



Stadt Eschweiler  
Der Bürgermeister  
610 - Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

**195/07**

1

# Sitzungsvorlage

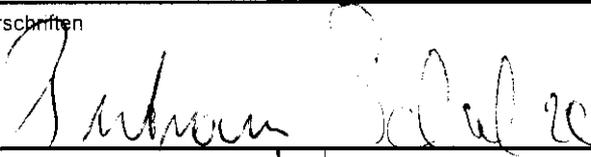
Datum: **02. Aug. 2007**

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

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 271B - Auerbachstraße -  
hier: Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss der öffentlichen Auslegung**

Beschlussentwurf:

- I. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 271B - Auerbachstrasse - gemäß §2 Abs. 1 BauGB im Sinne des § 12 BauGB mit dem in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich wird beschlossen.
- II. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 271B - Auerbachstraße - (Anlage 1) mit Begründung (Anlage 2) einschließlich Umweltbericht wird zum Zweck der 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
<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>
<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja			
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung

### **Sachverhalt:**

In seiner Sitzung am 28.03.2007 hat der Rat der Stadt Eschweiler die Fortführung des Projektes „Auerbachstraße, Ansiedlung Media /Saturn“ auf der Basis eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. (VV 073/07). Ein Investor hat sich in einem städtebaulichen Vertrag (VV 196/07) verpflichtet, das Projekt zu bestimmten Konditionen und innerhalb bestimmter Fristen durchzuführen. Die Projektgrundstücke liegen in einem Teilbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 271 - Auerbachstraße -. Der bisherige Bebauungsplan 271 wird aufgeteilt in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 271B - Auerbachstraße - und den Bebauungsplan 271A - Auerbachstraße -. Beide Verfahren sollen weiterhin parallel vorangetrieben werden.

Mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 271B - Auerbachstraße- und dem dazugehörigen Durchführungsvertrag kann gewährleistet werden, dass das Projekt innerhalb bestimmter Fristen und zu den von der Stadt vorgegebenen Konditionen umgesetzt wird. Andernfalls kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgehoben werden.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 (1) BauGB kann im Planverfahren abgesehen werden, da die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt ist. Im Bebauungsplanverfahren 271 - Auerbachstraße - wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 17.03.2005 bis 14.04.2005 durchgeführt. Aus diesem Grund kann sich als nächster Verfahrensschritt an den Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 271B - Auerbachstraße - die Offenlage anschließen.

Die Verwaltung empfiehlt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 271B - Auerbachstraße - und den Planentwurf zum Zweck der 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

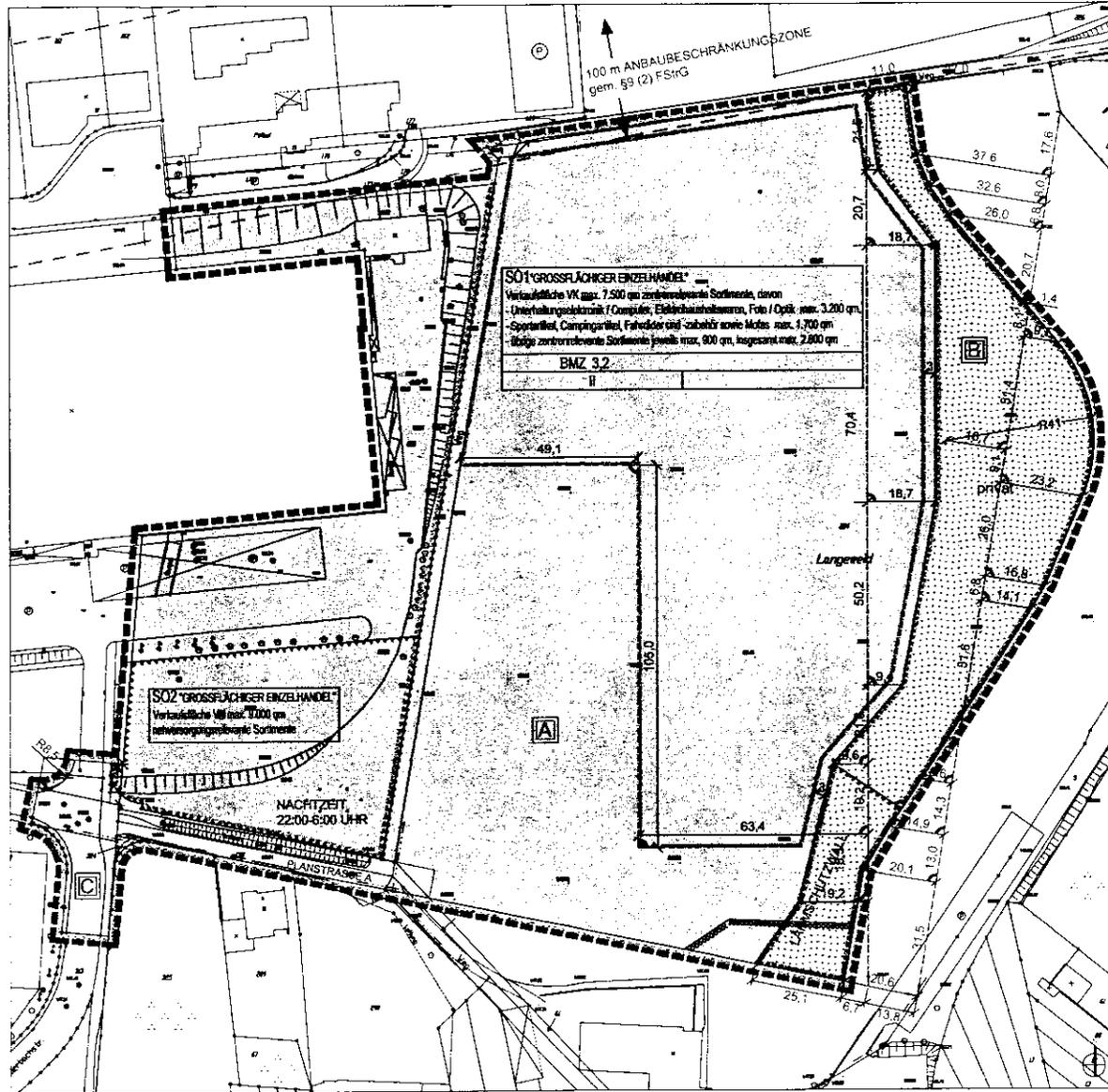
### **Haushaltsrechtliche Betrachtung:**

Nach der neuen Projektkonstruktion zur Ansiedlung von „Media / Saturn“ entstehen im Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 271 B keine haushaltsrechtlich relevanten Ausgaben bzw. Einnahmen mehr. Alle Planungs- und Erschließungskosten werden durch den Vorhabenträger getragen. Dies ist in dem städtebaulichen Verpflichtungsvertrag (VV 196/07) bzw. wird in einem Durchführungsvertrag geregelt.

### **Anlagen:**

1. Bebauungsplanentwurf (Planverkleinerung)
2. Textliche Festsetzungen
3. Begründung zum Planentwurf mit Umweltbericht

# STADT ESCHWEILER VBP 271B - AUERBACHSTRASSE -



**Technische Einzelheiten**

1. Die Baugruben sind nach dem Gelände zu lagern. Die Fundamente sind auf dem Gelände zu lagern. Die Fundamente sind auf dem Gelände zu lagern.

2. Die Baugruben sind nach dem Gelände zu lagern. Die Fundamente sind auf dem Gelände zu lagern. Die Fundamente sind auf dem Gelände zu lagern.

3. Die Baugruben sind nach dem Gelände zu lagern. Die Fundamente sind auf dem Gelände zu lagern. Die Fundamente sind auf dem Gelände zu lagern.

4. Die Baugruben sind nach dem Gelände zu lagern. Die Fundamente sind auf dem Gelände zu lagern. Die Fundamente sind auf dem Gelände zu lagern.

5. Die Baugruben sind nach dem Gelände zu lagern. Die Fundamente sind auf dem Gelände zu lagern. Die Fundamente sind auf dem Gelände zu lagern.

6. Die Baugruben sind nach dem Gelände zu lagern. Die Fundamente sind auf dem Gelände zu lagern. Die Fundamente sind auf dem Gelände zu lagern.

7. Die Baugruben sind nach dem Gelände zu lagern. Die Fundamente sind auf dem Gelände zu lagern. Die Fundamente sind auf dem Gelände zu lagern.

8. Die Baugruben sind nach dem Gelände zu lagern. Die Fundamente sind auf dem Gelände zu lagern. Die Fundamente sind auf dem Gelände zu lagern.

9. Die Baugruben sind nach dem Gelände zu lagern. Die Fundamente sind auf dem Gelände zu lagern. Die Fundamente sind auf dem Gelände zu lagern.

10. Die Baugruben sind nach dem Gelände zu lagern. Die Fundamente sind auf dem Gelände zu lagern. Die Fundamente sind auf dem Gelände zu lagern.

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

**STADT ESCHWEILER**

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 271 B - AUERBACHSTRASSE -**

STADT ESCHWEILER M. 1:500



<p>1. Die Baugruben sind nach dem Gelände zu lagern. Die Fundamente sind auf dem Gelände zu lagern. Die Fundamente sind auf dem Gelände zu lagern.</p>	<p>2. Die Baugruben sind nach dem Gelände zu lagern. Die Fundamente sind auf dem Gelände zu lagern. Die Fundamente sind auf dem Gelände zu lagern.</p>	<p>3. Die Baugruben sind nach dem Gelände zu lagern. Die Fundamente sind auf dem Gelände zu lagern. Die Fundamente sind auf dem Gelände zu lagern.</p>	<p>4. Die Baugruben sind nach dem Gelände zu lagern. Die Fundamente sind auf dem Gelände zu lagern. Die Fundamente sind auf dem Gelände zu lagern.</p>	<p>5. Die Baugruben sind nach dem Gelände zu lagern. Die Fundamente sind auf dem Gelände zu lagern. Die Fundamente sind auf dem Gelände zu lagern.</p>	<p>6. Die Baugruben sind nach dem Gelände zu lagern. Die Fundamente sind auf dem Gelände zu lagern. Die Fundamente sind auf dem Gelände zu lagern.</p>
--	--	--	--	--	--

## **Textliche Festsetzungen:**

### 1. Sondergebiet SO1

1.1 Gem. § 11 (2) Bau NVO wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel, Verkaufsfläche VK max. 7.500 qm zentrenrelevante Sortimente, davon Unterhaltungselektronik / Computer, Elektrohaushaltswaren, Foto / Optik max. 3.200 qm, Sportartikel, Campingartikel, Fahrräder und -zubehör sowie Mofas max. 1.700 qm, übrige zentrenrelevante Sortimente jeweils max. 900 qm, insgesamt max. 2.600 qm“

festgesetzt. Zulässig sind:

#### 1.1.1 Fachmarkt für Unterhaltungselektronik:

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

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

#### 1.1.2 Fachmärkte für Sportartikel:

Auf insgesamt maximal 1.700 qm Verkaufsfläche sind Fachmärkte für

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

zulässig.

#### 1.1.3 Übrige Fachmärkte:

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

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

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

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

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

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

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

### 2. Sondergebiet SO 2

2.1 Gem. § 11 (2) Bau NVO wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel, Verkaufsfläche VK max. 9.000 qm nahversorgungsrelevante Sortimente“

festgesetzt. Zulässig sind dem Sondergebiet dienende Stellplätze.

### 3. Werbeanlagen

3.1. Die Höhe der Werbeanlagen in den Sondergebieten SO1 und SO2 wird auf max. 14,0 m über Geländeoberkante festgesetzt.

#### 4. Lärmschutz

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

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

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

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

#### 5. Private Grünfläche

5.1 In der als private Grünfläche festgesetzten Fläche sind auch Aufschüttungen mit einer Fläche > 400 qm zur Modellierung der Geländeoberfläche zulässig.

5.2 Im Bereich der festgesetzten Grünfläche sind folgende Pflanzmaßnahmen durchzuführen:

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

#### 6. Zuordnungsfestsetzung Eingriff-Ausgleich

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

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

### **Kennzeichnungen:**

#### 1. Baugrundverhältnisse:

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

## Hinweise:

### 1. Grundwasser:

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

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

### 2. Schutzzonen der Bundesautobahn

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

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

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

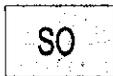
c) dürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung angebracht oder aufgestellt werden.

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

**Legende:**

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

1. Art der baulichen Nutzung

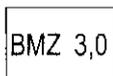


Sonstige Sondergebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

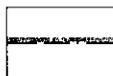


Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



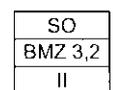
Baumassenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone



Art der baulichen Nutzung

Baumassenzahl

Anzahl der Vollgeschosse

4. Verkehrsflächen

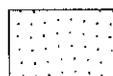


Strassenverkehrsflächen



Strassenbegrenzungslinie

5. Grünflächen



Private Grünflächen

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



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

7. Sonstige Planzeichen



Umgrenzungen der Flächen für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (s. Festsetzung 4. Lärmschutz)



Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (s. Festsetzung 4. Lärmschutz)



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



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Vorhaben- und Erschließungsplanes

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



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

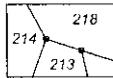


Hinweis auf die Schutzzonen der Bundesautobahn

8. Sonstige Darstellungen



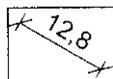
vorhandene Gebäude



Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern



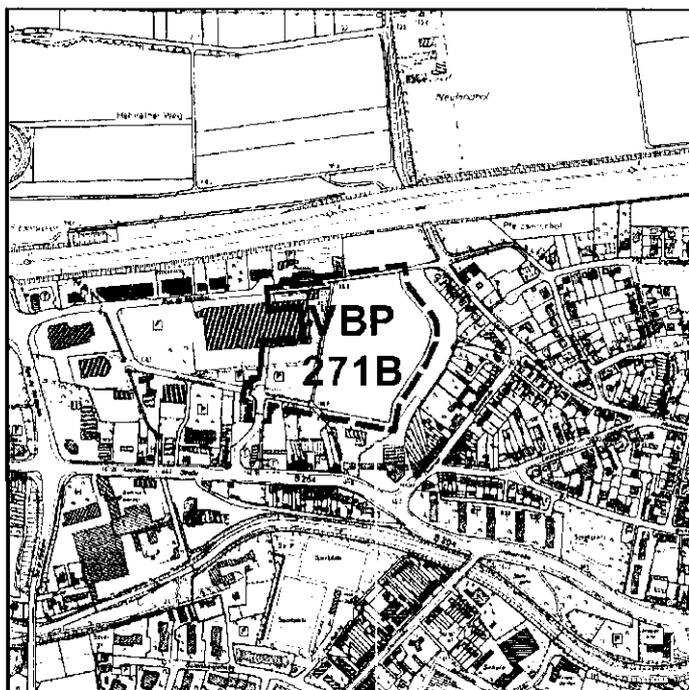
Bezugslinie für Vermaßung



Vermaßung

# Stadt Eschweiler

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBP 271B - Auerbachstrasse -



### **Begründung**

gemäß § 2 a und § 9 (8) BauGB

**Teile A und B**

# **Stadt Eschweiler**

**Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 271B  
- Auerbachstraße -**

## **Begründung**

gemäß § 2 a BauGB  
und § 9 (8) BauGB

**TEIL A**

<b>1.</b>	<b>PLANUNGSANLASS</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN</b>	<b>3</b>
2.1	RECHTSGRUNDLAGEN	3
2.2	STADTSTRUKTUR, ZENTRENKONZEPT, ZULÄSSIGKEIT VON GROßFLÄCHIGEM EINZELHANDEL IN SONDERGEBIETEN	4
2.3	GELTUNGSBEREICH	8
2.4	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	8
2.5	STÄDTEBAULICHE SITUATION	8
<b>3.</b>	<b>ZIEL UND ZWECK DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>9</b>
<b>4.</b>	<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT</b>	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN</b>	<b>10</b>
5.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	10
5.1.1	SO1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (gem. §11 BauNVO)	10
5.1.2	SO2 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (gem. §11 BauNVO)	10
5.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	10
5.3	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	11
5.4	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	11
5.4.1	Äußere Erschließung	11
5.4.2	Innere Erschließung	11
5.5	VER- UND ENTSORGUNG	11
5.6	GRÜNFLÄCHEN	12
5.7	EINGRIFFS- AUSGLEICHSBILANZIERUNG	12
5.8	IMMISSIONEN	12
5.8.1	Aktiver Lärmschutz	12
5.9	KENNZEICHNUNGEN	13
5.10	HINWEISE	13
5.10.1	Grundwasser	13
5.10.2	Altlasten	13
5.10.3	Schutzzonen der Bundesautobahn	13
<b>6.</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>14</b>
<b>7.</b>	<b>BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN</b>	<b>14</b>
<b>8.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE DATEN</b>	<b>14</b>

## 1. Planungsanlass

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

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

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

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

Um diese Entwicklung vorzubereiten wurde im Jahr 2005 der Bebauungsplan 271 - Auerbachstraße - zur Aufstellung beschlossen. Im Projektverlauf stellte sich heraus, dass eine Fortführung der Ansiedlung eines Fachmarktzentrums in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zielorientierter umgesetzt werden kann. Aus diesem Grund wurde das 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.

## 2. Planungsvorgaben

### 2.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414, 2004) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.133) 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)

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

### **Einleitung**

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

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

Die Einzelhandelsentwicklung in Eschweiler muss aus der strukturellen und ortsspezifischen Situation heraus gefördert werden und sich auf eine Verbesserung der Versorgungssituation konzentrieren. In den Leitlinien der Stadtentwicklung firmiert die Stadt sowohl aus ihrer Tradition heraus, als auch in zukünftiger Perspektive als die Einkaufsstadt sowohl zur Versorgung der eigenen Bevölkerung, wie als bedeutsamer Standort in der räumlichen Struktur. Großflächiger Einzelhandel auf Entwicklungsflächen und Ergänzungsstandorten kann insofern auch als Frequenzbringer für den vorhandenen Einzelhandel dienen und die regionale Bedeutsamkeit des Standortes steigern.

Der Stadt und den großflächigen Einzelhandelsbetrieben muss eine Perspektive für Ansiedlungsvorhaben gegeben werden. Mit der Festsetzung von Sondergebieten – und hier handelt es sich nur um eine Arrondierung – sowie der Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente bei großflächigen Handelsbetrieben außerhalb des Zentrums erhalten auch die „großen Handelsbetriebe“ Planungs- und Investitionssicherheit.

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

Diese planungsrechtlichen Maßnahmen führt die Stadt auch damit zum Erfolg, dass sie gleichzeitig in den zentralen Standort investiert. Dazu werden handelswirtschaftliche und städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen (Aufwertung des öffentlichen Raumes) in der zentralen Handelslage vorangetrieben.

Nur diese zusammenhängende und vernetzte Vorgehensweise kann der Stadt auch in Zukunft eine Perspektive als Einzelhandelsstandort geben. In diesem Zusammenhang ist der hier entwickelte Standort zu sehen als:

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

### **Prüfraster**

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

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

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

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

### Projektkonzeptionen

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

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

### Zentralörtliche Gliederung

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

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

Die Stadt Eschweiler liegt verkehrsgünstig an den Anschlussstellen Eschweiler und Weisweiler der Autobahn A4 (Köln-Aachen) und an der A44 (Aachen-Düsseldorf) über die L238 und L240 im Osten des Kreises Aachen, rund 20 km vom Stadtzentrum Aachen entfernt. Das Stadtgebiet liegt unmittelbar an der DB-Strecke Aachen - Köln und an der Strecke der EUREGIO-Bahn.

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

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

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

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

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

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

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

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

Mit der Ansiedlung dieser Fachmärkte wird die Tragfähigkeit des Versorgungsbereiches der Stadt Eschweiler im Sinne der Übereinstimmung mit der zentralörtlichen Gliederung nicht

überschritten. Somit entstehen keine negativen Auswirkungen oder gar Gefährdungen auf zentrale Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden.

### **Funktionale Zuordnung**

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

### **Räumliche Zuordnung**

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

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

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

Der den Hauptgeschäftsbereich komplementierende Ergänzungsstandort ist in der Lage, konzentrierten Geschäftsbesatz mit Magnetfunktion im Sinne eines Fachmarktzentrum aufzunehmen. Die kleinteilige Parzellenstruktur und die Verkehrsverhältnisse der Kernzone ermöglichen großflächigen Einzelhandelsbetrieben - die die Stadt zur Erfüllung ihrer Versorgungsaufgaben benötigt - keinen Standort. Die Geschäftslagen in der gründerzeitlichen Innenstadt südlich und nördlich der Indestraße überschreiten kaum Flächengrößen von 400 qm. Ein spezialisiertes Fachmarktangebot bedarf aber größerer Einzelflächen. Eine Standortprüfung hat ergeben, dass es geeignete arrondierende Standorte im unmittelbaren Einzugsbereich der Kernzone nicht gibt. Fragliche Grundstücke sind entweder durch Private genutzt oder liegen abseits der Haupteinschließung der Innenstadt.

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

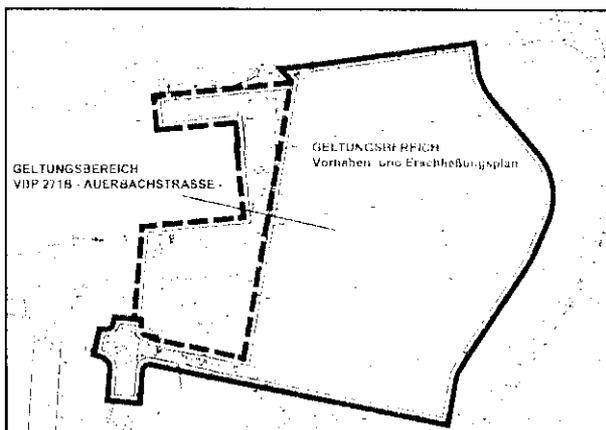
### **Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

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

## 2.3 Geltungsbereich

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

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



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

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist kleiner als der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Er verläuft im Osten entlang der Grenze des REAL-Grundstückes und des Wirtschaftsweges an der Auerbachstraße. Auf diesen Teil bezieht sich der Durchführungsvertrag der mit dem Investor abgeschlossen wird. Das Fremdgrundstück wurde mit in den Geltungsbereich einbezogen, da zum einen ein Teil der Straßenverkehrsfläche auf diesem Grundstück liegt und zum anderen Festsetzungen zum Schallschutz im südlichen Teil des REAL-Grundstückes notwendig sind.

## 2.4 Planungsrechtliche Situation

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

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

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

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

## 2.5 Städtebauliche Situation

Die zentralen Bereiche des Plangebietes sowie die Flächen nach Norden zur Autobahn hin werden zur Zeit als landwirtschaftliche Flächen genutzt durch einen landwirtschaftlichen

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

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

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

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

### **3. Ziel und Zweck des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

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

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

### **4. Städtebauliches Konzept**

Im Zentrum des Plangebietes ist ein Fachmarktzentrum mit einem Branchenmix, einer Verkaufsfläche von ca. 7500 qm und ca. 380 Stellplätzen geplant. Vorgesehen ist eine Untergliederung in einen großen Fachmarkt mit dem Schwerpunkt Unterhaltungselektronik (max. 3.200 qm Verkaufsfläche), mehreren Fachmärkten aus dem Bereich Sportartikel, Campingartikel, Fahrräder und -zubehör sowie Mofas (insgesamt max. ca. 1.700 qm Verkaufsfläche) und weitere kleinere Einheiten mit unterschiedlichen Sortimenten (Haus- und Heimtextilien, Bekleidung, Baby-, Kinderartikel, zoologischer Bedarf und Tiere) und einer Gesamtverkaufsfläche von 2.600 qm. Nutzung und städtebauliche Gestaltung sollen zu einer erheblichen Aufwertung des Umfeldes beitragen und Impulse für die Neuordnung und Neugestaltung geben. Erschlossen wird dieses Einkaufszentrum von Westen durch eine östliche Erweiterung der Auerbachstraße parallel zum REAL-Parkplatz. Im Osten trennt dabei ein breiter Grünzug das Fachmarktzentrum von dem vorhandenen und einem geplanten Wohngebiet.

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

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

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

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

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

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

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

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

Für das Sondergebiet SO1 werden eine Baumassenzahl von 3,2 und die Zahl der Vollgeschosse mit II als Höchstmaß festgesetzt, diese Werte entsprechen der städtebaulichen Konzeption und orientieren sich an dem westlich benachbarten Bebauungsplan des REAL Verbrauchermarktes.

Die Höhe der Werbeanlagen wird auf 14,0 m beschränkt. Im Gewerbegebiet Lenzenfeldchen und dessen Umfeld sind Werbeanlagen durchgängig maximal in dieser Größe zugelassen

worden. Diese Höhenbegrenzung soll eine Verunstaltung durch besonders hohe Werbepylone verhindern.

### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

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

### **5.4 Verkehrliche Erschließung**

#### **5.4.1 Äußere Erschließung**

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

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 bestehenden Knoten im Plangebiet die zu erwartenden Zusatzverkehre leistungstechnisch verkraften können. Das Gutachten kommt zu dem Schluss dass auch ohne das Vorhaben neue verkehrliche Lösungen zur Verbesserung der Verkehrssituation notwendig wären. Mit dem Vorhaben sind nun zusätzliche Maßnahmen (Ummarkierungen, Änderung der Signalgruppen) erforderlich, um die Knoten des klassifizierten Straßennetzes für die Zusatzverkehre zu ertüchtigen. An der Kreuzung Auerbachstraße / Real-Markt und der neuen Zufahrt des Sondergebietes ist der Ausbau der Kreuzung in Form eines Mini-Kreisverkehrs erforderlich. Diese Fläche wird im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

#### **5.4.2 Innere Erschließung**

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

### **5.5 Ver- und Entsorgung**

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

Für die Beseitigung des anfallenden nicht verschmutzten Niederschlagswassers wird für Grundstücke die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, gemäß § 51 a LWG-NRW, die Versickerung, Verrieselung oder Einleitung in ortsnahes Gewässer gefordert. 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 nicht verschmutzte Niederschlagswässer zu versickern. Das Konzept des Vorhabenträgers sieht eine Versickerung der unverschmutzten Niederschlagswässer der Dachflächen in der östlichen Grünfläche vor.

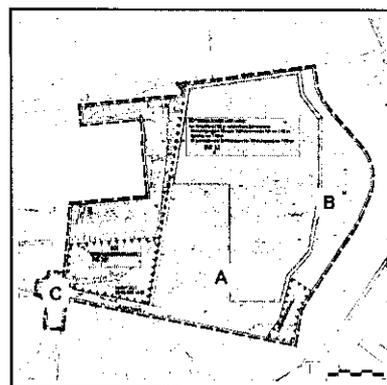
## 5.6 Grünflächen

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

## 5.7 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

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

Die Stadt Eschweiler verfügt über eine Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen. Im Bebauungsplan sind diese Zuordnungen festgesetzt, so dass die Ausgleichsmaßnahmen über Kostenerstattungsbeträge finanziert werden können. Demnach sind den Eingriffen in Natur und Landschaft durch das Sondergebiet SO 1 „Großflächiger Einzelhandel“ (Bereich A) im Bebauungsplan die Maßnahmen im Bereich der festgesetzten Grünfläche (Bereich B), sowie eine weitere Maßnahme außerhalb des Plangebietes auf einer Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Eschweiler, Flur 75 Nr. 57 gemäß den Ausführungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zugeordnet. Der durch die Erschließung des Fachmarktzentrums verursachte Eingriff in Natur und Landschaft (Bereich C) wird den bereits durchgeführten Maßnahmen auf den Grundstücken Gemarkung Eschweiler Flur 75, Nr. 57 zugeordnet (vgl. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag S. 15).



## 5.8 Immissionen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Schallimmissionsuntersuchung erarbeitet, um mögliche Immissionskonflikte beurteilen und vermeiden zu können. Dabei wurden u. a. die vorhandenen Belastungen durch Lärmemissionen (Verkehr / Gewerbe) auf das Plangebiet und der Prognosezustand mit den Nutzungen des Sondergebietes untersucht. Die Aussagen dieser Untersuchung sind in die Erarbeitung des Umweltberichtes eingeflossen, die aus dieser Studie resultierenden Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

### 5.8.1 Aktiver Lärmschutz

Im Bereich der privaten Grünfläche ist eine Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt. Auf diesen Flächen ist ein Schallschirm (Wall und / oder Wand) mit der im o. g. Gutachten angegebenen Höhe von mind. 3,0 m über dem

Parkplatzniveau zu errichten. Die dafür im Bebauungsplan festgesetzten Flächen berücksichtigen den Mindestflächenbedarf.

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

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

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

## 5.9 Kennzeichnungen

Baugrundverhältnisse:

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

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

## 5.10 Hinweise

### 5.10.1 Grundwasser

Im Plangebiet befindet sich der Grundwasserstand bei ca.  $< 5,0 \text{ m}$ . Bei der Planung von z.B. tiefgründigen Bauwerken sind entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser zu berücksichtigen. Es ist zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - ohne Zustimmung der unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen darf und dass keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.

### 5.10.2 Altlasten

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

### 5.10.3 Schutzzonen der Bundesautobahn

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

- a) dürfen nur solche Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Autobahnverkehrs weder durch

Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen oder dergleichen gefährden und beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.

- b) sind nur solche Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden zulässig, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigen. Vor der Errichtung von Beleuchtungsanlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen.
- c) dürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung angebracht oder aufgestellt werden.

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

## 6. Umweltprüfung

Im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 271B - Auerbachstraße - und der damit parallel erarbeiteten 80. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen dieser Bauleitplanungen beinhaltet. Der zusammenfassende Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil B). Wie in diesem Umweltbericht beschrieben, sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen insgesamt als nicht relevant bzw. gering zu beurteilen.

## 7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

## 8. Städtebauliche Daten

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

Eschweiler, den 31.10.2007

# Stadt Eschweiler

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBP 271B - Auerbachstrasse -

### Begründung gemäß § 2 a und § 9 (8) BauGB

## TEIL B Umweltbericht

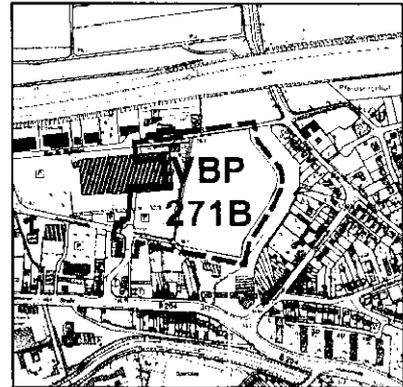
<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>2</b>
1.1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BAULEITPLANES ..	2
1.2	DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND DIE ART DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ZIELE .....	2
<b>2.</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>4</b>
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.....	7
2.6	PLANUNGALTERNATIVEN .....	7
<b>3.</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG.....</b>	<b>8</b>
3.1	VERWENDETE VERFAHREN UND PROBLEME BEI DER ERSTELLUNG DER ANGABEN .....	8
3.2	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....	8
3.3	ZUSAMMENFASSUNG.....	8

## 1. Einleitung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 80. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes 271B - Auerbachstrasse - wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen dieser Bauleitplanung beinhaltet. Die Umweltprüfung beschränkt sich dabei auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand, allgemein anerkannten 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 des Bauleitplanes

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



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

#### - 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 271 B eine Gewerbliche Baufläche dar. Durch das Verfahren zur 80. Änderung des Flächennutzungsplanes - Auerbachstrasse - wird eine Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ vorbereitet.

#### - Landschaftsplan

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

- Landschaftsgesetz

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

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

- Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler

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

- Eingriffsregelung

Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Stand Juli 2007) erarbeitet, in dem detailliert Maßnahmen erarbeitet wurden, die die unvermeidbaren Beeinträchtigungen ausgleichen bzw. in sonstiger Weise kompensieren.

- Bodenschutz

Die Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB fordert u. a. einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, sowie eine Begrenzung der Bodenversiegelung "auf das notwendige Maß". Sie wird mit der Entscheidung für den Standort „Auerbachstraße“ insofern berücksichtigt, dass auf der Grundlage des prognostizierten notwendigen Bauflächenbedarfs für Einzelhandelsansiedlungen, neue Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß beschränkt werden. Durch die neuen Bauflächen werden zurzeit ertragreiche Böden für die Landwirtschaft in Anspruch genommen, allerdings handelt es sich dabei um gefangene Restflächen.

- Niederschlagswasserbeseitigung

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 im Osten und Süden anschließende Wohn- und Gewerbebauung charakterisiert. Landschaftsbildprägende Grünelemente oder Grünverbindungen sind bis auf eine Pyramidenpappelreihe südlich des bestehenden SB-Warenhauses innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Die betroffenen Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 271B - Auerbachstrasse - werden im überwiegenden Teil als Ackerland genutzt. Westlich des Feldweges befinden sich die Parkplatzflächen des REAL. Für den größten Teil des Plangebietes setzt der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan eine landwirtschaftliche Nutzung fest. Ausgeprägte Feldraine sind hier nicht vorhanden; die Nutzung reicht unmittelbar bis zum Wegrand.

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

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

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

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

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die landwirtschaftliche Nutzung, wie sie im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt ist, fortgesetzt werden.

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

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

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. In diesem landschaftspflegerischen Fachbeitrag werden die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes gegenüber den vorhandenen Rechtsplänen und dem Bestand ermöglichten Veränderungen der Biotop-/Nutzungstypen bewertet (Eingriffsbewertung). Bei den Eingriffsflächen handelt es sich überwiegend um intensiv genutzte Ackerflächen. Insgesamt wurde der ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft so ermittelt, dass die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen den Verursachergrundstücken direkt zugeordnet werden können.

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

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

### **2.2.1 Beschreibung der Bestandssituation**

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

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Oberflächengewässer, Wasserschutzzonen, Überschwemmungsgebiete oder empfindliche Grundwasserbereiche vorhanden. Der Grundwasserstand liegt im Planbereich bei ca. <5 m unter Flur. Die 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. Den durch Bebauung und Autobahn relativ eingeschlossenen Ackerflächen wird aufgrund ihrer Größe ein Klima offener Grünflächen zugeordnet, das dem Freilandklima sehr nahe kommt. Ihnen ist daher eine mittlere klimatische Ausgleichsfunktion beizumessen. Ein Hindernis für Luftbewegungen bildet bereits die nördlich des Plangebietes in Dammlage verlaufende Bundesautobahn. Das Plangebiet selbst liegt nicht in einer Vorrangfläche zum Klimaschutz bzw. einer potentiellen Luftleitbahn.

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

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

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

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

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

Die klimatischen Funktionen des Plangebietes blieben unbeeinträchtigt.

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

Die Versiegelung wird im Bauleitplanverfahren auf das notwendige Maß beschränkt.

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

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

### **2.3.1 Beschreibung der Bestandssituation**

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

Bei den Wohnnutzungen östlich des Plangebietes handelt es sich um immissionsempfindliche Nutzungen. Der südlich des Plangebietes bestehende landwirtschaftliche Betrieb ist umgeben von 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 südlich des Plangebietes (zwei Tankstellen, ein Autohaus, ein Sanitätsgroßhandel, ein Anlagenbauer für Wärme, Kälte-, und Schallschutz, ein landwirtschaftlicher Betrieb) wird teilweise als hoch eingeschätzt. Grundsätzlich sind, unabhängig von möglichen Einschränkungen in den Baugenehmigungen, die vorhandenen Betriebe durch die bereits vorhandenen bzw. zulässigen benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen in ihrem maximalen Emissionsverhalten eingeschränkt. Die Ergebnisse der schalltechnischen Prüfung wurden bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt, so dass hierdurch keine sich verschärfenden Immissionskonflikte entstehen können.

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

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

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

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

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

Die Auswirkungen dieser Planung (Lärmemissionen des Fachmarktcenters, Lärmbelastung in den anliegenden Wohngebieten) auf den Menschen, seine Gesundheit und die

Bevölkerung insgesamt werden als erheblich bewertet. Allerdings werden im Rahmen des Bebauungsplans geeignete Maßnahmen getroffen, um die erforderlichen schalltechnischen Werte einzuhalten bzw. zu unterschreiten, damit die mit der Eigenart der betreffenden Bauflächen verbundenen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen erfüllt werden können.

## **2.4 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

### **2.4.1 Beschreibung der Bestandssituation**

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 271 B - Auerbachstrasse - 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 de 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**

Das Gebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 271 B - Auerbachstrasse - ist seit Jahrzehnten im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Es diente der Abrundung des Gewerbegebietes Auerbachstraße. Bei den Voruntersuchungen zur Ansiedlung eines großen Elektronik- Einzelhandelsunternehmens in Eschweiler wurden mehrerer Standortalternativen für großflächigen Einzelhandel untersucht. Als städtebaulich sinnvolle und zweckmäßige Lösung kristallisierte sich dieser Standort Auerbachstraße heraus, so dass hier durch die Ansiedlung eines Fachmarktzentrums mit Schwerpunkt in der Unterhaltungselektronik das Gewerbegebiet „Lenzenfeldchen“ in seiner Entwicklung abgeschlossen werden kann.

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen dieser Planung konnte auf die inzwischen vorliegenden Ergebnisse des Umweltberichtes zum neuen Flächennutzungsplan für das gesamte Gebiet der Stadt Eschweiler zurückgegriffen werden. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden die Auswirkungen aller neuen

Bauflächen auf die Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 a) bis d) und i) BauGB in einer Umweltprüfung untersucht, und der Umweltzustand und die Umweltauswirkungen in sog. Standortdossiers für jede Baufläche einheitlich zusammengefasst und bewertet. Demnach sind die Umweltauswirkungen der Bauflächenerweiterung (Sonderbaufläche/Wohnbaufläche) am Standort „Lenzenfeldchen“ in ihrer Gesamtheit beide 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 271B - Auerbachstraße -, Stand Juli 2007;
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 271B - 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.

Hierbei sind insbesondere folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- die Überwachung der im Bebauungsplan gemäß den Aussagen des LPB festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf der privaten Grünfläche.

Eine Überprüfung der Maßnahmen sollte nach 3 bis 4 Jahren wiederholt werden.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes wurden seitens der Stadt Eschweiler teilweise bereits im Rahmen des „Ökokontos“ umgesetzt. Die, auf diesen Flächen noch erforderlichen Anpflanzungen werden in der Pflanzperiode 2007/2008 ebenfalls durch die Stadt Eschweiler ausgeführt.

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 11.11.2007

