzusehen, die den hygienisch notwendigen Luftwechsel sicherstellen, das geforderte Bauschalldämmmaß der Außenfront nicht unter den geforderten Wert sinken lassen und kein Eigengeräusch im Raum hervorrufen, das über 30 dB (A) liegt. In reinen Wohnräumen ist eine Stoßbelüftung zumutbar. Flure, Badezimmer, Toiletten, Hauswirtschaftsräume, Abstellräume und reine Küchen (keine Wohnküchen) sind keine zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume und genießen keinen Anspruch auf passiven Schallschutz. Es sollte auf jeden Fall beim Einbau von Fenstern auf das Prüfzeugnis einer bauakustischen Güteprüfstelle gem. DIN EN 20140-10 und DIN EN ISO 140-5 geachtet werden.



Mit einem weiteren Planzeichen (▼▼▼) sind in einem Baufenster am Wendehammer des neu geplanten Wohngebietes die Gebäudeaußenwände derjenigen Häuser gekennzeichnet, bei denen das Dachgeschoss kein zum Lüften notwendiges Fenster in Richtung Westen aufweisen darf.

Mit diesen Maßnahmen können die mit der Eigenart der betreffenden Baugebiete verbundenen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen erfüllt werden.

4.10 Kennzeichnungen

Baugrundverhältnisse:

Teile des Plangebietes weisen laut der Bodenkarte den 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 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.

4.11 Hinweise:

4.11.1 Altlasten:

Nach dem aktuellen Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Aachen sind im Bebauungsplangebiet im Bereich der Aachener Straße und der Dreieckstraße einzelne Altlastenverdachtsflächen (Altstandorte) registriert (siehe Karte). Bei der Katasternummer 5103/0295

handelt es sich um den Standort des Autohauses Kohl (BMW), dort wurden eine Tankstelle und eine Reparaturwerkstatt betrieben.

Auf dem Standort 5103/2683 wurde über viele Jahre hinweg eine Feilen- bzw. Maschinenfabrik betrieben, so dass hier ein Altlastenverdacht nicht ausgeschlossen werden kann.

Gesicherte Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor, der Bodenbelastungsverdacht besteht jedoch. Der Verdacht einer Altlast, der nicht abschließend beurteilt wurde, soll nicht durch Kennzeichnung, sondern durch einen Verdachtshinweis in der Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen werden. Umnutzungen und Baumaßnahmen im Bereich der Altlastenverdachtsflächen (Altstandorte) sind dem Umweltamt des Kreises Aachen, Fachbereich Altlasten und Bodenschutz zur Stellungnahme vorzulegen.



4.11.2 Grundwasser:

Im Plangebiet befindet sich der Grundwasserstand nach den vorliegenden Unterlagen 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.

4.11.3 Schutzzonen der Bundesautobahn

1. 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 rechtliche oder gewerbliche Nutzungen der Hochbauten erforderlich sind (z. B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen, o. ä.) Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

2. 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.

5. Umweltprüfung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 271A - Auerbachstraße - und der damit parallel erarbeiteten 80. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltaus-

wirkungen 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. geringfügig zu beurteilen.

6. 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.

7. Städtebauliche Daten

Nutzungsart	Flächengröße ca.	%
Gewerbegebiet	ca. 11.100 qm	13,8 %
Mischgebiete	ca. 24.600 qm	30,7 %
Allgemeine Wohngebiete	ca. 23.400 qm	29,2 %
Straßenverkehrsfläche	ca. 10.800 qm	13,5 %
Grünfläche	ca. 500 qm	0,6 %
Flächen für die Landwirtschaft	ca. 9.800 qm	12,2 %
Gesamt	ca. 80.200 qm	100,0 %

Eschweiler, den 10.2007

Anlage: Abstandsliste 1998 (Anhang 1 AbstErl NW), 9 Seiten

Anhang 1 AbstErl - Landesrecht Nordrhein-Westfalen (Abstandsliste 1998)
 Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV)

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Spalte d. 4. BImSchV	Betriebsart
I	1.500	1	1.1 (1)	Kraftwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung 900 MW übersteigt
		2	1.11 (1)	Anlagen zur Trockendestillation, insbesondere von Steinkohle, Braunkohle Holz, Torf oder Pech (z.B. Kokereien, Gaswerke und Schwelereien), ausgenommen Holzkohlenmeiler
		3	3.2 (1)	Anlagen zur Gewinnung von Roheisen
		4	4.1 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Stoffen durch chemische Umwandlung mit mehr als 10 Produktionsanlagen
		5	4.4 (1)	Anlagen zur Destillation oder Raffination oder sonstigen Weiterverarbeitung von Erdöl oder Erdölzerzeugnissen in Mineralöl-, Altöl- oder Schmierstoffraffinerien, in petrochemischen Werken oder bei der Gewinnung von Paraffin
II	1.000	6	1.14 (1)	Anlagen zur Vergasung oder Verflüssigung von Kohle
		7	2.14 (2)	Anlagen zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln durch Stampfen, Schocken, Rütteln oder Vibrieren mit einer Produktionsleistung von 1 t oder mehr je Stunde im Freien (*)
		8	3.1 (1)	Anlagen zum Rösten, Schmelzen und Sintern von Erzen
II		9	3.2 (1)	Anlagen zur Gewinnung von Nichteisenrohmetallen aus Erzen oder Sekundärrohstoffen (Blei-, Zink- und Kupfererzhütten)
		10	3.3 (1)	Anlagen zur Stahlerzeugung, ausgenommen Lichtbogenöfen mit weniger als 50 t Gesamtstichgewicht sowie Induktionsöfen (*) (s. auch lfd. Nrn. 26 und 46)
		11	3.15 (2)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall im Freien (z.B. Container) (*)
		12	3.18 (1)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Schiffskörpern oder -sektionen aus Metall im Freien (*)
		13	4.1 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Stoffen durch chemische Umwandlung mit höchstens 10 Produktionsanlagen

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Spalte d. 4. BImSchV	Betriebsart
		14	4.1b (1) 4.1c (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Metallen oder Nichtmetallen auf nassem Wege oder mit Hilfe elektrischer Energie sowie von Ferrolegierungen, Korund oder Karbid einschließlich Aluminiumhütten
		15	4.1d (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Schwefel oder Schwefelerzeugnissen
		16	4.1h (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Chemiefasern
		17	6.3 (1)	Anlagen zur Herstellung von Holzfasernplatten, Holzspanplatten oder Holzfasermatten
		18	7.12 (1)	Anlagen zur Tierkörperbeseitigung sowie Anlagen, in denen Tierkörperreste oder Erzeugnisse tierischer Herkunft zur Beseitigung in Tierkörperbeseitigungsanlagen gesammelt oder gelagert werden
		19	10.1 6	Prüfstände für oder mit Luftschrauben, Rückstoßantrieben oder Strahltriebwerken
		20	10.1 9 (2)	Anlagen zur Luftverflüssigung mit einem Durchsatz von 25 t Luft je Stunde oder mehr (*)
		21	-	Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen im Freien (*)
III	700	22	1.1 (1)	Kraftwerke und Heizkraftwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung a) bei Kraftwerken mehr als 150 MW bis max. 900 MW beträgt b) bei Heizkraftwerken 300 MW übersteigt
		23	1.12 (1)	Anlagen zur Destillation oder Weiterverarbeitung von leer oder Teererzeugnissen oder von Teer- oder Gaswasser
		24	2.3 (1)	Anlagen zur Herstellung von Zementklinker oder Zementen
		25	2.4 (2)	Anlagen zum Brennen von Bauxit, Dolomit, Gips, Kalkstein, Kieselgur, Magnesit, Quarzit oder von Ton zu Schamotte
III		26	3.3 (1)	Anlagen zur Stahlerzeugung mit Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamtstichgewicht (*) (s. auch lfd. Nrn. 10 und 46)
		27	3.4 (1 + 2)	Anlagen zum Umschmelzen von Nichteisenmetallen (Altmetall), ausgenommen - Vakuum-Schmelzanlagen, - Schmelzanlagen für Gusslegierungen aus Zinn und Wismut oder aus Feinzingk und Aluminium in Verbindung mit Kupfer oder

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Spalte d. 4. BImSchV	Betriebsart
				Magnesium, - Schmelzanlagen, die Bestandteil von Druck- oder Kokillengießmaschinen sind, - Schmelzanlagen für Edelmetalle oder für Legierungen, die nur aus Edelmetallen oder aus Edelmetallen und Kupfer bestehen und - Schwallötbäder (s. auch lfd. Nrn. 92 und 156)
		28	4.1a (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von anorganischen Chemikalien wie Säuren, Basen, Salze
		29	4.1d (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Halogenen oder Halogenerzeugnissen
		30	4.1e (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von phosphor- oder stickstoffhaltigen Düngemitteln
		31	4.1f (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Kohlenwasserstoffen
		32	4.6 (1)	Anlagen zur Herstellung von Ruß
		33	7.15 (1)	Kottrocknungsanlagen
		34	8.8 (1)	Anlagen zur chemischen Behandlung von besonders überwachungsbedürftigen oder überwachungsbedürftigen Abfällen, auf die die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes Anwendung finden
		35	-	Aufbereitungsanlagen für schmelzflüssige Schlacke (z.B. Hochofenschlacke)
		36	-	Automobil- u. Motorradfabriken sowie Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren
IV	500	37	1.1 (1)	Heizkraftwerke und Heizwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung a) bei Heizkraftwerken von 100 MW bis 300 MW b) bei Heizwerken mehr als 100 MW beträgt
		38	1.7 (1)	Kühltürme mit einem Kühlwasserdurchsatz von 10.000 cbm oder mehr je Stunde
		39	1.8 (2)	Elektrospannanlagen mit einer Oberspannung von 220 kV oder mehr einschließlich der Schaltfelder, ausgenommen eingehauste Elektrospannanlagen (*)

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Spalte d. 4. BImSchV	Betriebsart
		40	1.9 (2)	Anlagen zum Mahlen oder Trocknen von Kohle mit einer Leistung von 30 t oder mehr je Stunde
		41	1.10 (1)	Anlagen zum Brikettieren von Braun- oder Steinkohle
		42	2.8 (1)	Anlagen zur Herstellung von Glas, auch soweit es aus Altglas hergestellt wird, einschließlich Glasfasern, die nicht für medizinische oder fernmeldetechnische Zwecke bestimmt sind
		43	2.11 (1)	Anlagen zum Schmelzen mineralischer Stoffe
		44	2.13 (2)	Anlagen zur Herstellung von Beton, Mörtel oder Straßenbaustoffen unter Verwendung von Zement, auch soweit die Einsatzstoffe lediglich trocken gemischt werden
		45	2.15 (1)	Anlagen zur Herstellung oder zum Schmelzen von Mischungen aus Bitumen oder Teer mit Mineralstoffen einschließlich Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe und Teersplittanlagen mit einer Produktionsleistung von 200 t oder mehr je Stunde
		46	3.3 (1) 3.7 (1)	Anlagen zur Stahlerzeugung mit Induktionsofen, Anlagen zum Erschmelzen von Gusseisen sowie Eisen-, Temper- oder Stahlgießereien, ausgenommen Anlagen, in denen Formen oder Kerne auf kaltem Wege hergestellt werden, mit einer Leistung von 80 t oder mehr Gussteile je Monat (s. auch lfd. Nrn. 10 und 26)
IV		47	3.6 (1 + 2)	Anlagen zum Walzen von Metallen, ausgenommen Anlagen zum Walzen von Kaltband mit einer Bandbreite bis 650 mm (*)
		48	3.11 (1 + 2)	Schmiede-, Hammer- oder Fallwerke (*)
		49	3.14 (1 + 2)	Anlagen zum Zerkleinern von Schrott durch Rotormühlen mit einer Nennleistung des Rotorantriebes von 100 KW oder mehr
		50	3.16 (1)	Anlagen zur Herstellung von warmgefertigten nahtlosen oder geschweißten Rohren aus Stahl (*)
		51	4.1g (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von organischen Chemikalien oder Lösungsmitteln wie Alkohole, Aldehyde, Ketone, Säuren, Ester, Acetate, Äther
		52	4.1h (1)	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffen
		53	4.1k (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Kunstharzen

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Spalte d. 4. BImSchV	Betriebsart
		54	4.1 m (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von synthetischem Kautschuk
		55	4.5 (1)	Anlagen zur Herstellung von Schmierstoffen wie Schmieröle, Schmierfette, Metallbearbeitungsöle
		56	4.7 (1)	Anlagen zur Herstellung von Kohlenstoff (Hartbrandkohle) oder Elektrographit durch Brennen, z.B. für Elektroden, Stromabnehmer oder Apparateile
		57	4.8 (1)	Anlagen zur Aufarbeitung von organischen Lösungsmitteln durch Destillieren mit einer Leistung von 3 t oder mehr je Stunde
		58	5.1 (1)	Anlagen zum Beschichten, Lackieren, Kaschieren, Imprägnieren oder Tränken von Gegenständen, Glas- oder Mineralfasern oder bahnen- oder tafelförmigen Materialien einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen mit a) Lacken, die organische Lösungsmittel enthalten und von diesen 250 kg oder mehr je Stunde eingesetzt werden, b) Kunstharzen, die unter weitgehender Selbstvernetzung ausreagieren (Reaktionsharze), wie Melamin-, Harnstoff-, Phenol-, Epoxid-, Furan-, Kresol-, Resorcin- oder Polyesterharzen, sofern die Menge dieser Harze 25 kg oder mehr je Stunde beträgt, oder c) Kunststoffen oder Gummi unter Einsatz von 250 kg organischen Lösungsmitteln oder mehr je Stunde, ausgenommen Anlagen für den Einsatz von Pulverlacken oder Pulverbeschichtungsstoffen
		59	5.5 (2)	Anlagen zum Isolieren von Drähten unter Verwendung von Phenol- oder Kresolharzen
		60	5.8 (2)	Anlagen zur Herstellung von Gegenständen unter Verwendung von Amino- oder Phenoplasten, wie Furan-, Harnstoff-, Phenol-, Resorcin- oder Xylolharzen mittels Wärmebehandlung, soweit die Menge der Ausgangsstoffe 10 kg oder mehr je Stunde beträgt
		61	7.1 (1)	Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder Mastkälbern oder zum Halten oder zur getrennten Aufzucht von Schweinen mit a) 51.000 Hennenplätzen, b) 102.000 Junghennenplätzen, c) 102.000 Mastgeflügelplätzen, d) 51.000 Truthühnermastplätzen,

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Spalte d. 4. BImSchV	Betriebsart
				e) 1.900 Mastschweineplätzen (Schweine von 30 kg oder mehr Lebendgewicht), f) 640 Sauenplätzen einschließlich dazugehöriger Ferkelaufzuchtplätze (Ferkel bis weniger als 30 kg Lebendgewicht), g) 820 Sauenplätzen einschließlich dazugehöriger Ferkelaufzuchtplätze (Ferkel bis weniger als 10 kg Lebendgewicht) oder h) 5.400 Ferkelplätzen für die getrennte Aufzucht (Ferkel von 10 bis weniger als 30 kg Lebendgewicht), i) 700 Mastkälberplätzen oder mehr, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		62	7.3 (1)	Anlagen zum Schmelzen von tierischen Fetten mit Ausnahme der Anlagen zur Verarbeitung von selbstgewonnenen tierischen Fetten zu Speisefetten in Fleischereien mit einer Leistung bis zu 200 kg Speisefett je Woche
		63	7.8 (1)	Anlagen zur Herstellung von Futter- oder Düngemitteln oder technischen Fetten aus den Schlachtnebenprodukten Knochen, Tierhaare, Federn, Hörner, Klauen oder Blut
		64	7.11 (1)	Anlagen zum Lagern unbehandelter Knochen, ausgenommen Anlagen für selbstgewonnene Knochen in - Fleischereien, in denen je Woche weniger als 4.000 kg Fleisch verarbeitet werden, und - Anlagen, die nicht durch Nr. 114 erfasst werden
IV		65	7.19 (2)	Anlagen, in denen Sauerkraut hergestellt wird, soweit 10 t Kohl oder mehr je Tag verarbeitet werden
		66	7.21 (1)	Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 500 t je Tag oder mehr (*)
		67	7.13 (1)	Anlagen zum Extrahieren pflanzlicher Fette oder Öle, soweit die Menge des eingesetzten Extraktionsmittels 1 t oder mehr beträgt
		68	7.24 (1)	Anlagen zur Herstellung oder Raffination von Zucker unter Verwendung von Zuckerrüben oder Rohrzucker
		69	7.25 (2)	Anlagen zur Trocknung von Grünfutter, ausgenommen Anlagen zur Trocknung von selbstgewonnenem Grünfutter im landwirtschaftlichen Betrieb
		70	8.1 (1)	Anlagen zur teilweisen oder vollständigen Beseitigung von festen, flüssigen oder in Behältern gefassten gasförmigen Stoffen oder Gegenständen durch thermische Verfahren, wie Ver- oder Entgasung, Verbrennung oder eine Kombination dieser Verfahren

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Spalte d. 4. BImSchV	Betriebsart
		71	8.3 (1)	Anlagen zur Rückgewinnung von einzelnen Bestandteilen aus festen Stoffen durch Verbrennen
		72	8.5 (1)	Anlagen zur Kompostierung mit einer Durchsatzleistung von mehr als 10 t/h (Kompostwerke)
		73	9.11 (2)	Offene oder unvollständig geschlossene Anlagen zum Be- oder Entladen von Schüttgütern, die im trockenen Zustand stauben können, durch Kippen von Wagen oder Behältern oder unter Verwendung von Baggern, Schaufelladegeräten, Greifern, Saughebern oder ähnlichen Einrichtungen, soweit 200 t Schüttgüter oder mehr je Tag bewegt werden können, ausgenommen Anlagen zum Be- oder Entladen von Erdaushub oder von Gestein, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt; für nur saisonal genutzte Getreideannahmestellen tritt die Genehmigungspflicht erst bei einer Umschlagleistung von 400 t oder mehr je Tag ein
		74	9.36 (2)	Anlagen zur Lagerung von Gülle mit einem Fassungsvermögen von 2.500 cbm oder mehr
		75	-	Oberirdische Deponien für besonders überwachungsbedürftige Abfälle i.S. der Technischen Anleitung Abfall, Teil 1
		76	-	Abwasserbehandlungsanlagen für mehr als 100.000 EGW
		77	-	Autokinos (*)
		78	-	Betriebshöfe für Straßenbahnen (*)
V	300	79	1.5 (1 + 2)	Gasturbinenanlagen zum Antrieb von Generatoren oder Arbeitsmaschinen (*)
		80	1.9 (2)	Anlagen zum Mahlen oder Trocknen von Kohle mit einer Leistung von 1 t bis weniger als 30 t je Stunde
		81	1.13 (1)	Anlagen zur Erzeugung von Generator- oder Wassergas aus festen Brennstoffen oder Stadt- oder Ferngas aus Kohlenwasserstoffen durch Spalten
		82	2.1 (2)	Steinbrüche, in denen Sprengstoffe oder Flammstrahler verwendet werden
		83	2.2 (2)	Anlagen zum Brechen, Mahlen oder Klassieren von natürlichem oder künstlichem Gestein einschließlich Schlacke und Abbruchmaterial, ausgenommen Klassieranlagen für Sand oder Kies und Anlagen zur Behandlung von Abbruchmaterial am Entstehungsort

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Spalte d. 4. BImSchV	Betriebsart
		84	2.5 (2)	Anlagen zum Mahlen von Gips, Kieselgur, Magnesit, Mineralfarben, Muschelschalen, Talkum, Ton, Tuff (Trass) oder Zementdinker
		85	2.6 (1)	Anlagen zur Gewinnung, Bearbeitung oder Verarbeitung von Asbest
		86	2.7 (2)	Anlagen zum Blähen von Perlite, Schiefer oder Ton
		87	2.10 (1)	Anlagen zum Brennen keramischer Erzeugnisse, soweit der Rauminhalt der Brennanlage 4 cbm oder mehr und die Besatzdichte 300 kg oder mehr je cbm Rauminhalt der Brennanlage beträgt, ausgenommen elektrisch beheizte Brennöfen, die diskontinuierlich und ohne Ablufführung betrieben werden
V		88	2.14 (2)	Anlagen zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln durch Stampfen, Schocken, Rütteln oder Vibrieren mit einer Produktionsleistung von 1 t oder mehr je Stunde in geschlossenen Hallen (*)
		89	2.15 (2)	Anlagen zur Herstellung oder zum Schmelzen von Mischungen aus Bitumen oder Teer mit Mineralstoffen einschließlich Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe und Teersplittanlagen mit einer Produktionsleistung bis weniger als 200 t je Stunde
		90	3.2 (2)	Anlagen zur thermischen Aufbereitung von Hüttenstäuben für die Gewinnung von Metallen oder Metallverbindungen im Drehrohr oder in einer Wirbelschicht
		91	3.3 (2) 3.7 (2)	Anlagen zum Erschmelzen von Gusseisen oder Stahl mit einer Schmelzleistung bis zu 2,5 t je Stunde, Vakuum-Schmelzanlagen für Gusseisen oder Stahl mit einer Einsatzmenge von 5 t oder mehr sowie Eisen-, Temper- oder Stahlgießereien, in denen Formen oder Kerne auf kaltem Wege hergestellt werden, mit einer Leistung von weniger als 80 t Gussteile je Monat
		92	3.4 (1) 3.8 (1)	Schmelzanlagen für Nichteisenmetalle für einen Einsatz von 1.000 kg oder mehr sowie Gießereien für Nichteisenmetalle, ausgenommen - Vakuum-Schmelzanlagen, - Schmelzanlagen für Gusslegierungen aus Zinn und Wismut oder aus Feinzink und Aluminium in Verbindung mit Kupfer oder Magnesium, - Schmelzanlagen, die Bestandteil von Druck- oder Kokillengießmaschinen sind, - Schmelzanlagen für Edelmetalle oder für Legierungen, die nur

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Spalte d. 4. BImSchV	Betriebsart
				aus Edelmetallen oder aus Edelmetallen und Kupfer bestehen, und - Schwallötbäder (s. auch lfd. Nrn. 27 und 156)
		93	3.5 (2)	Anlagen zum Abziehen der Oberflächen von Stahl, insbesondere von Blöcken, Brammen, Knüppeln, Platinen oder Blechen, durch Flämmen
		94	3.9 (1 + 2)	Anlagen zum Aufbringen von metallischen Schutzschichten auf Metalloberflächen aus Blei, Zinn, Zink, Nickel oder Kobalt mit Hilfe von schmelzflüssigen Bädern, durch Flamm- oder Lichtbogen-spritzen
V		95	3.15 (2)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall in geschlossenen Hallen (z.B. Dampfkessel, Container) (*)
		96	3.18 (1)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Schiffskörpern oder -sektionen aus Metall in geschlossenen Hallen (*)
		97	3.21 (1 + 2)	Anlagen zur Herstellung von Bleiakumulatoren oder Industriebatteriezellen und sonstiger Akkumulatoren
		98	3.23 (1 + 2)	Anlagen zur Herstellung von Aluminium-, Eisen- oder Magnesiumpulver oder -pasten, von blei- oder nickelhaltigen Pulvern oder Pasten oder sonstigen Metallpulvern oder -pasten, ausgenommen Anlagen zur Herstellung von Metallpulver durch Stampfen
		99	4.1f (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von unter Druck gelöstem Acetylen (Dissousgasfabriken)
		100	4.1p (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Seifen oder Waschmitteln durch chemische Umwandlung
		101	4.2 (1 + 2)	Anlagen, in denen Pflanzenschutz- oder Schädlingsbekämpfungsmittel oder ihre Wirkstoffe gemahlen oder maschinell gemischt, abgepackt oder umgefüllt werden
		102	4.3 (2)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Arzneimitteln oder Arzneimittelzwischenprodukten ohne chemische Umwandlung
		103	4.8 (2)	Anlagen zur Aufarbeitung von organischen Lösungsmitteln durch Destillieren mit einer Leistung von 1 t bis weniger als 3 t je Stunde
		104	4.9 (2)	Anlagen zum Erschmelzen von Natur- oder Kunstharzen mit einer Leistung von 1 t oder mehr je Tag
		105	4.10 (2)	Anlagen zur Herstellung von Anstrich- oder Beschichtungsstoffen (Lasuren, Firnis, Lacke, Dispersionsfarben) oder Druckfarben unter Einsatz von 5 t je Tag oder mehr organischer Lö-

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Spalte d. 4. BImSchV	Betriebsart
V		106	5.1 (2)	Anlagen zum Beschichten, Lackieren, Kaschieren, Imprägnieren oder Tränken von Gegenständen, Glas- oder Mineralfasern oder bahnen- oder tafelförmigen Materialien einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen mit a) Lacken, die organische Lösungsmittel enthalten und von diesen 25 kg bis weniger als 250 kg je Stunde eingesetzt werden, b) Kunstharzen, die unter weitgehender Selbstvernetzung ausreagieren (Reaktionsharze), wie Melamin-, Harnstoff-, Phenol-, Epoxid-, Furan-, Kresol-, Resorcin- oder Polyesterharzen, sofern die Menge dieser Harze 10 kg bis weniger als 25 kg je Stunde beträgt, oder c) Kunststoffen oder Gummi unter Einsatz von 25 kg bis weniger als 250 kg organischer Lösungsmittel je Stunde. ausgenommen Anlagen für den Einsatz von Pulverlacken oder Pulverbeschichtungsstoffen
		107	5.2 (1 + 2)	Anlagen zum Bedrucken von bahnen- oder tafelförmigen Materialien mit Rotationsdruckmaschinen einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen
		108	5.4 (2)	Anlagen zum Tränken oder Überziehen von Stoffen oder Gegenständen mit Teer, Teeröl oder heißem Bitumen, ausgenommen Anlagen zum Tränken oder Überziehen von Kabeln mit heißem Bitumen
		109	5.6 (2)	Anlagen zur Herstellung von bahnenförmigen Materialien auf Streichmaschinen einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen unter Verwendung von Gemischen aus Kunststoffen und Weichmachern oder von Gemischen aus sonstigen Stoffen und oxidiertem Leinöl
		110	5.9 (2)	Anlagen zur Herstellung von Reibbelägen unter Verwendung von Phenoplasten oder sonstigen Kunstharzbindemitteln, soweit kein Asbest eingesetzt wird
		111	6.2 (2)	Anlagen, die aus einer oder mehreren Maschinen zur fabrikmäßigen Herstellung von Papier und Pappe bestehen (*)
		112	6.4 (2)	Anlagen zur Herstellung von Wellpappe
		113	7.1 (1)	Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder Mastkälbern oder zum Halten oder zur getrennten Aufzucht von

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Spalte d. 4. BImSchV	Betriebsart
				Schweinen mit a) 14.000 bis weniger als 51.000 Hennenplätzen, b) 28.000 bis weniger als 102.000 Junghennenplätzen, c) 28.000 bis weniger als 102.000 Mastgeflügelplätzen, d) 14.000 bis weniger als 51.000 Truthühnermastplätzen, e) 525 bis weniger als 1.900 Mastschweineplätzen (Schweine von 30 kg oder mehr Lebendgewicht), f) 175 bis weniger als 640 Sauenplätzen einschließlich dazugehöriger Ferkelaufzuchtplätze (Ferkel bis weniger als 30 kg Lebendgewicht). g) 225 bis weniger als 820 Sauenplätzen einschließlich dazugehöriger Ferkelaufzuchtplätze (Ferkel bis weniger als 10 kg Lebendgewicht) oder h) 1.500 bis weniger als 5.400 Ferkelplätze für die getrennte Aufzucht (Ferkel von 10 bis weniger als 30 kg Lebendgewicht), i) 200 bis weniger als 700 Mastkalberplätzen auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		114	7.2 (1 + 2)	Anlagen zum Schlachten von a) 500 kg oder mehr Lebendgewicht Geflügel oder b) 8.000 kg oder mehr Lebendgewicht sonstiger Tiere je Woche
		115	7.4 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Tierfutter durch Erwärmen der Bestandteile tierischer Herkunft
		116	7.4 (2)	Anlagen zur Verarbeitung von Kartoffeln, Gemüse, Fleisch oder Fisch für die menschliche Ernährung, soweit 1 t dieser Nahrungsmittel je Tag oder mehr durch Erwärmen verarbeitet wird, ausgenommen - Anlagen zum Sterilisieren oder Pasteurisieren dieser Nahrungsmittel in geschlossenen Behältnissen und - Küchen von Gaststätten, Kantinen, Krankenhäusern und ähnlichen Einrichtungen
		117	7.6 (2)	Anlagen zum Reinigen oder zum Entschleimen von tierischen Därmen oder Mägen
		118	7.7 (2)	Anlagen zur Zubereitung oder Verarbeitung von Kälbermägen zur Labgewinnung
		119	7.8 (1)	Anlagen zur Herstellung von Gelatine, Hautleim, Lederleim oder Knochenleim
V		120	7.10 (1)	Anlagen zum Lagern oder Aufarbeiten unbehandelter Tierhaare mit Ausnahme von Wolle, ausgenommen Anlagen für selbstgewonnene Tierhaare in Anlagen, die nicht durch Nr. 114 erfasst

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Spalte d. 4. BImSchV	Betriebsart
		121	7.13 (2)	Anlagen zum Trocknen, Einsalzen, Lagern oder Enthaaren ungegerbter Tierhäute oder Tierfelle
		122	7.14 (2)	Anlagen zum Gerben einschließlich Nachgerben von Tierhäuten oder Tierfellen sowie nicht genehmigungsbedürftige Lederfabriken
		123	7.22 (2)	Anlagen zur Herstellung von Hefe oder Stärkemehlen
		124	7.29 (2)	Anlagen zum Rösten oder Mahlen von Kaffee oder Abpacken von gemahlenem Kaffee mit einer Leistung von jeweils 250 kg oder mehr je Stunde
		125	7.30 (2)	Anlagen zum Rösten von Kaffeeersatzprodukten, Getreide, Kakaobohnen oder Nüssen mit einer Leistung von 75 kg oder mehr je Stunde
		126	7.31 (2)	Anlagen zur a) Herstellung von Lakritz, b) Herstellung von Kakaomasse aus Rohkakao oder c) thermischen Veredelung von Kakao- oder Schokoladenmasse
		127	8.4 (2)	Anlagen, in denen Stoffe aus in Haushaltungen anfallenden oder aus gleichartigen Abfällen durch Sortieren für den Wirtschaftskreislauf zurückgewonnen werden, mit einer Leistung von 10 t oder mehr je Tag
		128	8.5 (2)	Anlagen zur Kompostierung mit einer Durchsatzleistung von 0,75 t bis weniger als 10 t/h (Kompostierungsanlagen)
		129	8.7 (1)	Anlagen zur Behandlung von verunreinigtem Boden, der nicht ausschließlich am Standort der Anlage entnommen wird (*)
		130	8.9 (2)	Anlagen zur Lagerung oder Behandlung von Autowracks ohne sortenreine Demontage der Einzelteile, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig (*)
		131	8.11 (2)	Anlagen zur Behandlung von überwachungsbedürftigen Abfällen mit einem Durchsatz von 10 t je Tag oder mehr sowie Anlagen, die der Lagerung von 100 t oder mehr überwachungsbedürftiger Abfälle dienen (z.B. Elektronik- und Elektroschrott), ausgenommen die zeitweilige Lagerung - bis zum Einsammeln - auf dem Gelände der Entstehung der Abfälle
V		132	9.10 (1)	Anlagen zum Umschlagen von überwachungsbedürftigen und besonders überwachungsbedürftigen Abfällen, auf die die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes Anwendung finden, mit einer Leistung von 100 t oder mehr je Tag, ausgenommen Anlagen zum Umschlagen von Erdaushub oder

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Spalte d. 4. BImSchV	Betriebsart
				von Gestein, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt
V		133	10.7 (2)	Anlagen zum Vulkanisieren von Natur- oder Synthekautschuk unter Verwendung von Schwefel oder Schwefelverbindungen, ausgenommen Anlagen, in denen - weniger als 50 kg Kautschuk je Stunde verarbeitet werden oder - ausschließlich vorvulkanisierter Kautschuk eingesetzt wird
		134	10.2 1 (2)	Anlagen zur Innenreinigung von Eisenbahnkesselwagen, Straßentankfahrzeugen oder Tankcontainern sowie Anlagen zur automatischen Reinigung von Fässern einschließlich zugehöriger Aufarbeitungsanlagen, soweit die Behälter von organischen Stoffen gereinigt werden, ausgenommen Anlagen, in denen Behälter ausschließlich von Nahrungs-, Genuss- oder Futtermitteln gereinigt werden
		135	10.2 3 (2)	Anlagen zur Textilveredelung durch Sengen, Thermofixieren, Thermoisolieren, Beschichten, Imprägnieren oder Appretieren, einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen, ausgenommen Anlagen, in denen weniger als 500 qm Textilien je Stunde behandelt werden
		136	-	Gattersägen, wenn die Antriebsleistung eines Gatters 100 kW oder mehr beträgt, sowie Furnier- oder Schälwerke
		137	-	Abwasserbehandlungsanlagen bis einschließlich 100.000 EGW
		138	-	Anlagen zur Gewinnung oder Aufbereitung von Sand, Bims, Kies, Ton oder Lehm
		139	-	Anlagen zur Herstellung von Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen oder Faserzementplatten unter Dampfüberdruck
		140	-	Anlagen zur Herstellung von Bauelementen oder in Serien gefertigten Holzbauten
		141	-	Deponieklasse II i. S. der Technischen Anleitung Siedlungsabfall (Siedlungsabfalldeponien und vergleichbare Deponien)
		142	-	Deponieklasse I i. S. der Technischen Anleitung Siedlungsabfall (Inertstoffdeponie, Erdaushub- oder Bauschuttdeponien)
		143	-	Anlagen zur Herstellung von Schienenfahrzeugen
		144	-	Presswerke (*)
		145	-	Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen in geschlossenen Hallen (*)
		146	-	Stab- oder Drahtziehereien (*)

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Spalte d. 4. BImSchV	Betriebsart
		147	-	Schwermaschinenbau
		148	-	Emaillieranlagen
		149	-	Schrottplätze
		150	-	Margarine- oder Kunstspeisefettfabriken
		151	-	Auslieferungslager für Tiefkühlkost (*)
		152	-	Betriebshöfe der Müllabfuhr oder der Straßendienste (*)
		153	-	Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen (*)
VI	200	154	2.9 (2)	Anlagen zum Säurepolieren oder Mattätzen von Glas oder Glaswaren unter Verwendung von Fluss-Säure
		155	2.10 (2)	Anlagen zum Brennen keramischer Erzeugnisse soweit der Rauminhalt der Brennanlage 4 cbm oder mehr oder die Besatzdichte mehr als 100 kg/cbm und weniger als 300 kg/cbm Rauminhalt der Brennanlage beträgt, ausgenommen elektrisch beheizte Brennöfen, die diskontinuierlich und ohne Ablufführung betrieben werden
		156	3.4 (2)	Schmelzanlagen für Nichteisenmetalle für eine Einsatz von 50 bis weniger als 1.000 kg, ausgenommen - Vakuum-Schmelzanlagen, - Schmelzanlagen für Gusslegierungen aus Zinn und Wismut oder aus Feinzink und Aluminium in Verbindung mit Kupfer oder Magnesium, - Schmelzanlagen, die Bestandteil von Druck- oder Kokillengießmaschinen sind oder die ausschließlich im Zusammenhang mit einzelnen Druck- oder Kokillengießmaschinen gießfertige Nichteisenmetalle oder gießfertige Legierungen niederschmelzen, - Schmelzanlagen für Edelmetalle oder für Legierungen, die nur aus Edelmetallen oder aus Edelmetallen und Kupfer bestehen, und - Schwallötbäder (s. auch lfd. Nw. 27 und 92)
		157	3.8 (2)	Anlagen, die aus einer oder mehreren Druckgießmaschinen mit Zuhaltkräften von 2 Meganewton oder mehr bestehen

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Spalte d. 4. BImSchV	Betriebsart
		158	3.10 (2)	Anlagen zur Oberflächenbehandlung von Metallen unter Verwendung von Fluss- oder Salpetersäure, ausgenommen Chromatieranlagen
		159	5.7 (2)	Anlagen zur Verarbeitung von flüssigen ungesättigten Polyesterharzen mit Stryol-Zusatz oder flüssigen Epoxidharzen mit Ammen zu a) Formmassen (z.B. Harzmatten oder Faser-Formmassen) oder b) Formteilen oder Fertigerzeugnissen, soweit keine geschlossenen Werkzeuge (Formen) verwendet werden, für einen Harzverbrauch von 500 kg oder mehr je Woche z.B. Bootsbau, Fahrzeugbau oder Behälterbau
		160	5.10 (2)	Anlagen zur Herstellung von künstlichen Schleifscheiben, -körpern, -papieren oder -geweben unter Verwendung organischer Binde- oder Lösungsmittel
VI		161	5.11 (2)	Anlagen zur Herstellung von Polyurethanformteilen, Bauteilen unter Verwendung von Polyurethan, Polyurethanblöcken in Kastenformen oder zum Ausschäumen von Hohlräumen mit Polyurethan, soweit die Menge der Ausgangsstoffe 200 kg oder mehr je Stunde beträgt, ausgenommen Anlagen zum Einsatz von thermoplastischen Polyurethangranulaten
		162	7.1 (1)	Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder Mastkälbern oder zum Halten oder zur getrennten Aufzucht von Schweinen mit a) 3.200 bis weniger als 14.000 Hennenplätzen, b) 6.400 bis weniger als 28.000 Junghennenplätzen, c) 6.400 bis weniger als 28.000 Mastgeflügelplätzen, d) 3.200 bis weniger als 14.000 Truthühnermastplätzen, e) 120 bis weniger als 525 Mastschweineplätzen (Schweine von 30 kg oder mehr Lebendgewicht), f) 40 bis weniger als 175 Sauenplätzen einschließlich dazugehöriger Ferkelaufzuchtplätze (Ferkel bis weniger als 30 kg Lebendgewicht), g) 50 bis weniger als 225 Sauenplätzen einschließlich dazugehöriger Ferkelaufzuchtplätze (Ferkel bis weniger als 10 kg Lebendgewicht) oder h) 350 bis weniger als 1.500 Ferkelplätzen für die getrennte Aufzucht (Ferkel von 10 bis weniger als 30 kg Lebendgewicht), i) 75 bis weniger als 200 Mastkälberplätzen

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Spalte d. 4. BImSchV	Betriebsart
				auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
VI		163	7.5 (2)	Anlagen zum Räuchern von Fleisch- oder Fischwaren, ausgenommen - Anlagen in Gaststätten und - Räuchereien mit einer Räucherleistung von weniger als 1.000 kg Fleisch- oder Fischwaren je Woche
		164	7.20 (2)	Malzdarren
		165	7.21 (2)	Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 100 t bis weniger als 500 t je Tag (*)
		166	7.27 (2)	Melassebrennereien, Birtrebertrocknungsanlagen oder Brauereien mit einem Ausstoß von 5.000 hl Bier oder mehr je Jahr und Brennereien, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		167	7.28 (2)	Anlagen zur Herstellung von Speisewürzen aus tierischen oder pflanzlichen Stoffen unter Verwendung von Säuren
		168	7.32 (2)	Anlagen zum Trocknen von Milch, Erzeugnissen aus Milch oder von Milchbestandteilen mit Sprühtrocknern
		169	7.33 (2)	Anlagen zum Befeuchten von Tabak unter Zuführung von Wärme, oder Aromatisieren oder Trocknen von fermentiertem Tabak
		170	10.8 (2)	Anlagen zur Herstellung von Bautenschutz-, Reinigungs- oder Holzschutzmitteln, soweit diese Produkte organische Lösemittel enthalten und von diesen 1 t/h oder mehr eingesetzt werden; Anlagen zur Herstellung von Klebemitteln mit einer Leistung von 1 t oder mehr je Tag, ausgenommen Anlagen, in denen diese Mittel ausschließlich unter Verwendung von Wasser als Verdünnungsmittel hergestellt werden
		171	10.9 (2)	Anlagen zur Herstellung von Holzschutzmitteln unter Verwendung von halogenierten aromatischen Kohlenwasserstoffen
		172	10.1 0 (2) 10.1 1 (2)	Anlagen zum Färben oder Bleichen von Flocken, Garnen oder Geweben unter Verwendung von Färbebeschleunigern, alkalischen Stoffen, Chlor oder Chlorverbindungen einschließlich der Spannrahmenanlagen, ausgenommen Anlagen, die unter erhöhtem Druck betrieben werden
		173	10.1 5 (2)	Prüfstände für oder mit Verbrennungsmotoren oder Gasturbinen mit einer Leistung von 300 KW oder mehr
		174	10.1 7 (2)	Anlagen, die an 5 Tagen oder mehr je Jahr der Übung oder Ausübung des Motorsports in lärmschutztechnisch optimierten Hallen dienen, ausgenommen Modellsportanlagen (*)
		175	10.2 0 (2)	Anlagen zur Reinigung von Werkzeugen, Vorrichtungen oder sonstigen metallischen Gegenständen durch thermische Verfah-

Abstands- Klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Spalte d. 4. BImSchV	Betriebsart
				ren
VI		176		Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Nieten, Muttern, Schrauben, Kugeln, Nadeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Druckumformen auf Automaten sowie Automaten-drehereien (*)
		177	-	Anlagen zur Herstellung von kaltgefertigten nahtlosen oder geschweißten Rohren aus Stahl (*)
		178	-	Anlagen zum automatischen Reinigen, Abfüllen oder Verpacken von Flaschen aus Glas mit einer Leistung von 2.500 Flaschen oder mehr je Stunde (*)
		179	-	Anlagen zum Bau von Kraftfahrzeugkarosserien und -anhangern
		180	-	Maschinenfabriken oder Härtereien
		181	-	Pressereien oder Stanzereien (*)
		182	-	Anlagen zur Herstellung von Kabeln
		183	-	Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren
		184	-	Zimmereien (*)
		185	-	Lackierereien mit einem Lösungsmitteldurchsatz bis weniger als 25 kg/h (z.B. Lohnlackierereien)
		186	-	Fleischzerlegebetriebe ohne Verarbeitung
		187	-	Anlagen zum Trocknen von Getreide oder Tabak unter Einsatz von Gebläsen (*)
		188	-	Brotfabriken oder Fabriken zur Herstellung von Dauerbackwaren
		189	-	Milchverwertungsanlagen ohne Trockenmilcherzeugung
		190	-	Autobusunternehmen, auch des öffentlichen Personennahverkehrs (*)
		191	-	Anlagen zum Be- oder Entladen von Schüttgütern bei Getreideannahmestellen, soweit weniger als 200 t Schüttgüter je Tag bewegt werden können, ausgenommen Anlagen zur Aufnahme von selbstgewonnenem Getreide im landwirtschaftlichen Betrieb
VII	100	192	2.6 (2)	Anlagen zum mechanischen Be- oder Verarbeiten von Asbest-erzeugnissen auf Maschinen
		193	3.20 (2)	Anlagen zur Oberflächenbehandlung von Gegenständen aus Stahl, Blech oder Guss mit festen Strahlmitteln, die außerhalb geschlossener Räume betrieben werden, ausgenommen nicht

Abstands- Klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Spalte d. 4. BImSchV	Betriebsart
VII		194	8.9 (2)	Anlagen zur Lagerung oder Behandlung von Autowracks durch sortenreine Demontage der Einzelteile, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		195	-	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantindienste, Catering-Betriebe)
		196	-	Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien
		197	-	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
		198	-	Autolackierereien, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden
		199	-	Automatische Autowaschstraßen
		200	-	Tischlereien oder Schreinereien
		201	-	Steinsägereien, -schleifereien oder -polierereien
		202	-	Tapetenfabriken, die nicht durch lfd. Nw. 107 erfasst werden
		203	-	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken
		204	-	Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industriewatte oder Putzwolle
		205	-	Spinnereien oder Webereien
		206	-	Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
		207	-	Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
		208	-	Betriebe des Fernseh-, Rundfunk-, Telefonie-, Telegrafie- oder Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie
		209	-	Bauhöfe
		210	-	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
		211	-	Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
		212	-	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden

Stadt Eschweiler

Bebauungsplan

271A - Auerbachstrasse -

Begründung

gemäß § 2 a BauGB und § 9 (8) BauGB

TEIL B

Umweltbericht

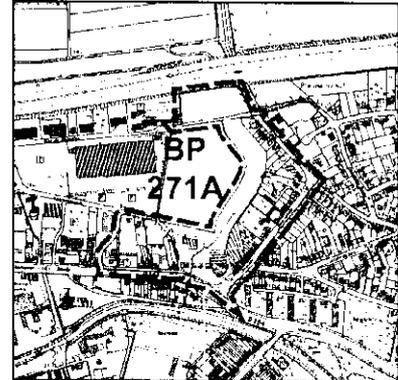
1.	EINLEITUNG	2
1.1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DER BAULEITPLÄNE	2
1.2	DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND DIE ART DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ZIELE	2
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	4
2.1	AUSWIRKUNGEN AUF LANDSCHAFT, TIERE UND PFLANZEN, BIOLOGISCHE VIELFALT	4
2.2	AUSWIRKUNGEN AUF BODEN, WASSER / GRUNDWASSER, LUFT, KLIMA	5
2.3	AUSWIRKUNGEN AUF DEN MENSCHEN, SEINE GESUNDHEIT SOWIE DIE BEVÖLKERUNG INSGESAMT	6
2.4	AUSWIRKUNGEN AUF KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER	7
2.5	ERNEUERBARE ENERGIEN.....	8
2.6	PLANUNGALTERNATIVEN	8
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG	8
3.1	VERWENDETE VERFAHREN UND PROBLEME BEI DER ERSTELLUNG DER ANGABEN	8
3.2	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	9
3.3	ZUSAMMENFASSUNG.....	9

1. Einleitung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 80. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes 271A - 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 der Bauleitpläne

Ziel des aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplanes 271A ist es, u. a. das vorhandene, teilweise überlagernde Planungsrecht zu ordnen, das uneingeschränkte Gewerbegebiet zu begrenzen, das Wohngebiet an der Franz-Liszt-Straße abzurunden und die gefangenen landwirtschaftlichen Flächen teilweise 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 geltende Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 271A im überwiegenden Teil Gewerbliche Bauflächen, am östlichen Rand ein Teilstück Wohnbaufläche und am südlichen Rand eine gemischte Baufläche dar. Durch die 80. Änd. des Flächennutzungsplanes - Auerbachstraße - wurde im Parallelverfahren für einen Teilbereich des Bebauungsplanes 271 A die Ausweisung einer Wohnbaufläche vorbereitet.

- 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 Biotope gemäß § 62 LG NRW vorhanden noch werden Flächen im Biotopkataster der LÖBF (Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten) geführt.

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

- 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 Wohnbauflächen, 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 ortsnahes Gewässer gefordert. Im hier betrachteten Bebauungsplanverfahren gilt dies für das neue Wohngebiet auf den ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Entfernung zum nächsten Gewässer (Inde) beträgt rund 200m. Eine Einleitung erscheint aufgrund der Entfernung und der komplexen Grundstückssituation mit unverhältnismäßig hohem Aufwand verbunden. Das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte Bodengutachten (Jansen&Nysten-Marek, Ingenieurgesellschaft für Umweltberatung, April 2005) hat die hydrogeologischen Verhältnisse untersucht und kommt zu dem Schluss, dass der Untergrund zur Versickerung als „gut geeignet“ zu bezeichnen ist. Nach einer überschläglichen Überprüfung ist auf den privaten Baugrundstücken die Möglichkeit gegeben, unverschmutzte Niederschlagswässer der Dachflächen in den Gartenbereichen zu versickern. Dies ist allerdings nur im Bereich des natürlich anstehenden Bodens zulässig und nicht in Auffüllungsbereichen (Altlastenverdachtsflächen).

- 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 benachbarte SB-Warenhaus sowie die sich anschließende Wohn- und Gewerbebauung charakterisiert. Landschaftsbildprägende Grünelemente oder Grünverbindungen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Die betroffenen Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 271A - Auerbachstrasse - können verschiedenen Nutzungstypen zugeordnet werden. Für ca. ein Viertel des Plangebietes setzt der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan eine landwirtschaftliche Nutzung fest. Diese Flächen werden auch überwiegend als Ackerland genutzt. Ausgeprägte Feldraine sind hier nicht vorhanden; die Nutzung reicht unmittelbar bis zum Wegrand.

Entlang der Franz-Liszt-Straße und der Dreieckstraße befindet sich eine geschlossene Wohnbebauung mit zum Teil tiefen Gartengrundstücken. Ein Großteil der Gartengrundstücke weist einen strukturreichen Aufwuchs mit Baum- und Strauchbestand auf.

Die restlichen Flächen entlang der Aachener Straße und der Auerbachstraße werden derzeit überwiegend gewerblich genutzt und sind daher mehr oder weniger versiegelt. Dazwischen eingestreut liegen einzelne Wohngrundstücke mit rückwärtigem Gartenbereich.

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. Lediglich im rückwärtigen Bereich der Dreieckstraße werden Gartengrundstücke mit zum Teil größerem Bestand an standortgerechten Gehölzen überplant. Insgesamt wurde der ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft so ermittelt, dass die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen den Verursachergrundstücken direkt zugeordnet werden können.

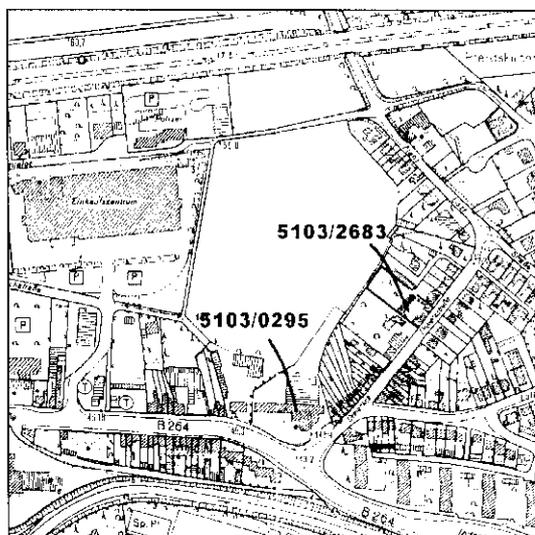
Der erforderliche Ausgleich für die ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt überwiegend auf einer Fläche außerhalb des Bebauungsplanes. Hier erfolgt eine genaue Zuordnungsfestsetzung der einzelnen Eingriffsbereiche zu den Ausgleichsmaßnahmen.

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. Entlang der Dreieckstraße und der Franz-Liszt-Straße ist der Boden geprägt durch den vorhandenen Gebäudebestand und die Gartennutzungen.

Das Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster führt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mehrere Altlastenverdachtsflächen auf den bestehenden Grundstücken auf. Eine Beurteilung, ob in den vorliegenden Fällen eine Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des §2 (5) BBodSchG vorliegt, wurde bisher nicht durchgeführt. Daher liegen keine gesicherten Erkenntnisse vor, ein Bodenbelastungsverdacht besteht jedoch. Der Verdacht einer Altlast, der nicht abschließend beurteilt wurde, soll nicht durch Kennzeichnung, sondern durch einen Verdachtshinweis in der Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen werden. Der Hinweis, dass Umnutzungen und Baumaßnahmen im Bereich dieser Altlastenverdachtsflächen (Altstandorte) dem Umweltamt des Kreises Aachen, Fachbereich Altlasten und Bodenschutz zur Stellungnahme vorzulegen sind, wird in den Bebauungsplan aufgenommen.



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 untersuchten Durchlässigkeitsbeiwerte im Mutterboden auf den Ackerflächen weisen darauf hin, dass der Untergrund als gut 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. Für das Planungsgebiet ergeben sich dabei unterschiedliche Klimafunktionen. Den durch Bebauung und Autobahn relativ eingeschlossenen Ackerflächen wird aufgrund ihrer

Größe ein Klima offener Grünflächen zugeordnet, das dem Freilandklima sehr nahe kommt. Den offenen Ackerflächen ist daher eine mittlere klimatische Ausgleichsfunktion beizumessen. Im Westen und Süden des Plangebietes ist eine Überlagerung von Gewerbeklima und Klima locker bebauter Siedlungsbereiche und Siedlungsrandbereich zu erwarten und im Osten ein durch die locker bebauten Siedlungsbereiche und Siedlungsrandbereiche geprägtes Klima. 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 bzw. in das Klima eines locker bebauten Siedlungsrandbereiches 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 im Geltungsbereich des VBP 271B - Auerbachstraße - ist die Ausweisung einer größeren, zusammenhängenden Grünfläche mit Baum- und Strauchbewuchs zwischen dem Sondergebiet und dem Wohngebiet vorgesehen. Diese Fläche wird sich durch ihren Bewuchs klimatisch positiv auf die östlich 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 im zentralen Teil des Plangebietes handelt es sich um immissionsempfindliche Nutzungen. Der bestehende landwirtschaftliche Betrieb ist umgeben von diesen Wohnnutzungen. 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 (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. Alle Betriebe entlang der Aachener Straße und auf dem Teilstück der Dreieckstraße sind als mischgebietsverträglich einzustufen, demnach ist ein Einhalten der Immissionsrichtwerte für MI mit verhältnismäßigem Aufwand möglich. 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 zu erwartenden Ansiedlung des Fachmarktzentrums westlich des Plangebietes, 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 Fachmarktzentrums 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 (Lärmbelastung durch das neue Wohngebiet) auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt werden als gering bewertet. Die Lärmbelastungen durch das neue Fachmarktzentrum westlich des Plangebietes wurden in der Schalluntersuchung berücksichtigt und werden als erheblich eingestuft. Im Rahmen des Bebauungsplans werden geeignete Maßnahmen 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 Bebauungsplanes 271 A - Auerbachstrasse - liegen weder denkmalgeschützte Objekte, noch Bodendenkmale, noch denkmalwerte Objekte vor. Das gesamte Stadtgebiet ist als archäologische Verdachtsfläche einzustufen, da jedoch in der Region noch keine systematische Erfassung erfolgte, liegt keine genaue Abgrenzung der Verdachtsfläche vor.

2.4.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Im Rahmen der Umsetzung der Planung können im Bauverlauf archäologische Bodenfunde auftreten, diese sind nach den gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes NW geschützt.

2.4.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

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

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

2.5 Erneuerbare Energien

Die derzeitige Energie- und Wärmeversorgung des Plangebietes ist rein konventionell vorgesehen. Es gibt keine verbindlichen Festlegungen zur Bevorzugung bestimmter Energie- oder Wärmeversorgungsarten. Der Bereich ist an das Stromnetz und das Gasversorgungsnetz der EWW Energie- und Wasser- Versorgungs GmbH angeschlossen.

2.6 Planungsalternativen

Der Bebauungsplan 271 A - Auerbachstraße - überplant im überwiegenden Teil bestehende Baugebiete mit vorhandener Bebauung. Im Westen des Plangebietes wird eine landwirtschaftlich genutzte Fläche als Wohngebiet ausgewiesen. Westlich dieser Fläche wird mit der Planung für die Ansiedlung eines Fachmarktzentrums mit Schwerpunkt in der Unterhaltungselektronik das Gewerbegebiet „Lenzenfeldchen“ in seiner Entwicklung abgeschlossen. Als städtebaulich sinnvollste Lösung für die Restfläche zwischen dem Fachmarktzentrum und dem bestehenden Wohngebiet hat sich die Abrundung des vorhandenen Siedlungsrandes an der Franz-Liszt-Straße durch eine neue Ergänzung des Wohngebietes herausgestellt. Damit kann ein Angebot an Wohnbaufläche relativ zentrumsnah geschaffen werden. Eine Grünfläche wird als Puffer zwischen dem Fachmarktzentrum und dem neuen Wohngebiet im westlich sich anschließenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan 271B - Auerbachstraße - vorgesehen.

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 (Wohnbaufläche) am Standort „Lenzenfeldchen“ in ihrer Gesamtheit als vergleichsweise „gering“ zu beurteilen.

3. Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung

3.1 Verwendete Verfahren und Probleme bei der Erstellung der Angaben

Zur Beurteilung der Umweltbelange wurde auf folgende Gutachten zurückgegriffen:

- Städtökologischer Beitrag zum Stadtentwicklungskonzept Eschweiler, Dezember 2002;
- Umweltbericht zum FNP; Stand April 2005;
- Boden- und Versickerungsgutachten zum Bebauungsplan, Stand April 2005
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 271A - Auerbachstraße -, Stand Juli 2007;
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan 271A - Auerbachstrasse -, Stand Juli 2007.

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.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes wurden seitens der Stadt Eschweiler bereits im Rahmen des „Ökokontos“ umgesetzt. Für die Herstellung der Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes (öffentliche Grünfläche) wird eine Regelung im Erschließungsvertrag getroffen. Hier erfolgt auch eine konkrete Regelung bzgl. Überprüfung und Abnahme der Maßnahmen.

Wie in diesem Umweltbericht dargelegt, sind erhebliche Auswirkungen auf die einzelnen Umweltgüter 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. Wie in diesem Umweltbericht zu den untersuchten Schutzgütern beschrieben, sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen insgesamt als nicht relevant bzw. geringfügig zu beurteilen.

Eschweiler, den 1.10.2007



Stadt Eschweiler

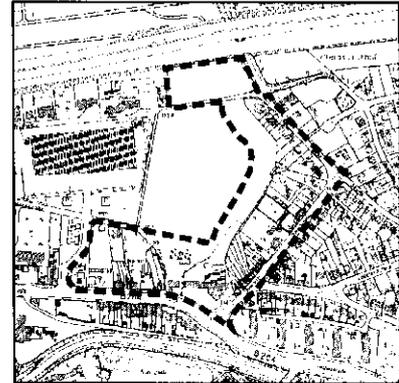
Bebauungsplan 271A - Auerbachstraße -

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 (4) BauGB

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 271A - Auerbachstraße - liegt westlich der Eschweiler Innenstadt am Rande des Gewerbegebietes Lenzenfeldchen. Durch den Bebauungsplan werden teilweise die bestehenden Straßenzüge entlang der Aachener Straße, der Dreieckstraße und der Franz-Liszt-Straße sowie in Teilen die vorhandenen Ackerflächen östlich des REAL Marktes überplant.

Ziel des aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplanes 271A ist es, u. a. das vorhandene, teilweise überlagernde Planungsrecht zu ordnen, das uneingeschränkte Gewerbegebiet zu begrenzen, das Wohngebiet an der Franz-Liszt-Straße abzurunden und die gefangenen landwirtschaftlichen Flächen teilweise zu entwickeln.



Geplant ist die Schaffung von Baurecht für freistehende Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser auf einem Teilbereich der landwirtschaftlich genutzten Fläche als Ergänzung zu den bestehenden Wohnbauflächen an der Franz-Liszt-Straße.

Geplant sind rund 30 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern entlang einer neu geplanten Straße, die das Plangebiet von Nord nach Süd durchzieht. Die Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes orientiert sich entlang der neu geplanten Wohnstraße und wird mit einer GRZ von 0,4 und einer max. II-geschossigen Bebauung festgesetzt.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 271A - 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 nicht relevant bzw. gering zu beurteilen.

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

Gemäß §3 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 10.10.2005 - 11.11.2005 der Bebauungsplanentwurf nebst Begründung öffentlich ausgelegt. Die zweite Offenlage fand statt vom 27.08.2007 bis zum 14.09.2007.

Während dieser Auslegungsfrist 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, Altlastensituation, Wasserwirtschaft, Baugrundverhältnisse und Landschafts- und Naturschutz.

Zum Thema Altlasten und Bodenschutz wurden Bedenken aufgrund von zwei vorhandenen Altlastenverdachtsflächen geäußert. Dazu gehört der Standort des Autohauses (BMW) an der Aachener Straße und der Standort einer ehemaligen Feilen- bzw. Maschinenfabrik an der Dreieckstraße. Gesicherte Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor, der Bodenbelastungsverdacht besteht jedoch. In Abstimmung mit den zuständigen Behörden wurde im Bebauungsplan ein Verdachtshinweis aufgenommen. Umnutzungen bzw. Baumaßnahmen im Bereich dieser Altstandorte sind dem Umweltamt des Kreises Aachen, Fachbereich Altlasten und Bodenschutz vorzulegen.

Bei den Baugrundverhältnissen wurde in Teilen des Plangebietes aufgrund des humosen Bodenmaterials eine Kennzeichnung im Bebauungsplan vorgenommen, dass besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind.

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.

Zum Thema Landschafts- und Naturschutz wurden Bedenken geäußert zu den Ausgleichsmaßnahmen. Gegen die Ausweisung von Extensivgrünland beständen nur dann keine Bedenken, wenn eine regelmäßige Kontrolle (Monitoring / Pflanzenkartierung im Abstand von 3 Jahren) durchgeführt werde. Der erforderliche Ausgleich erfolgt in der Art und dem Umfang der im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag definiert ist auf der öffentlichen Grünfläche sowie weiteren externen Ausgleichsflächen, die im Eigentum der Stadt sind. Im Rahmen eines Pachtvertrages ist dort die extensive Nutzung festgeschrieben. Die Kontrolle der Flächen erfolgt regelmäßig.

Zum Thema Immissionsschutz wurden Bedenken aufgrund der Lärmemissionen der vorhandenen (Verkehr / Gewerbe) und der geplanten (Fachmarktzentrum) Nutzungen in der Nähe zu den Wohngebieten geäußert. Zur gesamten Lärmsituation wurde eine Schallimmissionsuntersuchung erarbeitet. Die Ergebnisse dieser schalltechnischen Prüfung wurden bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Im Rahmen des Bebauungsplans wurden geeignete Festsetzungen zum aktiven bzw. 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.

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

Bei den Voruntersuchungen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eschweiler wurden im gesamten Stadtgebiet Flächen hinsichtlich ihrer Eignung zur Entwicklung von Wohnbauflächen untersucht. Auch die Fläche im westlichen Teil des Bebauungsplanes 271A - Auerbachstraße - wurde hier als für die Entwicklung von Wohnbauland geeignet angesehen. Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die potenziellen Baulandreserven in Eschweiler untersucht und im Hinblick auf ihre Standorteignung bewertet. Eine Bauflächenentwicklung als Abrundung des Wohngebietes an der Franz-Liszt-Straße wurde dabei als positiv angesehen. Der städtebauliche Entwurf für das Plangebiet bietet als Abrundung der vorhandenen Erschließungs- und Baustruktur eine größtmögliche Einfügung in die vorhandene Umgebung.

Planungsalternativen innerhalb des Plangebietes, d.h. ein anderes städtebauliches Konzept oder andere Festsetzungen sind denkbar, würden jedoch die Auswirkungen auf die Schutzgüter nach BauGB gegenüber der vorliegenden Planung nicht wesentlich beeinflussen und nicht zu grundsätzlich anderen, d.h. günstigeren Auswirkungen auf die Umwelt führen. Unter der Prämisse, dass die geplanten Nutzungen in der festgesetzten Quantität städtebaulich und funktional sinnvoll sind, bleiben Planungsalternativen in Bezug auf die Umwelt ohne wesentliche Auswirkungen, zumal die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen zur Folge haben, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

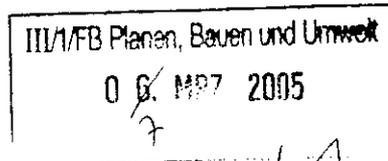
Eschweiler, den 7.03.2007



**Stellungnahmen der Öffentlichkeit
zum Bebauungsplan
271A - Auerbachstraße -**

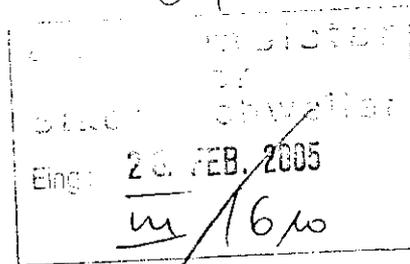
Anja Vehl
Auerbachstr. 6
52249 Eschweiler

Eschweiler, den 28.02.2005
Tel.: 02403/71-647



An den Bürgermeister
der Stadt Eschweiler
Herrn Rudi Bertram
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler



Änderung des Flächennutzungsplanes – Auerbachstraße –

Sehr geehrter Herr Bertram,

hiermit lege ich gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes für meine Grundstücke Flur 14, Flurstück 289 und 64 in ein Gewerbegebiet ausdrücklich Widerspruch ein.

Ich bitte um Beibehaltung der bestehenden Nutzungsordnung bzw. Einbeziehung meiner gesamten Grundstücke in das ausgewiesene Mischgebiet – Aachener Straße.

Begründung:

Die Ausweisung meines Grundstückes als Gewerbegebiet würde eine erhebliche Wertminderung meines Grundstückes sowie meines Hauses zur Folge haben.

Ich bitte um wohlwollende Prüfung und Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Anja Vehl".

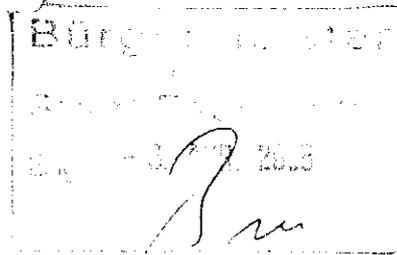
Anja Vehl

Anja Vehl
Auerbachstr. 6
52249 Eschweiler

Eschweiler, den 07.04.2005

An den Bürgermeister
der Stadt Eschweiler
Herrn Rudi Bertram
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler



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.

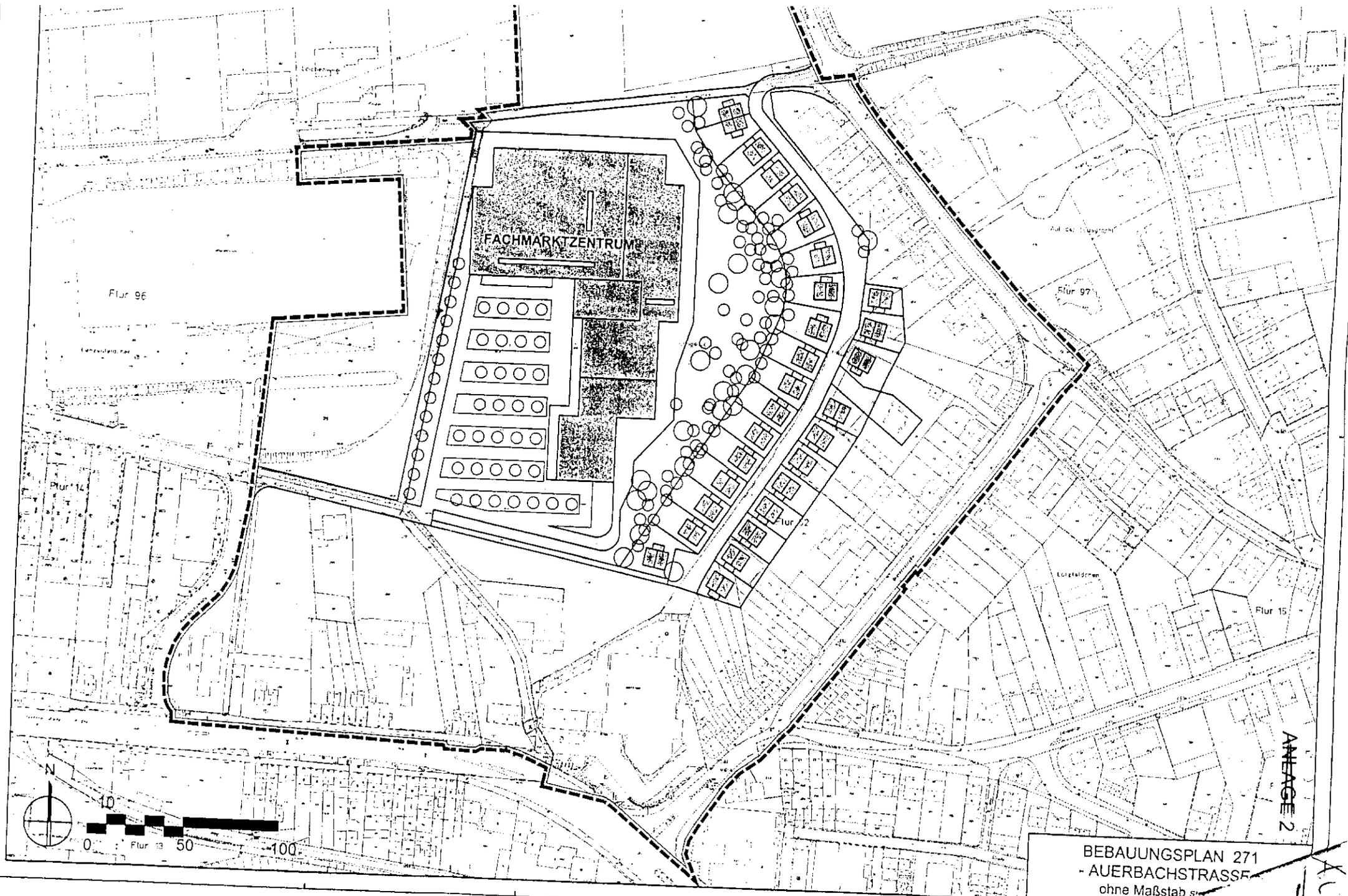
Ich bitte um Beachtung und Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen



Anja Vehl

Kopien an alle Ratsfraktionen



FACHMARKTZENTRUM

Flur 96

Flur 97

Flur 14

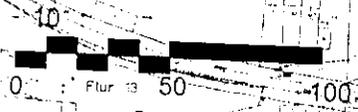
Flur 15

Flur 13

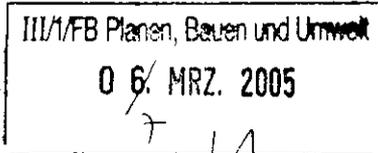
ANLAGE 2

BEBAUUNGSPLAN 271
- AUERBACHSTRASSE
ohne Maßstab

AUERBACH



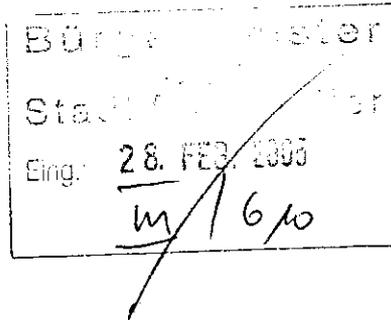
Gerd Radermacher
Aachener Straße 30
52249 Eschweiler



Eschweiler, den 28.02.2005
Tel.: 02403/33962
oder: 02402/24426

An den Bürgermeister
der Stadt Eschweiler
Herrn Rudi Bertram
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler



Änderung des Flächennutzungsplanes – Auerbachstraße –

Sehr geehrter Herr Bertram,

hiermit lege ich gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes für meine Grundstücke Flur 14, Flurstück 255, 242, 235, 217, 260, 254 und 290 in gewerbliche Baufläche ausdrücklich Widerspruch ein.

Ich bitte um Beibehaltung der bestehenden Nutzungsordnung bzw. Einbeziehung meiner gesamten Grundstücke in das ausgewiesene Mischgebiet – Aachener Straße.

Begründung:

Die Ausweisung meines Grundstückes als Gewerbegebiet würde eine erhebliche Wertminderung meines Grundstückes sowie meines Hauses zur Folge haben.

Ich bitte um wohlwollende Prüfung und Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

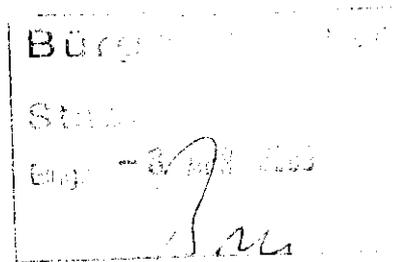
Gerd Radermacher

Gerd Radermacher
Aachener Str. 30
52249 Eschweiler

Eschweiler, den 05.04.2005

An den Bürgermeister
Der Stadt Eschweiler
Herrn Rudi Bertram
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler



A. Eingepfänd.
2 III 161

ES 2/4

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 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) 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.

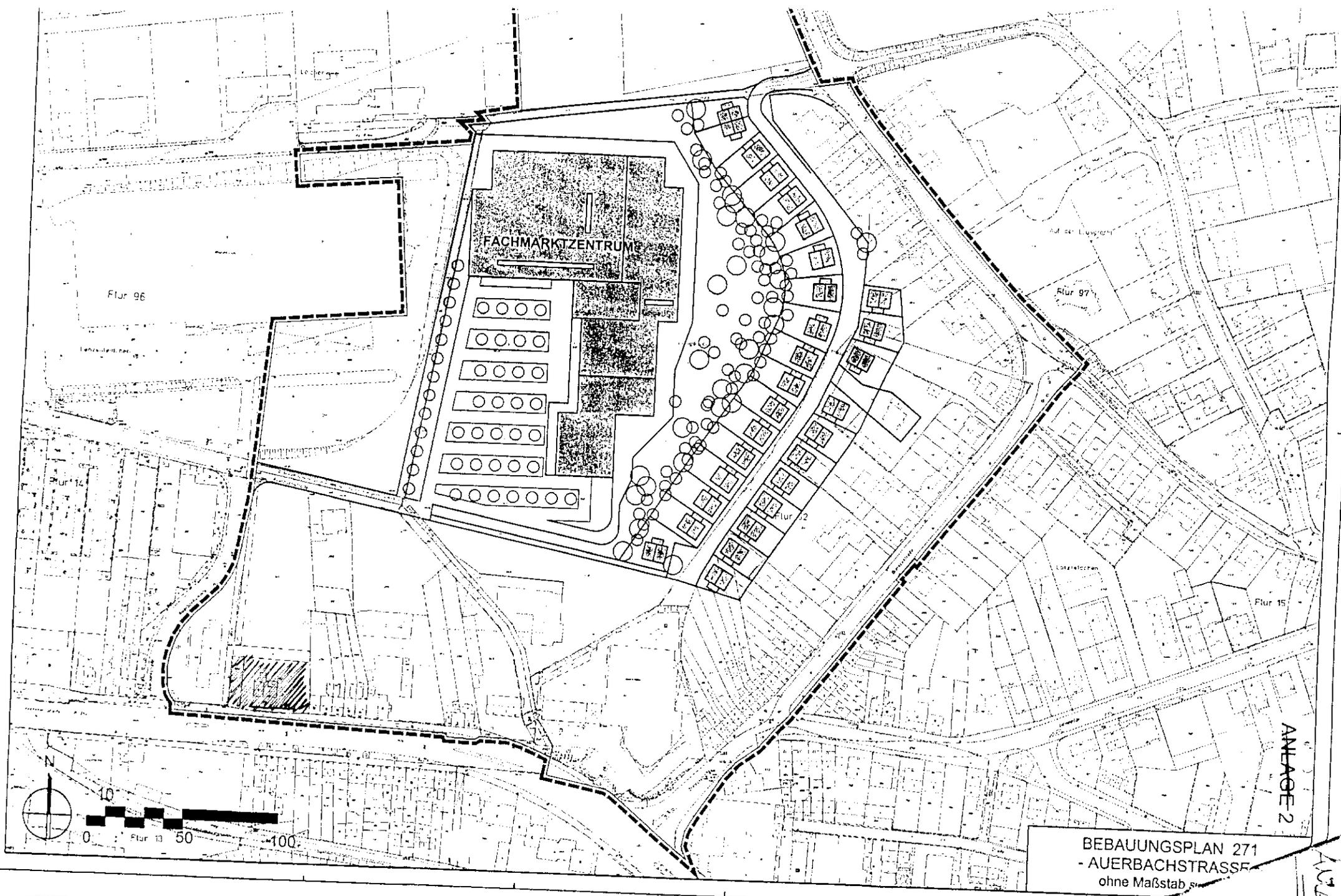
Ich bitte um Beachtung und Stellungnahme

Mit freundlichen Grüßen



Gerd Radermacher

Kopien an alle Ratsfraktionen

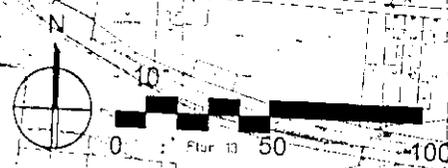


FACHMARKTZENTRUM

Flur 96

Flur 97

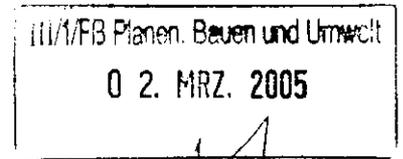
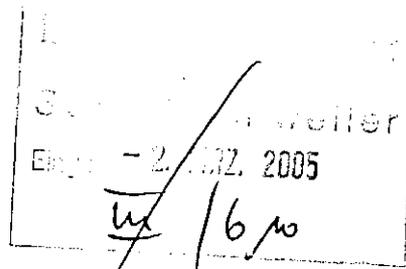
Flur 15



BEBAUUNGSPLAN 271
- AUERBACHSTRASSE
ohne Maßstab

ANLAGE 2

ANLAGE 1



An den Bürgermeister
der Stadt Eschweiler
Herrn Rudi Bertram
Rathausplatz 1
52249 ESCHWEILER

M.Khaled Selo
Auerbach Str.4
52249 ESCHWEILER

Eschweiler, den 28.02.2005

**Betr. : Änderung Flächennutzungsplan 80. Änderung
- Auerbachstrasse -**

sehr geehrter Herr Bertram ,

Hiermit lege ich gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes für
meine Grundstück Flurstück 325 als MI II O 0,4 (0,8) , in ein Gewerbegebiet (GE I)
ausdrücklich Wierspruch ein.

Ich bitte um beibehaltung der bestehenden Nutzungsordnung bzw. Einbeziehung
meiner Grundstück in das ausgewiesene Mischgebiet Auerbach Strasse / Aachener
Strasse

Begründung :

Die Ausweisung meines Grundstückes als Gewerbegebiet würde eine erhebliche
Wertverlust , da bin ich mit den Bebauungsplanes nicht einverstanden .

Ich bitte Sie Freundlichst um Prüfung und Stellungnahme .

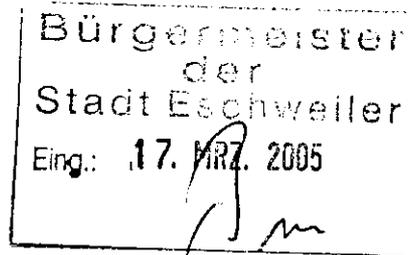
Mit Freundlichen Grüßen

M.Khaled Selo

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.

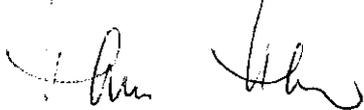
Gerne sind wir bereit uns an den Kosten zu beteiligen, die CIMA GmbH, welche 2003 das Einzelhandelsgutachten erstellt hat, bietet an, das Datenmaterial zu aktualisieren und die Verträglichkeit zu prüfen. Die Kosten liegen bei ca. € 5000.

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 read '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 Fachmarktzentrums Auerbachstraße müssen daher abgelehnt werden.

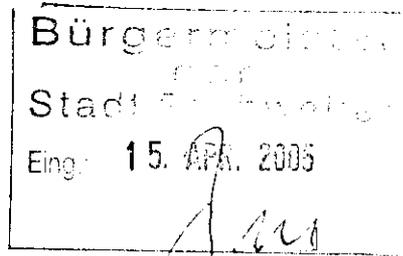
Mit freundlichen Grüßen
CiMa Eschweiler e.V.

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

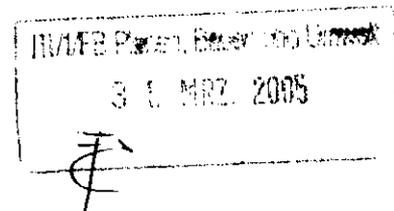
Adresse	Kontakt	Internet	Inhaber	Bankverbindung
City Foto Otto-Wels-Str. 26 52249 Eschweiler	Tel.: 02403 - 830780 Fax: 02403 - 830779	www.city-foto.net email: ak@city-foto.net	Andreas Knoblauch St.Nr.: 202/5211/1056	Deutsche Bank Kto.: 2374577 BIZ.: 32070024

Brigitte Kiessler
Dreieckstr. 51 a
52249 Eschweiler

Eschweiler, den 29.03.2005

An
Stadt Eschweiler

Abteilung für Planung und Entwicklung



Betreff: Bebauungsplan 271 Auerbachstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anlieger (Flur 52, Flurstück 86) möchte ich zum im Rathaus ausgelegten Bebauungsplan 271 Auerbachstraße folgende Einwände geltend machen.

Bei Umsetzung des Bebauungsplans würde die beabsichtigte Anliegerstraße unmittelbar an meinen Garten grenzen, da sich mein Haus in 2. Reihe in Nähe des Feldes befindet.

Dies würde zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Wohnqualität durch Lärmbelästigung führen.

Aus diesem Grunde wäre es sinnvoll, die Anliegerstraße weiter entfernt von den vorhandenen Gärten zu bauen und dazwischen eine lärmschluckende Bepflanzung vorzunehmen.

Weiterhin bitte ich zu berücksichtigen, dass derzeit ein erheblicher Niveauunterschied zwischen dem Feld und meinem Grundstück besteht.

Eine Egalisierung auch in Hinblick auf Sichtschutz wäre erforderlich.

Betreffend anfallender Erschliessungskosten gehe ich davon aus, dass mein Grundstück von der Überplanung ausgenommen ist.

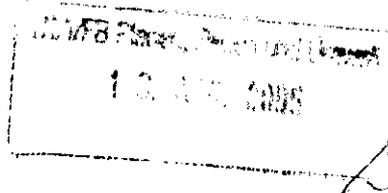
Ich werde mich daher in keinem Fall an anfallenden Erschliessungskosten beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

Brigitte Kiessler

Katharina Mauermann, Dreieckstrasse 27, 52249 Eschweiler

07.04.2005



Stadtverwaltung Eschweiler
- Planungsamt

Rathausplatz

52249 Eschweiler

670

Bebauungsplan 271, Auerbachstrasse

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus einem mir vorliegenden Informationsblatt von Bündnis90/Die Grünen (Herrn Bernd Leisten) zu ersehen ist, grenzt die geplante Erschliessungsstrasse unmittelbar an mein Grundstück.

Mein angrenzendes Grundstück ist nach dieser Darstellung zur Bebauung freigegeben oder soll noch freigegeben werden.

Da das Grundstück jedoch in Richtung geplanter Strasse sehr pitz zu läuft, ist es nicht möglich auf mein Grundstück zu gelangen. Um eine evtl. Bebauung auszuführen müsste somit dann teureres Bauland erworben werden.

Anlässlich eines Besuches in Ihrem Amt konnte mir der angesprochene Mitarbeiter keine eindeutigen Aussagen machen.

Auf die Fragen welche Bebauung zugelassen werden soll, welche evtl. Auflagen an die evtl. Bauherren bestehen, wie hoch sind die Erschliessungskosten, muss ich die Erschliessungskosten auch bei Nichtbebauung entrichten.

Aus all diesen Gründen bin ich nicht bereit einer Bebauung in der vorgeschlagenen Art und Weise zuzustimmen, zumal die offenen Fragen weiterhin bestehen.

Vielleicht ist es Ihnen möglich mir die offenen Fragen in schriftlicher Form zu beantworten.

Im Voraus besten Dank.

Mit freundlichen Grüßen

Katharina Mauermann



Im Dienste Ihrer Gesundheit

TRI-O-med
G M B H

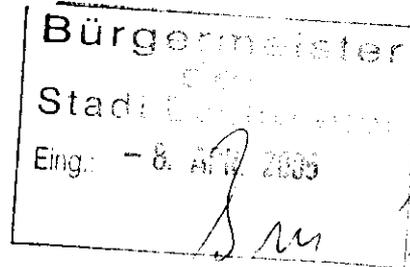
Sanitätshaus Kleis



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

Eingeg. b. t.
7. 11/161
FS 1/4

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

Oliver Speks
Franz-Liszt-Str. 25
52249 Eschweiler

III 1.4

III/AFB Planen, Bauen und Umwelt
25. APR 2005

Eschweiler, den 12. April 2005

Stadt Eschweiler
Bauamt *ALT. PLANUNG + ENTWICKLUNG*
Rathausplatz 1
52249 Eschweiler

III/AFB Planen, Bauen und Umwelt
14. APR. 2005
610 IS

Stellungnahme zum Bebauungsplan 271 – Auerbachstraße -

Sehr geehrte Damen und Herren,

der gemäß Ratsbeschuß vom 24. Februar 2005 aufgestellte Bebauungsplan 271 – Auerbachstraße- sieht ein neues Wohngebiet vor, das verkehrsmäßig ausschließlich im Norden durch eine Stichstraße zur Franz-Liszt-Straße erschlossen werden soll.

In der Begründung zum Bebauungsplan werden Dreieckstraße und Franz-Liszt-Straße als „Sammelstraßen, die von der Aachener Straße in Richtung Norden nach Dürwiß führen“ bezeichnet. Hierdurch wird der Eindruck erweckt, es handele sich um einen bereits existierenden Anschluß nach Dürwiß. Die Durchfahrt nach Dürwiß ist jedoch von der Franz-Liszt-Straße aus in nördlicher Richtung nicht gestattet, die Straßenbenutzung ist dort nur landwirtschaftlichen Fahrzeugen erlaubt. Ebenso ist die Verbindung zur Grünewaldstraße sowie zur Rue de Wattrelos nur für landwirtschaftliche Fahrzeuge freigegeben. Im Anhang der Straßenreinigungssatzung (vgl. Amtsblatt 25/2004) wird die Franz-Liszt-Straße als „Strasse, die überwiegend dem Anliegerverkehr dient“ eingestuft. Ebenso wird die Dreieckstrasse von Lotzfeldchen bis Franz-Liszt-Straße eingestuft. Ein erheblicher Teil des Verkehrs durch den westlichen Teil der Franz-Liszt-Straße besteht jedoch aus PKWs, die verbotenerweise die Wirtschaftswege als Abkürzung verwenden. Die Passierbarkeit der Franz-Liszt-Straße wird sich durch den geplanten Wegfall der vorhandenen Garagen verschlechtern, so daß mit durchgehend doppelseitigem Parken zu rechnen ist. Die Straßenbreite reicht dann für Fahrzeugbegegnungen nicht aus.

Die kleinteilige Wohnbebauung der Dreieckstraße bei gleichzeitig fehlenden PKW-Abstellplätzen auf privatem Grund führt zu einem hohen Aufkommen an geparkten Fahrzeugen beiderseits der Straße nördlich des Lotzfeldchens, so daß diese nur abwechselnd in jeweils einer Fahrtrichtung befahrbar ist. Fahrzeugbegegnungen führen zu Rückstaus, die auch den fließenden Verkehr durch das Lotzfeldchen beeinträchtigen und die Unfallgefahr der ohnehin unübersichtlichen Einmündung Lotzfeldchen/Dreieckstraße erhöhen.

Der Verkehrsstrom, der von der Aachener Straße kommend in die Dreieckstraße führt, wird gegenwärtig aufgrund der zur Verfügung stehenden Fahrbahnbreite und Verschwenkung über das Lotzfeldchen und die Hehlrather Straße zur Jülicher Straße

gelenkt. Der von der Aachener Straße her kommende Verkehr nach Dürwiß nimmt derzeit entweder diesen Weg oder schwenkt von der Indestraße in die Jülicher Straße ein.

Der östliche Teil der Franz-Liszt-Straße mündet in einem spitzen Winkel auf die Hehlrather Straße. Diese Einmündung ist sehr unübersichtlich und als unfallträchtig bekannt. Es sollte untersucht werden, ob eine Erhöhung des Verkehrs an dieser Stelle durch den geplanten Anschluß des neuen Wohngebiets empfehlenswert ist.

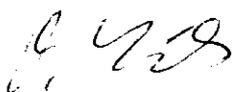
Vom Neubaugebiet aus ist das Zentrum von Eschweiler zu Fuß zu erreichen. Wir gehen davon aus, daß der überwiegende Teil des PKW-Verkehrs überregionale Ziele hat und daher eine effiziente Anbindung an die B264 von Interesse ist, die die bereits vorhandenen Wohngebiete nicht zusätzlich belastet.

Generell lehnen wir die Erhöhung des Verkehrs in den vorhandenen Wohngebieten durch die geplante Stichstraße ab. Als Alternative schlagen wir vor, die Erschließung im Süden über die Auerbachstraße vorzunehmen und im Norden des neuen Wohngebiets einen Wendehammer einzurichten. Durch geeignete bauliche Maßnahmen sollte sichergestellt werden, daß die neu anzulegende Straße nicht als Durchgangsstraße zur Franz-Liszt-Straße benutzt werden kann.

Anregungen:

1. Das neu zu schaffende Wohngebiet soll verkehrsmäßig über die Auerbachstraße erschlossen werden. Für KfZs soll die Durchfahrt zur Franz-Liszt-Straße durch bauliche Maßnahmen verhindert werden.
2. Falls (1) nicht durchsetzbar ist, soll zumindest für Baufahrzeuge eine Anbindung an die Auerbachstraße oder Rue de Wattlelos (im Norden) erfolgen.
3. Durch geeignete bauliche Maßnahmen soll die Durchfahrt für Unbefugte von der Rue de Wattlelos im Norden zur Franz-Liszt-Straße verhindert werden. Dies kann z.B. durch eine Schranke in Höhe des derzeitigen Wendehammers an der Rue de Wattlelos realisiert werden ohne die landwirtschaftliche Nutzung zu beeinträchtigen.
4. Durch geeignete bauliche Maßnahmen soll die Durchfahrt von Unbefugten von der Auerbachstraße über den in nördliche Richtung verlaufenden Wirtschaftsweg zwischen REAL und MediaMarkt zur Franz-Liszt-Straße verhindert werden.

Mit freundlichem Gruß



Der Stellungnahme zum Bebauungsplan 271 –Auerbachstraße- des Herrn Oliver Speks vom 12. April 2005 schließen wir uns an.

	Name, Vorname	Anschrift	Datum	Unterschrift
1	Speks, Mirela - Ana	Franz - Liszt - Str 25	13.04.05	Oliver Speks
2	ROTARU, VICTOR	Franz - Liszt - Str 25	13.04.05	V. Rotaru
3	ROTARU, ELENA	Franz - Liszt - Str 25	13.04.05	E. Rotaru
4	Speks, Elvira	Franz - Liszt - Str 25	13.04.05	E. Speks
5	Speks, Barbara	Franz - Liszt - Str 12	13.4.05	B. Speks
6	Monas, Monika	Franz - Liszt - Str 27	13.04.05	M. Monas
7	Sunder, Yvonne	" "	13.04.05	Y. Sunder
8	Sunder, Karin	Franz - Liszt - Str. 27	13.04.05	K. Sunder
9	H. Hill	Franz Liszt Str 27	13.04.05	H. Hill
10	Christoph Irene	Franz - Liszt - 23	13.04.05	I. Christoph
11	Christoph Günter	" "	" "	G. Christoph
12	Erdmann Ulrike	Franz - Liszt Str 24	13.04.05	U. Erdmann
13	Speks, Elvira	" " 17	13.4.05	E. Speks
14	Grottenrath, Karin	Franz - Liszt - Str. 8	13.4.05	K. Grottenrath
15	Grottenrath, Karl	Franz Liszt Str 8	13.04.05	K. Grottenrath
16	Erdmann, Walter	Franz - Liszt - Str. 37	13.4.05	Walter Erdmann
17	Erdmann, Gertraud	Franz - Liszt Str 37	13.4.05	Gertraud Erdmann
18	Erdmann, Dirk	Franz - Liszt - Str. 37	13.4.05	Dirk Erdmann
19	Cramer, Rainer	Franz - Liszt - Str. 12	13.4.05	R. Cramer
20	Speks, Dietz	" " " 27	13/04/05	D. Speks
21	Speks, Elvira	Franz - Liszt Str. 35b	13/04/05	E. Speks
22	Elyas, Abdulkä	Franz - Liszt - Str. 35	14/04/05	A. Elyas
23	Abdulkä, Abdulkä	Franz Liszt Str 35a	14/04/05	A. Abdulkä
24				
25				

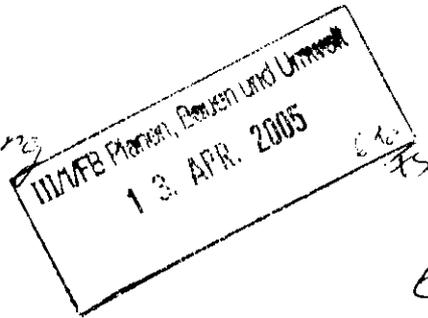
Zeynep Tutor-El Beggali

Dreieckstr. 45

52249 Eschweiler

An: Stadt Eschweiler

Abteilung für Planung
und Entwicklung



Eschweiler, 13. 4. 05

Betr: Besamungsplan 271 - Puerbachstraße

Sehr geehrte

als Anlieger der Dreieckstraße möchte ich folgende
Einwände zur Entwurfsplanung geltend machen.

Ich bitte Sie die Dreieckstraße nicht als
Anfahrstraße für das neue Wohngebiet zu wählen,
da die schon jetzige Verkehrsbelastung nur
deutlich erhöht würde.

Vorschlag ist das neue Gebiet über die
Puerbachstraße anzuschließen.

Vielen Dank im Voraus
mit freundlichen Grüßen

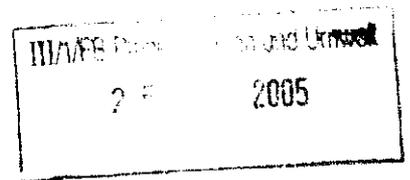
Z. Tutor-El Beggali

Nadeem Ata Elyas

Arzt für

Frauenheilkunde und Geburtshilfe
Gynäkologischer Zytodiagnostiker

[Handwritten signature]

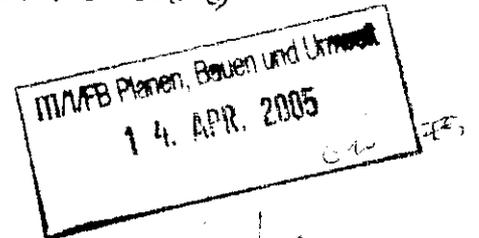


Franz-Liszt-Str. 35
D-5180 Eschweiler
Tel.: 02403/24434

Nadeem Ata Elyas Franz Liszt-Str. 35, 5180 Eschweiler
Neue Pl 7 52249

Datum: 14. 4. 2005

STADT ESCHWEILER - ART + PLANUNG + ENTWICKLUNG
RAIHAUSPLATZ 1
52249 ESCHWEILER



Bebauungsplan 271 Auerbachstraße

Sehr geehrter Herr Schoop,

zum oben genannten Bebauungsplan möchten wir, die unterzeichnenden Wohneigentümer, folgende Änderungsvorschläge vorbringen:

1. Die Erschließung der Wohnbebauung im hinteren Bereich der Häuser der Dreieckstraße und der Franz-Liszt-Straße über eine Stichstraße soll über die Auerbachstraße erfolgen und **nicht** wie geplant über die Franz-Liszt-Straße.
2. Die Stichstraße soll auf Höhe des Grundstücks Franz-Liszt-Str ~~29~~ mit einem Wendehammer enden, **nicht** wie geplant bis zum Feldweg auf Höhe des Grundstücks Franz-Liszt-Str. 37 führen.
3. Die Wohnbebauung im hinteren Bereich der Häuser Franz-Liszt-Str. 31-37 soll **nicht** wie geplant entstehen sondern durch Grünfläche mit Baumbewuchs ersetzt werden.

Begründung:

1. Das Verkehrsaufkommen in der Dreieckstraße und in der Franz-Liszt-Straße wird im Zuge der vorgebrachten Änderungsvorschläge nicht unnötig erhöht.
2. Die Anwohner der neuen Stichstraße kommen bei Umsetzung der vorgebrachten Änderungsvorschläge auf direktem Wege und nicht über den Umweg Dreieckstraße/Franz-Liszt-Straße zu ihren Häusern.
3. Eine direkte Angliederung einer Straße an die kleinen Gärten der Grundstücke Franz-Liszt-Straße 31-37 bedeutet für die Anwohner eine empfindliche Störung ihrer Privatsphäre.
4. Die vorgebrachten Änderungswünsche hätte bei Umsetzung zur Folge, dass den Anwohnern der Grundstücke Franz-Liszt-Straße 31-37 keine unnötigen Erschließungs- und

Nadeem Ata Elyas

Arzt für

Frauenheilkunde und Geburtshilfe
Gynäkologischer Zytodiagnostiker

Franz-Liszt-Str. 35
D- 5180 Eschweiler
Tel. 02403/24434

Nadeem Ata Elyas Franz-Liszt-Str. 35, 5180 Eschweiler
Neue PLZ 52749

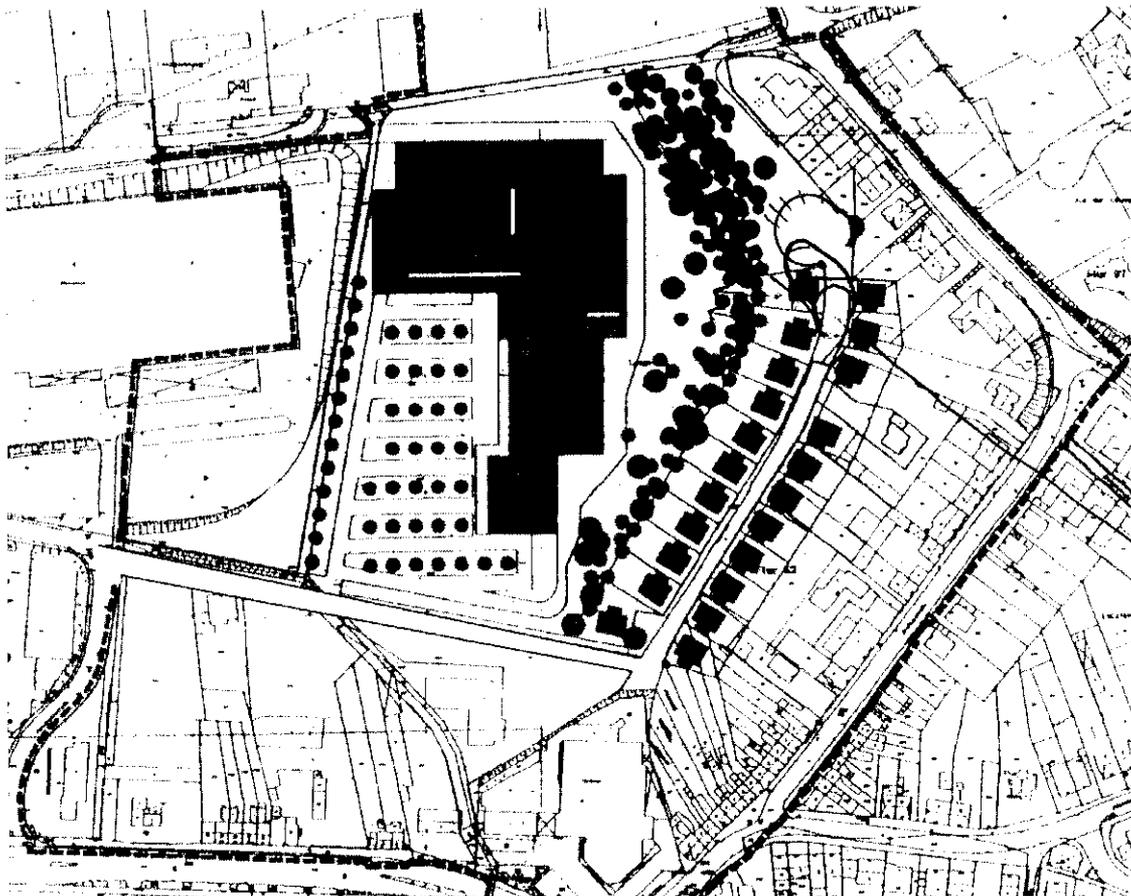
Datum:

Straßenreinigungskosten entstehen, denen keine konkreten Vorteile des ursprünglichen Bebauungsplans entgegengesetzt wären.

5. Durch die erwähnte zusätzliche Grünfläche des vorliegenden Vorschlags bleibt ein akzeptabler Abstand zwischen dem Industrie- und Wohngebiet gewahrt.

g. 2018

Die oben genannten Änderungswünsche sind zur Veranschaulichung skizzenhaft in der folgenden Abbildung in den Bebauungsplan 271 eingearbeitet:



Nadeem Ata Elyas

Arzt für

Frauenheilkunde und Geburtshilfe
Gynäkologischer Zytodiagnostiker

Franz-Liszt-Str. 35
D- 5180 Eschweiler
Tel.: 02403/24434

Nadeem Ata Elyas Franz-Liszt-Str. 35, 5180 Eschweiler
Neue PLZ 52249

Datum:

Mit freundlichen Grüßen

Grundstück

Unterzeichner

1. Franz-Liszt-Str. 35
2. Franz Liszt Str. 35 b

Dr. Nadeem Elyas
~~Dr. Nadeem Elyas~~
Nadeem Elyas

4. Franz Liszt Str. 35 b
Hier Achtung für das KLASSISCHE ZENTRUM AACHEN

ELAMMANN
Gertraud Erdmann

5. Franz-Liszt-Str. 37

Gertraud Erdmann

6. ERDMANN

Gertraud Erdmann

7. Franz-Liszt-Str. 33
8. IZANIC

Mirela Gay
Jörpke

9. Franz-Liszt-Str. 25

SPEKS MIRELA-ANA

10. SPEKS

Alle Speks

11. FRANZ-LISZT-STR. 25
SPEKS

ROTARU ELENIA
M

Franz-Liszt-Str. 25
ROTARU

Rotaru, Victor
V. Rotaru

12. Dreieckstr. 45

2. Tutur-el-Baggali

Eschweiler, den 14. April 2005

Nadeem Ata Elyas

Arzt für

Frauenheilkunde und Geburtshilfe
Gynäkologischer Zytodiagnostiker

Franz-Liszt-Str. 35
D- 5180 Eschweiler
Tel.: 02403/24434

Nadeem Ata Elyas Franz-Liszt-Str. 35. 5180 Eschweiler

Datum:

Mit freundlichen Grüßen

Grundstück

Unterzeichner

13. Franz-Liszt Str. 35b

Akram El-Ammanine

ELAMMARINE

Amirah EL-Ammanine
USAMA ELYAS

14. FRANZ-LISZT STR. 35b

15.

16. Franz Liszt Str. 35

Munataiba

Eschweiler, den 14. April 2005



AIXTRA SPORT Handelsgesellschaft mbH

Frau BLASBERG bei
Stadt Eschweiler
Zum Bebauungsplan 271 AUERBACHSTR.

Anregung mit Bitte um Stellungnahme!

52428 Jülich
Kleine Fürstraße 10-12
Tel.: 02461/340440
Fax: 02461/340441

52379 Langerwehe
Hauptstraße 55
Tel.: 02423/2257
Fax: 02423/2257

52477 Alsdorf
Denkmalplatz 35
Tel.: 02404/20301
Fax: 02404/82790

52249 Eschweiler
Englerthstraße 1 a/b
Tel.: 02403/839555
Fax: 02403/839533

52349 Düren
Markt 37
Tel.: 02421/959057
Fax: 02421/959055

52148 Würselen
Kaiserstraße 14
Tel.: 02405/420731
Fax: 02405/420756

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 I€-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?

3.11.05
NACHRICHTEN
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 überrundet.

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 eröffnet werden. 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.

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 vorzeitig 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.

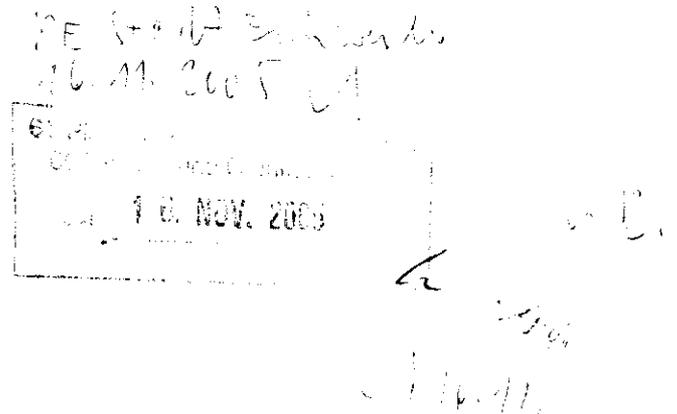
- ▶ NRW hält mit 80 Centern mit rund 2 Millionen Quadratmetern die Spitze, gefolgt von Bayern (1,4 Mill. Quadratmeter) und Sachsen (1,35 Mill. Quadratmeter).
- ▶ Zwischen 2005 und 2007/2008 dürften 56 Center mit einer Fläche von insgesamt über 1,6 Mill. Quadratmeter hinzukommen. Allein in Berlin sind 10 weitere Shopping-Center geplant. Übertragen wird diese Zahl nur noch von NRW mit 13 geplanten Centern.

TEL. 02461 340440 IRTEL

Jürgen Risse
Dreieckstr. 49
52249 Eschweiler
Tel.: 02403-507331

Eschweiler, den 15.11.2005

Stadt Eschweiler
Amt 61
z. Hd. Herrn Dr.-Ing. Hartlich
Rathausplatz 1
52249 Eschweiler



Betr.: Bebauungsplan 272-Auerbachstraße
Hier: Verschiebung der Baugrenze für das Grundstück
Gemarkung Eschweiler, Flur 52, Flurstück 85

Sehr geehrter Herr Dr.-Ing. Hartlich,

ich beabsichtige auf dem o.a. Grundstück ein Haus zu bauen.
Bei dem geplanten Objekt handelt es sich um einen Bungalow mit den maximalen
Abmessungen 15 m x 12 m (Tiefe x Breite, ohne Carport).

Laut Bebauungsplan beträgt jedoch die Tiefe des Baufeldes nur 14 m.

Desweiteren ist die Lage des Hauses so gewählt, daß zur Westseite hin u.a. aus geo-
graphischer Lage eine Terrassenbreite von 4,70 m vorgesehen ist
und zum anderen dadurch die Bebauung nicht zu nahe an der vorhandenen Böschung bzw.
Planstraße angrenzt.

Dies würde bedeuten, daß die hintere Baugrenze dieses Grundstückes nach Osten hin um
ca. 5 m verschoben werden müßte, um im Westen den Bungalow nicht auf die Baugrenze
errichten zu müssen (Vorgartenbereich).

Ich bitte um Berücksichtigung des Einwandes, um eine vernünftige Bebauung des Grund-
stückes zu ermöglichen.

Mit freundlichen Grüßen

J. Risse

Anlage:
Lageplan



173

ca 15.00

ca 13.50

3.00

ca 4.30

ca 7.50

ca 1.20

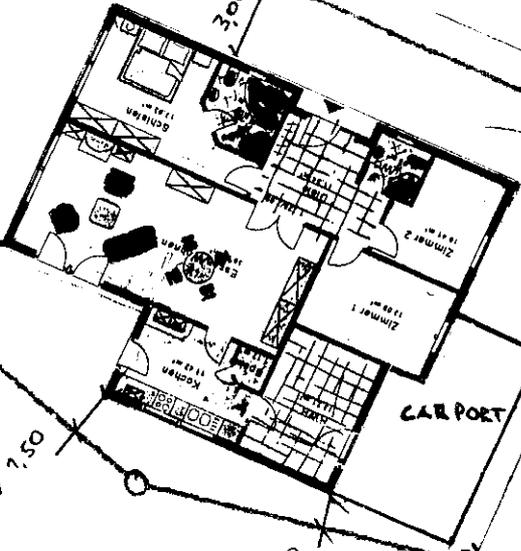
ca 72.00

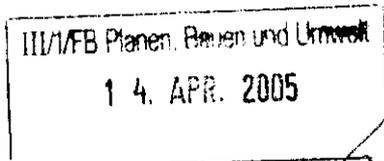
CAR PORT

ca 3.00

92

93





Bergamt Düren

Bergamt Düren · Josef-Schregel-Straße 21 · 52349 Düren

Stadt Eschweiler
Postfach 13 28

52233 Eschweiler

Josef-Schregel-Straße 21
52349 Düren
Telefon (0 24 21) 94 40-0
Telefax (0 24 21) 40 45 21

08. April 2005

Auskunft erteilt

Herr Grandt

Tel.: (0 24 21) 94 40 36

Fax.: (0 24 21) 40 45 36

E-Mail: Holger.Grandt@Berga-DR.NRW.DE

Geschäftszeichen

52.20-2005-01

**Bauleitplanung in der Stadt Eschweiler;
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung
des Bebauungsplanes 271 Auerbachstraße**

Ihr Schreiben vom 17.03.2005 -610.22.10-80-

Sehr geehrte Damen und Herren,

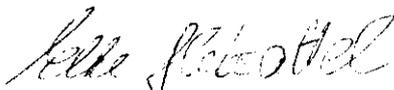
mit Ihrem Schreiben haben Sie das Bergamt um Stellungnahme zur o.g. Planungsmaßnahme gebeten.

Zur Beurteilung eines evtl. Einflusses aus verlassenen Grubenbauen sind auch Unterlagen, die bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie lagern, hinzuzuziehen.

Ihre Anfrage wurde deshalb weitergeleitet. Sie erhalten von dort eine abschließende Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag:


(Elke Glepsattel)



Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Stadt Eschweiler

Stadtplanung

Herr Schoop

Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

Dienstgebäude

Goebenstraße 25, 44135 Dortmund

Auskunft erteilt

Frau Eckhold

Telefon

0 23 1 / 54 10-3955

Telefax

0 23 1 / 54 10-40 847

Email

solveig.eckhold@bezreg-arnsberg.nrw.de

Mein Zeichen (bitte stets angeben)

87.52.1 - 296- 07

Datum

20. April 2005

Bauleitplanung in der Stadt Eschweiler

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 271 Auerbachstrasse

Ihr Schreiben an das Bergamt Düren vom 17. März 2005 – 610.22.10-80 –

Sehr geehrter Herr Schoop,

das angezeigte Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Glückauf“, über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Glückauf III“, „Glückauf IV“ und „Glückauf V“ sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler“.

Eigentümerin der Bergwerksfelder „Glückauf“, „Glückauf III“, „Glückauf IV“ und „Glückauf V“ ist die Eschweiler Bergwerksverein AG, Roermonder Straße 63 in 52134 Herzogenrath-Kohlscheid. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Eschweiler“ ist die RWE Power Aktiengesellschaft in 50935 Köln, Stüttgenweg 2.

Nachwirkungsrelevanter Bergbau aus dem Geltungsbereich des Bergwerksfeldes „Eschweiler – Reserve - Grube“ ist im Bereich der Planmaßnahme nicht dokumentiert.

Nördlich der Planfläche fand Abbau von Braunkohle im Tagebau „Zukunft-West“ statt. Die Fläche wurde rekultiviert. Es können in diesem Bereich noch weiterhin Setzungen auftreten.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Planmaßnahme im Bereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlenbergbau liegt. Daher empfehle ich Ihnen, hinsichtlich möglicher Bodenbewegungen auch eine Stellungnahme der o.g. RWE Power Aktiengesellschaft einzuholen.

Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist hier nichts bekannt. Diesbezüglich und hinsichtlich der angeführten möglichen Bodenbewegungen empfehle ich Ihnen, auch die o. g. Bergwerkeigentümerinnen an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dieses nicht bereits erfolgt ist.

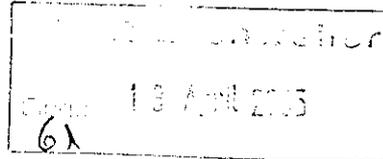
Mit freundlichen Grüßen und Glückauf
Im Auftrag:



(Eckhold)

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 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente - davon 3.500 m² 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 m². Unter der Annahme einer Unterschreitung dieser Durchschnittsumsätze um etwa 10 bis 20 Prozent, ergäbe sich ein Gesamtumsatz des geplanten Unterhaltungselektronikmarktes mit 3.500 m² 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 m² 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.

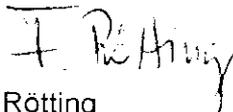
Hinsichtlich der Lage des Standortes (Autobahnnähe) mit 7.500 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente, haben wir mehrfach deutlich gemacht, dass wir den Standort eindeutig als nicht integriert ansehen. Für uns ist es daher nicht nachvollziehbar, dass bei den vorgelegten Planungen die Gesamtstadt 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 m² Verkaufsflächen an zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten westlichen des geplanten Fachmarktes (davon rund 2.500 bis 3.000 m² 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 m² Verkaufsfläche des Fachmarktes ist aufgrund fehlender Angaben zu den Sortimenten nicht möglich.

Freundliche Grüße

Industrie- und Handelskammer
Aachen

i. A. 
Fritz Rötting
Geschäftsführer

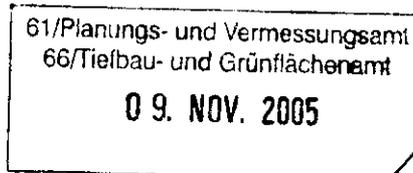
Bitte melden Sie uns freie
Ausbildungsplätze an:
0241/ 4460-206 oder
lehrstellenboerse@aachen.ihk.de

Industrie- und Handelskammer
Aachen



IHK Aachen | Postfach 10 07 40 | 52007 Aachen

Stadt Eschweiler
Postfach 13 28
52233 Eschweiler



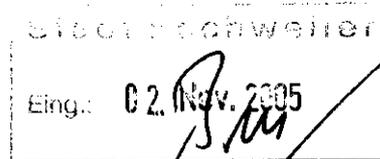
Theaterstraße 6 - 10
52062 Aachen
<http://www.aachen.ihk.de>

Auskunft erteilt
Barbara 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
610.21.10-80/
4 10.05

Aachen,
31. Oktober 2005



Handwritten signature and the number '11/61'.

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 Mediamarktes (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 m² auf 3.200 m² 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 m²
- sowie für die übrigen zentrenrelevanten Sortimente, wie textlich definiert, jeweils bis zu 900 m², insgesamt 2.600 m² Verkaufsfläche.

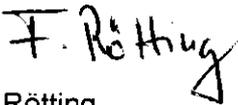
Für die 1.700 m² Sport/Camping-Sortimente wird ein Umsatz von 3,5 Millionen Euro angenommen. Die Nachfrage in der Stadt Eschweiler beläuft sich nach den Angaben der GfK Nürnberg auf 4,7 Millionen Euro. Folglich würden auf den neuen Sport/Camping-Fachmarkt 75 % der heutigen Gesamtnachfrage in diesem Sortiment 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 m² Verkaufsfläche ist aufgrund der beträchtlichen Spannweiten an Sortimenten schwer möglich. Wir halten eine maximale Flächenobergrenze von 900 m² für alle genannten – zentrenrelevante – Sortimente für zu pauschal und sehen eine differenzierte kleinteilige Definition von Verkaufsflächenobergrenzen für notwendig an.

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 m² 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

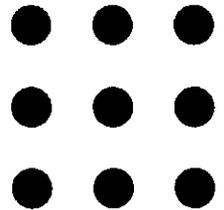
i. A. 

Fritz Rötting
Geschäftsführer



b. R.

Kreis Aachen



61/Planungs- und Vermessungsamt
66/Tiefbau- und Grünflächenamt
29. APR. 2005
[Handwritten signature]

Der Landrat

Postanschrift: Kreis Aachen, Postfach 500451, 52088 Aachen

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

52249 Eschweiler

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 m²) 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 m² mit einer Umsatzerwartung von 12 Mio. € auf die geplante Fläche von 3.500 m²) 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 m² sind im Bebauungsplan nicht festgeschrieben. Auch wird die Flächenaufteilung der verbleibenden 4.000 m² nicht festgelegt, was möglicherweise zur Einrichtung eines einzigen Fachmarktes von einer Gesamtgröße von 4.000 m² führen könnte.

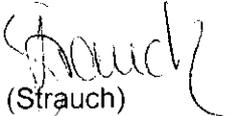
Erhebliche Auswirkungen auf die lokalen und regionalen Versorgungsstrukturen können deshalb nicht ausgeschlossen werden. Genauere Festschreibungen werden daher angeregt.

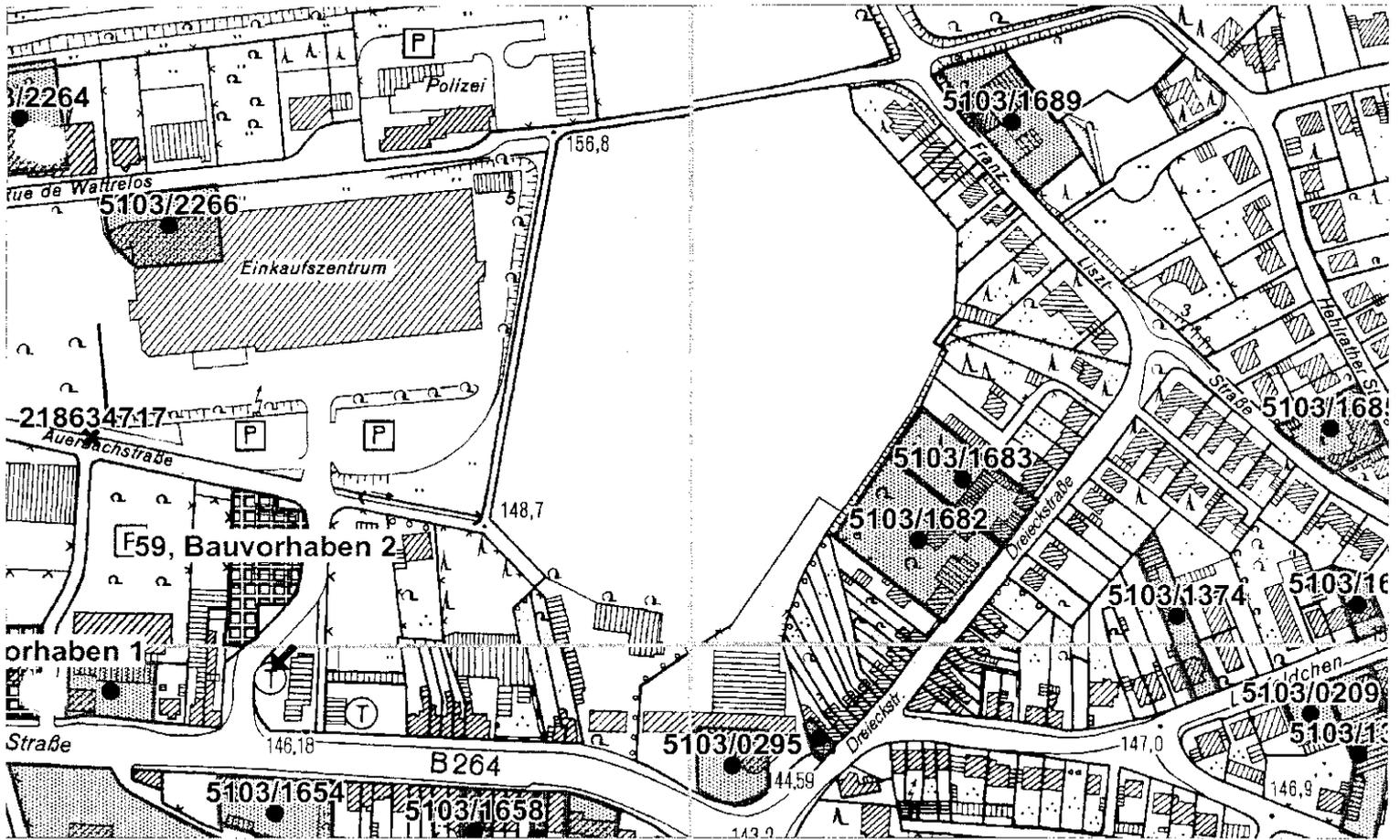
Der Bebauungsplan 271 sieht für einen Fachmarkt für Unterhaltungselektronik den Standort Auerbachstrasse vor. Im Gutachten ist jedoch ein anderer Standort (Langwahn) untersucht worden. Eine Erklärung hierfür findet sich in der Begründung zum Bebauungsplan 271 (S. 6): „Der Betreiber des untersuchten Fachmarktzentrum 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.

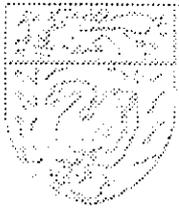
Bei weiteren Rückfragen steht Ihnen Frau Roelen unter der Telefon-Durchwahl 0241/5198-2528 oder Herr Finke unter der Telefon-Durchwahl 0241/ 3605 zur Verfügung.

Anlage

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

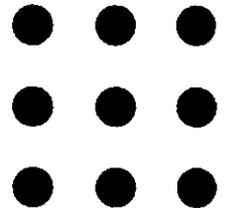

(Strauch)





Städt. Bauamt Aachen
Eing.: 13.11.2005

Kreis Aachen



Postanschrift: Kreis Aachen Postfach 500451 52088 Aachen

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



14.12.
FS 15/12

FK -> 660 19/12

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-Oldenburg@Kreis-Aachen.de

Auskunft erteilt
Frau Oldenburg
Zimmer
602

Mein Zeichen
(bitte angeben)
- ol -

Tag
7. Dezember 2005

**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 Haupt-
bahnhof 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 m³ 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.

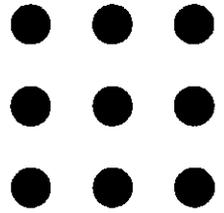
Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:


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

6-0
1-19/5

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

Auskunft erteilt
Frau Oldenburg

Zimmer
A 613

Mein Zeichen
(bitte angeben)
- ol -

Tag
11. September 2007

Bebauungsplan 271 A – Auerbachstraße –

Ihr Schreiben vom 23.08.2007 / 610.22.10-271A

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.

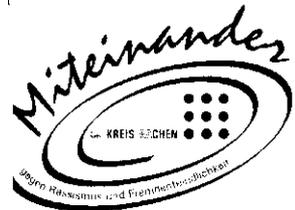
Ich bitte weiterhin um Vorlage des Entwässerungskonzeptes insbesondere unter Berücksichtigung des § 51 a LWG. Ich verweise auf meine Stellungnahmen vom 22.04. und 07.12.2005.

Nach Vorlage der ergänzten Unterlagen erfolgt weitere Stellungnahme und Festlegung der ggf. erforderlichen Nebenbestimmungen.

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

Bodenschutz/Altlasten:

Auf die im Plangebiet vorhandenen Altlasten-Verdachtsflächen 5103/0295 und 5103/2683 wird im Bebauungsplan hingewiesen. Es bestehen daher keine Bedenken.



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

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

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 m³ 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.

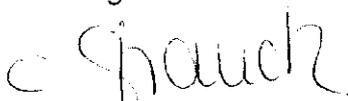
Landschafts- und Naturschutz:

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.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag:



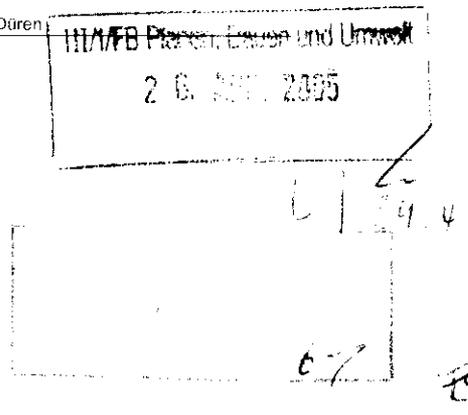
Claudia Strauch

~~Anlage~~

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

Stadt Eschweiler
Postfach 1328

52233 Eschweiler



Kreisstelle

Aachen
Mail: aachen@lwk.nrw.de
 Düren
Mail: dueren@lwk.nrw.de
 Euskirchen
Mail: euskirchen@lwk.nrw.de
Rütger-von-Scheven-Str. 44
52349 Düren
Tel.: (0 24 21) 59 23 - 0, Fax - 66
www.landwirtschaftskammer.de

Auskunft erteilt Herr Schever
Durchwahl 02421/5923-15
Fax 02421/5923-66
Mail matthias.schever@lwk.nrw.de
Ihr Schreiben vom 17.03.2005
Düren 20.04.2005

**Bauleitplanung der Stadt Eschweiler
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der 80.
Änderung des Flächennutzungsplanes, Auerbachstraße sowie der Aufstellung des
Bebauungsplanes 271 Auerbachstraße**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Aachener Str. 16 befindet sich die Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes Huppertz, der als Haupterwerbsbetrieb geführt wird. Angesprochen ist diese Hofstelle auch unter Punkt 2.5, S. 8 der Begründung des o.g. Bebauungsplanes. Entsprechend der Anlagen 1 und 2 der vorgelegten Planunterlagen rückt die als WA-Gebiet ausgewiesene Wohnbebauung bis unmittelbar an das Hofgrundstück heran. Infolge der heranrückenden Bebauung einerseits und der emittierenden Hofstelle andererseits sind Konflikte zwischen der Landwirtschaft und dem Wohnen nicht auszuschließen, so dass aus landwirtschaftlicher Sicht Bedenken gegen die vorgelegte Planung erhoben werden. Diese können aber ausgeräumt werden, wenn sichergestellt wird, dass aufgrund des emittierenden landw. Betriebes der Abstand zur in der Planung vorgesehenen Bebauung ausreicht. Um dies zu gewährleisten ist es aus hiesiger Sicht unerlässlich, dass der notwendige Abstand der heranrückenden Bebauung gutachterlich ermittelt wird. Neben der aktuellen Situation ist seitens des Gutachters die vorgesehene betriebliche Entwicklung beim Betriebsleiter / Eigentümer zu erheben und in das Gutachten einfließen zu lassen.

Bei einem Gespräch des H. Huppertz erklärte dieser dem Bearbeiter gegenüber, dass er beabsichtige, im Außenbereich eine landw. Halle zu errichten, so dass der immissionsträchtige Teil der Hofstelle verlagert würde. Sofern der Eigentümer des landw. Betriebes Huppertz der Stadt Eschweiler gegenüber eine dauerhaft geltende und rechtsverbindliche Erklärung abgibt, dass auf der derzeit emittierenden Hofstelle die Landwirtschaft eingestellt wird, würden die seitens der hiesigen Dienststelle erhobenen Bedenken hinfällig. Aus hiesiger Sicht ist es unerlässlich sicherzustellen, dass der erforderliche Abstand zwischen der heranrückenden Bebauung und der dort existierenden, vorgenannten Hofstelle ausreicht um immissionsbedingte Konflikte auszuschließen. Dies kann sowohl

Konten der Hauptkasse der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen:

WGZ-Bank Münster BLZ 400 600 00 Konto-Nr. 403 213 IBAN: DE97 4006 0000 0000 4032 13, BIC/SWIFT: GENO DE MS
Volksbank Bonn Rhein-Sieg eG BLZ 380 601 86 Konto-Nr. 2 100 771 015 IBAN: DE27 3806 0186 2100 7710 15, BIC/SWIFT: GENO DE D1 BRS
Ust.-Id.-Nr. DE 126118293 Steuer-Nr. 337/5914/0780

durch eine gutachterlich ermittelte Abstandsberechnung erfolgen als auch durch eine Sicherstellung der Aufgabe der landw. bedingten Immissionen. Sofern diese Voraussetzungen dauerhaft und rechtlich abgesichert gegeben sind, bestehen aus hiesiger Sicht keine Bedenken mehr gegen die Planungen.

Um die Erschließung des landwirtschaftlichen Betriebes und der im Plangebiet gelegenen landw. genutzten Grundstücke zu gewährleisten ist sicherzustellen, dass die rückwärtige Zufahrt der Hofstelle über die Auerbachstraße weiterhin – wie bisher – ungehindert erfolgen kann. Dies gilt auch für den ruhenden Verkehr. Wie bereits unter Punkt 5.6.2 der Begründung, letzter Satz dargelegt, ist der Erhalt dieses Wirtschaftsweges parallel südlich der BAB A4 aus landw. Sicht unerlässlich.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'A' followed by a horizontal line and a small flourish.

Adams

09. NOV. 2005

5/11.11.
FS

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

Stadt Eschweiler
- Abt. Planung + Entwicklung -
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

Stadt Eschweiler
Eing. 09. Nov. 2005
61

Kreisstelle
 Aachen
Mail: aachen@lwk.nrw.de
 Düren
Mail: dueren@lwk.nrw.de
 Euskirchen
Mail: euskirchen@lwk.nrw.de
Rütger-von-Scheven-Str. 44
52349 Düren
Tel.: 02421 5923-0, Fax -66
www.landwirtschaftskammer.de
Auskunft erteilt Herr Adams
05-92349 AC Esc BP 271 Auerbachstrasse Ad-Stadt.doc
Düren 05.11.2005

**80. Änderung Flächennutzungsplan Bebauungsplan 271 – Auerbachstrasse -
hier: Beteiligung gemäß §4 (2) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum o.a. Vorhaben nehmen wir als Fachbehörde wie folgt Stellung:

Es bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken. Es ist zu beachten, dass durch die vorgesehenen Maßnahmen die vorhandene verkehrliche Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht beeinträchtigt wird.

Mit freundlichen Grüßen


- Adams -

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



(Sahl)

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

03. MAI 2005



Straßen.NRW.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

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

Stadt Eschweiler
Postfach 1328
52233 Eschweiler

FS 10/05
Niederlassung Aachen

Kontakt: Nortrud Riemann
Telefon: 0241/6093-316
Fax: 0241/6093-302
E-Mail: nortrud.riemann@straessen.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-Bereichssitz Postfach 10 16 53 - 45816 Geisenkirchen
Telefon: 0209/3808-0
Internet: www.straessen.nrw.de - E-Mail: kontakt@straessen.nrw.de

WestLB Düsseldorf BLZ 33050000 - Konto-Nr. 4005815
Steuernummer: 53/9/5972/0701

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

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

24. NOV. 2005

LA 15/11



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

Grüttemeier
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

**Regionalniederlassung Vile-Eifel
Außenstelle 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

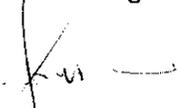
Sehr geehrte Damen und Herren,

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

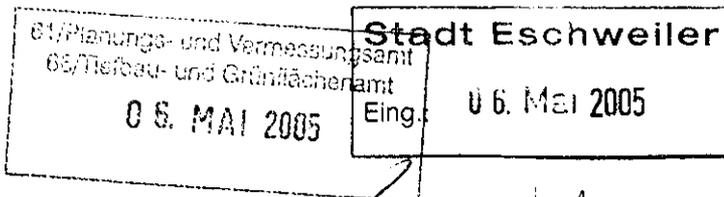


Straßen.NRW.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

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



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

80. Änderung Flächennutzungsplan und Aufstellung des Bebauungsplanes 271 Auerbachstrasse 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 Gewerbebestandorte. Ein sich daraus ergebender Umbau der Anschlussstelle geht zu Lasten der Stadt Eschweiler.

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, consisting of a horizontal line with a vertical stroke intersecting it, and a diagonal stroke extending upwards from the intersection.

(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 Verzögerungsstreifen 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 B.L.Z 30050000 Konto-Nr 4005815
Steuernummer: 5319/5972/0701

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

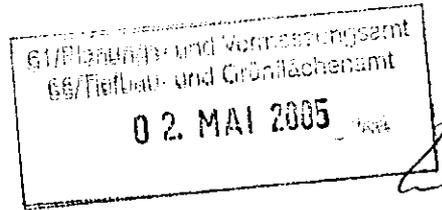


STAATLICHES UMWELTAMT AACHEN

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

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
Postfach 13 28

52233 Eschweiler



U 2.5
CF
2/5

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

www.stua-ac.nrw.de

.../2

Diensträume
 Franzstraße 49
 Lukasstraße 1

Telefonzentrale
(02 41) 45 7-0

Telefax
(02 41) 45 72 91

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

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 MBI. 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.

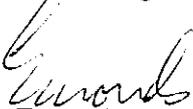
Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)

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

31. OKT. 2005

Stadt Eschweiler

Eing.: 31. 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 2/4</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

Diensträume
 Franzstraße 49
 Lukasstraße 1

Telefonzentrale
(02 41) 45 7-0

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.

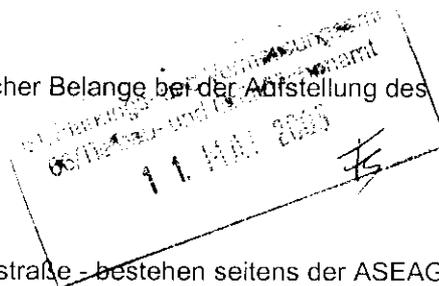
Im Auftrag



Emonds

Von: "Lewandowski, Rainer (ASEAG, VNP)" <Rainer.Lewandowski@Aseag.de>
An: <florian.schoop@eschweiler.de>
Datum: 11.5.05 9:51 Uhr
Betreff: Bauleitplanung in der Stadt Eschweiler

Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 271 Auerbachstraße



Sehr geehrter Herr Schoop,

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

Wir weisen darauf hin, dass das geplante Fachmarktzentrum über 400 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. Eine verbesserte Anbindung des geplanten Fachmarktzentrums kann nur durch eine Linienwegänderung bestehender Buslinien erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen

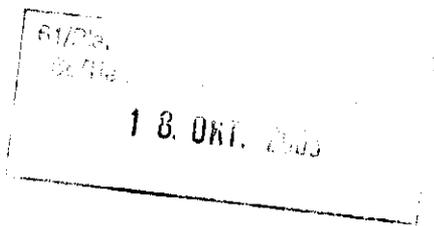
i.A. Rainer Lewandowski

ASEAG
Abt. Verkehrsplanung/Verkehrstechnik
Neuköllner Straße 1
52068 Aachen

Tel.: 0241 / 1688-332

Fax: 0241 / 1688-237

E-Mail: Rainer.Lewandowski@aseag.de <mailto:Rainer.Lewandowski@aseag.de>



**AACHENER
VERKEHRSVERBUND GMBH**

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

Aachener Verkehrsverbund GmbH · Neuköllner Straße 1 · 52068 Aachen

Stadt Eschweiler
Abt. 610/ Planung und Entwicklung
Herrn Schoop

Postfach 1328
52233 Eschweiler

Ihr Gesprächspartner: Herr Zaplana
Unser Zeichen:
Dokument: Dokument1

Telefon: 0241 / 96897-15
Telefax: 0241 / 96897-20
E-Mail: J.Zaplana@avv.de

Datum: 14. Oktober 2005

Bebauungsplan 271 -Auerbachstraße- Ihr Schreiben vom 04.10.2005

FS 18/AD

→ FK 06 Lk. FS 25%

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.

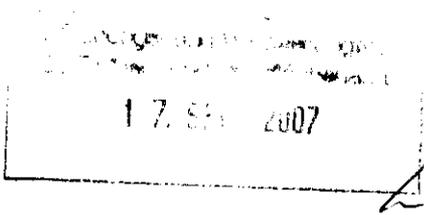
Zaplana

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: DE57390500000006094650
BIC: AACSD33

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



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 25.10.2007 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)

Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH · Postfach 13 62 · 46502 Xanten
 III/1/FB Planen, Bauen und Umwelt
 29. MRZ. 2005
 Stadt Eschweiler
 Postfach 1328
 52233 Eschweiler

Wehrbereichsverwaltung West
 Dezernat III 4
 Postfach 301054
 40410 Düsseldorf

Stadt Eschweiler
 Eing. 29. März 2005
 G.A.2

Telefax
 (0 28 01) 9 89-
 -151

E-Mail:
 bv.xanten@fbg.de

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Telefon, Name (02801)989-	Datum
	Az. 7/WU-AL/1364a/05 Wi/Steu	-123 H. Wilms	24.03.2005

**Kraftstofffernleitung Würselen – Altenrath, PL-Km 10,740 – 10,890
 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 271 – Auerbachstrasse –**

Ihr Schreiben vom 17.03.05, Az: 610.22.10-80

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Beteiligung an der Bauleitplanung zur Aufstellung des BP 271 – Auerbachstrasse -.

Die o.a. Rohrfernleitung wird durch diese Planung auf einer Länge von ca. 150 m in ein Baugebiet integriert. Den groben Trassenverlauf haben Sie bereits in den uns übersandten Übersichtsplan eingetragen. Sollten Sie genauere Angaben benötigen, so sind wir gerne bereit, die Fernleitung in der Örtlichkeit abzustecken. Hierzu bitten wir Sie, Kontakt mit unserer Betriebsstelle

Tanklager Würselen, Tel.: 0241/163061

aufzunehmen.

In der Fernleitung werden Kraftstoffe der höchsten Gefahrklasse für militärische Zwecke transportiert. Sie ist dem besonderen Schutz des § 109e des StGB (Wehrmittelbeschädigung) unterstellt. Beschädigungen können erhebliche Folgeschäden (Personen-, Vermögens- und Sachschäden, insbesondere Grundwasserverunreinigungen) auslösen.

Eigentümer und Betreiber der Fernleitung ist die Bundesrepublik Deutschland, hier vertreten durch die Wehrbereichsverwaltung West in Düsseldorf, Dezernat III 4.

Zu Wartungs- und Reparaturzwecken sowie zur Verhinderung einer Gefährdung durch äußere Einflüsse ist die Leitung durch einen 10,0 m breiten Schutzstreifen dinglich gesichert, dessen Mitte mit der Rohrachse in der Regel übereinstimmt.

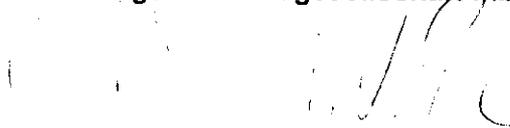
Nach der für Fernleitungen verbindlichen Richtlinie TRbF 301 (Technische Regeln für brennbare Flüssigkeiten) sollen Fernleitungen nicht in zur Bebauung ausgewiesenen Gebieten errichtet werden. Umgekehrt sollten Baugebiete nach Möglichkeit nicht in der Nähe von Fernleitungen geplant werden. Wir empfehlen deshalb, eine Verlegung des Baugebietes zu erwägen, oder die Fernleitung außerhalb des Baugebietes zu verlegen. Gegen eine vorhandene Fernleitung in einem Baugebiet bestehen erhebliche Sicherheitsbedenken.

Unter welchen Bedingungen (Sicherheitsmaßnahmen an der Fernleitung und Einhaltung von ausreichenden Sicherheitsabständen für eine geplante Bebauung) der vorgesehenen Bebauung zugestimmt werden kann, wird auf der Grundlage einer Gesamtbeurteilung des Sachverständigen (TÜV in Köln, Abteilung Pipelinetchnik, Frau Salonikidis) durch die Genehmigungsbehörde festgelegt. Die Beauftragung des Sachverständigen muß vom Verursacher veranlaßt werden.

- Wir weisen darauf hin, daß alle Kosten für Maßnahmen zum Schutz der Fernleitung im Baugebiet vom jeweiligen Veranlasser zu tragen sind.

Mit freundlichen Grüßen

Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH



Anlage: Hinweise für Arbeiten im Bereich der Rohrfernleitungen der NATO

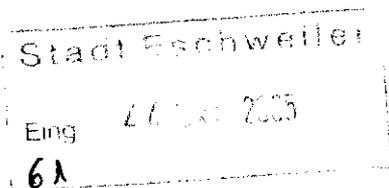
D/7WUD

FERNLEITUNGS-BETRIEBSGESELLSCHAFT

MIT BESCHRÄNKTER HAFTUNG

Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH · Postfach 13 62 · 46502 Xanten

Stadt Eschweiler
Postfach 1328
52233 Eschweiler



Wehrbereichsverwaltung West
Dezernat III 4
Postfach 301054
40410 Düsseldorf

Telefax
(0 28 01) 9 89-
-151

E-Mail
bv.xanten@fbg.de

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Telefon, Name
(0 28 01) 9 89-

Datum

Az. 7/WU-AL/1364a/05 Wi/Schr

-123, Herr Wilms

25.10.2005

**Kraftstofffernleitung Würselen – Altenrath, PL-Km 10,740 bis 10,890
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 271 – Auerbachstrasse
80. Änderung des FNP – Auerbachstrasse**

Ihr Schreiben vom 17.03. und 04.10.05, Az. 610.21.10-80

Unser Schreiben vom 24.03.05, Az. w. o.

Schreiben der WBV West vom 08.05.05, Az. 45-10-74/Wü-Al Esch

Telefonat H. Wilms/FBG und H. Schoop/Stadt Eschweiler vom 24.10.05

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf o. g. Schriftverkehr zu dem uns aktuell zur Mitteilung der öffentlichen Auslegung der 80. Änderung des FNP und des BP 271 auch die Stellungnahme Ihres Hauses zu den Stellungnahmen der Behörden (TÖB) zum BP 271 vorgelegt wurden.

Hieraus ist nunmehr eindeutig erkennbar, dass die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 271 liegende Ackerfläche – südlich der Autobahn (BAB 4) und nördlich des Wirtschaftsweges (Rue de Watrelos) – als landwirtschaftliche Fläche festgeschrieben wird.

Alleiniger Grund diese Fläche in den BP 271 aufzunehmen, ist gem. Ihrer Stellungnahme und Aussage Ihres Herrn Schoop das teilweise überlagernde Planungsrecht aus dem vorhandenen BP 35 von 1971 hier neu zu ordnen.

Hierzu merken wir an, dass uns der BP 35 mit den jetzt aktuell für diesen Bereich übernommenen Festsetzungen in den BP 271 nicht vorliegt.

Bei Festsetzung der o. g. landwirtschaftlichen Fläche innerhalb des BP 271 wie beschrieben, haben wir vorbehaltlich der Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung West in Düsseldorf keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes 271 und der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Unsere mit Schreiben vom 24.03.05 gemachte Empfehlung zur Verlegung des Baugebietes bzw. Verlegung der Rohrfernleitung ziehen wir hiermit zurück.

\\192.168.5.11\kreuzungsvorgänge\KV 2005\1364a-05 251005.doc

Telefon: (0 28 01) 9 89-0
Telefax: (0 28 01) 9 89-1 51

Hausanschrift:
In der Hees
46509 Xanten

Dresdner Bank Bad Godesberg
Konto-Nr. 0 266 220 600 BLZ 370 800 40
IBAN DE 98370800400266220600
Swift BIC. DRES DE FF

Deutsche Bank Bad Godesberg
Konto-Nr. 1 233 626 BI 7 380 700 59
IBAN DE 29380/00590123362600
Swift: Deut DE DK380

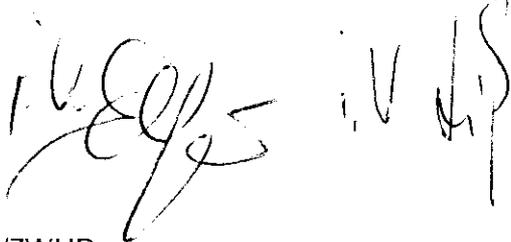
Form 1003a

Vorsitzender des Aufsichtsrates: Ministerialdirigent Armin Schmidt-Franke • Geschäftsführer: Ministerialrat Dipl.-Kfm. Alfred Hummel
Sitz der Gesellschaft: Bonn, eingetragen beim Amtsgericht Bonn HRB 157

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH

Two handwritten signatures in black ink. The first signature is on the left and the second is on the right. Both are cursive and somewhat stylized.

D/7WUD

MIT BESCHRÄNKTER HAFTUNG

Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH · Postfach 13 62 · 46502 Xanten

Stadt Eschweiler
Postfach 1328
52233 Eschweiler

03.08.2007
Wehrbereichsverwaltung West
Dezernat III 4
Postfach 301054
40410 Düsseldorf

Stadt Eschweiler
Eing.: 03. Sep. 2007
C.??

Telefax
(0 28 01) 9 89-
-151

E-Mail:
bv.xanten@fbg.de

Ihr Zeichen	Unser Zeichen (bei Rückschreiben immer angeben)	Telefon, Name (02801) 989-	Datum
	Az. 7/43/1364a/05 Tb-Wi	-123, Herr Wilms	27.08.2007

**NATO-Kraftstoffrohrfernleitung Würselen – Altenrath, PL-Km 10,740 bis 10,890
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 271A - Auerbachstrasse -**

Ihr Schreiben vom 23.08.2007, Az.: 610.22.10-271A
Ihre Schreiben vom 17.03. und 04.10.05, Az. 610.21.10-80 zum BP 271
Unser Schreiben vom 24.03. und 25.10.2005, Az. w. o.
Schreiben der WBV West vom 08.05.05, Az. 45-10-74/Wü-AI Esch

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Beteiligung an der vorgenannten Bauleitplanung.

Zum Vorgang nehmen wir Bezug auf den bestehenden Schriftverkehr zum BP 271, in dem wir bereits auf die besonderen Belange der Kraftstoffrohrfernleitung hingewiesen haben, die wir dem Grunde nach hier wiederholen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des BP 271A verläuft südlich der Autobahn (BAB 4) und nördlich des Wirtschaftsweges (Rue de Wattrelos) – die o.a. Rohrfernleitung auf einer Länge von ca. 150 m in der für die Landwirtschaft festgesetzten Ackerfläche.

Unter Pkt. 4.6 und 4.7 Ihrer Begründung zum BP weisen Sie im Besonderen auf die Rohrfernleitung mit Ihren Rechten hin.

Der grobe Trassenverlauf der Rohrfernleitung ist bereits in dem uns übersandten Übersichtsplan M 1:1.000 eingetragen. Sollten Sie genauere Angaben benötigen, so sind wir gerne bereit, die Fernleitung in der Örtlichkeit abzustecken. Hierzu bitten wir Sie, Kontakt mit unserer Betriebsstelle

Tanklager Würselen, Tel.: 0241/163061

aufzunehmen die auch zur Klärung technischer Fragen, Arbeitsfreigabe im Schutzbereich sowie Ortsterminen auf Anfrage zur Verfügung steht.

Arbeiten im Schutzstreifen der Kraftstoffrohrfernleitung dürfen nur nach Rücksprache und im Einverständnis mit uns durchgeführt werden.

Bei der Rohrfernleitung handelt es sich um eine 10“ Stahlrohrfernleitung.

Eigentümer und Betreiber der Rohrfernleitung ist die Bundesrepublik Deutschland, hier vertreten durch die Wehrbereichsverwaltung West –Dezernat III 4- in Düsseldorf (WBV). Die Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH ist mit der Durchführung von Aufgaben des Betriebes beauftragt.

In der Rohrfernleitung werden Kraftstoffe der höchsten Gefahrenklasse für militärische Zwecke transportiert. Sie ist dem besonderen Schutz des § 109e des StGB (Wehrmittelbeschädigung) unterstellt. Beschädigungen können erhebliche Folgeschäden (Personen-, Vermögens- und Sachschäden, insbesondere Grundwasserverunreinigungen) auslösen.

Zu Wartungs- und Reparaturzwecken sowie zur Verhinderung einer Gefährdung durch äußere Einflüsse ist die Rohrfernleitung in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit auf den einzelnen Grundstücken dinglich durch einen 10 m breiten Schutzstreifen gesichert, dessen Mitte mit der Rohrachse in der Regel übereinstimmt. In diesem Schutzstreifen dürfen keine Bauwerke errichtet werden und sind alle Massnahmen zu unterlassen, die den Bestand der Fernleitung, deren Betrieb und Unterhaltung beeinträchtigen oder gefährden könnten.

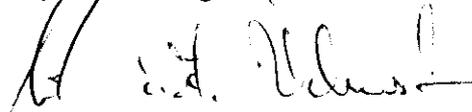
Eine Nutzung des Schutzstreifens sowie alle Maßnahmen, die Auswirkungen auf die NATO-Produktenleitung haben können, bedürfen der vorherigen Zustimmung durch die Wehrbereichsverwaltung und des Abschlusses eines Gestattungsvertrages, der insbesondere Folgepflichten und Folgekosten regelt. Wir haben zuständigkeitshalber eine Mehrfertigung dieses Schreibens der Wehrbereichsverwaltung zur Kenntnis zugesandt.

Soweit die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 271A liegende Ackerfläche – südlich der Autobahn (BAB 4) und nördlich des Wirtschaftsweges (Rue de Wattrelos) – als landwirtschaftliche Fläche festgeschrieben wird -um das vorhandene, teilweise überlagernde Planungsrecht neu zu ordnen- sind wir vorbehaltlich der Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung West mit dem Bebauungsplan einverstanden.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne unter o.g. Telefonnummer zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH

i.v. 

Anlage:

D/7WUD



Wehrbereichsverwaltung West
III 4 - Az 45- 10- 74 / Wü-AL Esch

Stadt Eschweiler
Eing: 09. Juni 2005
64

8. Juni 05

Städt. Bauamt
571
09. Juni 2005

Düsseldorf,
Telefon: (0211) 959 - 2241/2245
Telefax: (0211) 959 - 2249
Bearbeiter: ROAR Schneider
E-Mail: WBVWestDezernatIII4@bundeswehr.org

Wehrbereichsverwaltung West, Postfach 30 10 54, 40410 Düsseldorf

Stadt Eschweiler
Postfach 13 28

52233 Eschweiler

FS 13/6

nachrichtlich:

Fernleitungsbetriebsgesellschaft mbH
Postfach 13 62

46502 Xanten

Betr: NATO Pipeline Würselen – Altenrath;
hier: Berücksichtigung der Pipelinebelange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes
Nr. 271 (Auerbachstraße) der Stadt Eschweiler

Bezug: 1) Ihr Schreiben vom 17. 3. 05 Az 610.22-10-80 an die Fernleitungsbetriebsgesellschaft
(FBG)
2) Schreiben der FBG vom 24. 3. 05 – Az 7/ WU-AL/1364a/05

Sehr geehrte Damen und Herren,

die FBG hat mir Ihr Schreiben vom 17. 3. 05 zu Kenntnis gegeben.

In meiner Eigenschaft als Eigentümer und Betreiber der durch das Plangebiet verlaufenden Pipeline Würselen – Altenrath unterstütze ich die Stellungnahme der FBG vollinhaltlich .

Nach den für die Pipelines anzuwendenden Vorschriften dürfen Fernleitungen sich ohne entsprechende bauliche Sicherung nicht in zur Bebauung ausgewiesenen Gebieten befinden.

Ich halte es im vorliegenden Fall für die günstigste Lösung, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes so abzuändern, dass der für landwirtschaftliche Nutzung vorgesehene nördliche Bereich aus dem Bebauungsplangebiet herausgehalten wird.

Dann könnte ich dem Vorhaben in pipelinemäßiger Hinsicht zustimmen. Ansonsten wäre die Durchführung von besonderen Pipelinesicherungsmaßnahmen erforderlich, die von Ihnen zu bezahlen wären.

Sofern Sie eine Erörterung der Angelegenheit wünschen bin ich gern bereit, ein Gespräch zu arrangieren.

Mit freundlichem Grüßen
Im Auftrag

A handwritten signature in cursive script that reads "Lomer".

Lomer



Wehrbereichsverwaltung West
III 4 - Az 45-03-03/Aac/05/133

200

Düsseldorf, ¹⁴ .Nov. 2005
Telefon: (0211) 959 -2333
Telefax: (0211) 959 - 2281
Bearbeiter: Herr Strelow (i.V.)
E-Mail:
wbvwestdezernatIII4toeb@bundeswehr.org

Wehrbereichsverwaltung West, Postfach 30 10 54, 40410 Düsseldorf

Per FAX vorab (02403-71-532)

Stadt Eschweiler
Postfach 1328

52233 Eschweiler

Betreff: Bauleitplanung;
hier: Bebauungsplan 271 -Auerbachstraße-

Bezug: Ihr Schreiben vom 04.10.05 Az 610.22.10-271

18.11. 75 22/11

Unter Bezugnahme auf das o.a. Schreiben teile ich Ihnen mit, dass - unter Berücksichtigung der von mir wahrzunehmenden Belange – **meinerseits grundsätzlich keine Bedenken** – gegen die Realisierung der o.a. Planung bestehen.

Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen – einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 20 m nicht überschreiten. Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung – zur Prüfung zuzuleiten.

Im Auftrag

von Loewenich



81/Planungs- und Verwaltungsamt
66/Behörden- und Öffentlichkeitsamt

12. SEP. 2007

Wehrbereichsverwaltung West
III 4 - Az. 45-03-03
Ord.-Nr.: West1_A_162_07_b

Düsseldorf, 14. Sept. 2007
Telefon: (0211) 959 - 2246
Telefax: (0211) 959 - 2281
Bearbeiter: Herr Bender
E-Mail:
wbvwestdezernatIII4.toeb@bundeswehr.org

Wehrbereichsverwaltung West, Postfach 30 10 54, 40410 Düsseldorf 50

Stadt Eschweiler
Postfach 1328

52233 Eschweiler

Betreff: Bauplanung;
hier: BPl. 271A - Auerbachstr. Der Stadt Eschweiler-

Bezug: 1. Ihr Schreiben vom 04.10.2005 Az: 610.22.10-271
2. Mein Schreiben vom 14.11.2005 III 4 - Az 45-03-03/Aac/05/133
3. Ihr Schreiben vom 23.08.2007 - Az: 610.22.10-271A

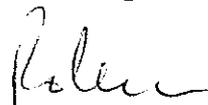
Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben vom 23.08.2007 benachrichtigen Sie mich über die öffentliche Auslegung der o.a. Planung. Zu dieser Planung habe ich bereits am 14.11.2005 Stellung genommen. Ich habe die nunmehr zugeleiteten Unterlagen mit den Unterlagen, die im Vorfeld Gegenstand der Prüfung und meiner Stellungnahme waren, – soweit mir möglich – verglichen. Änderungen sind mir nicht aufgefallen.

Meine Stellungnahme vom 14.11.2005 in dieser Angelegenheit gilt daher vollinhaltlich weiter.

Sollten – entgegen meiner Einschätzung – dennoch zwischen den beiden Abstimmungsverfahren Änderungen hinsichtlich der Bauhöhen über Grund, der räumlichen Ausdehnung der überplanten Fläche oder der grundsätzlichen Zweckbestimmung eingetreten sein, so bitte ich mir diese mitzuteilen. Für diesen Fall bitte ich dieses Schreiben als Zwischennachricht zu werten.

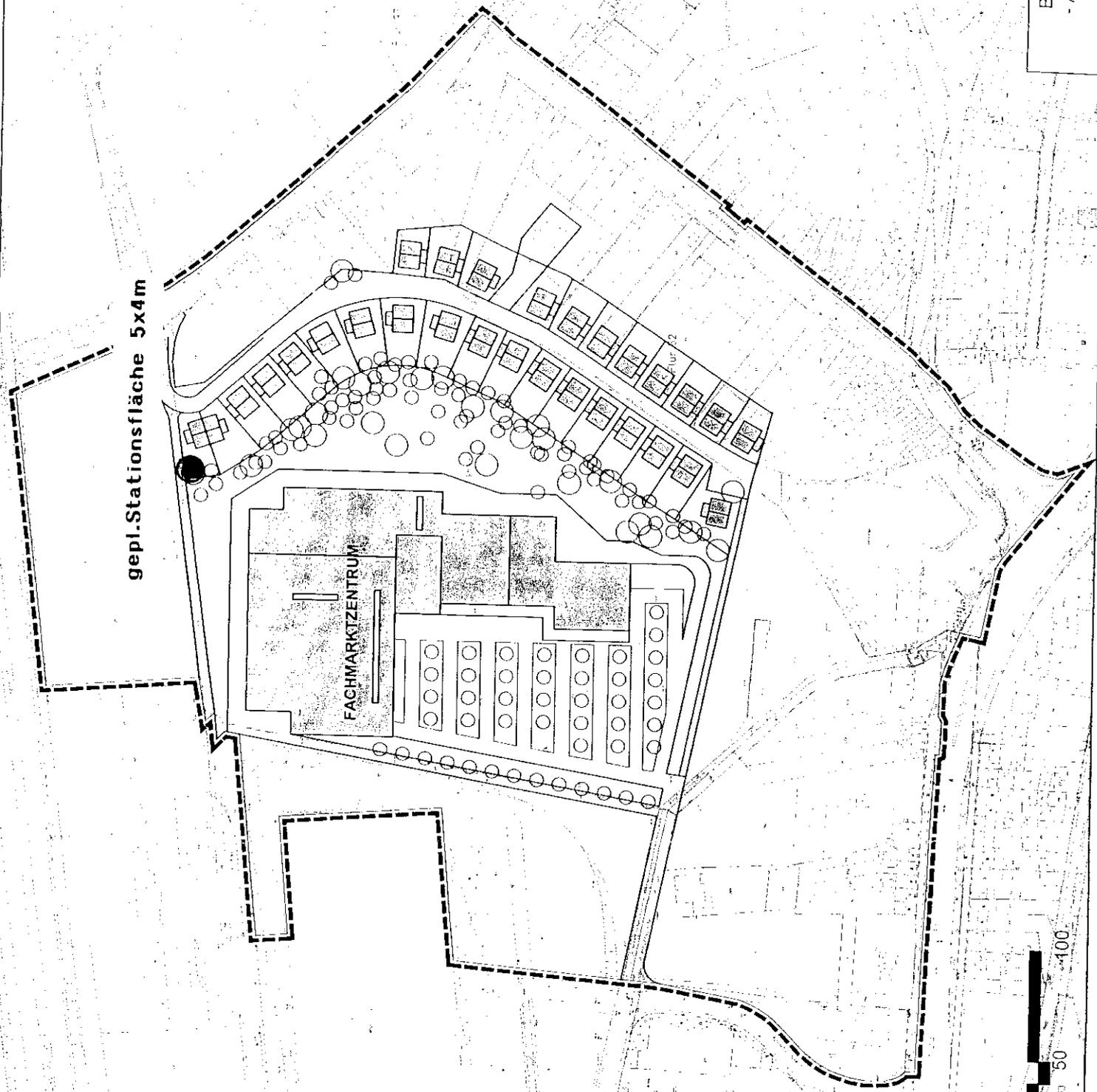
Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Rohmann

gepl.Stationsfläche 5x4m

FACHMARKTZENTRUM

F 277 36



Stadt Eschweiler

Eing 04. Nov. 2005

610

**EWV Energie- und
Wasser-Versorgung GmbH**

Willy-Brandt-Platz 2
52233 Stolberg
Telefon 02402 101-0
Telefax 02402 101-1015
www.ewv.de

EWV Energie- und Wasser-Versorgung GmbH | Heilrich-Platz 1 | 52074 Eschweiler

Stadt Eschweiler
610 Abt. f. Planung und Entwicklung
Postfach 13 28

52233 Eschweiler

02.11.2005

Roswitha Körfer
Planung
Telefon: 02402/101-1241
Telefax: 02402/101-1235
E-Mail: roswitha.koerfer@ewv.de

BP 271, Auerbachstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 07.04.2005; insbesondere auf die gewünschte Stationsfläche zur Sicherstellung der Stromversorgung.

Freundliche Grüße

EWV Energie- und Wasser-Versorgung GmbH


i.A. Christoph Stritzke


i.A. Roswitha Körfer

Anlage
Kopie d. Schreibens
Lageplan m. eingetragener Stationsfläche

Vorsitzender des Aufsichtsrates:

Karenheide von Hartzen

Geschäftsführung:

Dirk Jäger, Dipl.-Ing. Martin Schmalzer

Stollbergstraße 148-150 | 52074 Eschweiler | 02402 101-0

Betriebsführung der Gesellschaften:

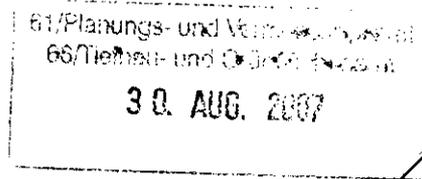
Städtisches Wasserwerk Eschweiler GmbH

Werkstoffwerkstatt Aachen GmbH

Wasserwerk Stolberg GmbH

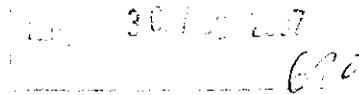


**EWW Energie- und
Wasser-Versorgung GmbH**
Willy Brandt Platz 2
52222 Stolberg
Telefon 02402 101-0
Telefax 02402 101-1015
www.eww.de



EWW Energie- und Wasser-Versorgung GmbH • Postfach 1607 • 52204 Stolberg

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



U 31.8.

FS 3/15

27.08.2007

Roswitha Ritz
Planung
Telefon: 02402/101-1241
Telefax: 02402/101-521241
E-Mail: roswitha.ritz@eww.de

Bebauungsplan 271 A – Bebauungsplan 271 B

Sehr geehrte Damen und Herren,

auch aus heutiger Sicht bestehen keine Bedenken gegen die o.g. Aufstellungen der Bebauungspläne.

Zur Ihrer Kenntnis haben wir die beiden zurückliegenden Stellungnahmen beigefügt.

Freundliche Grüße

EWW Energie- und Wasser-Versorgung GmbH

i.V. Dietmar Mohr

i.A. Roswitha Ritz

Anlagen

Vorsitzender des Aufsichtsrates:

Landrat Carl Meulenbergh

Geschäftsführung:

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirt. Ing. Manfred Schröder

Sitz: Stolberg (Rhld.), Reg.- Gericht Aachen HRB 11501

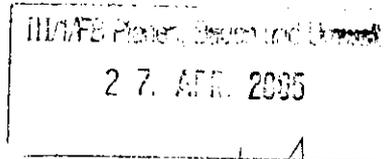
Betriebsführung der Gesellschaften:

Städtisches Wasserwerk Eschweiler GmbH

Verbandswasserwerk Aidenhoven GmbH

Wärmeversorgung Würselen GmbH

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**

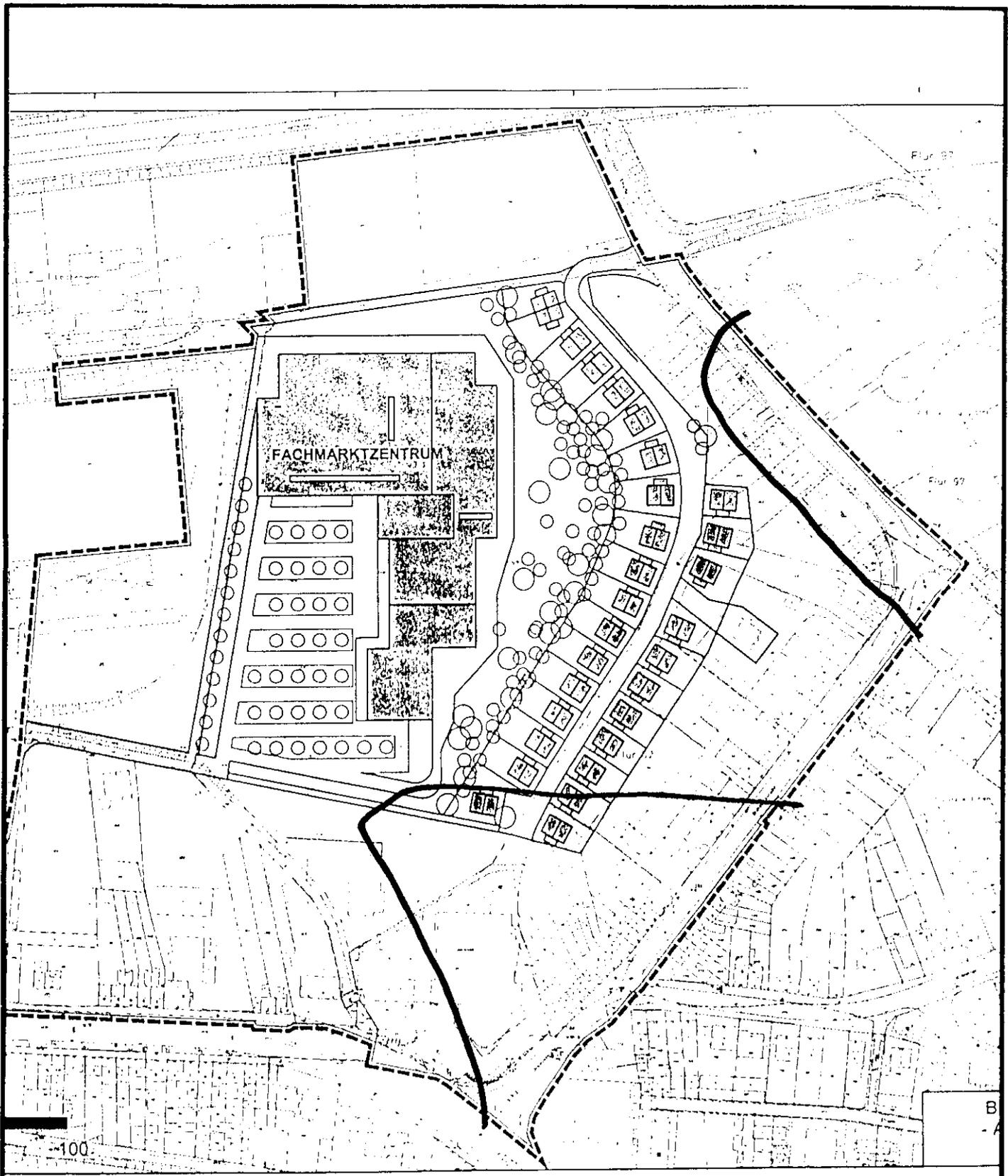
50416 Köln
T: 0221/480-0
F: 0221/480-13 51
I: www.rwe.com

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-Marktschelderei

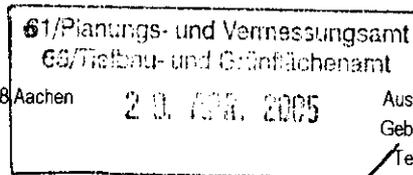
Anlage zum Schreiben vom 24.04.05



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

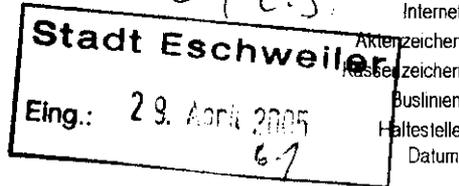
Stadt Eschweiler
Abteilung für Planung und Entwicklung
z. Hd. Herrn Schoop
Rathausplatz 1

52 249 Eschweiler



Auskunft
Gebäude
Telefon
Telefax
e-mail
Internet

Frau Gude-Starke
Lagerhausstraße 20
0241 / 432 6112
0241 / 432 6199
planungsamt@mail.aachen.de
www.aachen.de



Aktenzeichen
Kassezeichen
Buslinien
Haltestelle
Datum

1, 3, 11, 13, 14, 21, 44, 46, 56, 163
Hauptbahnhof
18.04.2005

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€/m².

Gemäß den Unternehmensdaten bzw. dem Geschäftsbericht der Metrogruppe beläuft sich der Umsatz von Media Markt und Saturn statt auf 4500 €/m² auf 9459 €/m².

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 m² Verkaufsfläche für den Mediabereich insgesamt 4000m² 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 m² 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

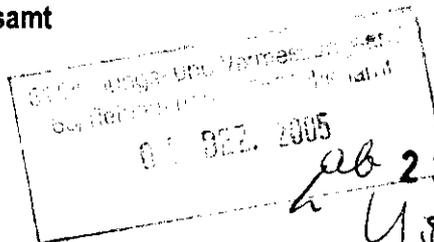
Ergänzend weist die Stadt Aachen nochmals auf die aktuelle Diskussion über die regionale Einzelhandelsentwicklung hin die zeigt, wie wichtig ein gemeinsames regionales Einzelhandelskonzept ist.

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

In Vertretung



(Gisela Nacken)
Beigeordnete



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 3.200m², die ehemals bei 3.500m² lagen für Unterhaltungselektronik sind weitere 4.200m² für zentrenrelevante Sortimente vorgesehen. Diese splitten sich auf in 1.700m² Verkaufsfläche für Camping, Zweirad und Sportartikel und 2.500m², die für weitere zentrenrelevante Sortimente wie Textil, Babyartikel, Bettwaren und Tiernahrung mit jeweils 500-max.900m² 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 weist 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

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

25. Nov. 2005

Handwritten signatures and initials: "Rau", "TTL/16A", "271/16A", "2005"

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.

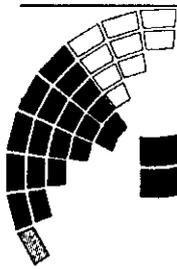
Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



(Werner Wingefeld)

Amtsleiter des Planungsamtes

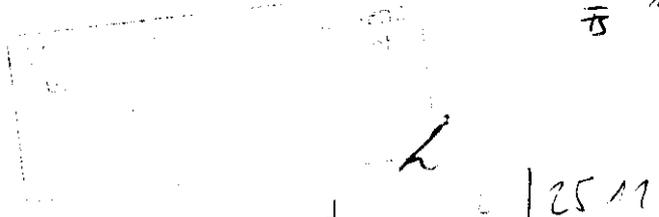


Stadt
ALSDORF
Der Bürgermeister

Stadt Alsdorf
Eing.: 22. Nov. 2005
E.C.

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

Stadtverwaltung Eschweiler
Abt. 610
Rathausplatz 1
52249 Eschweiler



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 Einzelhandelssortimente 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

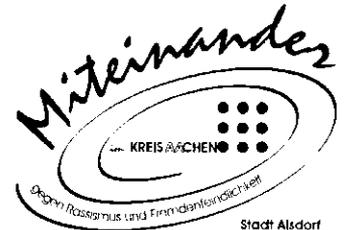
ansonsten **ausschließlich nach telefonischer Vereinbarung**

Besuchszeiten Asylstelle

Dienstag und Freitag 8.30 - 12.00 Uhr

Mittwoch 14.00 - 18.00 Uhr

ansonsten **ausschließlich nach telefonischer Vereinbarung**



Verkehrsverbundung:

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)

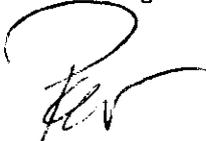
VR Bank
4700571012 (BLZ 391 629 80)

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

Stadt Eschweiler



Stadt Düren

Empf. März 2006

Kornfeld

I

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

(im Kart FK 13/3)

F 14

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 interessenwährend 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

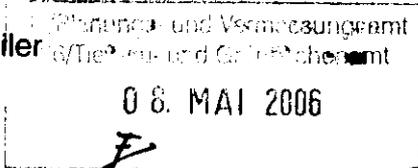
Stadt Eschweiler



☒ STADT DÜREN – Amt 61 - 52348 Düren

Eing.: 08. Mai 2006
610

Stadt Eschweiler
Rathausplatz 1
52249 Eschweiler



Fk III
660
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

U 15.5.
FS 2205 b. 12.
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

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 HERZOGENRATH

Der Bürgermeister



Postanschrift: Stadt Herzogenrath - Postfach 1280 - 52112 Herzogenrath

Stadt Eschweiler
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

Handwritten notes and signatures: "15.11.", "21.11.2005", and a signature.

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 Kaufkrafthöhung 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.

Handwritten signature of Rüdiger Staron.
(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

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 Wirselen
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

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

Telefonzentrale 02405 / 670
Telefax 02405 / 67248

52249 Eschweiler

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 I großflächiger Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.500 m² Unterhaltungselektronik sowie weiteren 4.000 m² übrige zentrenrelevante Sortimente vorgesehen. Darüber hinaus weist das benachbarte Sondergebiet 2 zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment in einer Größenordnung von bis zu 9.000 m² 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 Versorgungs-bereiche 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>Meldesamt</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 390 100 11
Kto. 2 850 196 Sparkasse Aachen	Kto. 6 000 301 Commerzbank Würselen	Kto. 100 161 010 VR-Bank eG Würselen	Kto. 150 353 5900 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 50503 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 m² 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 m² 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 Innens-tadt 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 m² zentrenrelevante Sortimente und noch einmal 9.000 m² 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/m². Demgegenüber wird in einer Brancheninformation von März 2005 berichtet, dass Media-Markt und Saturn im Jahre 2004 in ihren Märkten pro m² Verkaufsfläche 8.066 Euro umsetzten. Bei geplanten 3.500 m² macht dies einen Umsatz von ca. 28,2 Mio. Euro aus (nicht wie in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt 15,7 Mio. Euro).

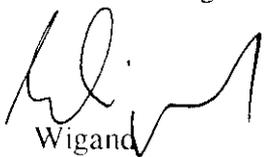
Legt man in beiden Punkten die veränderten Annahmen zugrunde, so deckt der Markt nicht (wie in der Begründung aufgeführt) die Kaufkraft von 28.500 Einwohnern, sondern von knapp 59.000 Einwohnern.

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 m² zentrenrelevanter Sortimente (und auch das Zusammenwirken mit den 9.000 m² 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 Einzelhandelsstandortes weit ab von jedem gewachsenen Zentrum steht im Widerspruch zu dieser gemeinsamen Zielsetzung.

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung:

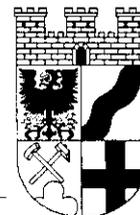


Wigand
Techn. Beigeordneter



STADT WÜRSELEN · POSTFACH 1160 · 52135 WÜRSELEN

STADT WÜRSELEN DER BÜRGERMEISTER



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

52249 Eschweiler

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

Verwaltungsgebäude: Morlaixplatz 1 Fachbereich: FB 3 Aktenzeichen: Auskunft erteilt: Frau Hennig Zimmer: 212 ☎ 0 24 05: 67-256 Datum: 14.11.2005

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 m² bestehen. Hinzu kommen die im SO 1 neu geplanten Verkaufsflächen für Sportartikel auf 1.700 m² und die 2.600 m² 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:

1. In dem Bebauungsplan sind im Sondergebiet 1 großflächiger Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.200 m² Unterhaltungselektronik sowie weiteren 1.700 m² Verkaufsfläche für Sportartikel und 2.600 m² 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 m² 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: Allgemein Mo - Frei 08.30 - 12.00 Uhr, Di 14.00 - 16.00 Uhr, Do 14.00 - 17.30 Uhr
Meldeamt Mo - Frei 08.00 - 11.30 Uhr, Do 14.00 - 17.30 Uhr, Sozialamt Mo und Mitt geschlossen
Bauordnungsamt Mo - Di 08.30 - 12.00 Uhr, Do 14.00 - 17.30 Uhr, Jugendamt 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 50
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 m² 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 m² (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 m² 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/m². Demgegenüber wird in einer Brancheninformation von März 2005 berichtet, dass Media-Markt und Saturn im Jahre 2004 in ihren Märkten pro m² Verkaufsfläche 8.066 Euro umsetzten. Bei geplanten 3.200 m² 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.

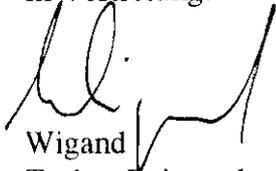
Das heißt, dass allein im Bereich Unterhaltungselektronik nur durch diesen einen Fachmarkt die branchenspezifische Kaufkraft der Einwohner Eschweilers knapp ausreicht. Aufgrund der Agglomeration mit den anderen Branchen und Sortimenten dürfte der Kaufkraftabfluss aus der Umgebung weit höher sein und 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 entfernt 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 Einzelhandelsstandortes 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/m² ausgegangen. Wieso der Umsatz des zukünftigen Betreibers nur bei 900 Euro/m² liegen soll, bleibt unklar. Auch die Quelle des weiter oben genannten Umsatzes von 1.900 Euro/m² ist nicht genannt. Werden die 2000 Euro/m² 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