



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 - Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

193/07

1

Sitzungsvorlage

Datum: 02. Aug. 2007

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	15.08.2007	
2.				
3.				
4.				

**Bebauungsplan 271A - Auerbachstraße -
hier: Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden sowie Beschluss
der erneuten öffentlichen Auslegung**

Beschlussentwurf:

- I. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 1).
- II. Die Stellungnahmen der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 2).
- III. Der Entwurf des Bebauungsplanes 271A - Auerbachstraße - (Anlage 3 und 4) mit Begründung einschließlich Umweltbericht (Anlage 5), mit dem in der Anlage 3 dargestellten, geänderten Geltungsbereich wird zum Zweck der erneuten öffentlichen Auslegung beschlossen.

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

Sachverhalt:

In seiner Sitzung am 28.03.2007 hat der Rat der Stadt Eschweiler die Fortführung des Projektes „Auerbachstraße, Ansiedlung Media /Saturn“ auf der Basis eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. (VV 073/07). Die Projektgrundstücke liegen in einem Teilbereich des Bebauungsplanes 271 - Auerbachstraße -. Das bisherige Plangebiet wird aufgeteilt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 271 wird zugunsten des neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verkleinert werden. Zur Klarstellung wird die Nummer des Bebauungsplanes von „271“ in „271A“ umgewandelt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan für das Projekt der „Ansiedlung von Media / Saturn“ soll die Bezeichnung 271B - Auerbachstraße - bekommen. Beide Verfahren sollen weiterhin parallel vorangerieben werden.

Der Planentwurf des Bebauungsplanes 271 - Auerbachstraße - hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.10.2005 bis 11.11.2005 öffentlich ausgelegen.

Die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und die Stellungnahmen der Behörden sind, soweit sie Anregungen oder Hinweise beinhalten, als Anlage 6 und Anlage 7 beigefügt.

Im Planentwurf haben sich nach der öffentlichen Auslegung Änderungen der Festsetzungen ergeben. Gleichzeitig soll der Geltungsbereich des Bebauungsplanes verkleinert werden. Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderungen berührt. Eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes ist daher erforderlich.

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurf des Bebauungsplanes 271A - Auerbachstraße - mit Begründung einschließlich Umweltbericht zum Zweck der erneuten öffentlichen Auslegung zu beschließen.

Gutachten:

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplanverfahren zugrunde:

- 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:

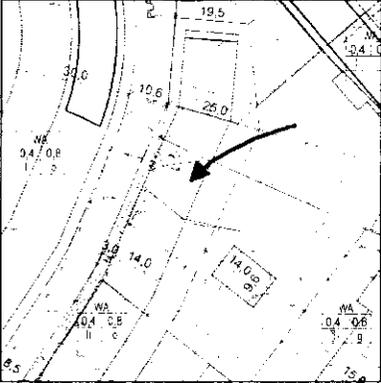
- Ausgleichsmaßnahmen: können über die Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen mit den Grundstückseigentümern abgerechnet werden
- Erschließungsmaßnahmen: die Erschließung des neuen Wohngebietes wird durch einen Investor übernommen werden. Dies wird in einem Erschließungsvertrag geregelt.
- Gutachten: die Kosten übernimmt der Investor des Fachmarktzentums. Dies ist im städtebaulichen Vertrag (VV 196/07) 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. Stellungnahmen der Bürger
7. Stellungnahmen der Behörden

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

Nr.	Absender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	Hr. J. Friedel AIXTRA SPORT Handelsgesellschaft mbH 09.11.2005	<p>Der Bürger sieht seine Existenz als Einzelhändler gefährdet, da die Verantwortlichen in den Gremien der Stadt Eschweiler großflächigen Einzelhandel im Bereich REAL (1000qm nur Sport und andere) zulassen. Er befürchtet eine Zunahme des Leerstandes in der Innenstadt, dass Einzelhändler der Stadt Eschweiler den Rücken kehren oder sogar in die Insolvenz getrieben werden, die Arbeitslosigkeit in Eschweiler deutlich erhöht wird und Steuerzahler in der Innenstadt wegfallen. Es werde eine „Kannibalisierung“ im Einzelhandel betrieben und der bestehende Einzelhandel und die damit verknüpfte Innenstadtstruktur werde auf dem Altar kurzfristiger Erfolge im Bereich von Neuansiedlungen geopfert. Verantwortung oder gar Visionen in dieser schwierigen Zeit könne er im Handeln der Verantwortlichen in den Gremien der Stadt Eschweiler nicht erkennen.</p>	<p>Die Stadt Eschweiler ist im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit aufgerufen, funktionsfähige Versorgungsstrukturen in der Innenstadt und in den sonstigen Siedlungsschwerpunkten zu sichern und zu entwickeln. Für die Funktionsfähigkeit der Innenstadt sind besonders die zentrenrelevanten Sortimente von Bedeutung. Zu den zentrenrelevanten Sortimentsgruppen gehört auch die Gruppe Sportartikel. Hier hat das CIMA Einzelhandelsgutachten einen Bedarf in der Stadt Eschweiler ausgemacht. Die Neuansiedlung eines Fachmarktes für Sport im Rahmen des Bebauungsplanes Auerbachstraße füllt diese Nachfragerücke auf.</p> <p>Nachbarschutz gegen Umsatz- und Gewinneinbußen auf Grund der künftigen Konkurrenz durch ein anderes Unternehmen lässt sich weder aus planungsrechtlichen Vorschriften noch aus dem Rücksichtnahmegebot, das für grundstücksbezogene Nachteile und nicht für die Minderung von Erwerbchancen gilt, ableiten. Zu den Aufgaben der Bauleitplanung gehört es u. a. die Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen, allerdings darf die Bauleitplanung nicht in den freien Markt eingreifen und vorhandene Einzelhandelseinrichtungen vor Konkurrenz schützen.</p> <p>Im Vorfeld der Ansiedlung des geplanten Fachmarktzentrums wurden intensive Gespräche geführt, ein entsprechendes Flächenangebot in der gründerzeitlichen Innenstadt zu finden. Doch die Geschäftslagen in der Innenstadt südlich und nördlich der Indestraße überschreiten kaum Flächengrößen von 400 qm. Ein spezialisiertes Fachmarktangebot bedarf aber größerer Einzelflächen. Dieser Nachfrage stehen innerhalb der Kernzone aufgrund der kleinteiligen Parzellenstruktur und der Eigentümersituation keine geeigneten Angebotsflächen gegenüber.</p> <p>Die Erweiterung des vorhandenen Sondergebietes an der Auerbachstraße rundet den seit Jahrzehnten bestehenden Ergänzungsstandort Auerbachstraße ab (vgl. Flächennutzungsplan 1980). Da die Standortprofile und die Angebotsprofile zwischen Auerbachstraße und dem Hauptgeschäftsbereich im Zentrum unterschiedlich sind, wird eine Konkurrenz nicht gesehen, vielmehr trägt das Projekt zur Stärkung des Gesamtstandortes Eschweiler bei.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>

Nr.	Absender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
2	J. Risse, Dreieckstr. 49 15.11.2005	<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 Tiefe. Eine Erweiterung um weitere 5,0 m würde eine überbaubare Tiefe 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>
3	W. Wagemann Luisenstr. 86 27.09.2006	<p>Der Bürger macht den Vorschlag anstelle des Neubaus für das Fachmarktzentrum das leer stehende Gebäude des Dänischen Möbelhauses gleich in der Nähe des REAL für die Ansiedlung des Media Marktes zu nutzen. Schließlich sei ein Neubau aus Umweltgründen nicht unbedingt vorzuziehen.</p>	<p>In der Planungsphase wurde auch die Umnutzung des angesprochenen Gebäudes an der Rue de Watrelos geprüft. Aufgrund der Größe des Gebäudes und der Parkplatzflächen kommt es allerdings nicht für die Umnutzung in ein Fachmarktzentrum in der geplanten Größenordnung in Frage.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>

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

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	IHK Aachen 11.04.2005	<p>Grundsätzlich werden durch die Ansiedlung des Fachmarktes für Unterhaltungselektronik negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Eschweiler und auf die umliegenden Kommunen befürchtet.</p> <p>1. Die im Bebauungsplan-Entwurf genannten Umsätze werden von der Stadt Eschweiler als erheblich zu gering angesetzt, während die Nachfrage zu hoch eingeschätzt wird. Es wird befürchtet, dass der Umsatz des Unterhaltungselektronikmarktes über der Nachfrage von Eschweiler liegen wird und somit Umsatzanteile aus anderen Kommunen nach Eschweiler gelenkt werden. Gleichzeitig werden Auswirkungen auf den bestehenden Unterhaltungselektronikhandel in den innerstädtischen Lagen von Eschweiler nicht ausgeschlossen. Das CIMA-Einzelhandelsgutachten weist schon bei geringeren Umsatzansätzen des geplanten Fachmarktes als bei den dargelegten Zahlen der Stadt Eschweiler relevante Umsatzumverteilungen nach.</p>	<p>Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, wird es durch die Ansiedlung keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eschweiler und der umliegenden Kommunen geben. Dies wurde durch die Bezirksregierung im Rahmen der Anfrage nach §20 (bzw. §32) Landesplanungsgesetz (Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung) bestätigt. Zur Systematik des Umgangs mit der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in der Stadt Eschweiler wird auf die Begründung vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 271B - Auerbachstraße - verwiesen.</p> <p>zu 1. Die in der Begründung angesetzte Flächenproduktivität des Elektronikfachmarktes ergibt, aufgrund der nun im Verfahren verkleinerten Verkaufsfläche von 3.200qm, einen Wert von 14,4 Mio. €. Dies entspricht den Zahlen, die das Unternehmen Media-Markt für den Standort Eschweiler zugrunde legt (4.500€/qm pro Jahr vgl. Schreiben der Media Markt Management GmbH vom 19.5.05). Die Nachfrage im Bereich Unterhaltungselektronik wird im CIMA-Einzelhandelsgutachten mit 28,7 Mio. € für das Stadtgebiet Eschweiler angegeben. (Die Zahl von 30,05 Mio. € wurde in diesem Bereich im Rahmen der Erarbeitung des StädteRegionalen Einzelhandelskonzeptes 2005 errechnet) Die Kaufkraftabflüsse betragen in diesen Segmenten jedoch ca. 15,8 Mio. €. (Auf die Innenstadt bezogen ergibt sich bei einem vorhandenen Umsatz von 7,3 Mio. € ein Defizit in diesem Segment von 21,4 Mio. €!) Der angesetzte Umsatz des Unterhaltungselektronikfachmarktes übersteigt damit diesen Kaufkraftabfluss aus der Stadt Eschweiler nicht, vielmehr wird es auch weiterhin einen Kaufkraftabfluss aus Eschweiler in die umliegenden Kommunen geben.</p> <p>Durch jede Neuansiedlung gibt es aufgrund der neuen Konkurrenzsituation auch Umsatzumverteilungen im Stadtgebiet. Zu den Aufgaben der Stadt im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge gehört auch die Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen. Dies ist u. a. mit den Instrumenten der Bauleitplanung z.B. durch Zuweisung von Standorten für Funktionen möglich, allerdings darf die Bauleitplanung nicht in den freien Markt eingreifen und z. B. vorhandene Einzelhandelseinrichtungen vor Konkurrenz schützen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anlage 2

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>2. Der Standort des Fachmarktes in 1,5 km Entfernung vom Stadtzentrum wird als eindeutig nicht integriert angesehen, da die Betrachtung der Gesamtstadt als Siedlungsschwerpunkt nicht zutreffe.</p> <p>Durch die Lage und Größenordnung des geplanten Fachmarktes entstehe ein Gegenpol zum Stadtzentrum von Eschweiler. Dass sich aus der geplanten Ansiedlung keine negativen Auswirkungen i. S. von § 11 Absatz 3 BauNVO auf den zentralen Versorgungsbereich ergeben werden erscheine angesichts der angenommenen Umsätze und Nachfrage eher unwahrscheinlich.</p> <p>3. Eine detaillierte Beurteilung der zentrenrelevanten Sortimente auf den verbleibenden 4.000 qm Verkaufsfläche des Fachmarktes ist aufgrund fehlender Angaben zu den Sortimenten nicht möglich.</p>	<p>Zu 2. Beim Standort des Fachmarktes an der Auerbachstraße handelt es sich um einen vorhandenen Standort, der lediglich neu geordnet und arrondiert wird. Er ist funktional und räumlich dem Siedlungsschwerpunkt Eschweiler zugeordnet. Es handelt sich um einen den Hauptgeschäftsbereich komplementierenden Ergänzungsstandort im zentralen Versorgungsbereich, also nicht um einen Standort in isolierter Lage. Die Stadt Eschweiler erarbeitet zurzeit ein Zentrenkonzept, in dem die innergemeindliche Zentrenstruktur geklärt wird. Bei der räumlichen Abgrenzung des zentralen Bereiches der Stadt Eschweiler wird auch der Standort Auerbachstraße mit einbezogen, da neben dem Zentrum auch mögliche Entwicklungsflächen (Auerbachstraße, Dürener Straße) im Sinne einer siedlungsräumlichen Konzentration in diese Abgrenzung einfließen. Diese Entwicklungsflächen sollen der Stadt zukünftig ausreichend Entwicklungsspielraum für eine planungsrechtliche Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen gewährleisten. Da der Standort Auerbachstraße somit im Siedlungsschwerpunkt liegt werden keine negativen Auswirkungen i. S. von § 11 Absatz 3 BauNVO auf den zentralen Versorgungsbereich erwartet.</p> <p>Zu 3. Festsetzungen zu den zentren- bzw. nichtzentrenrelevanten Sortimenten sind im Planentwurf erfolgt.</p>	
1a	IHK Aachen 31.10.2005	<p>1. Es wird auf die Stellungnahme vom 11.4.05 verwiesen und die dort gemachten Aussagen zur angenommenen Nachfrage zum Umsatz des Media-Marktes (Bruttowerter) werden aufrechterhalten. Durch die Verringerung der Verkaufsfläche von 3.500 auf 3.200 qm ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen in der Bewertung.</p> <p>2. Für die 1.700 qm Sport/Camping- Sortimente wird ein Umsatz von 3,5 Mio. € angenommen. Die Nachfrage beläuft sich nach den Angaben der GfK Nürnberg auf 4,7 Mio. €. Folglich würden auf den neuen Sport / Camping Fachmarkt 75% der heutigen Gesamtnachfrage in diesem Sortiment in der Stadt Eschweiler entfallen. Entsprechende negative Auswirkungen auf die im Zentrum</p>	<p>Zu 1. siehe hierzu die Stellungnahme zum Schreiben der IHK Aachen vom 11.04.2005 unter Punkt 1.</p> <p>Zu 2. Das Nachfragepotenzial im Bereich Sportartikel / Fahrräder / Camping liegt in Eschweiler, nach den Zahlen, die im Zusammenhang mit dem StädteRegionalen Einzelhandelskonzept aktuell erstellt werden, bei 4,6 Mio. €. Der Kaufkraftabfluss aus Eschweiler beträgt laut Gutachten 3,4 Mio. €. Bei einem durchschnittlichen Umsatz von 1.900 € / qm ergibt sich für 1.700 qm eine Summe von 3,2 Mio. €. Nimmt man den standortbezogenen Ansatz des konkreten</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>ansässigen Einzelhändler mit Sport- und Campingbedarf sind zu befürchten.</p> <p>3. Eine Umsatzschätzung für die übrigen 2.600 qm Verkaufsfläche ist aufgrund der beträchtlichen Spannbreiten an Sortimenten schwer möglich. Die IHK Aachen hält eine maximale Flächenobergrenze von 900 qm für alle genannten - zentrenrelevanten - Sortimente für zu pauschal und sieht eine differenzierte kleinteilige Definition von Verkaufsflächenobergrenzen für notwendig an.</p> <p>4. Ebenso - wie bereits bezüglich des Media-Marktes zum Ausdruck gebracht - hält die IHK Aachen diesen nicht integrierten Standort an der Auerbachstraße für ungeeignet für die Ausweisung von 1.700 qm Verkaufsfläche im zentrenrelevanten Sortiment Sport / Camping sowie weiterer Flächen mit innenstadtrelevanten Sortimenten. Derartige Größenordnungen lassen sich aus den Aussagen des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Eschweiler der CIMA an einem nicht integrierten Standort nicht ableiten.</p>	<p>Betreibers zur Grundlage liegt der Umsatz bei ca. 900 €/qm, dies entspricht einer Summe von 1,5 Mio. € bzw. 33% des Nachfragepotenzials. Damit wird durch das Vorhaben die örtliche Kaufkraft nicht in vollem Umfang ausgeschöpft und so können keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf benachbarte Zentren ausgehen.</p> <p>Zu 3.: Die maximale Verkaufsfläche für die übrigen zentrenrelevanten Sortimente wird auf 2.600 qm begrenzt, dabei wird eine Beschränkung von mind. 500 qm und max. 900 qm im Bebauungsplan definiert. In dieser Größenordnung wird eine landesplanerische Relevanz nicht gesehen, somit ist sichergestellt, dass zum einen durch das neue Vorhaben die örtlich vorhandene Kaufkraft nicht in vollem Umfang ausgeschöpft wird und zum anderen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf benachbarte Zentren ausgehen können.</p> <p>Zu 4. siehe hierzu die Stellungnahme zum Schreiben der IHK Aachen vom 11.04.2005 unter Punkt 1, Nr. 2.</p>	
2	Stadt Aachen 18.04.2005	<p>1. Es werden Bedenken geäußert hinsichtlich der Begründung zur Planung. Es bestehen Zweifel über die unter „Kaufkraft und Flächenproduktivität für den Fachmarkt Unterhaltungselektronik“ dargelegte durchschnittliche Raumleistung von 4.500 € / qm. Gemäß den Unternehmensdaten bzw. dem Geschäftsbericht der Metrogruppe beläuft sich der Umsatz von Media Markt und Saturn statt auf 4.500 €/qm auf 9459 €/qm. 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.</p>	<p>Zu 1. siehe hierzu die Stellungnahme zum Schreiben der IHK Aachen vom 11.04.2005 unter Punkt 1, Nr. 1</p> <p>Die aus der Sekundärliteratur aufgegriffene Zahl macht keine Unterschiede zwischen Größenordnungen von Märkten noch von Standorten und Lagen.</p> <p>Nicht nachzuvollziehen sind die Bedenken der Stadt Aachen, dass sich Kaufkraftbindungen / Kaufkraftabflüsse mit Auswirkungen über die Stadt Eschweiler hinaus ergeben könnten. Gerade im Segment Unterhaltungselektronik fließt, wie im CIMA-Gutachten beschrieben, ein Großteil der Kaufkraft aus Eschweiler in Richtung Aachen ab.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>2. Neben den 3.500 qm Verkaufsfläche für den Media-bereich sollen 4.000 qm Einzelhandelsfläche für übrige Sortimente festgesetzt werden. 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 4.000 qm Verkaufsfläche zuzulassen. Eine Differenzierung der Festsetzungen ist für eine Beurteilung jedoch aus Sicht der Stadt Aachen notwendig.</p>	<p>Zu 2. siehe hierzu die Stellungnahme zum Schreiben der IHK Aachen vom 11.04.2005 unter Punkt 1, Nr. 3.</p>	
2a	<p>Stadt Aachen 13.11.2005</p>	<p>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 Sortimente bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Allerdings kann die Stadt Aachen die zu erwartenden Auswirkungen auf die eigenen zentralen Versorgungsbereiche auf Grund der vorliegenden Unterlagen nicht verifizieren. Die vorgelegten Unterlagen enthalten keine Aussagen dazu, welche Auswirkungen zu erwarten sind, das heißt welches Umsatzvolumen durch die Maßnahme von den einzelnen Standorten (Innenstädten der Nachbargemeinden) abgezogen wird.</p> <p>Darüber hinaus weist die Stadt Aachen auf den Umstand hin, dass die in der Stellungnahme vom 18.04.05 genannten Umsatzzahlen für Unterhaltungselektronik hier Media-Markt aus den Zusammenstellungen des Einzelhandelsinstituts stammen und es sich daher um eigene Angaben der Media/Saturn-Holding handelt.</p> <p>Auch wenn zu erwarten ist, dass die Kaufkraftabflüsse, durch die kleinteilige Struktur der Sortimente außer Unterhaltungselektronik für die Stadt Aachen gering sein werden, erscheint ein Gutachten zur abschließenden Beurteilung für das Sortiment Unterhaltungselektronik erforderlich.</p>	<p>Siehe hierzu die Stellungnahme zum Schreiben der IHK Aachen vom 11.04.2005 unter Punkt 1, Nr. 1 und 2.</p> <p>Durch den angesetzten Umsatz für den Fachmarkt für Unterhaltungselektronik wird der im CIMA Gutachten ermittelte Kaufkraftabfluss aus der Stadt Eschweiler in die umliegenden Kommunen nicht überstiegen. Daher erscheint ein explizites Gutachten zum Sortiment Unterhaltungselektronik nicht erforderlich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
3	Kreis Aachen 07.12.2005	<p>A 70 Umweltamt</p> <p><u>Wasserwirtschaft:</u></p> <p>Es bestehen Bedenken, da die Angaben zur Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung fehlen. Die Vorlage eines entsprechenden Entwässerungskonzeptes ist erforderlich.</p> <p><u>Bodenschutz / Altlasten:</u></p> <p>Im Zusammenhang mit dem zu errichtenden Lärmschutzwall wird auf folgende Punkte hingewiesen:</p> <p>a) Gemäß §2 Abs. 2 des Landesbodenschutzgesetzes NRW in Verbindung mit § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung hat derjenige, der Materialien auf oder in einer Gesamtmenge je Vorhaben über 800 m³ auf- oder einbringt oder hierzu den Auftrag erteilt, dem Umweltamt des Kreises Aachen (A 70.4, Fachbereich Bodenschutz- , Altlasten), unter Angabe der Lage der betroffenen Fläche, der Art und des Zwecks der Maßnahme, des Materials sowie dessen Inhaltsstoffe und Menge dies anzuzeigen.</p> <p>b) Der Einsatz von Bodenmaterial der Zuordnungsklasse größer als Z 0 nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), von Recycling-Baustoffen und von Bauschutt ist ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht zulässig. Der Antrag auf Erteilung der erforderlichen Wasserrechtlichen Erlaubnis ist unter Verwendung der entsprechenden Antragsformulare in 3-facher Ausfertigung dem Umweltamt des Kreises Aachen schriftlich vorzulegen.</p>	<p>Zu Wasserwirtschaft:</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Konzept für die Entwässerung erarbeitet, das in die Begründung zum Bebauungsplan und in den Umweltbericht eingeflossen ist.</p> <p>Zu Bodenschutz / Altlasten:</p> <p>Die Hinweise die bei der Errichtung des Lärmschutzwalles zu beachten sind, sind außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu regeln. Sie werden an den Grundstückseigentümer weitergeleitet.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
4	Stadt Würselen 20.05.2005	<p>Die Stadt Würselen erhebt Bedenken unter Berufung auf § 2 Abs. 2 BauGB.</p> <p>1. Die Stadt Würselen befürchtet, dass es durch die Agglomeration von zentrenrelevanten Verkaufsflächen, schwerpunktmäßig im Bereich Unterhaltungselektronik, zu erheblichen regionalen Umverteilungen von Kaufkraft kommt und in diesen Sortimenten auch Kaufkraft aus</p>	<p>Zu 1. Wie oben unter Punkt 1 zur Stellungnahme IHK aufgeführt ist, überschreitet der angesetzte Umsatz des Unterhaltungselektronik-fachmarktes den Kaufkraftabfluss aus der Stadt Eschweiler nicht. Somit sind relevante Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen, insbesondere auf die Würselener Innen-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>der Stadt Würselen abgezogen wird. Demzufolge steht die Schwächung der Versorgungsbereiche in der Stadt Würselen, insbesondere der Innenstadt zu befürchten.</p> <p>Die Stadt Eschweiler bezieht sich zur Begründung ihres Planvorhabens auf ein Einzelhandelskonzept der Gutachtergruppe CIMA von März 2003. In diesem Konzept sind jedoch an keiner Stelle Aussagen darüber zu finden, welche Auswirkungen das hier konkret geplante Projekt auf die Nachbarkommunen haben wird. Vielmehr ist hier von einem Fachmarkt Unterhaltungselektronik am Langwahn (einem innerstädtischen Standort) und in viel geringerer Größenordnung (2.200 qm 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 betriebenen Projektes liegt nicht vor. Bis zur Vorlage einer dezidierten Tragfähigkeits-Untersuchung über die Auswirkungen auf die Stadt Würselen werden deshalb vorsorglich Bedenken erhoben.</p> <p>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 qm 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. € von insgesamt 12 Mio. € Umsatzvolumen aus Aachen, Würselen und Herzogenrath generieren würde (S. 131).</p> <p>Wenn also bereits fast die Hälfte des Umsatzes eines kleineren und innerstädtischen Unterhaltungs-Elektronik-Fachmarktes aus Aachen, Würselen und Herzogenrath generiert wird, so ist davon auszugehen, dass ein entsprechend höherer Prozentsatz aus den umliegenden Städten generiert wird, wenn - wie hier geplant - ein Standort außerhalb der Innenstadt Eschweilers unmittelbar an der Autobahnauffahrt und um mehr als die Hälfte</p>	<p>stadt, nicht zu erwarten.</p> <p>Das Einzelhandelskonzept der Stadt Eschweiler beschreibt u. a. die Kaufkraft, die Versorgungslage in der Stadt, die Umsätze und die defizitären Branchen und Sortimente und darauf reagiert die Stadt Eschweiler u. a. mit einem Kaufkraft bindenden Angebot der Unterhaltungselektronik.</p> <p>Zu 2. In dem zitierten Gutachten wird neben der Entwicklung des Areals Langwahn im Schwerpunkt die Gesamtsituation Eschweilers betrachtet. Dabei werden auch Aussagen über die Kaufkraftströme in Eschweiler insbesondere die regionale Verteilung der Kaufkraftabflüsse gemacht. Insgesamt gibt es einen Kaufkraftabfluss von 46,5 Mio. €. Dabei bestehen mit 27,0 Mio. € die höchsten Kaufkraftabflüsse in Richtung Aachen. Hiervon sind alle innerstädtischen Kernsortimente betroffen. (CIMA S. 47)</p> <p>Die Kaufkraftabflüsse nach Würselen betreffen in erster Linie die Sortimente Einrichtungsbedarf und Unterhaltungselektronik. Adressaten sind die Möbelhäuser und Fachmärkte im Gewerbegebiet „Aachener Kreuz“. Sie belaufen sich auf insgesamt rd. 4,0 Mio. €. In den Sortimenten Elektroartikel, Unterhaltungselektronik und PC belaufen sich die gesamten Kaufkraftabflüsse aus der Stadt Eschweiler auf 15,8 Mio. €. Wie oben dargelegt wird der angesetzte Umsatz von 14,4 Mio. € durch den Unterhaltungselektronikfachmarkt die Höhe des Kaufkraftabflusses nicht übersteigen. Damit kann ein Teil dieser Kaufkraftabflüsse durch die Ansiedlung an der Auer-</p>	

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>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 umso mehr zu erwarten als der Elektro-Fachmarkt nicht alleine steht, sondern ergänzt wird um weitere nicht spezifizierte 4.000 qm zentrenrelevante Sortimente und noch einmal 9.000 qm zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente.</p> <p>3. Die in der Begründung zum Bebauungsplan (S. 5/12) zu Grunde gelegte Kaufkraft von ca. 550 € pro Einwohner im Bereich Unterhaltungselektronik wird bezweifelt: Eine Aufstellung von 1999, die die Bezirksregierung Köln bei der Beurteilung von Vorhaben verwendet, geht von einer branchenspezifischen Kaufkraft von ca. 480 € / EW (Unterhaltungselektronik zuzüglich Elektrogroßgeräte, Ton-, Bildträger, Computer, Telekommunikation und Foto) aus. Die IHK stellt für 2003 für diese Sortimentsbereiche im Kreis Aachen eine Kaufkraft von 445 € / EW (Elektrohaushaltsgeräte ohne Leuchten, Unterhaltungselektronik, Informationstechnik, Telekommunikation, Foto und Optik) fest. Selbst wenn die 480 €/EW zugrunde gelegt werden, ergibt sich bei ca. 56.000 EW somit eine Kaufkraft von max. 26,9 Mio. € (nicht von 31 bzw. 28,7 Mio. €, wie in der Begründung zum B-Plan aufgeführt.)</p> <p>Bezweifelt wird ferner die in der Bebauungsplanbegründung aufgeführte Flächenproduktivität von ca. 4.500 € / qm. Demgegenüber wird in einer Brancheninformation von März 2005 berichtet, dass Media-Markt und Saturn im Jahre 2004 in ihren Märkten pro qm Verkaufsfläche 8.066 € umsetzten. Bei geplanten 3.500 qm macht dies einen Umsatz von ca. 28,2 Mio. € aus. (Nicht wie in der Begründung zum B-Plan aufgeführt 15,7 Mio. €)</p> <p>Legt man in beiden Punkten die veränderten Annahmen zugrunde, so deckt der Markt nicht (wie in der Begrün-</p>	<p>bachstraße nach Eschweiler in einen innenstadtnahen Bereich zurückgeholt werden.</p> <p>Zu den angeführten 9.000 qm zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist anzumerken, dass es sich um den vorhandenen REAL-Verbrauchermarkt handelt.</p> <p>Zu 3. Im CIMA-Einzelhandelsgutachten wird die Kaufkraft von 28,7 Mio. € im Segment Elektroartikel / Unterhaltungselektronik, Foto, PC und Zubehör und Neue Medien für eine Einwohnerzahl von 56000 Einwohner (Stand 31.12.2001) angegeben. Das ergibt ein Kaufkraft von ca. 512 € / Einwohner. In den Unterlagen die im Rahmen des StädteRegionalen Einzelhandelskonzeptes aktuell erstellt werden, wird die Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in diesem Bereich mit 541 € / Einwohner beziffert.</p> <p>Zum Aspekt der Flächenproduktivität siehe die Stellungnahme zum Schreiben der IHK Aachen vom 11.04.05 unter Punkt 1.</p> <p>Eine Bindung dieses Kaufkraftabflusses durch die Ansiedlung des Fachmarktzentrums in Eschweiler hat zwangsläufig eine Auswirkung auf das Umland, da der Kaufkraftzufluss für die umliegenden Gemeinden reduziert wird. In Eschweiler wird er allerdings zur Versorgung der eigenen Bevölkerung gebunden.</p>	

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>ung aufgeführt) die Kaufkraft von 28.500 EW, sondern von knapp 59.000 EW.</p> <p>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.</p> <p>4. Bedenken bestehen insbesondere aber auch deswegen, weil die 4.000 qm zentrenrelevante Sortimente (auch im Zusammenwirken mit den 9.000 qm 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.</p> <p>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 A4 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 gelegene Lage machen deutlich, dass es sich hier um einen autobahnbezogenen Standort handelt, der Kundenverkehre aus der gesamten Region auf sich ziehen soll.</p> <p>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 Einzelhandels-</p>	<p>Zu 4. siehe die Stellungnahme zum Schreiben der IHK Aachen vom 11.04.2005 unter Punkt 1, Nr. 3.</p> <p>Zu 5. Zur Thematik der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Eschweiler siehe auch die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 271B - Auerbachstraße -. Das Siedlungsgebiet der Stadt Eschweiler ist geprägt durch die Bandinfrastruktur der Autobahn. Neben den damit verbundenen negativen Auswirkungen, die die Stadt erdulden muss, kann sie sich auf der anderen Seite auch an der Autobahn in ihrer Funktion als Mittelzentrum präsentieren. Der Standort Auerbachstraße an der Autobahn ist seit Jahrzehnten durch großflächigen Einzelhandel geprägt. Seit langem besteht an diesem Standort das Gewerbegebiet Lenzenfeldchen mit dem REAL-Einkaufsmarkt. Dieser gesamte Bereich wird im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Zentrenkonzeptes der Stadt Eschweiler als mögliche Entwicklungsfläche in den zentralen Bereich der Stadt Eschweiler einbezogen. Dabei ist die räumliche Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen eine Aufgabe, die im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde (Art. 28 GG) erfolgt.</p> <p>Zu 6. Die Stadt Eschweiler hat in der angesprochenen Arbeitsgruppe die städtebauliche und strukturpolitische Begründung ebenso wie die zentralörtliche, funktionale und räumliche Zuordnung des Projektes Auerbachstraße dargelegt. Ebenso wie die Stadt Eschweiler die</p>	

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>entwicklung 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.</p>	<p>Argumentation zu Ansiedlungen am Aachener Kreuz und auf dem Recker-Gelände zur Kenntnis genommen hat.</p> <p>Die Einzelhandelsentwicklung in Eschweiler muss aus der strukturellen und ortsspezifischen Situation heraus gefördert werden und muss sich auf eine Verbesserung der Versorgungssituation der Bevölkerung konzentrieren. Zur Steigerung der regionalen Bedeutsamkeit der Kommune und als Frequenzbringer für den vorhandenen Einzelhandel dient auch die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel. Voraussetzung für die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen ist eine räumliche Abgrenzung von zentralen Bereichen. Um zukünftig ausreichend Entwicklungsspielraum zu gewährleisten werden neben dem Zentrum mögliche Entwicklungsflächen und Ergänzungsstandorte in diese räumliche Abgrenzung einbezogen</p> <p>Die Stadt Eschweiler definiert im Rahmen ihrer Planungshoheit ihren zentralen Bereich mit dem Standort Auerbachstraße mit dem Ziel die Funktion Eschweilers als Einkaufsstadt mit einem breiten und tiefen Angebot über den vorhandenen stationären Einzelhandel hinaus zu stärken.</p>	
4a	Stadt Würselen 14.11.2005	<p>Die Stadt Würselen erhebt Bedenken insbesondere unter Berufung auf § 2 Abs. 2 BauGB.</p> <p>Die im Schreiben vom 20.05.05 geäußerten Bedenken bleiben trotz der Reduzierung der Verkaufsfläche für Elektroartikel um 300 qm bestehen. Hinzu kommen die im SO1 neu geplanten Verkaufsflächen für Sportartikel auf 1.700 qm und die 2.600 qm Verkaufsfläche für Textilwaren, Babyartikel, Bettwaren und Tiernahrung. Alle Sortimente lassen erhebliche Auswirkungen auf die Stadt Würselen, vor allem die Innenstadt befürchten, die nicht untersucht und dargelegt worden sind. Auch wenn die Stadt Eschweiler die angenommene Kaufkrafterhöhung aus der Kaufkraft der eigenen Bevölkerung generieren könnte, muss sie dennoch die Auswirkungen auf die Nachbarstädte betrachten, aus denen sie Kaufkraft abzieht. Im einzelnen werden folgende Argumente vorgebracht:</p>	<p>Zu 1. siehe hierzu die Stellungnahme zum Schreiben der Stadt Würselen vom 20.05.2005 unter Punkt 4 Nr. 1</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>1. In dem Bebauungsplan sind im Sondergebiet SO1 großflächiger Einzelhandel mit einer max. Verkaufsfläche von 3.200 qm Unterhaltungselektronik sowie weiteren 1.700 qm Verkaufsfläche für Sportartikel und 2.600 qm für Textilwaren, Babyartikel, Bettwaren, Tiernahrung vorgesehen. Darüber hinaus weist das benachbarte Sondergebiet SO2 zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment in einer Größenordnung von bis zu 9.000 qm Verkaufsfläche aus, für das mit dem Planverfahren ein vorhandener Markt gesichert und bezüglich der Parkplatzfläche arrondiert werden soll. Es wird befürchtet, dass durch die Agglomeration von zentrenrelevanten Verkaufsflächen, schwerpunktmäßig im Bereich Unterhaltungselektronik und Sportartikel, zu erheblichen regionalen Umverteilungen von Kaufkraft kommt und in diesen Sortimenten auch Kaufkraft aus der Stadt Würselen abgezogen wird. Demzufolge ist die Schwächung der Versorgungsbereiche in der Stadt Würselen, insbesondere der Innenstadt zu befürchten.</p> <p>Die Stadt Eschweiler bezieht sich zur Begründung ihres Planvorhabens auf ein Einzelhandelskonzept der Gutachtergruppe CIMA von März 2003. In diesem Konzept sind jedoch an keiner Stelle Aussagen darüber zu finden, welche Auswirkungen das hier konkret geplante Projekt auf die Nachbarkommunen haben wird. Vielmehr ist hier von einem Fachmarkt Unterhaltungselektronik am Langwahn (einem innerstädtischen Standort) und in viel geringerer Größenordnung die Rede. Der Standort Auerbachstraße wird nicht erwähnt, bzw. es wird empfohlen, diesen Standort nicht weiterzuentwickeln (s. S. 160/161 des Gutachtens). Das Einzelhandelskonzept kann demzufolge für die Beurteilung des Vorhabens nicht herangezogen werden. Eine Verträglichkeitsanalyse des Projektes sowie eine dezidierte Tragfähigkeitsuntersuchung über die Auswirkungen auf die Stadt Würselen werden hiermit noch einmal eingefordert.</p>	<p>Zu 1. siehe hierzu die Stellungnahme zum Schreiben der Stadt Würselen vom 20.05.2005 unter Punkt 4 Nr. 1</p>	

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>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 qm Verkaufsfläche beinhaltet. Bereits für diesen Fachmarkt, der nur ca. 69% der jetzt an der Auerbachstraße vorgesehenen Verkaufsfläche ausweist, wird ausgeführt, dass er 5,5 Mio. € von insgesamt 12 Mio. € Umsatzvolumen aus Aachen, Würselen und Herzogenrath generieren würde (S. 131). Weiterhin ist gemäß Gutachten an diesem Standort ein Sportfachmarkt mit 1000 qm (59% der geplanten Verkaufsfläche an der Auerbachstraße) vorgesehen, der 1,0 Mio. Umsatz von insgesamt 2,0 Mio. € aus Würselen und Aachen rekrutieren würde. Auch die drei weiteren Fachmärkte werden Kaufkraft aus dem Umland binden.</p> <p>Wenn also bereits fast die Hälfte des Umsatzes eines kleineren und innerstädtischen Unterhaltungs-Elektronik-Fachmarktes aus Aachen, Würselen und Herzogenrath generiert wird, so ist davon auszugehen, dass sich der Prozentsatz um einiges erhöht, wenn - wie hier geplant - ein Standort außerhalb der Innenstadt Eschweilers unmittelbar an der Autobahnauffahrt und um mehr als die Hälfte größer geplant ist. Aus dem Einzelhandelskonzept der CIMA kann demzufolge abgeleitet werden, dass an einem solchen Standort in einer solchen Agglomeration deutlich mehr als die Hälfte des Umsatzvolumens aus benachbarten Städten (hier insbesondere auch aus dem unmittelbar benachbarten Würselen) kommt. Dies ist umso mehr zu erwarten als der Elektro-Fachmarkt zusammen mit dem Fachmarkt für Sportartikel und drei weiteren mit innenstadtrelevanten Sortimenten bestückten Fachmärkten ein attraktives Einkaufszentrum bilden wird, das durch die bereits vorhandenen noch einmal 9.000 qm zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente ergänzt wird. Sowohl vom Umfang der Verkaufsflächen her, als auch wegen der anzunehmenden Gravitationswirkung in Folge der Agglomeration ist hier von erheblichen Auswirkungen auf die Umland-Städte auszugehen.</p>	<p>Zu 2. zum Thema Standort Langwahn und zum Thema Fachmarkt für Unterhaltungselektronik siehe die Stellungnahme zum Schreiben der Stadt Würselen vom 20.05.2005 unter Punkt 4. Nr. 2</p> <p>Zum Thema Sportartikel wird in dem zitierten CIMA Gutachten neben der Entwicklung des Areals Langwahn im Schwerpunkt die Gesamtsituation Eschweilers betrachtet. Die Kaufkraftabflüsse im Segment Sportartikel betragen 3,4 Mio. € und resultieren aus der insgesamt unzureichenden Versorgungslage in diesem Segment. Zur Tragfähigkeitsberechnung des Segmentes Sportartikel siehe die Stellungnahme zum Schreiben der IHK Aachen vom 31.10.2005 unter Punkt 1a. Durch die Ansiedlung an der Auerbachstraße kann ein Teil dieser Kaufkraftabflüsse nach Eschweiler in einen innenstadtnahen Bereich zurückgeholt werden.</p> <p>Zu den angeführten 9.000 qm zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist anzumerken, dass es sich um den vorhandenen REAL-Verbrauchermarkt handelt, der bereits heute über ein entsprechendes Sondergebiet abgesichert ist.</p>	

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>3. Eine Aufstellung von 1999, die die Bezirksregierung Köln bei der Beurteilung von Vorhaben verwendet, geht von einer branchenspezifischen Kaufkraft von ca. 480 € / EW (Unterhaltungselektronik zuzüglich Elektrogroßgeräte, Ton-, Bildträger, Computer, Telekommunikation und Foto) aus. Die IHK stellt für 2003 für diese Sortimentsbereiche im Kreis Aachen eine Kaufkraft von 445 € / EW (Elektrohaushaltsgeräte ohne Leuchten, Unterhaltungselektronik, Informationstechnik, Telekommunikation, Foto und Optik) fest. In einer aktuellen Analyse der Kaufkraftpotenziale 2005 speziell für Eschweiler wird die Kaufkraft für Unterhaltungselektronik etc. und Foto etc. sogar nur mit 420 €/EW angegeben, wozu evtl. noch Haushaltsgeräte der „weißen Ware“ hinzuzurechnen sind. Selbst wenn der höchste Wert der 480 €/EW zugrunde gelegt wird, ergibt sich bei ca. 55.629 EW somit eine Kaufkraft von max. 26,7 Mio. € (nicht von 30,7 Mio. €, wie in der Begründung zum B-Plan und in dem Gutachten aufgeführt.)</p> <p>Bezweifelt wird ferner die in der Bebauungsplanbegründung aufgeführte Flächenproduktivität von ca. 4.500 € / qm. Demgegenüber wird in einer Brancheninformation von März 2005 berichtet, dass Media-Markt und Saturn im Jahre 2004 in ihren Märkten pro qm Verkaufsfläche 8.066 € umsetzten. Bei geplanten 3.200 qm macht dies einen Umsatz von ca. 25,8 Mio. € aus. (Nicht wie in der Begründung zum B-Plan aufgeführt 14,4 Mio. €).</p> <p>Legt man in beiden Punkten die veränderten Annahmen zugrunde, so deckt der Markt die Kaufkraft von 53.000 Einwohnern.</p> <p>Das heißt dass allein im Bereich Unterhaltungselektronik nur durch diesen einen Fachmarkt die branchenspezifische Kaufkraft der Einwohner Eschweilers knapp ausreicht. Aufgrund der Agglomeration mit den anderen Branchen und Sortimenten dürfte der Kaufkraftabfluss aus der Umgebung weit höher sein und die vorhandene Kaufkraft von Eschweiler könnte weit überschritten werden. Eine Annahme, die ebenfalls gutachterlich untersucht werden müsste.</p>	<p>Zu 3. siehe hierzu die Stellungnahme zum Schreiben der Stadt Würselen vom 20.05.2005 unter Punkt 4. Nr. 3</p> <p>Zum Aspekt der Flächenproduktivität siehe die Stellungnahme zum Schreiben der IHK Aachen vom 11.04.05 unter Punkt 1.</p>	

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>4. Bedenken bestehen weiterhin in Bezug auf den ausgewählten Standort: Die unmittelbare Lage an der Autobahnauffahrt Eschweiler lässt erkennen, dass es hier im Wesentlichen um die Akquisition von Kunden geht, die im Regionalverkehr die A4 frequentieren. Dies sind im weit überwiegenden Maße nicht Einwohner der Stadt Eschweiler, sondern Einwohner anderer Städte der Region. Der Standort und die periphere mehr als 1 km vom Stadtzentrum Eschweiler gelegene Lage machen deutlich, dass es sich hier um einen autobahnbezogenen Standort handelt, der Kundenverkehre aus der gesamten Region auf sich ziehen soll. Es ist letztlich nichts dagegen einzuwenden, dass die Stadt Eschweiler ihre Funktion als Mittelzentrum direkt an der Autobahn präsentieren will. Dabei müssen jedoch die Auswirkungen auf die Nachbarstädte untersucht und berücksichtigt werden.</p> <p>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 der Zentren zu stärken und zu optimieren und die Nahversorgung zu sichern. Die Neuentwicklung eines autobahnbezogenen Einzelhandelsstandortes weit ab von jedem gewachsenen Zentrum steht im Widerspruch zu dieser gemeinsamen Zielsetzung.</p> <p>6. In dem Schreiben der Stadt Eschweiler vom 7.11.2005 an die Bezirksregierung Köln wird davon ausgegangen, dass das Nachfragepotenzial in der Stadt Eschweiler im Segment Sportartikel bei 4,8 Mio. € liegt. Gemäß dem sich in Arbeit befindlichen Regionalen Einzelhandelskonzept sind es jedoch nur 4,6 Mio. €. In dem Einzelhandelskonzept der CIMA wird von einem durchschnittlichen Umsatz von 2.000 €/qm ausgegangen. Wieso der Umsatz des zukünftigen Betreibers nur bei</p>	<p>Zu 4. siehe hierzu die Stellungnahme zum Schreiben der Stadt Würselen vom 20.05.2005 unter Punkt 4. Nr. 5.</p> <p>Zu 5. siehe hierzu die Stellungnahme zum Schreiben der Stadt Würselen vom 20.05.2005 unter Punkt 4. Nr. 6.</p> <p>Zu 6. Die durchschnittlichen Umsatzzahlen gibt der zukünftige Betreiber mit 900 €/qm an und bildet damit den spezifischen Standort Eschweiler ab. Setzt man die 2.000 €/qm Umsatz an, ergibt sich bei 1.700qm Verkaufsfläche ein Jahresumsatz von 3,4 Mio. €. Dieser deckt die gesamten Kaufkraftabflüsse in diesem Bereich ab. Das Nachfragepotenzial im Segment Sportartikel liegt nach den aktuellen Zahlen, die im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes erarbeitet werden bei ca. 4,6 Mio. €. Damit deckt der prognostizierte Umsatz selbst wenn er mit dem durchschnittlichen Umsatz von</p>	

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>900 €/qm liegen soll, bleibt unklar. Auch die Quelle des weiter oben genannten Umsatzes von 1.900 €/qm ist nicht genannt. Werden die 2.000 €/qm Umsatz zu Grunde gelegt, entsteht eine Flächenproduktivität von 3,4 Mio. €. Das ist mehr als das Doppelte der errechneten 1,53 Mio. €. Folglich wird es im Sortimentbereich Sportartikel zu größeren Umverteilungen der Kaufkraft und Käuferströme der Region - insbesondere auch in Würselen - kommen. Diese Auswirkungen sind gutachterlich nicht untersucht worden, sie sind nicht bekannt und können somit auch keiner Abwägung unterliegen.</p>	<p>2.000 €/qm berechnet wird, rund 70 % des Nachfragepotenzials ab. In dieser Größenordnung wird von der Bezirksregierung eine landesplanerische Relevanz verneint.</p>	
5	<p>Staatl. Umweltamt Aachen 26.04.2005</p>	<p><u>1. Immissionsschutz:</u> Der Nutzungskonflikt, der durch das geplante Sondergebiet (Anlieferungs- und Parkplatzlärm, Lüftungsanlagen u. ä.) mit dem bereits bestehenden Gewerbegebiet für die Anwohner des WA hervorgehoben wird, sollte durch ein Gutachten eines Sachverständigen geklärt werden. 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><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 1. Immissionsschutz: Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde im August 2005 ein Lärmschutzgutachten erstellt, das 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 hier durch 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 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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p><u>3. Grundwasser:</u> Der Grundwasserstand im Planbereich liegt 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><u>4. Beseitigung von Niederschlagswasser (§51a LWG)</u> Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist unter Berücksichtigung des §51 a LWG für das Plangebiet bisher nicht geregelt und nachgewiesen worden.</p>	<p>Auf eine Kennzeichnung nach §9 (5) BauGB wird im Flächennutzungsplan verzichtet.</p> <p>Zu 3. Der Hinweis auf die Problematik des hohen Grundwasserstandes wird in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Zu 4. Die Beseitigung des Niederschlagswassers wird unter Berücksichtigung des §51 a LWG für das Plangebiet im Bebauungsplan geregelt. Ein Boden und Versickerungsgutachten, erstellt im April 2005, besagt dass der vorhandene Boden aufgrund seiner hohen Durchlässigkeit zur Versickerung als gut geeignet zu bezeichnen ist.</p>	
5a	Staatl. Umweltamt Aachen 27.10.2005	<p><u>Immissionsschutz:</u></p> <p>1. Wohnhaus Auerbachstr. 6: Bisher genießt dieses Haus einen Schutzanspruch, der dem von den Anwohnern 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>2. Neugeplantes Wohngebiet: Der Sachverständige hat den Lärmschutzwall anhand einer 1,5 geschossigen Bebauung (Fensteroberkante des höchsten zu schützenden Fensters 5 m) bemessen. Es wird darauf hingewiesen dass bei einer derart geringen Höhe des Lärmschutzwalles im südlichen Bereich des geplanten WA im Dachgeschoss tagsüber und nachts die zulässigen Immissionswerte überschritten werden und das Dachgeschoss zu Wohnzwecken nicht nutzbar ist.</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 zu errichten. Es wird darum gebeten, die Höhe des Lärmschutzwalls entsprechend den Ausführungen im</p>	<p><u>zu Immissionsschutz</u></p> <p>Zu 1. Das Wohnhaus wurde als Altenteiler in einer Fläche für die Landwirtschaft genehmigt. Im Schallschutzgutachten („Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 271 - Auerbachstraße -“ des I.F.S., Neuss (09/2005)) hat der Gutachter diese Situation untersucht und kommt zu dem Schluss, das dort die Richt- und Grenzwerte eines Mischgebietes eingehalten werden.</p> <p>Zu 2. Das Schallschutzgutachten wurde in diesem angesprochenen Punkt überarbeitet und die genaue Lage des Schallschirmes und die Höhe im Bebauungsplan (künftig VBP 271B) festgesetzt.</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>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>3) 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 Lärmbelastungen (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 Bebauungsverfahren gelöst werden.</p> <p><u>Beseitigung von Niederschlagswasser:</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 3) Auch dieser Aspekt wurde im Gutachten untersucht und ist durch entsprechende Festsetzungen zum passiven Schallschutz in den Bebauungsplan eingeflossen.</p> <p><u>zur Beseitigung von Niederschlagswasser:</u></p> <p>siehe hierzu die Stellungnahme zum Schreiben des Kreises Aachen vom 7.12.05 unter dem Punkt 3, Wasserwirtschaft.</p>	

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
6	AVV 14.10.2005	<p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass das geplante Fachmarktzentrum über 400m von der nächstgelegenen Bushaltestelle („Lederfabrik“) auf der Aachener Straße entfernt liegt und somit nicht ausreichend vom öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen wird. Die Entfernung zur Grundstücksgrenze beträgt zwar 290m ist aber zur Bemessung nicht zielführend, da ein erheblicher Fußweg auch innerhalb des Grundstücks zu überwinden ist. Um eine anspruchskonforme ÖPNV- Erschließung des Plangebietes sicher zu stellen, sollte in Abstimmung mit der ASEAG geprüft werden, ob eine Änderung der Linienführung (Linie 28 und andere) und die Errichtung einer neuen Haltestelle sinnvoll sind.</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>Die Fußwegentfernung von der Bushaltestelle an der Aachener Straße vor Haus Nr. 60 (Lederfabrik) über die Auerbachstraße bis zur Grundstücksgrenze des Fachmarktzentums beträgt ca. 290 m. Im weiteren Verfahren wird von der Stadt in Abstimmung mit der ASEAG / AVV geprüft, ob eine Änderung der Linienführung der Linie 28 und der Neubau einer Bushaltestelle an der Auerbachstrasse sinnvoll sind. Dabei ist die Anlage einer Bushaltestelle auf der Auerbachstraße nur außerhalb des Kreuzungsbereiches, verkehrstechnisch sinnvoll dieser liegt aber westlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Eine Abstimmung zu diesem Thema erfolgt durch das zuständige Fachamt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p>
7	Stadt Herzogenrath 24.11.2005	<p>1. Es werden Bedenken erhoben. Insbesondere im Hinblick auf den Fachmarkt Unterhaltungselektronik lassen die Planungen erhebliche negative Auswirkungen auf die Stadt Herzogenrath befürchten. Die Aussage, die Stadt Eschweiler könne die angenommene Kaufkrafterhöhung aus der Kaufkraft der eigenen Bevölkerung generieren, sowie die mit Schreiben vom 7.11.05 nachgereichten Ausführungen zu dieser Thematik kann ohne ein auch in der Sitzung der Arbeitsgruppe StädteRegionales Einzelhandelskonzept vom 25.10.05 gefordertes (Tragfähigkeits-)Gutachten nicht nachvollzogen werden. Dieses Gutachten muss detailliert die Auswirkungen auf die Nachbarstädte betrachten, aus denen die Kaufkraft letztlich abgezogen wird.</p> <p>2. Vor dem Hintergrund eines bereits im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Langwahn“ erstellten Gutachtens, das bei einem wesentlich kleineren geplanten</p>	<p>Zu 1. siehe hierzu die Stellungnahme zum Schreiben der IHK Aachen vom 11.04.05 unter Punkt 1.</p> <p>Der angesetzte Umsatz des Unterhaltungselektronikfachmarktes übersteigt damit den Kaufkraftabfluss aus der Stadt Eschweiler nicht, vielmehr wird es auch weiterhin einen Kaufkraftabfluss aus Eschweiler in die umliegenden Kommunen geben.</p> <p>Zu 2. siehe hierzu die Stellungnahme zum Schreiben der Stadt Würselen vom 20.05.2005 unter Punkt 4. Nr. 1, 2 und 5.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Fachmarkt für Unterhaltungselektronik die Generierung eines nicht unerheblichen Umsatzvolumens prognostiziert, kann eine Zustimmung zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgen. Im Vergleich zur Lage am Langwahn ist die unmittelbare Autobahnanbindung ebenfalls ein unbekannter Multiplikator. Wegen der gutachterlich nicht untersuchten Auswirkungen auf die Stadt Herzogenrath sind auf der Grundlage des § 2 Abs. 2 BauGB Bedenken zu erheben.</p>		
8	Stadt Aisdorf 09.11.2005	<p>Der Zeitpunkt des Beteiligungsverfahrens vor Abschluss des kreisweiten Einzelhandelskonzeptes wird als unglücklich empfunden. Die Sinnhaftigkeit eines regionalen Konzeptes wird in Frage gestellt, wenn parallel die Einzelbestrebungen der Stadt Eschweiler bekannt werden, die eventuell einschränkende Entscheidungen der Gremien der Städteregion offenbar zuvor kommen sollen. Auch in anderen kreisangehörigen Städten wird dieser Punkt kritisch betrachtet. Letztendlich wird die Entscheidung der Bezirksregierung über die landesplanerische Anpassung zum Planvorhaben zeigen, wie ernsthaft die gemeindeübergreifende Planung zur Regelung der Einzelhandelsentwicklung in der Städteregion Aachen von dort unterstützt wird.</p>	<p>Das Projekt Auerbachstraße mit den Verfahren der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes 271 - Auerbachstraße - war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Städteregionalen Einzelhandelskonzeptes bereits fortgeschritten, die landesplanerische Abstimmung nach §32 Landesplanungsgesetz ist erfolgt. (Schreiben der Bez.-Reg. vom 16.07.2004 und 27.12.2005) Vor diesem Hintergrund ist eine Zurückstellung des Verfahrens oder dessen Aufgabe mit Rücksicht auf das regionale Einzelhandelskonzept nicht vertretbar.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
9	Stadt Düren 28.02.2006	<p>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 der Stadt Düren und seines Mittelbereiches zu haben. Dennoch ist eine gemeindenachbarliche Abstimmung gemäß §2 (2) BauGB mit der Stadt Düren 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.</p> <p>Solange es zu dieser Abstimmung nicht gekommen ist, werden seitens der Stadt Düren interessenwahrende Bedenken gegen die vorgenannten Planungen geltend</p>	<p>Nach dem CIMA-Einzelhandelskonzept bezieht sich das Marktgebiet des Eschweiler Einzelhandels (S. 32) auf das Stadtgebiet Eschweiler, im Nahmarktgebiet auf Stolberg, Aisdorf und Langerwehe und in der Zone 3 („Erweitertes Marktgebiet“) auf die Kommunen Baesweiler, Aldenhoven und Inden. Diese Gemeinden wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Als benachbarte Gebietskörperschaften wurden außerdem Aachen, Herzogenrath und Würselen sowie die StädteRegion Aachen beteiligt. Da von der Planung, wie in der Begründung zur 80. Änderung des Flächennutzungsplanes dargelegt, keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf benachbarte Zentren ausgehen können, wurde im Bauleitplanverfahren auf eine Beteiligung der weiter entfernt liegenden Kommunen, wie in diesem Fall die Stadt Düren, verzichtet. Ein Verstoß gegen §2 (2) BauGB ist daher nicht</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>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.</p> <p>Es bleibt darauf hinzuweisen, dass die bisher unterlassene Beteiligung der Stadt Düren in diesem Planverfahren einen Verstoß gegen §2 (2) BauGB darstellt, der zur Nichtigkeit der Planung führen kann.</p>	<p>gegeben.</p> <p>Der Stadt Düren wurde mit Schreiben vom 10.04.2006 mitgeteilt:</p> <p>„1. Bei der 80. Änd. der FNP - Auerbachstraße - handelt es sich um die Ausweisung einer „Sonderbaufläche - Großflächiger Einzelhandel - mit einer max. Verkaufsfläche von 7.500 qm zentrenrelevante Sortimente, davon :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Unterhaltungselektronik / Computer, Elektrohaushaltswaren, Foto, Optik max. 3.200 qm • Sportartikel max. 1.700 qm • Übrige zentrenrelevante Sortimente jeweils max. 900 qm, insgesamt 2.600 qm“ <p>Nach den Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanverfahren ist sichergestellt, dass durch die Beschränkung der einzelnen Sortimente zum einen die örtliche Kaufkraft nicht in vollem Umfang ausgeschöpft wird und zum anderen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf benachbarte Zentren ausgehen können.</p> <p>Daher können die Planungen der o. g. Bauleitpläne auch keine unmittelbaren Auswirkungen gewichtiger Art auf Belange des Mittelzentrums Stadt Düren haben.</p> <p>2. Eine gemeindenachbarliche Abstimmung nach §2 (2) BauGB zu diesen beiden Bauleitplänen erfolgte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach §4 (1) BauGB im April 2005 und im Rahmen der Offenlage nach §3 (2) und §4 (2) BauGB im Oktober / November 2005. Hierbei wurden neben den übrigen benachbarten Gebietskörperschaften u. a. auch der Kreis Düren und die Gemeinden Aldenhoven, Inden und Langerwehe beteiligt. Von diesen vier aufgeführten Gebietskörperschaften wurden keinerlei Bedenken geäußert.</p> <p>Gleichzeitig wurden die beiden Bauleitpläne im Arbeitskreis Einzelhandel der StädteRegion Aachen mehrfach vorgestellt und diskutiert.</p> <p>Von der Bezirksregierung Köln wurde schließlich mit Schreiben vom 27.12.2005 im Verfahren nach §32 LPlG bestätigt, dass der Flächennutzungsplanänderung die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen gehalten werden können.</p> <p>Daher sind die Befürchtungen der Stadt Düren, dass durch die Pla-</p>	

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
			<p>nungen an der Auerbachstrasse zentrale Versorgungsbereiche ihres Stadtgebietes in relevantem Maße beeinträchtigt werden können, nicht nachvollziehbar."</p> <p>Diese Inhalte treffen auch auf den hier betrachteten Bebauungsplan 271 - Auerbachstraße - zu, der aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.</p>	
9a	Stadt Düren 02.05.2006	<p>Das Antwortschreiben der Stadt Eschweiler befriedigt nicht.</p> <p>Die Stadt Eschweiler führt aus, „nach den Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanverfahren ist sichergestellt, dass ... keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Zentren ausgehen können.“ Die Stadt Düren würde es begrüßen, diese Prüfung anhand der Unterlagen im Rahmen nachbargemeindlicher Abstimmung selbst vornehmen zu können und geht davon aus, dass dies den Vorgaben des §2 (2) BauGB entspricht.</p> <p>Nach Kenntnis der Stadt Düren werden die - vorsorglich geäußerten - Bedenken der Stadt Düren seitens der Nachbarkommunen, die von der Stadt Eschweiler trotz behaupteter nicht gegebener Auswirkungen im Verfahren beteiligt wurden, geteilt und auch die Industrie und Handelskammer Aachen trägt ähnliche Bedenken vor!</p> <p>Demnach verbleibt es bei der Feststellung, dass die - erforderliche - gemeindenachbarliche 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 die Arbeitskreise der StädteRegion Aachen.</p> <p>Die Stadt Düren weist 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.</p> <p>Die vorsorglich geäußerten Bedenken werden ausdrücklich aufrecht gehalten.</p>	<p>Die vorsorglich geäußerten Bedenken der Stadt Düren wurden im Bauleitplanverfahren bereits von einzelnen Nachbarkommunen ähnlich geäußert und sind in den Abwägungsvorgang eingeflossen.</p> <p>Es wird, wie in der Begründung zum Bebauungsplan 271 - Auerbachstraße -(künftig VBP 271B) dargelegt, durch die Ansiedlung keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eschweiler und der umliegenden Kommunen geben. Durch die Bezirksregierung Köln wurde im Rahmen der Anfrage nach §32 Landesplanungsgesetz die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung bestätigt. Aus diesem Grund wurde auf eine erneute Beteiligung der Stadt Düren nach dem Offenlageverfahren verzichtet. Zu den angesprochenen Bedenken seitens der Nachbarkommunen siehe auch die Stellungnahmen der Stadt Aachen, Würselen, Herzogenrath, Alsdorf und Düren unter den Punkten 2, 2a, 4, 4a, 7, 8 und 9.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>

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

Beiplane 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

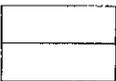
3. Bauweise, Baugrenzen

o / g offene / geschlossene Bauweise

 Baugrenze

4. Verkehrsflächen

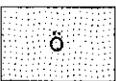
 Strassenverkehrsflächen

 Strassenbegrenzungslinie

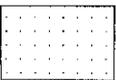
5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

 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



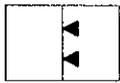
Erhaltung von Bäumen

9. Sonstige Planzeichen

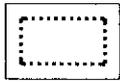


Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

GFL1 Geh- Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadt Eschweiler



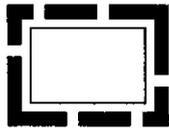
Bauliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz erforderlich (siehe Textliche Festsetzung 4.1 Lärmschutz)



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.



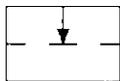
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



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

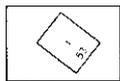


Buchstabe der einzelnen Bereiche für die Eingriffs-Ausgleichs-Zuordnung vgl. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan 271A

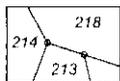


Hinweis auf die Schutzzonen der Bundesautobahn

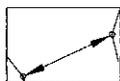
10. Sonstige Darstellungen



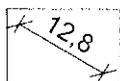
vorhandene Gebäude



Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern



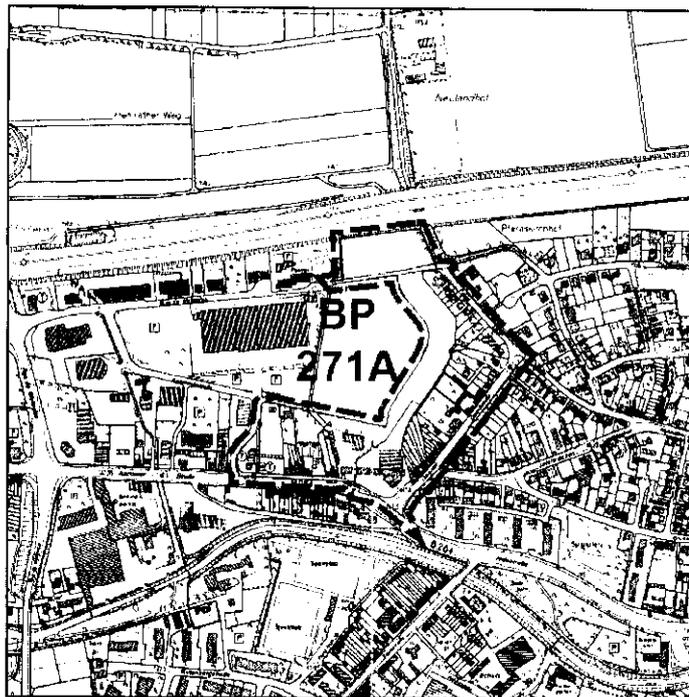
Bezugslinie für Vermaßung



Vermaßung

Stadt Eschweiler

Bebauungsplan 271A - Auerbachstrasse -



BEGRÜNDUNG

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 GRUNDSTÜCKSFÄCHEN	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 bisherige Plangebiet aufgeteilt und der Geltungsbereich verkleinert. Der neue vorhabenbezogene Bebauungsplan für das Projekt der „Ansiedlung von Media / Saturn“ soll die Bezeichnung 271B - Auerbachstraße - bekommen. Der übrige Plan wird weitergeführt. Zur Klarstellung wird 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 (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.

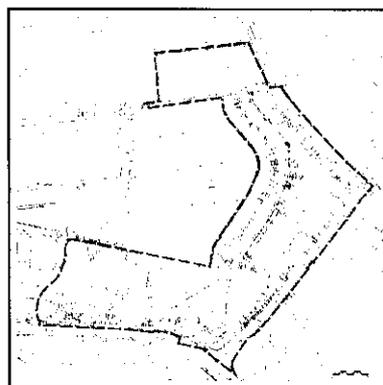
Dabei macht die veränderte Zielsetzung für das Gewerbegebiet und die beabsichtigte Neubebauung der bisherigen landwirtschaftlichen Flächen die Aufstellung dieses Bebauungsplans und eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. In der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes – Auerbachstrasse –, 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- und Doppelhäuser umfassen. Ein Fußweg entlang des alten Wirtschaftsweges parallel zur Autobahn durchzieht das Plangebiet und bindet es in die übergeordneten Wegeverbindungen ein. Angrenzend an das Plangebiet bildet in Richtung Westen eine Grünfläche einen Puffer zum dort projektierten Fachmarktzentrum und dem Gewerbegebiet „Lenzenfeldchen“.



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 Täschnerwaren (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 neugeplanten Wohngebiet im zentralen Bereich des Plangebietes entlang der neuen Planstraße wird eine offene Bauweise festgesetzt um das Ziel einer offenen, durchgrüneten 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 Haupterschließungsstraße 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 IGEPa, 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 Fachmarktzentums leistungstechnisch verkraften können. Die Ansiedlung dieses Fachmarktzentums wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 271 B - Auerbachstraße - umgesetzt. Das Gutachten kommt zu dem Schluss dass auch ohne das Vorhaben des Fachmarktzentums 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 Fachmarktzentums ist allerdings ein Ausbau der Kreuzung in Form eines Mini-Kreisverkehrs erforderlich. Diese Fläche 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 Versorgungsträgers 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 werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 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.

Im Bereich der Flächen für die Landwirtschaft ist die Trasse der Rohrfernleitung (Kraftstofffernleitung Würselen - Altenrath, PL-Km 10,740-10,890) als Hauptversorgungsleitung (unter-

irdisch) eingetragen. Der Sicherheitsstreifen von 10,0 m wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

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. Nach dem vorliegenden Bodengutachten (Jansen&Nysten-Marek, Ingenieurgesellschaft für Umweltberatung, April 2005) lassen die ermittelten k_f -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).

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

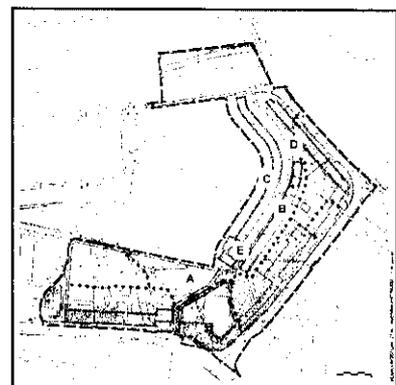
In einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Stadt Eschweiler, Juli 2007) wurden der Eingriff in Natur und Landschaft, der durch den Bebauungsplan vorbereitet wird, und der hierfür erforderliche Ausgleich ermittelt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sowie die Eingriffs-Ausgleichs-Zuordnungen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

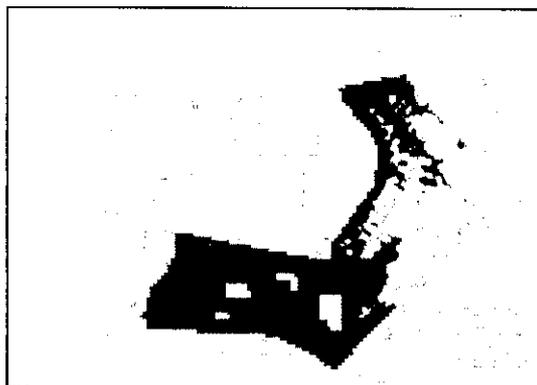


4.9 Immissionen

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 (Juli 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 Fachmarktzentrums.

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, Rollladenkästen, 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 des Landes Nordrhein-Westfalen Blatt 5102 Böden auf, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

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

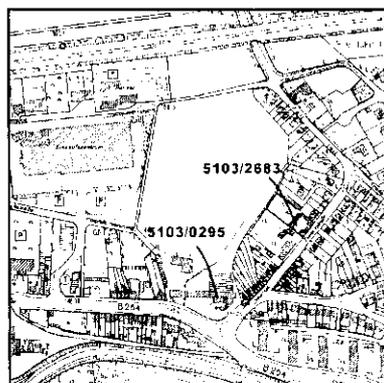
4.11 Hinweise:

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 noch 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 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 Verzögerungstreifen 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 Umweltauswirkungen dieser Bauleitplanungen beinhaltet. Der zusammenfassende Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil B). Wie in diesem Umweltbericht beschrieben, sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen insgesamt als nicht relevant bzw. 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 21.11.2007


Anlage: Abstandsliste 1998 (Anhang 1 AbstErl NW), 12 Seiten

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

Abstandsklasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 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 Holzkohlenmeier
		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, Schöpfen, 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
		9	3.2 (1)	Anlagen zur Gewinnung von Nichteisenrohmetallen aus Erzen oder Sekundärrohstoffen (Blei-, Zink- und Kupfererzröhnten)

II		10	3.3 (1)	Anlagen zur Stahlerzeugung, ausgenommen Lichtbogenöfen mit weniger als 50 t Gesamtabstichgewicht 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
		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 Holzfasersplatten, Holzspanplatten oder Holzfasermatten
		18	7.12 (1)	Anlagen zur Tierkörperbeseitigung sowie Anlagen, in denen Tierkörperenteile oder Erzeugnisse tierischer Herkunft zur Beseitigung in Tierkörperbeseitigungsanlagen gesammelt oder gelagert werden
		19	10.16	Prüfstände für oder mit Luftschauben, Rückstoßantrieben oder Strahltriebwerken
III		20	10.19 (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 (*)
	700	22	1.1 (1)	Kraftwerke und Heizkraftwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung

III				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
	26	3.3 (1)		Anlagen zur Stahlerzeugung mit Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamtabstichgewicht (*) (s. auch lfd. Nrn. 10 und 46)
	27	3.4 (1 + 2)		Anlagen zum Umschmelzen von Nichteisenmetallen (Altmittel), 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 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	
III		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)	Elektroumspannanlagen mit einer Ober-spannung von 220 kV oder mehr einschließlich der Schaltfelder, ausgenommen eingehauste Elektroumspannanlagen (*)	
		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	

IV	45	2.15 (1)	lediglich trocken gemischt werden 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)
	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
	54	4.1m (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 (Harbrandkohle) oder Elektrographit durch Brennen, z B. für Elektroden, Stromabnehmer oder Apparateile	

IV	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 Xyloharzen 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 Truthühnernerstplätzen, e) 1.900 Mastschweineplätzen (Schweine)

IV			<p>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</p> <p>oder mehr, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig</p>
	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)	<p>Anlagen zum Lagern unbehandelter Knochen, ausgenommen Anlagen für selbstgewonnene Knochen in</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fleischereien, in denen je Woche weniger als 4.000 kg Fleisch verarbeitet werden, und - Anlagen, die nicht durch Nr. 114 erfasst werden
	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 Zucker-

IV	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
	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
		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 Abluftführung betrieben werden
		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 (*)

V		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 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 Flammen
		94	3.9 (1 + 2)	Anlagen zum Aufbringen von metallischen Schutzschichten auf Metalloberflächen aus Blei, Zinn, Zink, Nickel oder Kobalt mit Hilfe

V	95	3.15 (2)	von schmelzflüssigen Bädern, durch Flamm- oder Lichtbogenspritzen 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 Bleiakкумуляtoren 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 Lösungsmittel, ausgenommen	

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

V	111	6.2 (2)	kein Asbest eingesetzt wird 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 Schweinen mit a) 14.000 bis weniger als 51.000 Hennenplätzen, b) 28.000 bis weniger als 102.000 Jung-hennenplätzen, c) 28.000 bis weniger als 102.000 Mastgeflügelplätzen, d) 14.000 bis weniger als 51.000 Truthüh-nermastplätzen, e) 525 bis weniger als 1.900 Mastschwei-neplätzen (Schweine von 30 kg oder mehr Lebendgewicht), f) 175 bis weniger als 640 Sauenplätzen einschließlich dazugehöriger Ferkelauf-zuchtplätze (Ferkel bis weniger als 30 kg Lebendgewicht), g) 225 bis weniger als 820 Sauenplätzen einschließlich dazugehöriger Ferkelauf-zuchtplätze (Ferkel bis weniger als 10 kg Lebendgewicht) oder h) 1.500 bis weniger als 5.400 Ferkelplät-zen für die getrennte Aufzucht (Ferkel von 10 bis weniger als 30 kg Lebendgewicht), i) 200 bis weniger als 700 Mastkälberplät-zen auch soweit nicht genehmigungsbe-dürftig
	114	7.2 (1 + 2)	Anlagen zum Schlachten von a) 500 kg oder mehr Lebendgewicht Geflü-gel 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	

V	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 Pasteuri-sieren dieser Nahrungsmittel in geschlos-senen Behältnissen und - Küchen von Gaststätten, Kantinen, Kran-kenhäusern und ähnlichen Einrichtungen
	117	7.6 (2)	Anlagen zum Reinigen oder zum Ent-schleimen 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
	120	7.10 (1)	Anlagen zum Lagern oder Aufarbeiten unbehalteter Tierhaare mit Ausnahme von Wolle, ausgenommen Anlagen für selbstgewonnene Tierhaare in Anlagen, die nicht durch Nr. 114 erfasst werden
	121	7.13 (2)	Anlagen zum Trocknen, Einsalzen, Lagern oder Enthaaren ungegerbter Tierhäute oder Tierfelle
	122	7.14 (2)	Anlagen zum Gerben einschließlich Nach-gerben von Tierhäuten oder Tierfellen sowie nicht genehmigungsbedürftige Leder-fabriken
	123	7.22 (2)	Anlagen zur Herstellung von Hefe oder Stärkemehlen
	124	7.29 (2)	Anlagen zum Rosten 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 Rosten von Kaffeersatzpro-dukten, Getreide, Kakaobohnen oder Nüs-sen 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 Roh-	

V	127	8.4 (2)	kakao oder c) thermischen Veredelung von Kakao- oder Schokoladenmasse
			Anlagen, in denen Stoffe aus in Haushal- tungen anfallenden oder aus gleichartigen Abfällen durch Sortieren für den Wirt- schaftskreislauf 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 verunreinig- tem Boden, der nicht ausschließlich am Standort der Anlage entnommen wird (*)
	130	8.9 (2)	Anlagen zur Lagerung oder Behandlung von Autowracks ohne sortenreine Demon- tage der Einzelteile, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig (*)
	131	8.11 (2)	Anlagen zur Behandlung von überwa- chungsbedürftigen 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
	132	9.10 (1)	Anlagen zum Umschlagen von überwa- chungsbedürftigen und besonders überwa- chungsbedürftigen 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 von Gestein, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt
	133	10.7 (2)	Anlagen zum Vulkanisieren von Natur- oder Synthesekautschuk unter Verwendung von Schwefel oder Schwefelverbindungen, ausgenommen Anlagen, in denen - weniger als 50 kg Kautschuk je Stunde verarbeitet werden oder

V	134	10.21 (2)	Anlagen zur Innenreinigung von Eisen- bahnkesselwagen, Straßentankfahrzeugen oder Tankcontainern sowie Anlagen zur automatischen Reinigung von Fässern einschließlich zugehöriger Aufarbeitungs- anlagen, soweit die Behälter von organi- schen Stoffen gereinigt werden, ausge- nommen Anlagen, in denen Behälter aus- schließlich von Nahrungs-, Genuss- oder Futtermitteln gereinigt werden
	135	10.23 (2)	Anlagen zur Textilveredelung durch Sen- gen, Thermofixieren, Thermoisolieren, Beschichten, Imprägnieren oder Appretie- ren, einschließlich der zugehörigen Trock- nungsanlagen, 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 ein- schließlich 100.000 EGW
	138	-	Anlagen zur Gewinnung oder Aufbereitung von Sand, Bims, Kies, Ton oder Lehm
	139	-	Anlagen zur Herstellung von Kalksandstei- nen, Gasbetonsteinen oder Faserzement- platten unter Dampfüberdruck
	140	-	Anlagen zur Herstellung von Bauelementen oder in Serien gefertigten Holzbauten
	141	-	Deponieklasse II, i.S. der Technischen Anleitung Siedlungsabfall (Siedlungsabfall- deponien und vergleichbare Deponien)
	142	-	Deponieklasse I i.S. der Technischen Anlei- tung Siedlungsabfall (Inertstoffdeponie, Erdaushub- oder Bauschuttdeponien)
	143	-	Anlagen zur Herstellung von Schienenfahr- zeugen
	144	-	Presswerke (*)
	145	-	Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen in geschlossenen

		146	-	Hallen (*) Stab- oder Drahtziehereien (*)
		147	-	Schwermaschinenbau
		148	-	Emaillieranlagen
		149	-	Schrottplätze
		150	-	Margarine- oder Kunstspeisefettfabriken
		151	-	Auslieferungslager für Tiefkühkost (*)
		152	-	Betriebshöfe der Müllabfuhr oder der Stra- ßendienste (*)
		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 Verwen- dung von Fluss-Säure
		155	2.10 (2)	Anlagen zum Brennen keramischer Er- zeugnisses 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 elekt- risch beheizte Brennöfen, die diskontinuier- lich 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 Kokillengießma-
	200			

				schinen 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)
VI		157	3.8 (2)	Anlagen, die aus einer oder mehreren Druckgießmaschinen mit Zuhaltekräften von 2 Meganewton oder mehr bestehen
		158	3.10 (2)	Anlagen zur Oberflächenbehandlung von Metallen unter Verwendung von Fluss- oder Salpetersäure, ausgenommen Chromatie- ranlagen
		159	5.7 (2)	Anlagen zur Verarbeitung von flüssigen ungesättigten Polyesterbarzen mit Stryrol- 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, Fahrzeug- bau oder Behälterbau
		160	5.10 (2)	Anlagen zur Herstellung von künstlichen Schleifscheiben, -körpern, -papieren oder - geweben unter Verwendung organischer Binde- oder Lösungsmittel
		161	5.11 (2)	Anlagen zur Herstellung von Polyurethan- formteilen, 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 thermoplasti- schen Polyurethangranulaten
		162	7.1 (1)	Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder Mastkälbern oder zum Halten oder zur getrennten Aufzucht von Schwei-

				<p>nen mit</p> <p>a) 3.200 bis weniger als 14.000 Hennenplätzen,</p> <p>b) 6.400 bis weniger als 28.000 Junghennenplätzen,</p> <p>c) 6.400 bis weniger als 28.000 Mastgeflügelplätzen,</p> <p>d) 3.200 bis weniger als 14.000 Truthühnermastplätzen,</p> <p>e) 120 bis weniger als 525 Mastschweineplätzen (Schweine von 30 kg oder mehr Lebendgewicht),</p> <p>f) 40 bis weniger als 175 Sauenplätzen einschließlich dazugehöriger Ferkelaufzuchtplätze (Ferkel bis weniger als 30 kg Lebendgewicht),</p> <p>g) 50 bis weniger als 225 Sauenplätzen einschließlich dazugehöriger Ferkelaufzuchtplätze (Ferkel bis weniger als 10 kg Lebendgewicht) oder</p> <p>h) 350 bis weniger als 1.500 Ferkelplätzen für die getrennte Aufzucht (Ferkel von 10 bis weniger als 30 kg Lebendgewicht),</p> <p>i) 75 bis weniger als 200 Mastkälberplätzen</p> <p>auch soweit nicht genehmigungsbedürftig</p>
VI		163	7.5 (2)	<p>Anlagen zum Räuchern von Fleisch- oder Fischwaren, ausgenommen</p> <p>- Anlagen in Gaststätten und</p> <p>- Räuchereien mit einer Räucherleistung von weniger als 1.000 kg Fleisch- oder Fischwaren je Woche</p>
		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, Biertrebertrocknungsanlagen 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
VI		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 Klebmitteln 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	10.10 (2) 10.11 (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	10.15 (2)	Prüfstände für oder mit Verbrennungsmotoren oder Gasturbinen mit einer Leistung von 300 KW oder mehr
		174	10.17 (2)	Anlagen, die an 5 Tagen oder mehr je Jahr der Übung oder Ausübung des Motorsports in lärmschutztechnisch optimierten Hallen dienen, ausgenommen Modellsportanlagen (*)
		175	10.20 (2)	Anlagen zur Reinigung von Werkzeugen, Vorrichtungen oder sonstigen metallischen Gegenständen durch thermische Verfahren
		176		Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Nieten, Muttern, Schrauben, Kugeln, Nadeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Druckumformen auf Automaten sowie Automatendrehereien (*)

		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 -anhängern
		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 Asbestzeugnissen auf Maschinen

VII		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 begehbare Handstrahlkabinen
		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 Fertigerichten (Kantinedienste, 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, Industrierwatte 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-, Telefon-, Telegrafie- oder Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie

VII	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

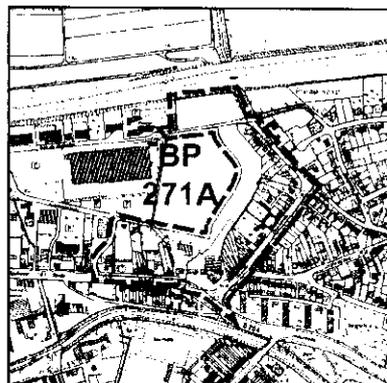
1.	EINLEITUNG	2
1.1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DER BAULEITPLÄNE	2
1.2	DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND DIE ART DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ZIELE	2
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	4
2.1	AUSWIRKUNGEN 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 Prüfmethoden sowie Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans Angemessenerweise verlangt werden kann. Die Ergebnisse der zwischenzeitlich für die Bearbeitung des Bebauungsplans erforderlichen Gutachten wurden hierbei berücksichtigt. Die Beschreibung und Bewertung der geprüften Umweltbelange 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

- Gebietsentwicklungsplan

Der von der Landesplanungsbehörde mit Erlass vom 28. Januar 2003 genehmigte Gebietsentwicklungsplan 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.

- 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

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder einem ortsnahen Oberflächengewässer zuzuführen. Im Rahmen der Bebauungsplanbearbeitung wurde in einem hydrogeologischen Gutachten im April 2005 die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes untersucht. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer im Bereich des Untersuchungsgebietes möglich ist. Die weitere Klärung der Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im Bebauungsplan.

- Lärmschutz

Zu den klassischen Aufgaben der Bauleitplanung gehört die am Grundgedanken des vorbeugenden Immissionsschutzes (§ 1 BauGB) orientierte Ordnung der baulichen Nutzungen. Diese soll so erfolgen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (§ 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz). Eine sorgfältige Abwägung setzt voraus, dass die festgestellten Immissionskonflikte anhand der einschlägigen technischen Regelwerke erfasst und bewertet werden. Im Sinne eines vorsorgenden Umweltschutzes sollte das planerische Bemühen darauf abzielen, die jeweils einschlägigen Orientierungs- oder Richtwerte einzuhalten. Hierzu gehört auch, eine planerische Möglichkeit zur Minderung der Immissionsbelastung zu prüfen.

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

2. Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

2.1 Auswirkungen auf Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

2.1.1 Beschreibung der Bestandssituation

Das Plangebiet ist der Großlandschaft „Niederrheinische Bucht“ und hier der naturräumlichen Haupteinheit „Jülicher Börde“ (Aldenhovener Lößplatte) zuzuordnen. Das Landschaftsbild selbst wird durch die nördlich des Gebietes verlaufende Bundesautobahn, das unmittelbar westlich angrenzende SB-Warenhaus sowie die sich 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.

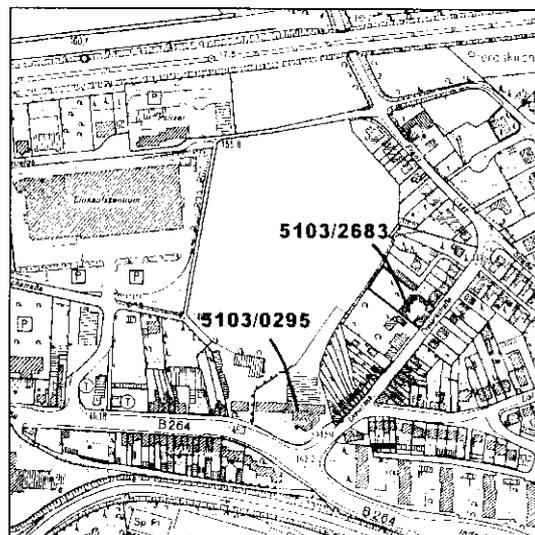
Der erforderliche Ausgleich für die ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt überwiegend auf einer Fläche außerhalb des Bebauungsplanes. Hier erfolgt eine genaue Zuordnungsfestsetzung der einzelnen Eingriffsbereiche zu den Ausgleichsmaßnahmen.

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 der Änderung 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. <math>< 5\text{ m}</math> 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.

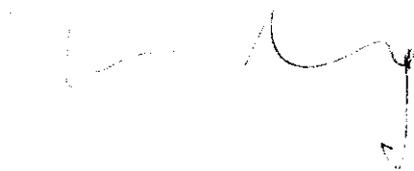
Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes wurden seitens der Stadt Eschweiler bereits im Rahmen des „Ökokontos“ umgesetzt. Für die Herstellung der Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes (öffentliche Grünfläche) wird eine Regelung im Erschließungsvertrag getroffen. Hier erfolgt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

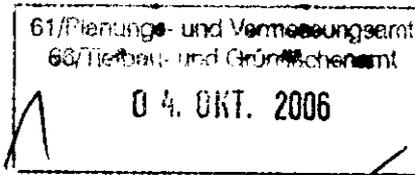
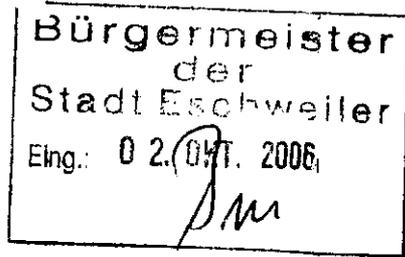
Eschweiler, den 30.7.2007

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name, possibly 'K. Meyer', written over a horizontal line.

**Stellungnahmen der Bürger
zum Bebauungsplan
271 - Auerbachstraße -**

Wilh. Wagemann
Luisenstr. 86
52249 Eschweiler

Eschweiler, den 27. 09. 06



Bürgermeister
Rudi Bertram
Rathaus
52249 Eschweiler

Sehr geehrter Herr Bürgermeister!

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Wagemann

Fr

610

U 4. 10.

r.d.v. BP 271

IS 18/10



Handelsgesellschaft mbH

AIXTRA SPORT Handelsgesellschaft mbH

Frau BLASBERG bei
Stadt Eschweiler
Zum Bebauungsplan 271 AUERBACHSTR.

Anregung mit Bitte um Stellungnahme!

52428 Jülich
Kleine Bursstraße 10-12
Tel.: 024 61/34 04 40
Fax: 024 61/34 04 41

52249 Eschweiler
Englerthstraße 1 a/b
Tel.: 024 03/83 95 55
Fax: 024 03/83 95 56

52379 Langerwehe
Hauptstraße 66
Tel.: 024 23/72 57
Fax: 024 23/72 58

52349 Düren
Markt 37
Tel.: 024 21/96 30 57
Fax: 024 21/96 30 58

52477 Alsdorf
Denkmalplatz 65
Tel.: 024 04/2 06 01
Fax: 024 04/2 27 90

52146 Würselen
Kaiserstraße 14
Tel.: 024 05/42 07 31
Fax: 024 05/42 07 56

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

09. NOV. 2005

LESERBRIEF

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

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

Es ist Ihnen anscheinend lieber I€-Läden und jede Menge Leerstände in der Kernstadt zu haben, als aktiv die Innenstadt zu stärken. Das Einzelhändler der Stadt FW 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?

31.10.05
NACHTRECHT
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 Gesamteinzelhandelsfläche in Deutschland. 60 Prozent der neuen Verkaufsflächen sind in zentraler Innenstadtlage geplant, 35 Prozent in den Stadtteilen, der Rest von 4 Prozent auf der „grünen Wiese“.

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

S. Stubbels!

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 begrü-

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

Gefahr für City

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

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

Zahl der Shopping-Center seit 1995 verdoppelt

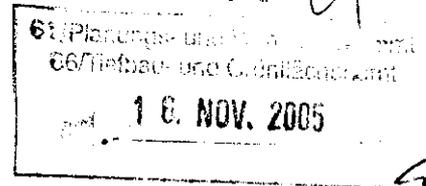
- ▶ Anzahl und Fläche der Shopping-Center in Deutschland haben sich in den letzten 10 Jahren fast verdoppelt. Nach Erhebungen des Euro-Handelsinstituts werden zum 1. Januar 2006 in der Bundesrepublik 372 großflächige Shopping-Center bestehen.
- ▶ Betrug die Verkaufsfläche von Shopping Centern 1980 noch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

TEL. 02461 340440 JIER

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.

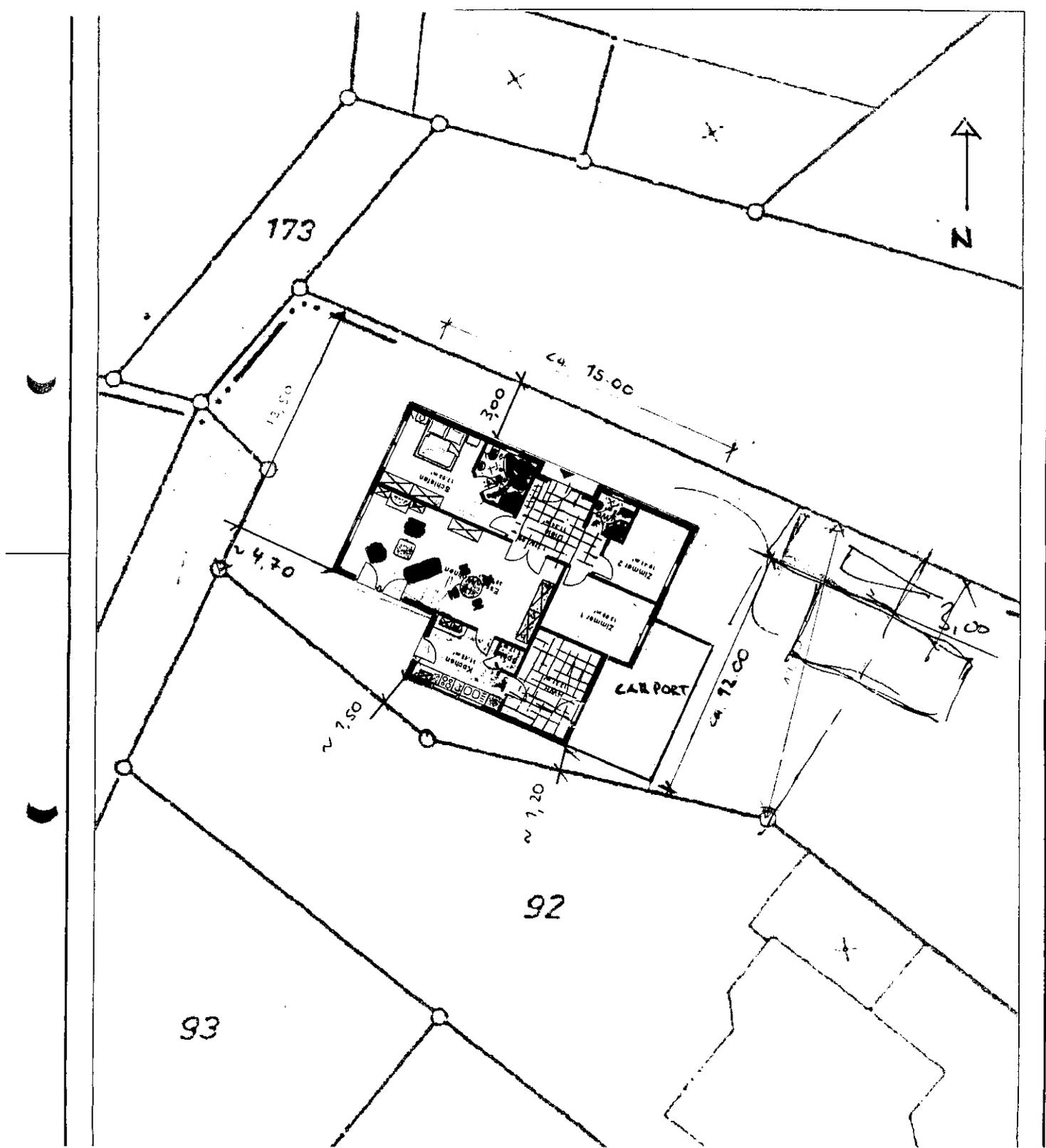
Dies würde bedeuten, daß die hintere Baugrenze dieses Grundstückes nach Osten hin um
ca. 5 m verschoben werden müßte, um im Westen den Bungalow nicht auf die Baugrenze
errichten zu müssen (Vorgartenbereich).

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

~ 4.70

~ 7.50

~ 7.20

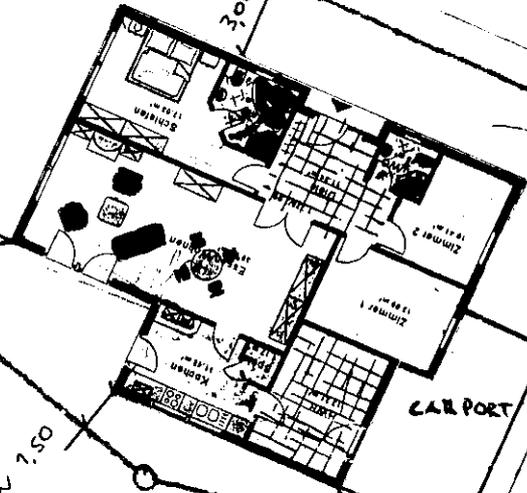
ca. 72.00

3.00

92

93

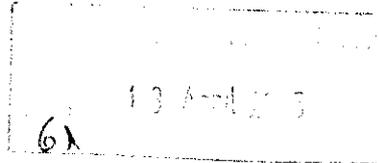
CAR PORT



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

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

Industrie- und Handelskammer
Aachen



IHK Aachen | Postfach 10 07 40 | 52007 Aachen

Stadt Eschweiler
Postfach 13 28
52233 Eschweiler

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

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

Unser Zeichen
lem/ste, V, 3

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

Aachen,
11. April 2005

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit den Planverfahren sollen in einem Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel (SO1) die Voraussetzungen für die Realisierung eines Fachmarktes mit 7.500 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 Satummärkte 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.

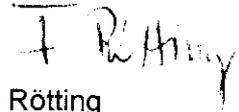
Die Lage und die Größenordnung des geplanten Fachmarktes für Unterhaltungselektronik deuten auf eine Orientierung auch auf Kunden außerhalb von Eschweiler. In der Folge sind Abzüge aus den zentralen Bereichen umliegender Städte nicht auszuschließen. In Verbindung mit den existierenden 9.000 m² Verkaufsflächen 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



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

09. NOV. 2005

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>

4/11.11. 15%
Auskunft erteilt
Barbara Lemke
Telefon: 0241 4460-234
Telefax: 0241 4460-148
E-Mail: dienst@aachen.ihk.de

Stadt Eschweiler
Eing.: 02. Nov. 2005
SM

Unser Zeichen
Iem/ste, V, 3

**Ihre Zeichen/
Ihre Nachricht vom**
610.21.10-80/
4 10.05

Aachen,
31. Oktober 2005

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Mit dem jetzt vorgelegten Planungsstand hat sich die Verkaufsfläche für den geplanten Media-Markt nur geringfügig von 3.500 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.

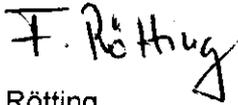
Für die 1.700 m² Sport/Camping-Sortimente wird ein Umsatz von 3,5 Millionen Euro angenommen. Die Nachfrage in der Stadt Eschweiler beläuft sich nach den Angaben der GfK Nürnberg auf 4,7 Millionen Euro. Folglich würden auf den neuen Sport/Camping-Fachmarkt 75 % der heutigen Gesamtnachfrage in diesem Sortiment 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



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

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

52 249 Eschweiler

61/Planungs- und Vermessungsamt 68/Tiefbau- und Grünflächenamt		Auskunft	Frau Gude-Starke
20. APR. 2005		Gebäude	Lagerhausstraße 20
L12.5.		Telefon	0241 / 432 6112
Stadt Eschweiler		Telefax	0241 / 432 6199
Eing.: 29. April 2005		e-mail	planungsamt@mail.aachen.de
6-7		Internet	www.aachen.de
		Aktenzeichen	
		Kostenzeichen	
		Buslinien	1, 3, 11, 13, 14, 21, 44, 46, 56, 163
		Haltestelle	Hauptbahnhof
		Datum	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

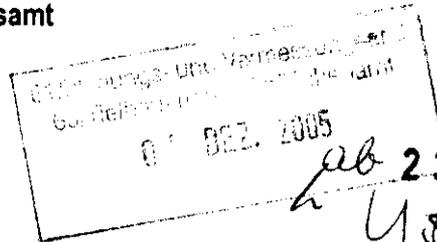
Ergänzend weist die Stadt Aachen nochmals auf die aktuelle Diskussion über die regionale Einzelhandelsentwicklung hin die zeigt, wie wichtig ein gemeinsames regionales Einzelhandelskonzept ist.

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

Handwritten signatures and initials:
Jm
III/161

25. Nov. 2005

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

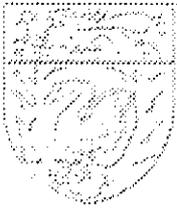
Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

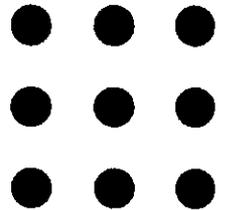


(Werner Wingefeld)

Amtsleiter des Planungsamtes



Kreis Aachen



Postanschrift: Kreis Aachen Postfach 500451 52088 Aachen

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



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 Verbissschutz, Erziehungsschnitte, Pflegeschnitte) erfolgt.

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:

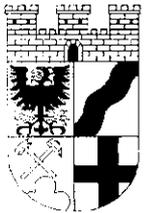

Claudia Strauch

~~Anlage~~



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

L 1355 FS 3015

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

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Begründung:

1. In dem Bebauungsplan sind im Sondergebiet 1 großflächiger Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.500 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 Versorgungsbereiche in der Stadt Würselen, insbesondere der Innenstadt, zu befürchten.

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

Öffnungszeiten:	<u>Allgemein</u>	Mo - Frei	08.30 - 12.00 Uhr,	Di	14.00 - 16.00 Uhr	Do	14.00 - 17.30 Uhr
	<u>Meldeamt</u>	Mo - Frei	08.00 - 11.30 Uhr,	Do	14.00 - 17.30 Uhr	<u>Sozialamt</u>	Mo und Mitt geschlossen
	<u>Bauordnungsamt</u>	Mo - Di	08.30 - 12.00 Uhr,	Do	14.00 - 17.30 Uhr	<u>Jugendamt</u>	Mitt geschlossen
Hausanschrift:	Stadt Würselen, Morlaixplatz 1, 52146 Würselen						
BLZ 390 500 00	BLZ 390 400 13	BLZ 391 629 80	BLZ 390 101 11				
Kto. 2 850 196 Sparkasse Aachen	Kto. 6 000 301 Commerzbank Würselen	Kto. 100 161 010 VR-Bank eG Würselen	Kto. 150 354 5600 SEB AG Aachen				
BLZ 390 700 20	BLZ 390 601 80	BLZ 370 100 50					
Kto. 5 267 000 Deutsche Bank Würselen	Kto. 1 520 723 010 Aachener Bank, Würselen	Kto. 80 50-503 Postbank Köln					

Stelle Aussagen darüber zu finden, welche Auswirkungen das hier konkret geplante Projekt auf die Nachbarkommunen haben wird. Vielmehr ist hier von einem Fachmarkt Unterhaltungselektronik am Langwahn (einem innerstädtischen Standort) und in viel geringerer Größenordnung (2.200 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 Innensadt Eschweilers unmittelbar an der Autobahnauffahrt und um mehr als die Hälfte größer geplant ist. Aus dem Einzelhandelskonzept der CIMA kann demzufolge abgeleitet werden, dass an einem solchen Standort in einer solchen Agglomeration deutlich mehr als die Hälfte des Umsatzvolumens aus benachbarten Städten (hier insbesondere auch aus dem unmittelbar benachbarten Würselen) generiert wird. Dies ist um so mehr zu erwarten, als der Elektro-Fachmarkt nicht alleine steht, sondern ergänzt wird um weitere nicht spezifizierte 4.000 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).

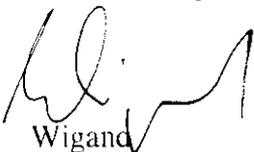
Legt man in beiden Punkten die veränderten Annahmen zugrunde, so deckt der Markt nicht (wie in der Begründung aufgeführt) die Kaufkraft von 28.500 Einwohnern, sondern von knapp 59.000 Einwohnern.

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 Einzelhandelstandortes weit ab von jedem gewachsenen Zentrum steht im Widerspruch zu dieser gemeinsamen Zielsetzung.

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung:



Wigand
Techn. Beigeordneter



STADT WÜRSELEN · POSTFACH 1160 · 52135 WÜRSELEN

STADT WÜRSELEN DER BÜRGERMEISTER



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

52249 Eschweiler

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 Kaufkrafterhöhung 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 390 400 13 Kto. 6 000 301 Commerzbank Würselen BLZ 391 629 80 Kto. 100 161 010 VR-Bank eG Würselen BLZ 390 101 11 Kto. 150 354 5600 SEB AG Aachen
BLZ 390 700 20 Kto. 5 267 000 Deutsche Bank Würselen BLZ 390 601 80 Kto. 1520723010 Aachener Bank, Würselen BLZ 370 100 50 Kto. 80 50-503 Postbank Köln

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 (Elektrohausgeräte 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.

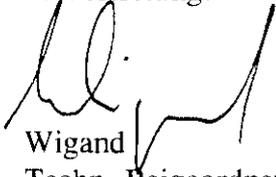
Das heißt, dass allein im Bereich Unterhaltungselektronik nur durch diesen einen Fachmarkt die branchenspezifische Kaufkraft der Einwohner Eschweilers knapp ausreicht. Aufgrund der Agglomeration mit den anderen Branchen und Sortimenten dürfte der Kaufkraftabfluss aus der Umgebung weit höher sein und 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 Einzelhandelstandortes weit ab von jedem gewachsenen Zentrum steht im Widerspruch zu dieser gemeinsamen Zielsetzung.
6. In dem Schreiben der Stadt Eschweiler vom 07. 11. 2005 an die Bezirksregierung Köln wird davon ausgegangen, dass das Nachfragepotenzial in der Stadt Eschweiler im Segment Sportartikel bei 4,8 Mio. Euro liegt. Gemäß des sich in Arbeit befindenden Regionalen Einzelhandelskonzeptes sind es jedoch nur 4,6 Mio. Euro. In dem Einzelhandelskonzept der CIMA wird von einem durchschnittlichen Umsatz von 2.000 Euro/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

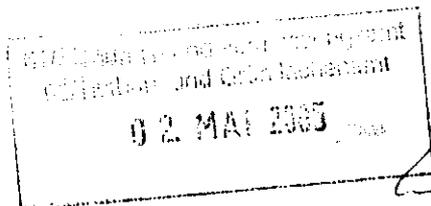


STAATLICHES UMWELTAMT AACHEN

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

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
Postfach 13 28

52233 Eschweiler



6/2005 FS
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

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.

Alllasten und Bodenschutz

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

Zu den von Ihnen ermittelten Alllastverdachtsflächen 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 Alllast 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 Alllasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" (veröffentlicht im MBl. NW. 1992, S. 876).

Grundwasser

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

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

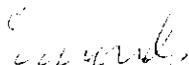
Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)

Gegen die o.g. Planung bestehen Bedenken.

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

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

Im Auftrag


Emonds



STAATLICHES UMWELTAMT AACHEN

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

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
Postfach 13 28

52233 Eschweiler

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

3 1. 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 2/1</i>	27.10.2005

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

hier: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Zu der Planung hatte ich mit o.g. Schreiben eine Stellungnahme abgegeben.

Unter Berücksichtigung der im Rahmen der Offenlage vorgelegten Unterlagen wurde der Sachverhalt jetzt von mir nochmals mit folgendem Ergebnis überprüft:

Immissionsschutz

1) Wohnhaus, Auerbachstr. 6

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

2) Neugeplantes Wohngebiet

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

eMail poststelle@stua-ac.nrw.de

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 Lärmbelästigungen (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.

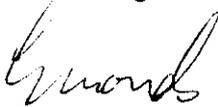
Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)

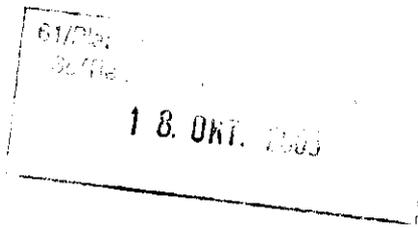
Gegen das von Ihnen geplante Entwässerungskonzept bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Für eine abschließende Beurteilung hinsichtlich der vorgesehenen Niederschlagswasserbeseitigung bitte ich noch um Zusendung des hydrogeologischen Gutachtens.

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



**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 18/10

→ FK 06 z.k. 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

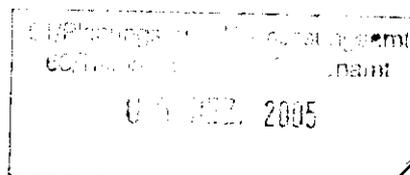
Aufsichtsratsvorsitzender: Björn Jansen
Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Hans Joachim Sistenich

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

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

STADT HERZOGENRATH

Der Bürgermeister



Postanschrift: Stadt Herzogenrath - Postfach 1280 - 52112 Herzogenrath

Stadt Eschweiler
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

25.11.2005
[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

U 5-12
FS

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 Würselen
Kto. 1000210010
BLZ. 39162980

SNS Bank
Rekeningnummer
89.33.02.171

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

Allgemeine Öffnungszeiten:

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

Bürgerbüro

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

Bushaltestellen am Rathaus:

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

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.

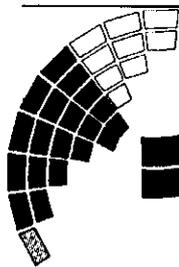
Insbesondere im Hinblick auf den Fachmarkt Unterhaltungselektronik lassen die Planungen erhebliche negative Auswirkung auf die Stadt Herzogenrath befürchten. Die Aussage, die Stadt Eschweiler könne die angenommene Kaufkrafthöhung aus der Kaufkraft der eigenen Bevölkerung generieren, sowie die mit Schreiben 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]
(Rüdiger Staron)
Technischer Dezernent

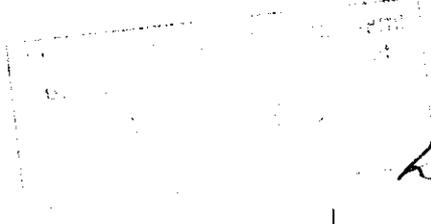


Stadt
ALSDORF
Der Bürgermeister

Stadt Alsdorf
Eing.: 22. Nov. 2005
610

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

Stadtverwaltung Eschweiler
Abt. 610
Rathausplatz 1
52249 Eschweiler



75 23
11
→ FK → 161 23/11
75
125 11

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

Aus der Mitte des Rates der Stadt Alsdorf werden Fragen nach der Sinnhaftigkeit eines regionalen Konzeptes gestellt, wenn parallel Einzelbestrebungen Eschweilers bekannt werden, die eventuell einschränkende 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: Bei Durchwahl: 02404/50-0

Bei Durchwahl: 02404/50-386

Fax: 02404/50411 Bei Durchwahl: 02404/22640

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 Aaystelle:

Dienstag und Freitag 8.30 - 12.00 Uhr
Mittwoch 14.00 - 18.00 Uhr

ansonsten ausschließlich nach telefonischer Vereinbarung



Verkehrsverbinding:

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

Konten der Stadtkasse:

Sparkasse Aachen Alsdorf
1500362 (BLZ 390 500 00)

Aachener Bank Alsdorf
3000492018 (BLZ 390 601 80)

Deutsche Bank Alsdorf
4160040 (BLZ 390 700 20)

Dresdener Bank Alsdorf
2624333 (BLZ 390 800 05)

Postbank Köln
19875-503 (BLZ 370 100 50)

VR Bank
4700571012 (BLZ 391 629 80)

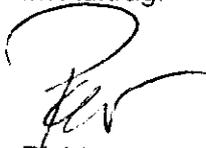
Spar- und Darlehnskasse Hoengen
3000610010 (BLZ 370 693 55)

Volksbank Stoberg 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 Städtereion Aachen von dort unterstützt wird.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag:



Richter

Der Bürgermeister

☒ STADT DÜREN – Amt 61 - 52348 Düren

Stadt Eschweiler

Eing.: 08. Mai 2006

610



FK III
610

Stadt Eschweiler
Rathausplatz 1
52249 Eschweiler

Planungs- und Vermessungsamt
Theater- und Grünflächenamt

08. MAI 2006

U 15.5.

FS 2205
b. 12.

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

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

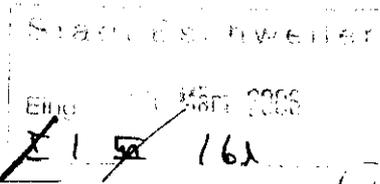
~~Dez 35~~

Ø Bezirksregierung Köln,

Dez. 35

Der Bürgermeister

54 STADT DÜREN – Amt 61 - 52348 Düren



Stadt Eschweiler
Rathausplatz 1
52249 Eschweiler

Kornig

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 Vert FK 13/3)

13/3

13.02.2006
14.03.

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Nach erster Prüfung sind die folgenden Feststellungen zu treffen:

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

Mit freundlichen Grüßen
in Vertretung

(Wabbel)
Technischer Beigeordneter

Ø Bezirksregierung Köln, Dez. 35