Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 / Abteilung für Planung und Entwicklung

Sitzungsvorlage

Vorlagen-Nummer **017/06** | **1**

Datum: 18.01.06

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Vorberatung	**Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss**	öffentlich	25.01.2006	
2. Beschlussfassung	**Stadtrat**	öffentlich	29.03.2006	
3.				
4.				

80. Änderung des Flächennutzungsplanes - Auerbachstraße -
hier: Ergebnis der öffentlichen Auslegung sowie Beschluss der Flächennutzungsplanänderung

Beschlussentwurf:

I. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 1).

II. Die Stellungnahmen der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und §4 Abs. 1 u. 2 BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 2).

III. Die 80. Änderung des Flächennutzungsplanes - Auerbachstrasse - (Anlage 5) mit Begründung (Anlage 6) wird beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt ☒ gesehen ☐ vorgeprüft	Unterschriften I.V. Schulte		
1	**2**	**3**	**4**
☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt
Abstimmungsergebnis	**Abstimmungsergebnis**	**Abstimmungsergebnis**	**Abstimmungsergebnis**
☐ einstimmig	☐ einstimmig	☐ einstimmig	☐ einstimmig
☐ ja	☐ ja	☐ ja	☐ ja
☐ nein	☐ nein	☐ nein	☐ nein
☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung

Sachverhalt:
Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 24.02.2005 die Aufstellung der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes - Auerbachstraße - gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Der Planentwurf wurde in der Zeit vom 17.03.2005 bis 14.04.2005 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgehängt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 25.04.2005 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gebeten.
In der Sitzung vom 28.09.2005 des Stadtrates wurde die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Planentwurf wurde in der Zeit vom 10.10.2005 bis 11.11.2005 öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 (2) BauGB eingeholt.
Die Stellungnahmen der Bürger und die Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind, soweit sie Anregungen oder Hinweise beinhalten, als Anlage 7 und Anlage 8 beigefügt.
Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurf der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes - Auerbachstraße - mit Begründung einschließlich Umweltbericht zu beschließen.

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

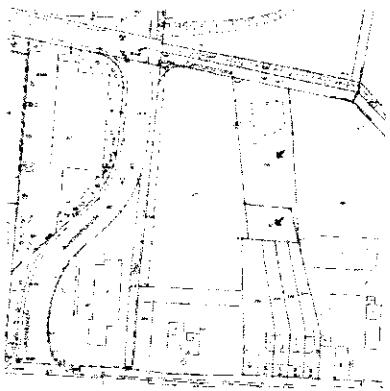
- „Landschaftspflegerischen Fachbeitrag der Stadt Eschweiler zum Bebauungsplan 271 - Auerbachstrasse -" (Stand 23.08.2005)
- Schalltechnische Untersuchungen des Ingenieurbüros für Schallschutz (IFS), Neuss, Dezember 2005
- Boden- und Versickerungsgutachten der Ingenieurgesellschaft für Umweltberatung, Eschweiler, April 2005
- Verkehrsuntersuchung / Machbarkeitsstudie, IGEPA Verkehrstechnik, Niederzier, August 2005 (Entwurf)
- Einzelhandelskonzept für die Stadt Eschweiler, CIMA, Bonn, März 2003

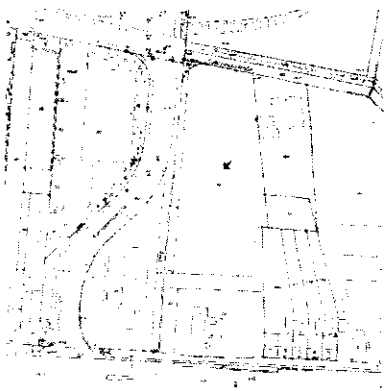
Haushaltsrechtliche Betrachtung:
Durch die 80. Änderung der Flächennutzungsplanes - Auerbachstraße - entstehen der Stadt keine Kosten. Kosten die im Zusammenhang mit dem Gesamtprojekt „Fachmarktzentrum Auerbachstraße" entstehen, werden ausgelöst durch das Verfahren zum Bebauungsplan 271 - Auerbachstraße - und wurden aufgeführt in der Verwaltungsvorlage 230/05 bzw. werden in der Verwaltungsvorlage zum nächsten Schritt des Bebauungsplanverfahrens aktualisiert aufgeführt. Die Ausgaben bzw. Einnahmen im Rahmen der Fachmarkt Ansiedlung für Grundstückskäufe bzw. -verkäufe entstehen unabhängig vom Bebauungsplanverfahren und werden zu den Kaufverträgen aufgeschlüsselt.

Anlagen:

1. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit
2. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden
3. Legende zur 80. Änderung des Flächennutzungsplanes
4. Auszug aus dem Flächennutzungsplan
5. 80. Änderung des Flächennutzungsplanes
6. Begründung zur 80. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Umweltbericht
7. Stellungnahmen der Bürger
8. Stellungnahmen der Behörden

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur 80. Änd. des Flächennutzungsplanes Auerbachstrasse

Nr.	Absender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
1	**Frau A. Vehl** **Auerbach-straße 6** **28.02.05**	Frau Vehl legt Widerspruch ein gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Ausweisung ihres Grundstückes als Gewerbegebiet im Bebauungsplanentwurf und bittet um Beibehaltung der bestehenden Nutzungsordnung, da die Umwandlung des z. Zt. bestehenden Mischgebietes in ein Gewerbegebiet eine Wertminderung ihres Grundstückes zur Folge habe. Vorgeschlagen wird die Einbeziehung des Grundstückes in das ausgewiesene Mischgebiet an der Aachener Straße. 	Das angesprochene Grundstück ist schon seit Jahrzehnten im bestehenden Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Baufläche" dargestellt. Durch die 80. Änderung des Flächennutzungsplans ändert sich in diesem Teilbereich nichts. Im bestehenden Bebauungsplan 35 von1971 ist dieses Grundstück als „Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt. Eine Festsetzung als „Gewerbegebiet" hat normalerweise eine Werterhöhung zur Folge. Eine Einbeziehung des Grundstücks in das Mischgebiet an der Aachener Straße ist städtebaulich nicht sinnvoll, da entsprechend der städtebaulich gewünschten Nutzungsgliederung des Gewerbegebietes Lenzenfeldchen im Flächennutzungsplan im hinteren Bereich der gesamten Aachener Straße „Gewerbliche Bauflächen" dargestellt sind. Als Übergang zwischen der Sondergebietsfläche des „Real" und dem Mischgebiet an der Aachener Straße bietet sich eine Darstellung als „Gewerbliche Baufläche" an.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
2	**Hr. G. Radermacher, Aachener Straße 30** **28.02.05**	Herr Radermacher legt Widerspruch ein gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Ausweisung seiner Grundstücke Flur 14 Flurstücksnummern 255, 242, 235, 217, 260, 254, 290 als Gewerbegebiet im Bebauungsplanentwurf und bittet um Beibehaltung der bestehenden Nutzungsordnung, da die Umwandlung des z. Zt. bestehenden Mischgebietes in ein Gewerbegebiet eine Wertminderung seines Grundstückes zur Folge habe. Vorgeschlagen wird die Einbeziehung der Grundstücke in das ausgewiesene Mischgebiet an der Aachener Straße. 	Bei den durch den Bürger aufgezählten Flurstücksnummern handelt es sich um die folgenden Grundstücke: Flstnr. 254 und 255 = Aachener Straße 40 Tankstelle Flstnr. 290 = Aachener Straße 30 Flstnr. 242 = liegt außerhalb des Plangebietes Flstnr. 217 und 235 existieren nicht mehr, sie sind in der Umlegung Aachener Straße aufgegangen Flstnr. 260 existiert auch nicht mehr, es wurde aufgeteilt in die Flstnr. 289 und 290 Das Grundstück Aachener Straße 30 (Flstnr. 290) ist im aktuellen Flächennutzungsplan im nördlichen Teil als „Gewerbliche Baufläche" dargestellt, im südlichen Teil als „Gemischte Baufläche". Diese Darstellung wird in der 80. Änderung beibehalten. Im Bebauungsplanentwurf 271 - Auerbachstraße - wird der nördliche Teil, der vorher als „Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt war, zukünftig als „Gewerbegebiet" festgesetzt werden. Eine Festsetzung als „Gewerbegebiet" hat normalerweise eine Werterhöhung zur Folge.	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt. Anlage 1

Nr.	Absender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
			Das Grundstück Aachener Straße 40 (Flstnr. 254, 255) ist mit einer Tankstelle (JET) bebaut. Im bestehenden Flächennutzungsplan ist die Fläche als „Gemischte Baufläche" dargestellt. Diese Ausweisung wird nunmehr auch weiterverfolgt, da die gesamte nördliche Straßenseite der Aachener Straße, die mit vorhandener Wohnnutzung durchsetzt ist, auch im weiteren Verlauf in Richtung Westen, als „Gemischte Baufläche" dargestellt wird.	
3	**Herr K. Selo** **Auerbachstr. 4** **28.02.05**	Herr Selo wendet sich gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Ausweisung seines Grundstückes Auerbachstrasse 4 als Gewerbegebiet im Bebauungsplanentwurf und bittet um Beibehaltung der bestehenden Nutzungsordnung, da die Umwandlung des z. Zt. dargestellten Mischgebietes in ein Gewerbegebiet eine Wertminderung seines Grundstückes zur Folge habe. Vorgeschlagen wird die Einbeziehung des Grundstückes in das ausgewiesene Mischgebiet an der Aachener Straße. 	Das angesprochene Grundstück Auerbachstrasse 4 ist schon seit Jahrzehnten im bestehenden Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Durch die 80. Änderung des Flächennutzungsplans ändert sich in diesem Teilbereich nichts. Das Grundstück ist räumlicher Bestandteil des Gewerbegebietes Lenzenfeldchen. Gesamtziel der Stadt Eschweiler für diesen Bereich ist es, das Gebiet in seiner Grundstruktur als Gewerbegebiet zu sichern, räumlich sowie nutzungsbezogen zu strukturieren und zukünftig die ungesteuerte Entwicklung städtebaulich unerwünschter Nutzungen zu unterbinden. Das Gewerbegebiet Lenzenfeldchen ist geprägt durch: • die gewachsene Blockrandbebauung an der Aachener Strasse, mit einer bestehenden Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe (Mischgebiet) • Gewerbenutzungen im rückwärtigen Teil, die auch mit gewerbegebietsadäquaten Einzelhandelsnutzungen (Autohäuser, etc.) durchsetzt sind • die Sondersituation des REAL Verbrauchermarktes im zentralen Bereich, entstanden aus einem Großhandel • autobahnspezifische Nutzungen (Tankstelle, Burger King) an der nordwestlichen Ecke In der Vergangenheit ist es, aufgrund der bestehenden Bebauungspläne zu einer ungesteuerten Durchmischung gewerblicher Nutzungen mit nahversorgungsrelevantem Einzelhandel (LIDL, TOOM), der städtebaulich an diesem Standort nicht erwünscht ist, gekommen. Hier besteht Handlungsbedarf die Ansiedlung des Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten bzw. zentrenrelevanten Sortimenten gezielt zu steuern. Der nahversorgungs- bzw. zentrenrelevante Ein-	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Nr.	Absender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
			zelhandel soll nicht innerhalb des Gewerbegebietes, sondern an den als Sonderbauflächen dargestellten Standorten (vorh. Standort REAL, Entwicklungsstandort Auerbachstr. / Media-Markt) angesiedelt werden. Dazu stellt die Stadt Eschweiler neue Bebauungspläne auf (Beispiel: 7. Änderung Bebauungsplan E 35 - Lenzenfeldchen - im nördlichen Teil des Gewerbegebietes). Auch mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 271 - Auerbachstraße -, der durch die hier betrachtete 80. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitet wird, wird u. a. dieses Ziel verfolgt. In diesen Planverfahren erfolgt eine eindeutige Standortzuweisung der Einzelhandelsnutzungen. Das angesprochene Grundstück Auerbachstrasse 4 ist im bestehenden Bebauungsplan 35 von 1971 als Mischgebiet festgesetzt. Genutzt wurde das Grundstück allerdings in den letzten Jahrzehnten als Gewerbegrundstück. Im gesamten rückwärtigen Bereich nördlich der Aachener Straße befinden sich im Umfeld durchgängig gewerbliche Nutzungen. Um, wie oben angesprochen, die Nutzungen in diesem Gebiet zu steuern, wird im Bebauungsplanverfahren 271 - Auerbachstraße - ein Teilbereich des Grundstücks als Gewerbegebiet festgesetzt, der südliche Teil bis in eine Tiefe von ca. 55 m von der Aachener Straße entfernt verbleibt im Mischgebiet. Ein Anspruch auf Entschädigung wegen Änderung dieser Nutzungsart besteht allerdings nach §42 BauGB nicht.	
4	**CITY management Eschweiler e.V. Nothberger Str. 10** **17.03.05**	Der CITY management Verein Eschweiler fordert ein gemeinsames Einzelhandelskonzept. Dieses Konzept sollte die Zielvorstellungen für neue Einkaufsflächen in Bezug auf Branche, Fläche und Versorgungsfunktion ausweisen. Es sollte ein Verträglichkeits-Gutachten erstellt werden, das die Auswirkungen durch zusätzliche Großflächen auf die Entwicklung der Innenstadt aufzeigt. Vor Auswertung des Verträglichkeits-Gutachtens sollten keine Entscheidungen über die Ausweisung neuer Großflächen an der Auerbachstraße getroffen werden. Daher sollten die „Offenlegungsfristen" für das B-Planverfahren entsprechend verlängert werden.	Die Stadt Eschweiler hat im März 2003 durch einen unabhängigen Gutachter (CIMA Stadtmarketing GmbH, Bonn) ein „Einzelhandelskonzept für die Stadt Eschweiler" erstellen lassen. Basierend auf diesem Gutachten wurde im Rahmen der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes - Auerbachstraße - , des Bebauungsplanes 271 - Auerbachstraße - und der Anfrage nach Landesplanungsgesetz bei der Bezirksplanungsbehörde ausführlich die durch den Bebauungsplan vorbereitete Ansiedlung begründet. Die „Offenlegungsfristen" für das Bebauungsplanverfahren entsprechen den im Baugesetzbuch vorgegebenen Fristen. Die im Schreiben angesprochenen Fristen bezogen sich eher auf die Dauer der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung, hier wurden die im Rahmen der Bürgerbeteiligungssatzung der Stadt Eschweiler vorgegebenen Fristen sogar um zwei Wochen überschritten, obwohl die Ansiedlung unter sachlichen und zeitlichen Bindungen steht. Auch unabhängig von den vorgenannten Fristen wird dem CITY management Verein Eschweiler innerhalb	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Nr.	Absender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
			des Planverfahrens ausreichend Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	
5	**CITY management Eschweiler e.V. Nothberger Str. 10** **14.04.05**	1. Die Planung zur Auerbachstraße muss im Zusammenhang mit der weiteren Ausweisung von SO-Gebieten in Eschweiler gesehen werden (Auerbachstraße 7.500qm, Langwahn 5.000 qm, Weisweiler 2.000 qm). Der Ausweisung von 14.500 qm zusätzlicher SO-Gebiete steht ein vom Einzelhandelsgutachten festgestellter Bedarf von 4.200 qm gegenüber.	Zu 1.In dem hier angestrebten Verfahren steht das Fachmarktzentrum Auerbachstraße in der Betrachtung. Die Stadt hat sehr wohl ein Zentrenkonzept (vgl. Begründung), in dem einzelne Standorte zur Aufgabenerledigung für die Gesamtstadt unterschiedliche Funktionen übernehmen. In diesem Zusammenhang sind auch die Standorte Auerbachstraße und Langwahn differenziert worden. Auf dem Standort Weisweiler soll ein nahversorgungsrelevantes Sortiment angeboten werden, das die Versorgungslücke für die Weisweiler Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs deckt. Die Weiterentwicklung des Standortes kann zurzeit nicht eingeschätzt werden. Am Standort Langwahn soll ein Sondergebiet für ein Einkaufs- und Freizeitzentrum mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten und eine max. Verkaufsfläche von ca. 6.000 qm entstehen. Das Einzelhandelsgutachten kam zu dem Schluss, dass der Standortbereich „Langwahn" gute Bedingungen zur Etablierung von Fachmärkten mit komplementären innerstädtischen Kernsortimenten biete. Durch eine Projektentwicklung am Langwahn könne langfristig ein nachhaltiger innerstädtischer Einzelhandelsstandort geschaffen und die Flächen der vorhandenen Brache des ehemaligen EWV-Geländes reaktiviert werden. Insofern besitzt jeder der angesprochenen Standorte ein eigenes Profil, das sich aus der Lage und den Randbedingungen entwickelt. Allen gemeinsam ist, dass diese Projekte den Standort Eschweiler als „Einkaufsstadt Eschweiler" stärken.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
		2. Die Innenstadt mit einer Verkaufsfläche von 25.000 qm ohne Lebensmittel / Media / Einrichtung / Baumarkt soll laut Gutachten einen Umsatz von 89,3 Mio. € erzielen. Dies entspräche einer jährlichen Flächenproduktivität von 3.500 € / qm. Dieser Wert wird angezweifelt und eine Flächenproduktivität von 2.000 € / qm für realistischer gehalten.	Zu 2. Die angesprochenen Zahlen entstammen dem CIMA Einzelhandelsgutachten (Tabelle S. 54). Bei der Erarbeitung des Gutachtens wurden branchenspezifische Flächenproduktivitäten zum Ansatz gebracht.	
		3. Mit dem für die Innenstadt relevanten Sortiment erreicht die Stadt Eschweiler eine Kaufkraftbindung von 140%. Dies ist für die Lage und Größe Eschweilers im	Zu 3. Die Handelszentralität der Innenstadt Eschweilers im Segment Bekleidung, Wäsche, Heimtextilien erreicht laut Gutachten 142. Im Segment Elektrogeräte, Unterhaltungselektronik, Foto, PC hat die	

Nr.	Absender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
		Bundesvergleich ein hervorragender Wert. Eine Flächenexpansion kann daher nur zu einer Kaufkraftumverteilung führen.	Innenstadt jedoch nur eine Handelszentralität von 25 (CIMA, S.56). Damit lässt sich unmittelbar ein Nachholbedarf im Bereich Unterhaltungselektronik ableiten. Eine Flächenexpansion in diesem Bereich kann den vorhandenen Kaufkraftabfluss eindämmen. Sowohl die Kaufkraftbindung als auch die Flächenproduktivität sind differenziert und branchenspezifisch zu sehen. Ebenso muss innerhalb der Branchen auch noch die Differenziertheit der jeweiligen Sortimentsstruktur betrachtet werden. Dass heißt ist eine Branche gut besetzt, kann dennoch die Sortimentsstruktur (junge Mode, Sportbekleidung...) unzureichend sein. Aber eben von dieser Differenziertheit lebt ein Mittelzentrum mit Bedeutungsüberschuss wie Eschweiler.	
		4. Bereinigt um Lebensmittel / Media / Einrichtung / Baumarkt sind in den Projekten folgende Verkaufsflächen geplant und folgende Umsatzgrößen erreicht: Auerbachstraße: VKF = 4.000 qm, bei Umsatz von 3.500€/qm → Gesamtumsatz: 14,8 Mio. € Langwahn: VKF = 3.000 qm, bei einem Umsatz von 3.000€/qm → Gesamtumsatz: 9,0 Mio. € Weisweiler: VKF = 2.000 qm, bei einem Umsatz von 2.000€/qm → Gesamtumsatz: 4,0 Mio. € Dem in den SO-Gebieten prognostizierten Umsatz von insgesamt 27,8 Mio. € steht laut Einzelhandelsgutachten lediglich ein zusätzlicher Bedarf von 5,5 Mio. € gegenüber. Der Mehrumsatz von 22,3 Mio. € geht daher zu Lasten der vorhandenen Betriebe.	Zu 4. Die drei Standorte mit den unterschiedlichen Standortprofilen, verschiedenen Nutzungsarten zwischen zentrentypischem und nahversorgungsrelevantem Angebot sowie unterschiedlichen Branchen und Sortimenten, können in den Umsätzen nicht beliebig addiert werden. Daher sind die prognostizierten Gesamtumsatzzahlen nicht nachvollziehbar und auch nicht addierbar. Wie oben aufgeführt handelt es sich bei den angesprochenen 2.000 qm VK Fläche in Weisweiler um den Standort eines Vollsortimenters, der auch den Bereich Lebensmittel abdeckt so dass diese Fläche nicht in der Auflistung aufgeführt werden kann. Der zitierte zusätzliche Bedarf von 5,5 Mio. € (CIMA-GmbH, S.130) beschreibt lediglich das Marktpotenzial für die Innenstadt Eschweilers im Bereich Sportfachmarkt und Bekleidungskaufhaus und kann nicht für das gesamte Stadtgebiet angesetzt werden. Grundsätzlich ist absehbar, dass der Mehrumsatz in diesen Sondergebieten, weitgehend aus der Eindämmung etwaiger Kaufkraftabflüsse entsteht. Zu den Aufgaben der Bauleitplanung gehört es, die Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen und den einzelnen Funktionen Standorte zuzuweisen; allerdings darf die Bauleitplanung nicht in den freien Markt eingreifen und vorhandene Einzelhandelseinrichtungen vor Konkurrenz schützen.	
		5. Im Bereich Media besteht ein Nachfragevolumen von 28,7 Mio. €. Zurzeit werden 52% dieses Volumens, d.h. 14,9 Mio. € Umsatz in Eschweiler gedeckt. Dieser Umsatz könnte um 12 Mio. € gesteigert werden. Hiervon würden 10 Mio. Zuflüsse des Umlandes sein. Bei der vom Gutachten empfohlenen Verkaufsfläche von 2.200	Zu 5. Die Zahlen zum Nachfragevolumen von 28,7 Mio. € und zum derzeitigen Umsatz im Bereich Elektroartikel / Unterhaltungselektronik, Foto, PC und Zubehör, Neue Medien von 14,9 Mio. € entsprechen den Zahlen des CIMA-Gutachtens (S. 32 bzw. 34). Der höchste Kaufkraftabfluss in Eschweiler besteht jedoch gerade in diesem Bereich. Mit 15,8 Mio. € tragen diese Sortimente zu ungefähr einem	

Nr.	Absender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
		qm würde zu Lasten des bisherigen Anbieters eine Umverteilung in Höhe von 2 Mio. € stattfinden. Die vorgelegten Planungen mit einer Verkaufsfläche von 3.500 qm würden jedoch eine Umverteilung in Höhe von 5,7 Mio. € nach sich ziehen. Dies entspricht 38,3 % der in diesem Segment bisher in Eschweiler gebundenen Umsätze und führt zum Ausscheiden vieler Anbieter.	Drittel zum Kaufkraftabfluss aús Eschweiler bei. (Auf die Kernstadt bezogen ergibt sich bei einem Umsatz von 7,3 Mio. € ein Defizit in diesem Segment von 21,4 Mio. €!) Der angesetzte Umsatz des Unterhaltungselektronikfachmarktes von ca. 14,4 Mio. € (vgl. Begründung) übersteigt diesen Kaufkraftabfluss nicht. Bestimmte Betreiber treten nur in bestimmten Größenordnungen auf dem Markt auf, so dass die Verkaufsfläche von 3.200 qm nicht in kleinere Konzepte aufteilbar ist. Wenn es gelingt den Kaufkraftabfluss in diesem Rahmen einzudämmen ist ein wichtiger Schritt zur Stärkung der Einkaufsstadt Eschweiler gelungen. Im Übrigen siehe zu Punkt 4.	
		6. Die obigen Berechnungen zum geplanten Projekt zeigen, dass bei Verwirklichung schwerwiegende negative Folgen für den innerstädtischen Handel erwartet werden. Der vorhandene Leerstand, die geplante Flächenerweiterung in der Rathausresidenz auf der Grabenstraße sowie die ungesicherte Nutzung des Karstadt Warenhauses bieten die Möglichkeit gemäß Einzelhandelsgutachten bestehende Defizite innenstadtverträglich zu integrieren.	Zu 6. Die Stadt Eschweiler hat sich aufbauend auf das Einzelhandelsgutachten mit den Folgen für die Gesamtstadt und insbesondere den innerstädtischen Handel im Zentrenkonzept differenziert auseinandergesetzt. Einzelne Standorte werden zur Aufgabenerledigung für die Gesamtstadt unterschiedliche Funktionen übernehmen (vgl. Begründung). Daher werden z.B. im Bebauungsplan für den Standort Auerbachstraße u. a. die Verkaufsflächen der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente beschränkt und unterschiedliche Sortimente ausgeschlossen werden. 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. Die geplante Flächenerweiterung in der Rathausresidenz an der Grabenstraße umfasst eine Arrondierungsfläche von 110 qm. Das Warenhaus „Karstadt" steht als potenzielle Fläche für die Ansiedlung von Einzelhandel nicht zur Verfügung.	
		7. Mit der geplanten Änderung des Flächennutzungs- und Bebauungsplans entsteht ein mit dem bisherigen SO-Gebiet Real zusammenhängendes Großgebiet. Die Umgestaltung des Real-Warenhauses in Verbindung mit dem geplanten Fachmarktzentrum ergibt ein so vollständiges Einkaufszentrum, dass diese Ersatzinnen-	zu 7. Die Erweiterung des vorhandenen Sondergebietes an der Auerbachstraße rundet den seit Jahrzehnten bestehenden Ergänzungsstandort Auerbachstraße ab (vgl. Flächennutzungsplan 1980). Wenn im Zusammenhang mit der Neuansiedlung vorhandene Betriebe ihre Bestandsgebäude aufwerten, ist es zu begrüßen, dass der Standort an Attraktivität gewinnt. Da die Standortprofile und die	

Nr.	Absender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
		stadt aufgrund ihrer besseren Infrastruktur, insbesondere des kostenfreien Parkens, einen überproportionalen Kaufkraftsog aus der Innenstadt entwickeln wird.	Angebotsprofile zwischen Auerbachstraße und dem Hauptgeschäftsbereich im Zentrum unterschiedlich sind, wird eine Konkurrenz nicht gesehen, vielmehr trägt das Projekt zur Stärkung des Gesamtstandortes Eschweiler bei. Zum Thema des kostenfreien Parkens in der Innenstadt werden, aufbauend auf das „Parkraumbewirtschaftungskonzept für die Innenstadt", schon konkrete Maßnahmen („Parkmark") des Einzelhandels durchgeführt. Von der Stadt Eschweiler werden erhebliche Bemühungen zur Stärkung der Innenstadt u. a. mit dem Ausbaukonzept „Plätze und Wege" unternommen.	
		8. Ein Bedarf für die Ausweisung weiterer SO-Gebiete ist nicht gegeben. Die vorgelegten Planungen und insbesondere die Errichtung des Fachmarktzentrums Auerbachstraße müssen daher abgelehnt werden.	Zu 8. Wie auch in der Begründung zur 80. Änderung des Flächennutzungsplanes - Auerbachstraße - dargelegt ist ein Bedarf für die Ausweisung dieser Sonderbaufläche gegeben, da dieser den Hauptgeschäftsbereich komplementierende Ergänzungsstandort Auerbachstraße in der Lage ist einen konzentrierten Geschäftsbesatz mit Magnetfunktion im Sinne eines Fachmarktzentrums aufzunehmen. Die kleinteilige Parzellenstruktur und die Verkehrsverhältnisse der Kernzone ermöglichen großflächigen Einzelhandelsbetrieben - die die Stadt zur Erfüllung ihrer Versorgungsaufgaben benötigt - keinen Standort.	
6	**Hr. A. Knoblauch, City-Foto, Otto-Wels-Str. 26** **13.04.05**	Der Bürger sieht seine Existenz als Fotohändler erheblich gefährdet. Durch die Einkaufszentren „Auerbachstraße" und „Langwahn" seien seine Existenz und die vier Arbeitsplätze in seinem Geschäft in Gefahr. Der Wegfall von Kunden würde sich auch darin begründen, dass seine Kunden in der Stadt Parkgebühren bezahlen müssen, vor dem Einkaufszentrum aber nicht.	Die Stadt Eschweiler ist im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit aufgerufen, funktionsfähige Versorgungsstrukturen in der Innenstadt und in den sonstigen Siedlungsschwerpunkten zu sichern und zu entwickeln. Für die Funktionsfähigkeit der Innenstadt sind besonders die zentrenrelevanten Sortimente von Bedeutung. Zu den zentrenrelevanten Sortimentsgruppen gehört auch die Gruppe Foto/ Optik. Hier hat das CIMA Einzelhandelsgutachten einen Bedarf in der Stadt Eschweiler ausgemacht. Die Neuansiedlung des Elektronikfachmarktes im Rahmen des Bebauungsplanes Auerbachstraße füllt diese Nachfragelücke auf. Nachbarschutz gegen Umsatz- und Gewinneinbußen auf Grund der künftigen Konkurrenz durch ein anderes Unternehmen lässt sich weder aus planungsrechtlichen Vorschriften noch aus dem Rücksichtnahme Gebot, das für grundstücksbezogene Nachteile und nicht für die Minderung von Erwerbschancen gilt, ableiten. Zu den Aufgaben der Bauleitplanung gehört u. a. die Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen, allerdings darf die Bauleitplanung nicht in	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Nr.	Absender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
			den freien Markt eingreifen und vorhandene Einzelhandelseinrichtungen vor Konkurrenz schützen. Zum Thema Parken siehe auch die Stellungnahme zum City management Eschweiler e.V. unter Punkt 5.7.	
7	**Hr. J. Friedel** **AIXTRA SPORT Handelsgesellschaft mbH** **09.11.2005**	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 würde eine „Kannibalisierung" im Einzelhandel betrieben werden und der bestehende Einzelhandel und die damit verknüpfte Innenstadtstruktur auf dem Altar kurzfristiger Erfolge im Bereich von Neuansiedlungen geopfert werden. Verantwortung oder gar Visionen in dieser schwierigen Zeit könne er im Handeln der Verantwortlichen in den Gremien der Stadt Eschweiler nicht erkennen.	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 Nachfragelücke auf. Zum Thema Schutz des vorhandenen Einzelhandels vor Konkurrenz siehe auch die Stellungnahme zu Hr. A. Knoblauch, City-Foto vom 13.04.05 unter Punkt 6. Zum Thema Standort Innenstadt siehe auch die Stellungnahme zum City management Eschweiler e.V., vom 14.04.05 unter Punkt 5.6.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
8	**Hellmich Unternehmensberatung 05.11.2005**	Der Bürger ist davon überzeugt, dass - abgesehen vom Fachmarktzentrum Unterhaltungselektronik, die weitere Ansiedlung von 2.600 qm übriger zentrenrelevanter Sortimente langfristig lediglich auf Kosten von Leerständen in der Eschweiler City Erfolg versprechend ist. - ein Fachmarktzentrum mit Schwerpunkt Unterhaltungselektronik die regionale Bedeutsamkeit des Standortes Eschweiler steigert, als Frequenzbringer für den vorhanden Einzelhandel von Eschweiler nicht dient. Er befürchtet dass mit dem Projekt die City stirbt und in fünf Jahren die negativen Auswirkungen für die Stadt fatal sein werden, die sich dann oft nur schwer oder mit erheblichem Aufwand beheben lassen.	Zum Thema „Einkaufsstadt Eschweiler" und den Auswirkungen der Ansiedlung auf die Innenstadt siehe die Stellungnahme zum CITY management Eschweiler e.V., vom 14.04.05 unter Punkt 5.6.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden (TÖB) zur 80. Änderung des Flächennutzungsplanes - Auerbachstrasse -

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
1	**IHK Aachen** **11.04.2005**	Grundsätzlich werden durch die Ansiedlung des Fachmarktes für Unterhaltungselektronik negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Eschweiler und auf die umliegenden Kommunen befürchtet. 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.	Wie in der Begründung zur 80. Änderung des Flächennutzungsplanes zum Verfahrenschritt der Frühzeitigen Beteiligung 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, siehe auch die Begründung zur 80. Änderung des Flächennutzungsplanes. zu 1. Die in der Begründung zum Bebauungsplan 271 - Auerbachstraße - 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. 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. vorhan-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Anlage 2

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
		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. Durch die Lage und Größenordnung des geplanten Fachmarktes 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 ergeben werden erscheint angesichts der angenommenen Umsätze und Nachfrage eher unwahrscheinlich. 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.	dene Einzelhandelseinrichtungen vor Konkurrenz schützen. 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. Zu 3. Die Festlegung der einzelnen Obergrenzen für die zentren- bzw. nichtzentrenrelevanten Sortimente wird nun im nächsten Schritt des Bebauungsplanverfahrens 271 - Auerbachstraße - detaillierter erfolgen. Durch die im BauGB vorgeschriebenen Beteiligungsschritte bestehen ausreichende Möglichkeiten im weiteren Verfahren Bedenken und Anregungen zu äußern.	
1a	**IHK Aachen** **31.10.2005**	1. Es wird auf die Stellungnahme vom 11.4.05 verwiesen und die dort gemachten Aussagen zur angenommenen Nachfrage zum Umsatz des Media-Marktes (Bruttowerte) werden aufrechterhalten. Durch die Verringerung der Verkaufsfläche von 3.500 auf 3.200 qm ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen in der Bewertung. 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	Zu 1. siehe hierzu die Stellungnahme zum Schreiben der IHK Aachen vom 11.04.2005 unter Punkt 1. 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 Um-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
		diesem Sortiment in der Stadt Eschweiler entfallen. Entsprechende negative Auswirkungen auf die im Zentrum ansässigen Einzelhändler mit Sport- und Campingbedarf sind zu befürchten. 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 - zentrenrelevantern - Sortimente für zu pauschal und sieht eine differenzierte kleinteilige Definition von Verkaufsflächenobergrenzen für notwendig an. 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.	satz von 1.900 € / qm ergibt sich für 1.700 qm eine Summe von 3,2 Mio. €. Nimmt man den standortbezogenen Ansatz des konkreten Betreibers zur Grundlage liegt der Umsatz bei ca. 900 €/qm, dies entspricht einer Summe von 1,5 Mio. € bzw. 33% des Nachfragepotenzials. Damit wird durch das Vorhaben die örtliche Kaufkraft nicht in vollem Umfang ausgeschöpft und so können keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf benachbarte Zentren ausgehen. Zu 3.: Die maximale Verkaufsfläche für die übrigen zentrenrelevanten Sortimente wird auf max. 2.600 qm begrenzt, dabei wird eine Beschränkung von mind. 500 qm und max. 900 qm im Bebauungsplan definiert werden. 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. Zu 4. siehe hierzu die Stellungnahme zum Schreiben der IHK Aachen vom 11.04.2005 unter Punkt 1, Nr. 2.	
2	**Stadt Aachen** **18.04.05**	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 9.459 €/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	Zu 1. siehe hierzu die Stellungnahme zum Schreiben der IHK Aachen unter Punkt 1. Die aus der Sekundärliteratur aufgegriffene Zahl macht keine Unterschiede zwischen Größenordnungen von Märkten noch von Standorten und Lagen. 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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
		der Kaufkraftbindung / Kaufkraftabflüsse über Eschweiler hinaus ergeben würde. 2. Neben den 3.500 qm Verkaufsfläche für den Mediabereich 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.	Zu 2. siehe hierzu die Stellungnahme zum Schreiben der IHK Aachen unter Punkt 3.	
2a	**Stadt Aachen** **13.11.05**	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 werden. Darüber hinaus weist die Stadt Aachen auf den Umstand hin, dass die in der Stellungnahme vom 18.04.05 genannten Umsatzzahlen für Unterhaltungselektronik hier Media-Markt aus den Zusammenstellungen des Einzelhandelsinstituts, und es sich daher um eigene Angaben der Media/Saturn-Holding handelt. Auch wenn zu erwarten ist, dass die Kaufkraftabflüsse, durch die kleinteilige Struktur der Sortimente außer Un-	Siehe hierzu die Stellungnahme zum Schreiben der IHK Aachen unter Punkt 1 und 2. 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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
		terhaltungselektronik für die Stadt Aachen gering sein werden, erscheint ein Gutachten zur abschließenden Beurteilung für das Sortiment Unterhaltungselektronik erforderlich.		
3	**Kreis Aachen** **22.04.05** **und** **07.12.05**	Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Allerdings werden nachfolgende Hinweise und Anregungen gemacht: A 70 Umweltamt <u>Bodenschutz / Altlasten:</u> Für das Plangebiet wird festgestellt, dass keine gesicherten Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vorliegen, der Bodenbelastungsverdacht jedoch besteht. Hingewiesen wird auf mehrere Altlastenverdachtsflächen (Altstandorte (Kataster-Nr. 5103/1682, 5103/1683 u. 5103/0295). (Zwischenzeitlich wurde die Altlasten-Verdachtsfläche 5103/1682 aus dem Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster gestrichen.) Eine Kennzeichnung gem. §9 (5) Nr. 3 BauGB ist demnach nicht vorzusehen, da in keinem Fall hinreichend konkret geklärt ist, dass die Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Der Verdacht einer Altlast, der nicht abschließend beurteilt wurde, soll nicht durch Kennzeichnung, sondern durch einen Verdachtshinweis in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen werden. Empfohlen wird in einem ersten Schritt die Bauakten der Altstandorte auszuwerten, dann ggf. eine orientierende Untersuchung und wenn notwendig eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen. <u>Kreisplanung:</u> Keine grundsätzlichen Bedenken werden erhoben. Auf folgendes wird hingewiesen: 1. Die in der Begründung angesetzte Flächenproduktivität für die Fläche des Fachmarktes (Verkaufsfläche 3.500 qm) von 15,7 Mio. € weicht von dem im Gutachten	Zu Bodenschutz / Altlasten: Die angesprochenen Altlastenverdachtsflächen liegen in den vorhandenen Bauflächen. Es werden in einem ersten Schritt durch den Kreis die Bauakten ausgewertet und dann ggf. orientierende Untersuchungen bzw. Gefährdungsabschätzungen durchgeführt. Auf eine Kennzeichnung nach §5 (3) BauGB wird im Flächennutzungsplan verzichtet. Zu Kreisplanung: Zu 1. siehe hierzu die Stellungnahme zum Schreiben der IHK Aachen unter Punkt 1. Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes der CIMA GmbH von 2003 wurde eine Standortentwicklung Langwahn untersucht. (Kap. 5.1.2.2 ab S. 128). Dort wurden, unter bestimmten Prämissen, ein Verkaufs-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
		für den Standort Langwahn ermittelten Wert von 19 Mio. € ab. 2. Die in der Begründung angesetzte Kaufkraft der Einwohner Eschweilers im Bereich Unterhaltungselektronik von 31 Mio. € weicht von dem im Gutachten genannten Wert von 28,7 Mio. € ab. 3. Das Warensortiment für den Fachmarkt für Unterhaltungselektronik (Media Markt) sowie die Nutzung der verbleibenden 4.000qm sind im Bebauungsplan nicht festgeschrieben. Auch wird die Flächenaufteilung der verbleibenden 4.000 qm nicht festgelegt, was möglicherweise zur Errichtung eines einzigen Fachmarktes von einer Gesamtgröße von 4.000qm führen könnte. Erhebliche Auswirkungen auf die lokalen und regionalen Versorgungsstrukturen können deshalb nicht ausgeschlossen werden. Genauere Festschreibungen werden daher angeregt. 4. Der Bebauungsplan 271 sieht für den Fachmarkt für Unterhaltungselektronik den Standort Auerbachstrasse vor. Im Gutachten ist jedoch ein anderer Standort (Langwahn) untersucht worden. Eine Erklärung hierfür findet sich in der Begründung zum Bebauungsplan 271 (S.6) „Der Betreiber des untersuchten Fachmarktzentrums selber wird jedoch nur den Standort neben der Schwesterfirma REAL wählen". Die Begründung ist vor dem Hintergrund des §1 (3) BauGB „Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist." zu ergänzen.	flächenpotenzial und eine Umsatzerwartung aufgezeigt. Für den Standort Auerbachstraße wurden die Auswirkungen mit den Umsatzzahlen des Media-Markts untersucht. Zu 2. Die angesetzten Zahlen sind empirisch ermittelt und unterliegen bei unterschiedlichen Annahmen und zeitlichen Entwicklungen durchaus einer Schwankungsbreite. Dies wird jedoch im Vergleich zwischen Kaufkraft und Flächenproduktivität dadurch nivelliert, dass nunmehr nicht mehr 3.500 qm, sondern nur noch 3.200 qm Verkaufsfläche am Standort Auerbachstraße entstehen werden. Zu 3. siehe hierzu die Stellungnahme zum Schreiben der IHK Aachen unter Punkt 3. 4. Diese Anmerkung bezieht sich auf das Bebauungsplanverfahren und ist für die Flächennutzungsplanänderung nicht von Relevanz.	
4	**Stadt Würselen 20.05.05**	Die Stadt Würselen erhebt Bedenken unter Berufung auf § 2 Abs. 2 BauGB. 1. Es steht zu befürchten, dass es durch die Agglomeration von zentrenrelevanten Verkaufsflächen, schwer-	Zu 1. Wie oben unter Punkt 1 zur Stellungnahme IHK aufgeführt ist, überschreitet der angesetzte Umsatz des Unterhaltungselektronik-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
		punktmäßig im Bereich Unterhaltungselektronik, zu erheblichen regionalen Umverteilungen von Kaufkraft kommt und in diesen Sortimenten auch Kaufkraft aus der Stadt Würselen abgezogen wird. Demzufolge steht die Schwächung der Versorgungsbereiche in der Stadt Würselen, insbesondere der Innenstadt zu befürchten. 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. 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). 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	fachmarktes den Kaufkraftabfluss aus der Stadt Eschweiler nicht. Somit sind relevante Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen, insbesondere auf die Würselener Innenstadt, nicht zu erwarten. 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. 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) 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 Um-	

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
		Städten generiert wird, 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) 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.	satz von 14,4 Mio. € durch den Unterhaltungselektronikfachmarkt die Höhe des Kaufkraftabflusses nicht übersteigen. Damit kann ein Teil dieser Kaufkraftabflüsse durch die Ansiedlung an der Auerbachstraße nach Eschweiler in einen innenstadtnahen Bereich zurückgeholt werden. Zu den angeführten 9.000 qm zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist anzumerken, dass es sich um den vorhandenen REAL-Verbrauchermarkt handelt.	
		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 brachenspezifischen 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.) 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	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. Zum Aspekt der Flächenproduktivität siehe die Stellungnahme zum Schreiben der IHK Aachen unter Punkt 1. 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.	

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
		Begründung zum B-Plan aufgeführt 15,7 Mio. €) Legt man in beiden Punkten die veränderten Annahmen zugrunde, so deckt der Markt nicht (wie in der Begründung aufgeführt) die Kaufkraft von 28.500 EW, sondern von knapp 59.000 EW. 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 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. 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.	Zu 4. siehe die Stellungnahme zum Schreiben der IHK Aachen unter Punkt 3. 5. Zur Thematik der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Eschweiler siehe auch die Begründung zur 80. Änderung des Flächennutzungsplanes. Das Gemeindegebiet 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 offen 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 Bereichen eine Aufgabe, die im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde (Art 28 GG) erfolgt.	

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
		6. Bedenken werden auch erhoben in Bezug auf die derzeit laufenden Bestrebungen, im Rahmen der Städteregion Aachen zu einem gemeinsamen und regional abgestimmten Vorgehen hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung zu kommen. Konsens in der diesbezüglichen Arbeitsgruppe, an der auch die Stadt Eschweiler beteiligt ist, war das gemeinsame Ziel, in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung die Zentren zu stärken und zu optimieren und die Nahversorgung zu sichern. Die Neuentwicklung eines autobahnbezogenen Einzelhandelsstandortes weit ab von jedem gewachsenen Zentrum steht im Widerspruch zu dieser gemeinsamen Zielsetzung.	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 Argumentation zu Ansiedlungen am Aachener Kreuz und auf dem Recker-Gelände zur Kenntnis genommen hat. 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 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.	
4a	**Stadt Würselen 14.11.05**	Die Stadt Würselen erhebt Bedenken insbesondere unter Berufung auf § 2 Abs. 2 BauGB. 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	Zu 1. siehe hierzu die Stellungnahme zum Schreiben der Stadt Würselen vom 20.05.2005 unter Punkt 4. 1	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
		die Nachbarstädte betrachten, aus denen sie Kaufkraft abzieht. Im einzelnen werden folgende Argumente vorgebracht: 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. 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 Tragfähigkeits-Untersuchung über die Auswirkungen auf die Stadt Wür-		

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
		selen werden 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 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. 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	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. 2 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. Zu den angeführten 9.000 qm zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist anzumerken, dass es sich um den vorhandenen REAL-Verbrauchermarkt handelt.	

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
		erheblichen Auswirkungen auf die Umland-Städte auszugehen. 3. Eine Aufstellung von 1999, die die Bezirksregierung Köln bei der Beurteilung von Vorhaben verwendet, geht von einer brachenspezifischen 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.) 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. €) 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	zu 3. siehe hierzu auch die Stellungnahme zum Schreiben der Stadt Würselen vom 20.05.2005 unter Punkt 4. 3 Zum Aspekt der Flächenproduktivität siehe die Stellungnahme zum Schreiben der IHK Aachen vom 11.04.05 unter Punkt 1.	

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
		aus der Umgebung weit höher sein und die vorhandene Kaufkraft von Eschweiler könnte weit überschritten werden. Eine Annahme, die ebenfalls gutachterliche 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 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.	Zu 4. siehe hierzu auch die Stellungnahme zum Schreiben der Stadt Würselen vom 20.05.2005 unter Punkt 4.5.	
		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 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.	Zu 5. siehe hierzu auch die Stellungnahme zum Schreiben der Stadt Würselen vom 20.05.2005 unter Punkt 4.6.	
		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 des sich in Arbeit befindlichen Regionalen Ein-	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	

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
		zelhandelskonzeptes 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 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.	Nachfragepotenzial im Segment Sportartikel liegt nach den aktuellen Zahlen, die im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes erarbeitet werden bei ca. 4,6 Mio. €. Damit deckt der prognostizierte Umsatz selbst wenn er mit dem durchschnittlichen Umsatz von 2.000 €/qm berechnet wird, rund 70 % des Nachfragepotenzials ab. In dieser Größenordnung wird von der Bezirksregierung eine landesplanerische Relevanz verneint.	
5	**Bergamt Düren 08.04.05 und Bez.-Reg. Arnsberg Abt. 8 Bergbau / Energie 13.04.05**	Das Plangebiet befindet sich über mehreren Bergwerksfeldern (Eigentümer EBV AG und RWE Power AG), und im Bereich der Grundwasserabsenkungen für den rheinischen Braunkohlebergbau: es wird empfohlen die Bergwerkseigentümer zu beteiligen. Nachwirkungsrelevanter Bergbau aus dem Geltungsbereich des Bergwerksfeldes „Eschweiler Reserve Grube" ist im Bereich der Planmaßnahme nicht dokumentiert. Nördlich der Planfläche fand Abbau von Braunkohle im Tagebau „Zukunft-West" statt. Die Fläche wurde rekultiviert. Es können in diesem Bereich noch weiterhin Setzungen auftreten.	Die Bergwerkseigentümer wurden im Verfahren beteiligt. Der Eigentümer EBV AG äußerte keine Bedenken, zur Stellungnahme der RWE Power AG siehe unter Punkt 7. Die angesprochene Fläche des Tagebaus „Zukunft West" liegt nördlich der Autobahn Aachen - Köln. Dort können auch weiterhin Setzungen auftreten, im Geltungsbereich der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde kein Tagebau durchgeführt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
6	**Landesbetrieb Straßenbau Niederlassung Aachen 09.05.05**	Seitens der Niederlassung Aachen bestehen keine Bedenken. Betreffend des neu ausgewiesenen Wohngebietes wird darauf hingewiesen, dass ein Anspruch auf Errichtung von eventuell notwendigen Lärmschutzeinrichtungen im Zuge des klassifizierten Straßennetzes gegenüber dem Landesbetrieb nicht besteht.	Der Umfang von eventuell notwendigen Lärmschutzmaßnahmen für das neu errichtete Wohngebiet wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durch die Erstellung eines Immissionsschutzgutachtens geklärt werden. Ein Anspruch auf Übernahme der Kosten dieser Lärmschutzeinrichtungen durch den Landesbetrieb Straßenbau besteht seitens der Stadt nicht, da das Wohngebiet zeitlich nachfolgend zum Planfeststellungsverfahren geplant und durchgeführt wird.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
	und Niederlassung Köln **04.05.05**	Von Seiten des Landesbetriebes NRW, NL Köln bestehen keine Bedenken, wenn folgende Bedingungen eingehalten werden. Bei den geplanten Gewerbeansiedlungen und Ausweisung von Einzelhandelsflächen im o. g. Bereich des FNP im Einzugsbereich der Anschlussstelle Eschweiler ist von Seiten der Stadt Eschweiler ein Verkehrsgutachten in Auftrag zu geben und der NL Köln vorzulegen. Das Gutachten soll Aufschluss geben über die Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der Anschlussstelle im Hinblick auf zusätzliche Verkehrsbelastungen durch die neuen Gewerbestandorte. Ein sich daraus ergebender Umbau der Anschlussstelle geht zu Lasten der Stadt Eschweiler. Es wird gebeten das geforderte Verkehrsgutachten zu gegebener Zeit vorzulegen. Die in der Anlage beigefügten allgemeinen Forderungen sind unbedingt zu beachten und einzuhalten. (Die allgemeinen Forderungen enthalten u. a. Bestimmungen zur Anbauverbotszone (§9(1) FStrG), der Anbaubeschränkungszone (§9(2) FStrG) und zum Immissionsschutz)	Das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte Verkehrsgutachten untersucht die Leistungsfähigkeit und die Verkehrssicherheit der betroffenen Knotenpunkte des angrenzenden Straßennetzes im Hinblick auf die zusätzlichen Verkehrsbelastungen, verursacht durch die Planung des Sondergebietes und des Gewerbegebietes. Das Gutachten kommt zu dem Schluss dass das Vorhaben umsetzbar ist. Die detaillierte Verkehrslösung wird im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.	
7	**RWE Power** **21.04.05**	Ein Teil des Plangebietes (vgl. Anlage) ist in der Bodenkarte des Landes NRW Blatt L5102 als Boden ausgewiesen, der humoses Bodenmaterial enthält. Wegen der Baugrundverhältnisse ist dieser Teil des Plangebietes im Bebauungsplan nach §9 (5) Nr. 1 BauGB als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind. Dort sind die Bauvorschriften der DIN 1054 und DIN 18196 sowie die Bestimmungen der BauO NRW zu beachten.	Die im Rahmen der Stellungnahme aufgezeigten Abgrenzungen der Flächen wurden im Bebauungsplan gekennzeichnet und ein textlicher Hinweis aufgenommen. Auf eine Kennzeichnung im Flächennutzungsplan wird verzichtet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
8	**Staatl. Umweltamt Aachen** **26.04.05**	1. Immissionsschutz: Der Nutzungskonflikt, der durch das geplante Sondergebiet (Anlieferungs- und Parkplatzlärm, Lüftungsanlagen u. ä.) mit dem bereits bestehenden Gewerbegebiet für die Anwohner des WA hervorgerufen wird, sollte durch ein Gutachten eines Sachverständigen geklärt werden. Ein weiterer Nutzungskonflikt besteht entlang der Dreieckstraße durch die Ausweisung eines WA, da dort in	Zu 1. Immissionsschutz: Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde im August 2005 ein Lärmschutzgutachten erstellt, dass die gesamte Immissionsproblematik im Plangebiet untersucht hat und auf dessen Grundlage Schlussfolgerungen für die Planung gezogen wurden. Die Ergebnisse der schalltechnischen Prüfung wurden bei den Bauflächen-Darstellungen dieser Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt, so dass hierdurch keine sich verschärfenden Immissionskonflikte entstehen können. Die angesprochenen Flä-	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
		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.	chen entlang der Dreieckstraße werden wie bisher als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt.	
		2. Altlasten und Bodenschutz: Gegen die Bauleitplanung bestehen aus altlastentechnischer Sicht Bedenken, bis nähere Angeben über Art, Umfang und Beschaffenheit und evtl. vorhandene Gefährdungspotentiale zu den Altlastenverdachtsflächen vorliegen.	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. Auf eine Kennzeichnung nach §5 (3) BauGB wird im Flächennutzungsplan verzichtet.	
		3. Grundwasser: 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.	Zu 3. Der Hinweis auf die Problematik des hohen Grundwasserstandes wird in den Bebauungsplan übernommen und ist für die Flächennutzungsplanänderung nicht relevant.	
		4. Beseitigung von Niederschlagswasser (§51a LWG) Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist unter Berücksichtigung des §51 a LWG für das Plangebiet bisher nicht geregelt und nachgewiesen worden.	Zu 4. Die Beseitigung des Niederschlagswassers wird unter Berücksichtigung des §51 a LWG für das Plangebiet im weiteren Planverlauf des Bebauungsplanverfahrens 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.	

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
8a	**Staatl. Umweltamt Aachen** **27.10.05**	Immissionsschutz: 1. Wohnhaus Auerbachstr. 6: Bisher genießt dieses Haus einen Schutzanspruch, der 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. 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 würden und das Dachgeschoss zu Wohnzwecken nicht nutzbar wäre. Außerdem ist in der textlichen Festsetzung unter Punkt 5 angegeben, dass der Lärmschutzwall 3,0 m hoch sein muss. Nach den Berechnungen des Sachverständigen ist der Lärmschutzwall mindestens in einer Höhe von 3,0 m zu errichten. Es wird darum gebeten, die Höhe des Lärmschutzwalls entsprechend den Ausführungen im Schallschutzgutachten zu korrigieren und ggf. bei Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken die Höhe des Lärmschutzwalles durch den Sachverständigen neu berechnen zu lassen bzw. diese Höhe textlich festzusetzen. 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 Lärmbelästigungen. 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.	zu Immissionsschutz 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. Zu 2. Das Schallschutzgutachten wurde in diesem angesprochenen Punkt überarbeitet und die genaue Lage des Schallschirmes und die Höhe im Bebauungsplan festgesetzt. Zu 3) Auch dieser Aspekt wurde im Gutachten untersucht und ist durch entsprechende Festsetzungen zum passiven Schallschutz in das Bebauungsplanverfahren eingeflossen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

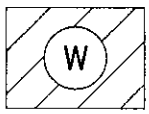
Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
9	**Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege 02.05.05**	Eine konkrete Aussage dazu, ob es zu Konflikten zwischen der Planung und den Belangen des Bodendenkmalschutzes kommen kann, ist auf der Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen nicht abschließend möglich, da in dieser Region bisher keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler durchgeführt wurde. Mithin stehen derzeit auch keine für die Abwägung verwertbaren Grundlagen zur Verfügung. Es wird gebeten sicherzustellen, dass bei der Planrealisierung auf die §§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW hingewiesen wird.	Da für das Plangebiet bisher keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler erfolgt ist und somit keine Denkmäler nach Landesrechtrecht eingetragen sind, kann auch keine nachrichtliche Übernahme in die 80. Änderung des Flächennutzungsplans nach § 5 Abs. 4 BauGB erfolgen. 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 Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
10	**Stadt Herzogenrath**	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 können 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. 2. 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.	Zu 1. siehe hierzu die Stellungnahme zum Schreiben der IHK Aachen vom 11.04.05 unter Punkt 1. 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. Zu 2. siehe hierzu auch die Stellungnahme zum Schreiben der Stadt Würselen vom 20.05.2005 unter Punkt 4.1, 4.2 und 4.5.	

STADT ESCHWEILER

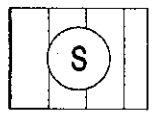
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

80.ÄNDERUNG - Auerbachstraße - M. 1:5000

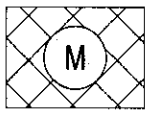
ZEICHENERKLÄRUNG



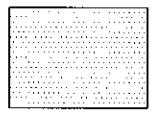
Wohnbauflächen



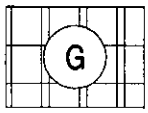
Sonderbauflächen



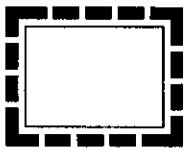
Gemischte Bauflächen



Strassenverkehrsflächen



Gewerbliche Bauflächen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2(1) des Baugesetzbuches beschlossen, die 80. Änderung des Flächennutzungsplans aufzustellen.
Der Beschluss wurde ortsüblich am ..... bekannt gemacht.
Eschweiler, den .....

....
Bürgermeister Ratsmitglied Erster Beigeordneter

Dieser Plan hat gemäß § 3(2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom ....., in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.
Eschweiler, den .....

.....
Erster Beigeordneter

Dieser Plan ist durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler am ..... 20 ..... beschlossen worden.
Eschweiler, den ..... 20 .....

....
Bürgermeister Ratsmitglied Erster Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 6(1) des Baugesetzbuches mit Verfügung vom ..... 20 ..... genehmigt worden.
Az.....
Köln, den ..... 20 .....

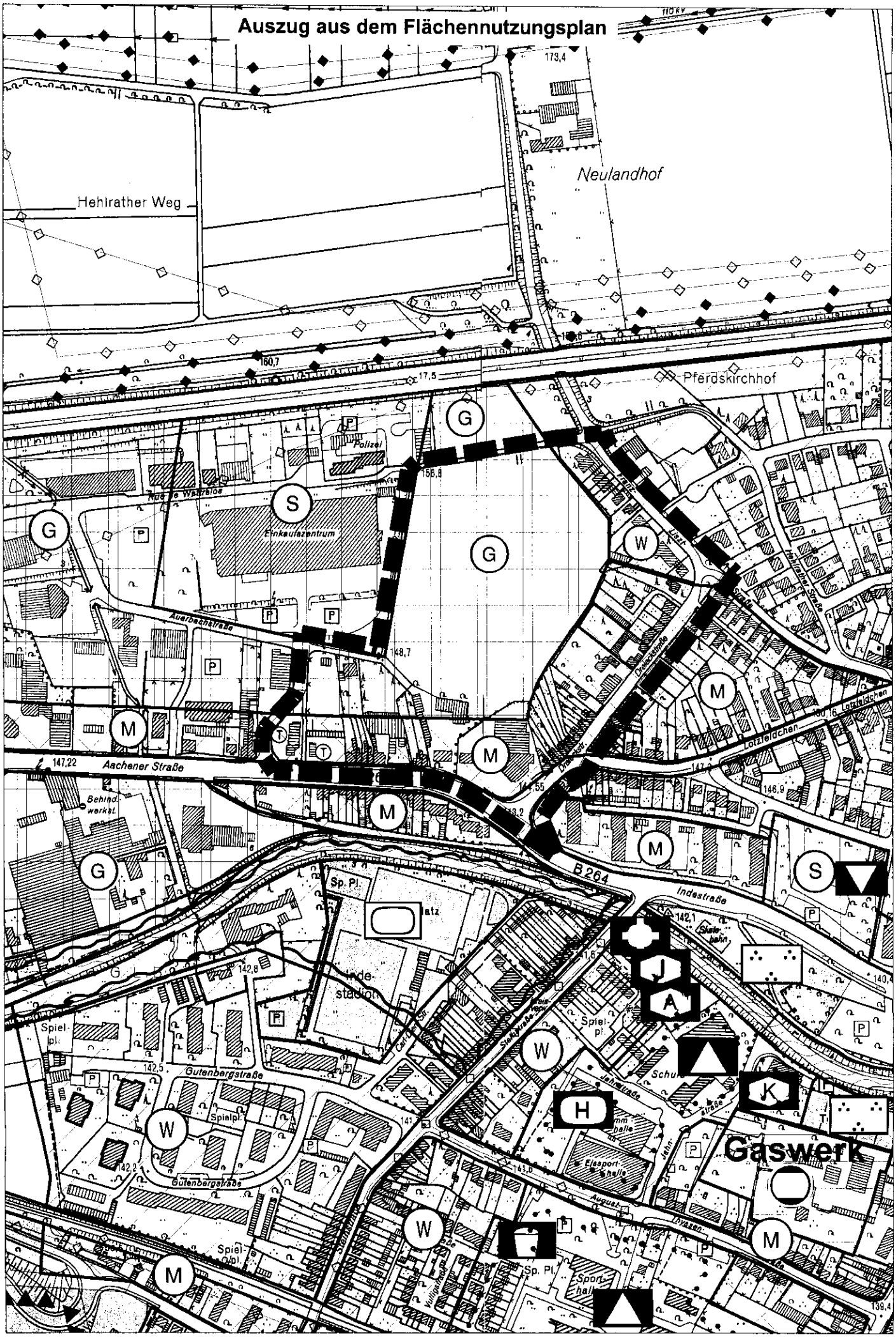
Die Bezirksregierung Köln
Im Auftrag

.....

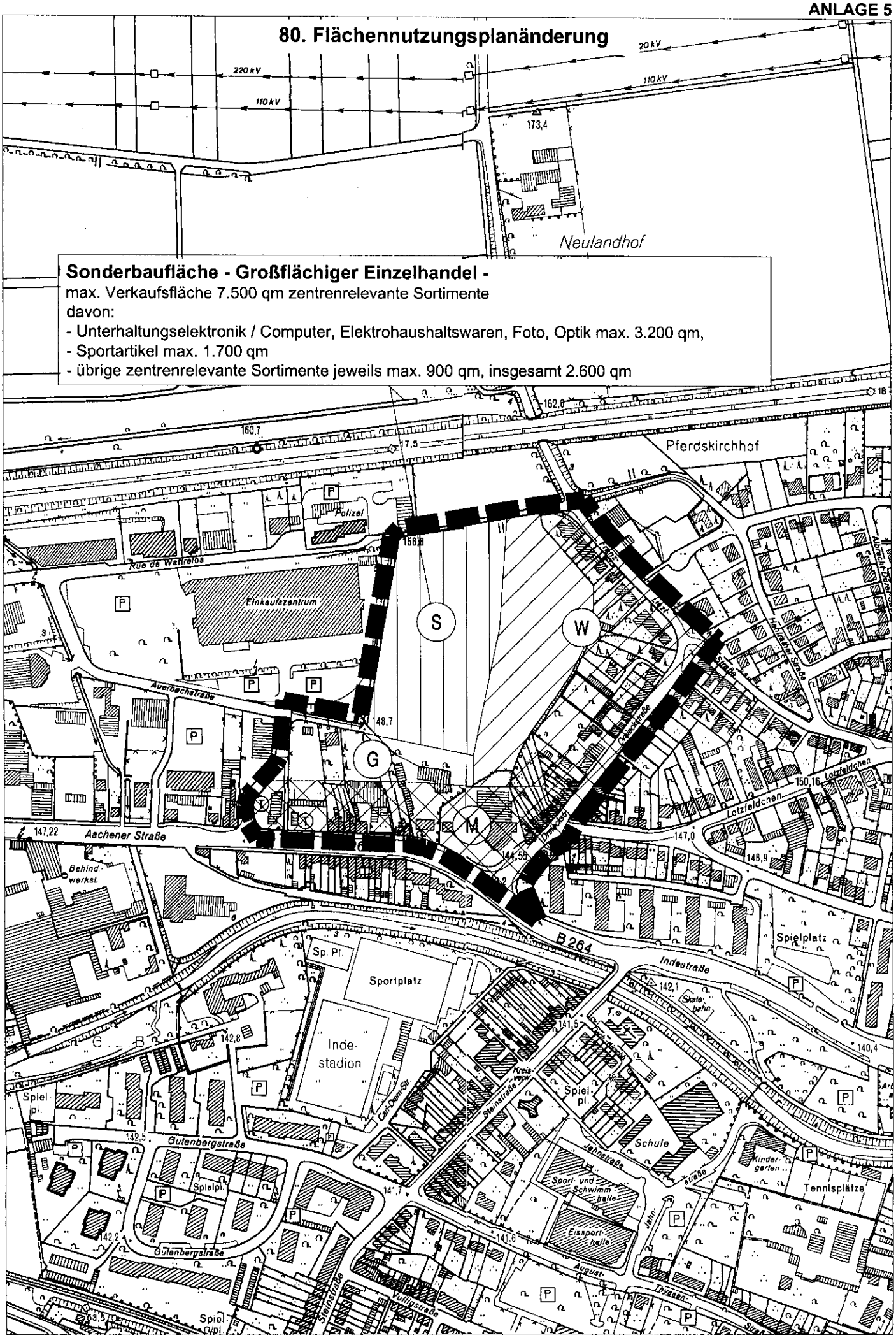
Dieser Plan ist gemäß § 6(5) des Baugesetzbuches durch die Bekanntmachung der Genehmigung vom ..... 20.. wirksam geworden.
Eschweiler, den ..... 20 .....

Entwurf und Anfertigung :
Der Bürgermeister
61/Planungs- und Vermessungsamt

.....
Erster Beigeordneter


Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Neulandhof
Hehlrather Weg
Pferdskirchhof
Polizei
Einkaufszentrum
Auerbachstraße
Aachener Straße
Behind. werkst.
Sp. Pl.
Indestraße
B 264
Lotzfeldchen
Gutenbergstraße
Spielpl.
Gaswerk
Sportplatz
Sp. Pl.
Sportpl.
Sportpl.
Sportp

80. Flächennutzungsplanänderung



Sonderbaufläche - Großflächiger Einzelhandel -
max. Verkaufsfläche 7.500 qm zentrenrelevante Sortimente
davon:
- 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

Stadt Eschweiler

80. Änderung des Flächennutzungsplanes - Auerbachstrasse -

Abschlussbegründung

gemäß § 2 a BauGB und § 5 (1) BauGB

TEIL A

1.	**PLANUNGSVORGABEN**	**2**
1.1	RECHTSGRUNDLAGEN	2
1.2	GEBIETSENTWICKLUNGSPLAN	2
1.3	DERZEITIGE DARSTELLUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	2
2.	**ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG UND ALLGEMEINE ZIELE**	**2**
2.1	ANLASS UND ZIEL	2
2.2	BEDARF UND GRÖßE DES ÄNDERUNGSBEREICHES	3
2.3	STADTSTRUKTUR, ZENTRENKONZEPT, STEUERUNG DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG IN ESCHWEILER	3
2.4	ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER LANDESPLANUNG	4
3.	**INHALT DER ÄNDERUNG**	**4**
4.	**UMWELTBERICHT**	**5**

1. Planungsvorgaben

1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414, 2004)
- 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 19990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)

1.2 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.

1.3 Derzeitige Darstellung Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler stellt für den Änderungsbereich im überwiegenden Teil Gewerbliche Bauflächen, am östlichen Rand ein Teilstück Wohnbaufläche und am südlichen Rand eine gemischte Baufläche dar.

2. Erfordernis der Planänderung und allgemeine Ziele

2.1 Anlass und Ziel

Wesentliches Ziel dieser Flächennutzungsplanänderung ist es den Siedlungsschwerpunkt Eschweiler mit seinen Versorgungsaufgaben im Bereich der mittelzentralen Bedarfsgüter zu stärken. Absicht der Stadt Eschweiler als Einkaufsstadt ist es, attraktive Geschäftslagen zu entwickeln, die die gesamte Breite von Einzelhandelsformen auf konzentrierten, integrierten, ergänzenden und aufgewerteten Standorten anbieten. Geplant ist hier die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung:
„Großflächiger Einzelhandel maximale Verkaufsfläche 7.500 qm zentrenrelevante Sortimente, davon:
- 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"
zur Vorbereitung einer Ansiedlung eines Fachmarktzentrums mit Schwerpunkt in der Unterhaltungselektronik. Dabei sieht die derzeitige Konzeption an dem vorgenannten Standort eine Realisierung von max. 7500 qm Verkaufsfläche untergliedert in mehrere Fachmärkte vor.

2.2 Bedarf und Größe des Änderungsbereiches

Die Intention zur Entwicklung eines Fachmarktzentrums mit Schwerpunkt in der Unterhaltungselektronik in der Stadt Eschweiler ist einerseits begründet durch die mangelnde Kaufkraftbindung im Versorgungsbereich der Stadt für diese Branche, andererseits durch die Funktion Eschweilers als Einkaufsstadt mit einem weit gefächerten Angebot auch über den stationären Einzelhandel hinaus. Eine über mehrere Jahre erstellte Analyse des Standortes Eschweiler kommt zu der Schlussfolgerung, dass zur Verminderung des bestehenden Kaufkraftabflusses bei gleichzeitiger Erhöhung der Kaufkraftbindungsquote zur Stärkung des zentralen Ortes Eschweiler und zur Sicherstellung der Versorgung für die Bevölkerung die Ansiedlung eines Fachmarktzentrums mit dem Schwerpunkt Unterhaltungselektronik erforderlich ist. Nur durch die Ansiedlung von konzentriertem Geschäftsbesatz mit Magnetwirkung ist der Einkaufsstandort Eschweiler zu arrondieren und zu stärken.

Die Stadt Eschweiler verfügt neben dem zentralen innerstädtischen Einkaufsbereich über zwei Gebiete mit großflächigem Einzelhandel an der Dürener Straße und an der Auerbachstraße (westlich anschließend an das Gebiet dieser Flächennutzungsplanänderung). In diesen Sondergebieten existieren zwei SB-Warenhäuser und ein Baumarkt / Gartencenter. Diese Gebiete bieten jedoch keine Potenzialflächen mehr für die Neuansiedlung eines Fachmarktzentrums mit dem Schwerpunkt Unterhaltungselektronik.

Bemühungen der Stadt Eschweiler ein entsprechendes Flächenangebot in der gründerzeitlichen Innenstadt zu finden, waren nicht erfolgreich. 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 verfügbaren Flächen gegenüber.

Aus diesen Gründen besteht Bedarf zur Erweiterung eines vorhandenen Sondergebietes.

Dabei wird die, durch die Flächennutzungsplanänderung vorbereitete Fläche, im Hinblick auf ihre Standorteignung funktional und räumlich als geeignet beurteilt. Der Standort liegt konzentriert und gesichert im Siedlungsgeflecht des Mittelzentrums Eschweiler und ist auch durch seine Verkehrsanbindung (B238, B264) auf das innergemeindliche Zentrensystem ausgerichtet.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 10,3 ha. Die dargestellten Wohnbauflächen betragen ca. 4,1 ha, die gemischte Baufläche 2,6 ha und die gewerbliche Baufläche ca. 0,9 ha. Für die Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel" werden Ergänzungsflächen in der Größenordnung von ca. 2,7 ha dargestellt.

2.3 Stadtstruktur, Zentrenkonzept, Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Eschweiler

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 Einzelhandelssortimente sowie zentrenrelevante Dienstleistungen ausgeschlossen, um städtebaulich ungewollten Entwicklungen vorzubeugen.

Diese planungsrechtlichen Maßnahmen führt die Stadt auch damit zum Erfolg, da 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.

2.4 Anpassung an die Ziele der Landesplanung

Durch die Bezirksplanungsbehörde wurde bestätigt dass die 80. Änderung des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. §32 Landesplanungsgesetz angepasst ist.

3. Inhalt der Änderung

Im Rahmen dieses Änderungsverfahrens werden die nachfolgenden Bauflächen dargestellt:

- Wohnbaufläche (W),
- Gemischte Baufläche (M),
- Gewerbliche Baufläche (G)
- und eine Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel (S).

Dabei orientiert sich die Darstellung im überwiegenden Teil des Plangebietes an den Änderungen, die im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung als Ziele der Stadt verfolgt werden. So wird im Vergleich zum geltenden Flächennutzungsplan die Wohnbaufläche im Osten an der Franz-Liszt-Straße entlang der Dreieckstraße geringfügig ausgeweitet. Die gemischte Baufläche im Süden und die gewerbliche Baufläche im Südwesten entsprechen weiterhin der bestehenden Darstellung. Im zentralen Bereich wird die Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel maximale Verkaufsfläche 7.500 qm zentrenrelevante Sortimente, davon:
- 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"

ausgewiesen. Durch diese Darstellung soll die Ansiedlung einer Großflächigen Einzelhandelsnutzung mit mehreren Fachmärkten vorbereitet werden. Für den Standort Auerbachstraße sind hier entsprechend dem Zentrenkonzept der Stadt bestimmte Sortimente aufgeführt und in ihren Verkaufsflächenobergrenzen beschränkt.
Als zentrenrelevante Einzelhandelssortimente im Sinne der Zweckbestimmung der Sonderbaufläche gelten:

1. Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren / Büroorganisation
2. Kunst / Antiquitäten
3. Baby- / Kinderartikel
4. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
5. Unterhaltungselektronik / Computer, Elektrohaushaltswaren
6. Foto / Optik
7. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
8. Musikalienhandel
9. Uhren / Schmuck
10. Spielwaren, Sportartikel
11. Teppiche (ohne Teppichboden)
12. Blumen
13. Campingartikel
14. Fahrräder und Zubehör, Mofas
15. Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

Es handelt sich dabei um Sortimente, die im Bereich des Gewerbegebietes Lenzenfeldchen auf den als Sonderbaufläche dargestellten Standorten und im Übrigen im Stadtkern als zentralem Eschweiler Einkaufsbereich konzentriert werden sollen.
Östlich der Sonderbaufläche wird eine Wohnbaufläche auf der ehemaligen landwirtschaftlichen Fläche ausgewiesen. Diese Fläche dient zur Abrundung des vorhandenen Wohngebietes.

4. Umweltbericht

Im Rahmen dieser 80. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen dieser Bauleitplanung beinhaltet. Der 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.

Eschweiler, den 16.01.2006

Stadt Eschweiler

80. Änderung des Flächennutzungsplanes - Auerbachstrasse -

Abschlussbegründung

gemäß § 2 a BauGB und § 5 (1) 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 FESTGELEGTEN 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 PLANUNGSALTERNATIVEN 8

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG 8

3.1 VERWENDETE VERFAHREN UND PROBLEME BEI DER ERSTELLUNG DER ANGABEN 8

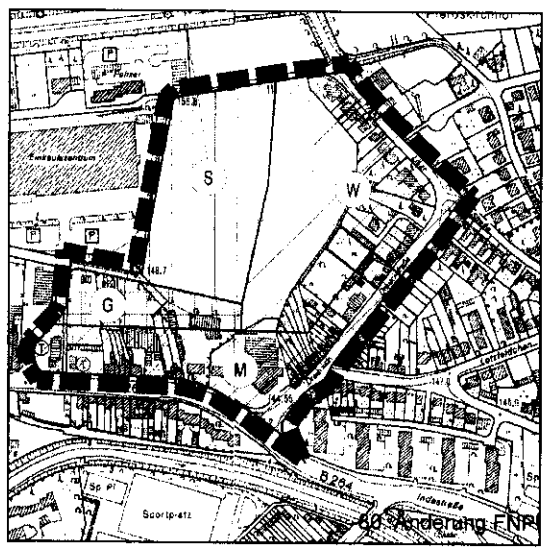
3.2 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 9

3.3 ZUSAMMENFASSUNG 9

1. Einleitung

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



Wesentliches Ziel dieser 80. Flächennutzungsplanänderung ist es den Siedlungsschwerpunkt Eschweiler mit seinen Versorgungsaufgaben im Bereich der mittelzentralen Bedarfsgüter zu stärken und attraktive Geschäftslagen zu entwickeln, die die gesamte Breite von Einzelhandelsformen auf konzentrierten, ergänzenden und aufgewerteten Standorten anbieten. Geplant ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel" zur Vorbereitung einer Ansiedlung eines Fachmarktzentrums mit Schwerpunkt in der Unterhaltungselektronik. Dabei sieht die Konzeption an dem vorgenannten Standort eine Realisierung von ca. 7500 qm Verkaufsfläche untergliedert in mehrere Fachmärkte vor. Benachbart dazu sollen im Osten im Anschluss zum vorhandenen Wohngebiet neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden für rund 30 Wohngebäude in Einzel- und Doppelhausbebauung. Im Westen wird, nördlich der gemischten Bauflächen an der Aachener Straße, eine gewerbliche Baufläche dargestellt.

Ziel des aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplanes 271 ist es, u. a. das vorhandene, teilweise überlagernde Planungsrecht zu ordnen, das uneingeschränkte Gewerbegebiet zu begrenzen, die Handelsflächen an dem 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 Änderungsbereich 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.

- 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 23.08.05) 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 und 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 auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

- 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 der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes können verschiedenen Nutzungstypen zugeordnet werden. Für ca. 50 % 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 stadtökologische 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

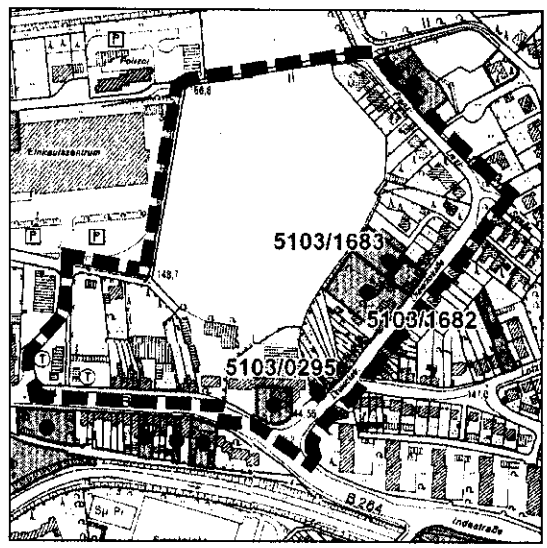
Bestand ermöglichten Veränderungen der Biotop-/Nutzungstypen bewertet (Eingriffsbewertung). Bei den Eingriffsflächen handelt es sich überwiegend um intensiv genutzte Ackerflächen. Lediglich im rückwärtigen Bereich der Dreieckstraße werden Gartengrundstücke mit zum Teil größeren Bestand an standortgerechten Gehölzen überplant. Insgesamt wurde der ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft so ermittelt, dass die erforderlichen Ausgleichmaßnahmen den Verursachergrundstücken direkt zugeordnet werden können.

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

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

Im Stadtökologischen Beitrag zum Stadtentwicklungskonzept Eschweiler 2002 wurden u. a. auch die potentiellen Klimafunktionen der Flächen innerhalb des Stadtgebiet aufgrund der vorhandenen Biotop-/Nutzungstypen in Verbindung mit Versiegelungsgrad und Relief ermittelt. Für das Planungsgebiet ergeben sich dabei unterschiedliche Klimafunktionen. Den durch Bebauung und Autobahn relativ eingeschlossenen Ackerflächen wird aufgrund ihrer

Größe ein Klima offener Grünflächen zugeordnet, das dem Freilandklima sehr nahe kommt. Den offenen Ackerflächen ist daher eine mittlere klimatische Ausgleichsfunktion beizumessen. Im Westen und Süden des Plangebietes ist eine Überlagerung von Gewerbeklima und Klima locker bebauter Siedlungsbereiche und Siedlungsrandbereich zu erwarten und im Osten ein durch die locker bebauten Siedlungsbereiche und Siedlungsrandbereiche geprägtes Klima. Ein Hindernis für Luftbewegungen bildet bereits die nördlich des Plangebietes in Dammlage verlaufende Bundesautobahn. Das Plangebiet selbst liegt nicht in einer Vorrangfläche zum Klimaschutz bzw. einer potentiellen Luftleitbahn.

2.2.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine direkten Bodeneingriffe verursacht. Der aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungsplan bereitet allerdings dann 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 in der weiteren Umsetzung 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 dem Wohngebiet, 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 im östlichen 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 Bauflächen-Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung 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 Fachmarktzentrums, 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 (Lärmemissionen des Fachmarktzentrums, Lärmbelastung im neuen Wohngebiet) 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 der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 EWV Energie- und Wasser- Versorgungs GmbH angeschlossen.

2.6 Planungsalternativen

Das Gebiet der 80. Flächennutzungsplanänderung ist seit Jahrzehnten im überwiegenden Teil als gewerbliche Baufläche dargestellt. Sie diente der Abrundung des Gewerbegebietes Auerbachstraße. Bei den Voruntersuchungen zur Ansiedlung eines großen Elektronik-Einzelhandelsunternehmens in Eschweiler wurden mehrer 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 den Stadtökologischen Beitrag zum Stadtentwicklungskonzept Eschweiler, Dez. 2002, zurückgegriffen.
- Zur Beurteilung der Auswirkungen der Schallemissionen wurden die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens im August 2005 erarbeitet wurden, berücksichtigt.
- Zur Beurteilung der Auswirkungen der Altlastenverdachtsflächen wurde auf den Schriftverkehr des zuständigen Fachamts mit dem Umweltamt des Kreises Aachen, Fachbereich Altlasten und Bodenschutz zurückgegriffen.
- Im Hinblick auf die Planung der Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51a LWG im Rahmen der Bebauungsplanbearbeitung wurde im April 2005 in einem hydrogeologischen Gutachten die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes untersucht. Die Ergebnisse dieser Untersuchung wurden in diesem Umweltbericht berücksichtigt.

- Im Hinblick auf die Bewertung der Eingriffe in Natur- und Landschaft und deren Kompensation wurde auf den „Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan 271 - Auerbachstrasse -" (Stand 23.08.2005) zurückgegriffen.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan. Durch eine Änderung der Bauflächendarstellung entsteht kein Baurecht, so dass dieser Änderungsplan keine direkten Auswirkungen auf die Umwelt hat. Erst durch die Umsetzung des nachfolgenden Bebauungsplans könnten ggf. zu überwachende Auswirkungen auf die Umwelt entstehen. Wie in diesem Umweltbericht dargelegt, sind erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten. Daher ist ein Monitoring nicht erforderlich.

Der Flächennutzungsplan soll spätestens 15 Jahre nach seiner Aufstellung überprüft und erforderlichenfalls geändert, ergänzt oder neu aufgestellt werden. In diesem Zusammenhang wird die Gemeinde die Auswirkungen dieser Flächennutzungsplanänderung auf die Umwelt überprüfen.

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 16.01.2006

ANLAGE 7

Stellungnahmen der Bürger
zur 80. Änderung des Flächennutzungsplanes - Auerbachstraße -

AIXTRA SPORT Handelsgesellschaft mbH

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

52249 Eschweiler
Englerthstraße 1 a/b
Tel.: 02403/839555
Fax: 02403/839633

52379 Langerwehe
Hauptstraße 55
Tel.: 02423/12867
Fax: 02423/12871

52349 Düren
Markt 37
Tel.: 02421/963057
Fax: 02421/963060

52477 Alsdorf
Denkmalplatz 35
Tel.: 02404/82061
Fax: 02404/82796

52146 Würselen
Kaiserstraße 14
Tel.: 02405/420731
Fax: 02405/420756

Frau BLASBERG bei
Stadt Eschweiler
Zum Bebauungsplan 271 AUERBACHSTR.

Anregung mit Bitte um Stellungnahme!

61/Planungs- und Vermessungsamt
66/Tiefbau- und Grünflächenamt
01. NOV. 2005

FS 14/11

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

Als Geschäftsmann in der Eschweiler Innenstadt; AIXTRA SPORT Englerthstr.1, frage ich Sie, liebe Verantwortlich in den Gremien der Stadt, wie Sie dazu kommen unsere Existenz zu gefährden, indem Sie großflächigen Einzelhandel im Bereich REAL(1000qm nur Sport und andere), zulassen. Was haben Sie gegen uns Einzelhändler in der Innenstadt?
Es ist Ihnen anscheinend lieber 1€-Läden und jede Menge Leerstände in der Kernstadt zu haben, als aktiv die Innenstadt zu stärken. Das Einzelhändler der Stadt EW den Rücken kehren, oder sogar in die Insolvenz getrieben werden, haben Sie mit Ihren Entscheidungen zu verantworten! Durch Ihre Fehlentscheidungen wird die Arbeitslosigkeit in Eschweiler deutlich erhöht, weil beratungs- und personalintensive Geschäfte geschlossen werden und die Großflächen mit deutlich weniger Personal auskommen. Ob das die Bürger freut, darf bezweifelt werden. Auch aus steuerlicher Sicht ist Ihre Entscheidung dumm, da die Steuerzahler in der Innenstadt wegfallen, die Gewinne der Großfläche aber bestimmt nicht in Eschweiler besteuert werden!
Warum können die Eschweiler Stadtväter/mütter nicht Ihrer Verantwortung gerecht werden und wenigstens eindeutige Zahlen im Bezug auf die Einzelhandelsflächen lesen? (S. Bezugsartikel). Statt dessen betreiben Sie weiter die schon überholte „Kannibalisierung" im Einzelhandel, und opfern sehenden Auges den bestehenden Einzelhandel und die damit verknüpfte Innenstadtstruktur, auf dem Altar kurzfristiger Erfolge im Bereich von Neuansiedlungen.
Wenn das Ihrer Auffassung von VERANTWORTUNG für Ihre Bürger entspricht, dann muss die Frage gestattet sein, ob Sie die richtigen Leute an den richtigen Stellen sind, denn von VERANTWORTUNG oder gar VISIONEN in dieser schwierigen Zeit kann ich in Ihrem Handeln nichts erkennen.

Erstickt der Einzelhandel an seinen Verkaufsflächen?

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 großten 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 eröffnen. 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. Stadtzog !

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 begreifen 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.

09 Nov 05 13:28 Mixtra Sport 02461-340441 p.3

61/Planungs- und Vermessungsamt
66/Tiefbau- und Grünflächenamt
10. NOV. 2005

I 9a1 FK

Bürgermeister
der
Stadt Eschweiler
Eing.: - 8. NOV. 2005
4/61

Hellmich Unternehmensberatung
Erikaweg 2c, 52249 Eschweiler

Stadt Eschweiler
z. Hd. Herrn Bürgermeister Rudi Bertram

Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Meine Zeichen	Datum
		He.Doc	05. November 2005

Stellungnahme zum FNP - Auerbachstraße

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

ich möchte mich zunächst für die kurzfristige Übermittlung der Änderung des Flächennutzungsplans des Planungs- und Vermessungsamtes der Stadt Eschweiler bedanken.

Wir stammen aus Duisburg, wohnen seit 1983 in Eschweiler und haben Eschweiler 10 Jahre lang als prosperierende Einkaufsstadt erlebt, die im Vergleich zu den umliegenden Städten Stolberg, Alsdorf, Würselen und auch Düren wegen ihrer Fußgängerzone, Erreichbarkeit und Parkraumsituation Vorteile als Einkaufsstadt aufzuweisen hatte und, das möchte ich betonen, auch noch hat.

In dem Zusammenhang, wir sind übrigens parteilos, interessiert uns Eschweiler als sog. neue Heimat, unseren Kindern als Heimat und als Betroffener ebenfalls, was in bzw. mit Eschweiler geschieht.

Ich bin mir dessen bewusst, dass ich wenig Einfluss auf Entscheidungen der Mehrheit habe, möchte allerdings hiermit auf eigene Erfahrungen aufmerksam machen, sodass ich mir später nicht vorwerfen muss, ich hätte im Rahmen meiner Möglichkeiten nichts Geeignetes unternommen.

Mit diesem Schreiben möchte ich Ihnen meine persönliche Einschätzung zum Erfolg des Projekts an der Auerbachstraße mitteilen.

Ich bin davon überzeugt, dass,

- abgesehen vom Fachmarktzentrum Unterhaltungselektronik, die weitere Ansiedlung von 2600 qm übriger zentrenrelevanter Sortimente langfristig lediglich auf Kosten von Leerständen in der Eschweiler City möglicherweise erfolgversprechend ist

- ein Fachmarktzentrum mit Schwerpunkt Unterhaltungselektronik die regionale Bedeutsamkeit des Standortes Eschweiler steigert, als Frequenzbringer für den vorhandenen Einzelhandel von Eschweiler jedoch nicht dient.

Ich bin bisher immer gezielt zum Supermarkt gefahren und ggf. nach dem Einkauf gleich wieder weggefahren, anstatt zunächst noch durch ein Gewerbegebiet zu „bummeln".

Ich kann mir nicht vorstellen, dass es Absicht der Stadt Eschweiler sein kann, weitere attraktive Geschäftslagen zu entwickeln, um, ich zitiere aus dem Flächennutzungsplan „die gesamte Einzelhandelsform auf einem weiteren konzentrierten, integrierten, ergänzenden und aufgewerteten Standort anzubieten".

Warum soll Eschweiler dann mit großem eigenem finanziellem Aufwand (Zitat aus den Eschweiler Nachrichten vom 1. Oktober 2003) „in fünf Jahren erlebenswerter denn je sein"? Und ich zitiere in der gleichen Zeitung vom 16. April 2005 Herrn Schulze: „Regierungspräsident und Land werden weiter unsere Innenstadt fördern".

Ich denke, dass wir nach fünf Jahren neben diversen Leerständen auch vor der Finanzierung der Kosten dieser zusätzlichen Ausgaben stehen.

Dann benötigen auch ältere Menschen ein Auto, um in das jeweilige Einkaufszentrum zu fahren.

Wenig erfolgreich mit dieser Stadtentwicklung ist man übrigens in Amerika mit den riesigen Malls an den Stadträndern.
Mit Stolberg oder Duisburg kann ich weitere negative Beispiele nennen.
So stehen z.B. in

- Oberstolberg in der Fußgängerzone diverse Ladenlokale leer; am Willy Brandt –Platz sind es 1600qm neu erstellte Gewerbeflächen
- Duisburg, in der ehemaligen prosperierenden Fußgängerzone Am Sonnenwall, ebenfalls diverse Ladenlokale leer.

Ob das neue Einkaufszentrum in Düren erfolgreich ist, bleibt abzuwarten.

Die Citys sind und bleiben tot, auf lange Sicht, da hilft auch kein Stadtverbesserungskonzept. Damit wird die Grundlage für Gewalt und Anarchismus geschaffen und die sollen doch in Eschweiler keine Zukunft haben.

Die negativen Auswirkungen sind für den Investor betriebswirtschaftlich meist nicht relevant, für die Stadt jedoch meistens bleibend fatal. Sie lassen sich oft nur schwer oder mit erheblichem Aufwand beheben.

Ich bin kein Stadtplaner und sehe, dass

- in der City keine geeigneten Flächengrößen, abgesehen vom Gebäude KD-Markt, für ein spezialisiertes Fachmarktangebot der Flächengröße > 400qm vorhanden sind

- sicherlich Eitelkeiten und Ressentiments aus der Vergangenheit zwischen Kollegen bestehen, die eine Zusammenarbeit verweigern
- teilweise ein Warenangebot besteht, das den Einkauf in Aachen erforderlich macht
- die Vermieter gefordert sind, die Miete verantwortungsbewusst festzusetzen bzw. zu staffeln, um ggf. einen neuen Mieter „aufzubauen" oder sich um die Belange für Eschweiler als Einkaufsstadt einzusetzen.

In diesem Zusammenhang möchte ich auch auf das mögliche Desinteresse der Vermieter an der unternehmerischen Aktivität und Zukunft der Ladenbesitzer aufmerksam machen.

So könnte die Einbindung der Vermieter von Ladenlokalen bei Aktivitäten denkbar sein.
So wäre z.B. die Beteiligung der Vermieter bei der Finanzierung der Weihnachtsbeleuchtung durchaus legitim und könnte den finanziellen Ausfall durch das betreffende Objekt insbesondere im Falle von Konzernen/Ketten auffangen.
Ich bin mir dessen bewusst, dass dies ein schwieriges Thema ist.
Hier ist sicherlich Herr Hauser vom City-Management gefordert, den ich angesprochen habe, diesen Gedanken einmal aufzugreifen.

Ich bin vollkommen Ihrer Meinung: Es muß einiges geschehen.
Der Blick in die Zukunft ist schwierig. Man braucht sichere Planungsvorhersagen umso mehr, wenn sie die Gesamtkonjunktur betreffen.
So funktioniert das Schlecht-, aber auch das Gutreden. Und gegen beides hilft oft nur der eigene gesunde Verstand.
E-Markt, stagnierender Bedarf, hohe Arbeitslosigkeit, schlechte Konjunktur, ungünstige Bevölkerungspyramide, verstärkte Globalisierung, Konzentration von Konzernen sind schlechte Vorzeichen.

Ich wünsche Ihnen viel Erfolg bei Ihren Vorhaben für Eschweiler und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Hellmich

61/Fachbereich Stadtentwicklung, Umwelt
66/Technischer Betrieb Grünflächenamt
16. NOV. 2005

Hellmich Unternehmensberatung
Erikaweg 2c, 52249 Eschweiler

Stadt Eschweiler
z. Hd. Herrn Bürgermeister Rudi Bertram

Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Meine Zeichen	Datum
		He.Doc	11. November 2005

Stellungnahme zum FNP - Auerbachstraße

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

beiliegend der kopierte Zeitungsausschnitt aus der Eschweiler Zeitung vom 09.11.05.

In Bezug auf meinen Brief vom 05.11.05 möchte ich betonen, dass wir keine Kontakte zu Redakteuren irgendwelcher Zeitungen haben, insbesondere auf den Sachverhalt mit den Vorgängen in Duisburg bezogen, den ich in meinem Brief erwähnt habe.

Ich möchte hier lediglich den Sachverhalt in Duisburg mit dem Multi Casa schildern:

In Duisburg sollten durch die Schaffung neuer Verkaufsflächen neue Arbeitsplätze entstehen, die jedoch durch Leerstände in der ehemals erfolgreichen Fußgängerzone „Am Sonnenwall" erheblich kompensiert wurden.

Da die Fußgängerzone durch die Leerstände jedoch massiv an Attraktivität verlor, sollte die Ansiedlung von Multi Casa die Lösung sein, die, Gott sei Dank, nicht genehmigt wurde.

Ein Shopping-Center wie das Centro in Oberhausen reicht in das nahe gelegene Duisburg und sogar bis in unsere Region.

In der Hoffnung auf Ihre vorausschauenden und weisen Entscheidung verbleibe ich
mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Hellmich

Esslinger Zeitung v. 09.11.05

Als Treppe zum Erfolg kann die starke Zunahme der Verkaufsflächen im Einzelhandel nicht dienen. Vielmehr bedeutet sie eine Gefahr für die Vitalität der Innenstädte. Foto: Keystone

Erstickt der Einzelhandel an seinen Verkaufsflächen?

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 eröffnen. 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.

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 begreifen 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.

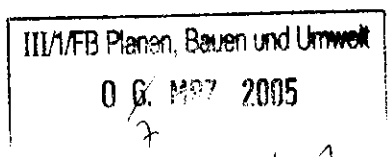
Nach Ansicht von Karstadt müssten die Verantwortlichen in den Kommunen sich darüber im Klaren sein, dass jede ihrer Entscheidungen bei diesem Thema schwerwiegende Konsequenzen für die Vitalität der Innenstädte haben kann. (Kö)

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.

Anja Vehl
Auerbachstr. 6
52249 Eschweiler

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



An den Bürgermeister
der Stadt Eschweiler
Herrn Rudi Bertram
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

Änderung des Flächennutzungsplanes – Auerbachstraße –

Sehr geehrter Herr Bertram,

hiermit lege ich gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes für meine Grundstücke Flur 14, Flurstück 289 und 64 in ein Gewerbegebiet ausdrücklich Widerspruch ein.
Ich bitte um Beibehaltung der bestehenden Nutzungsordnung bzw. Einbeziehung meiner gesamten Grundstücke in das ausgewiesene Mischgebiet – Aachener Straße.

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

Ich bitte um wohlwollende Prüfung und Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Anja Vehl

Gerd Radermacher
Aachener Straße 30
52249 Eschweiler

III/1/FB Planen, Bauen und Umwelt
06. MRZ. 2005

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

An den Bürgermeister
der Stadt Eschweiler
Herrn Rudi Bertram
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

Änderung des Flächennutzungsplanes – Auerbachstraße –

Sehr geehrter Herr Bertram,

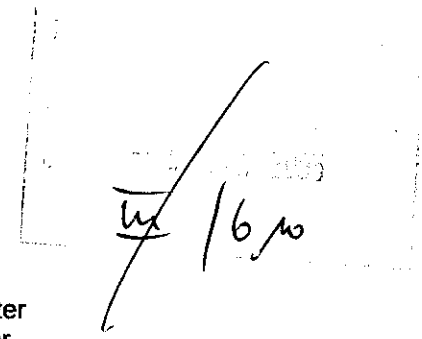
hiermit lege ich gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes für meine Grundstücke Flur 14, Flurstück 255, 242, 235, 217, 260, 254 und 290 in gewerbliche Baufläche ausdrücklich Widerspruch ein.
Ich bitte um Beibehaltung der bestehenden Nutzungsordnung bzw. Einbeziehung meiner gesamten Grundstücke in das ausgewiesene Mischgebiet – Aachener Straße.

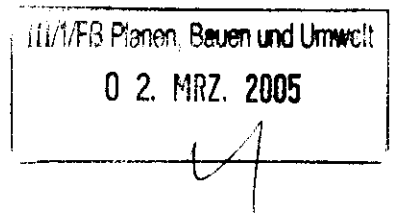
Begründung:
Die Ausweisung meines Grundstückes als Gewerbegebiet würde eine erhebliche Wertminderung meines Grundstückes sowie meines Hauses zur Folge haben.

Ich bitte um wohlwollende Prüfung und Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Gerd Radermacher





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

M.Khaled Selo
Auerbach Str.4
52249 ESCHWEILER

Eschweiler,den 28.02.2005

Betr. : Änderung Flächennutzungsplan 80. Änderung
- Auerbachstrasse -

sehr geehrter Herr Bertram ,

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

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

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

Ich bitte Sie Freundlichst um Prüfung und Stellungnahme .

Mit Freundlichen Grüßen

M.Khaled Selo

CiMa management Eschweiler

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

Fax: +49 (0)2403 889523

Herrn Bürgermeister Bertram
Rathaus
52249 Eschweiler

Bürgermeister der Stadt Eschweiler
Eing.: 17. MRZ. 2005

Ihr Schreiben vom:
Ihr Zeichen:
Unser Zeichen:
Eschweiler, den 17. Mrz. 2005

1. ~~Exemplar~~ Empfehl.
2. III/61

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

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

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

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

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

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüssen

Hans Hauser

CITYmanagement
ESCHWEILER

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

Stadt Eschweiler
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

Fax: +49 (0)2403 889523

Ihr Schreiben vom:

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen:

Eschweiler, den 14. Apr. 2005

Änderung des Flächennutzungsplans Auerbachstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Auerbachstraße	7 500 qm
Langwahn	5 000 qm
Weisweiler	2 000 qm

Dem Ausweis von insgesamt 14.500 qm zusätzlichen SO-Gebietes steht ein vom Einzelhandelsgutachten festgestellter Bedarf von 4.200 qm gegenüber. Dieser besteht in den Bereichen Sport-/Bekleidung Young Fashion und Elektronik. Gemäß der Empfehlung des Gutachtens soll eine Ansiedlung dieses Bedarfs in der Innenstadt oder in einer integrierten Lage erfolgen.

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

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

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

Diese Fachmarktzentren werden die folgenden Umsatzgrößen erreichen:

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

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

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen
CiMa Eschweiler e.V.

Hans Hauser

CITY FOTO

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

An
Herrn Bürgermeister
Rudi Bertram

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

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

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

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

1. Eingang. 13.04.2005

Ablehnung Einkaufszentrum Auerbachstr. und Langwahn

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
mit der Planung der o. g. Einkaufszentren sehe ich meine Existenz als Fotohändler in Eschweiler erheblich gefährdet !
Vor drei Jahren entschied ich mich zum Kauf dieses Geschäftes in Eschweiler weil es hier noch keine Einkaufszentren gab.
Die Umsätze konnte ich halten, in einigen Bereichen sogar steigern. Zwei Arbeitsplätze sind sicher. Ich konnte sogar expandieren und zwei weitere Arbeitsplätze schaffen.
Diese Plätze und meine Existenz sind nun in Gefahr !
Der Wegfall von Kunden wird sich auch darin begründen, dass meine Kunden in der Stadt Parkgebühren zahlen müssen, vor dem Einkaufszentrum aber nicht.

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

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

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

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

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

I n h a b e r
Andreas Knoblauch
St.Nr.: 202/5211/1056

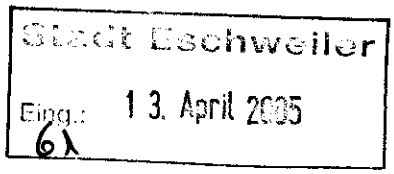
Bankverbindung
Deutsche Bank
Kto.: 2374577
BLZ.: 32070024

ANLAGE 8

Stellungnahmen der Behörden
zur 80. Änderung des Flächennutzungsplanes - 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 Saturnmärkte im Durchschnitt Bruttoumsätze einschließlich Mehrwertsteuer von 9.459 je m². Unter der Annahme einer Unterschreitung dieser Durchschnittsumsätze um etwa 10 bis 20 Prozent, ergäbe sich ein Gesamtumsatz des geplanten Unterhaltungselektronikmarktes mit 3.500 m² von 30 bis 26 Millionen Euro. Wird der Durchschnittsumsatz angenommen, beläuft sich der Umsatz auf 33 Millionen Euro. Die im Bebauungsplan-Entwurf genannten Umsätze halten wir für erheblich zu gering angesetzt, während die Nachfrage zu hoch eingeschätzt ist.

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

Das Gutachten der CIMA untersucht die Auswirkungen eines Elektronikfachmarktes von 2.200 m² mit einem Umsatz von 12 Millionen Euro. In dem Gutachten wird festgestellt, „Die Umsatzverlagerungen innerhalb der Stadt Eschweiler beliefen sich auf 0,9 Millionen Euro. Aufgrund des alles in allem bisher nur sehr begrenzten Angebots erreicht diese vergleichsweise niedrige Umsatzverlagerung bereits eine abwägungsrelevante Größenordnung“. Dies bedeutet, dass

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

Hinsichtlich der Lage des Standortes (Autobahnnähe) mit 7.500 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente, haben wir mehrfach deutlich gemacht, dass wir den Standort eindeutig als nicht integriert ansehen. Für uns ist es daher nicht nachvollziehbar, dass bei den vorgelegten Planungen die Gesamtstadt Eschweiler als Siedlungsschwerpunkt betrachtet wird. Die Argumentation, der Standort liege „noch zentral integriert im Siedlungsgeflecht des Mittelzentrums Eschweiler" trifft unseres Erachtens nicht zu. Es handelt sich hierbei um ein Gewerbegebiet in rund 1,5 km Entfernung vom Stadtzentrum von Eschweiler.

Die Lage und die Größenordnung des geplanten Fachmarktes für Unterhaltungselektronik deuten auf eine Orientierung auch auf Kunden außerhalb von Eschweiler. In der Folge sind Abzüge aus den zentralen Bereichen umliegender Städte nicht auszuschließen. In Verbindung mit den existierenden 9.000 m² Verkaufsflächen an zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten westlichen des geplanten Fachmarktes (davon rund 2.500 bis 3.000 m² für zentrenrelevante Sortimente) entstünde ein Gegenpol zum Stadtzentrum von Eschweiler. Dass sich aus der geplanten Ansiedlung keine negativen Auswirkungen i.S. von § 11 Absatz 3 BauNVO auf den zentralen Versorgungsbereich von Eschweiler ergeben werden, erscheint angesichts der angenommenen Umsätze und Nachfrage eher unwahrscheinlich.

Eine detaillierte Beurteilung der zentrenrelevante 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. F. Rötting

Fritz Rötting
Geschäftsführer

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

Industrie- und Handelskammer Aachen

IHK

IHK Aachen | Postfach 10 07 40 | 52007 Aachen

Stadt Eschweiler
Postfach 13 28
52233 Eschweiler

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

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

61/Planungs- und Vermessungsamt
66/Tiefbau- und Grünflächenamt
09. NOV. 2005

Stadt Eschweiler
Eing.: 02. Nov. 2005

Unser Zeichen
lem/ste, V, 3

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

Aachen,
31. Oktober 2005

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Mit dem jetzt vorgelegten Planungsstand hat sich die Verkaufsfläche für den geplanten Media-Markt nur geringfügig von 3.500 m² auf 3.200 m² verringert, so dass sich keine wesentlichen Veränderungen in unserer Bewertung ergeben.

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

- Sport und Camping 1.700 m²
- sowie für die übrigen zentrenrelevanten Sortimente, wie textlich definiert, jeweils bis zu 900 m², insgesamt 2.600 m² Verkaufsfläche.

Für die 1.700 m² Sport/Camping-Sortimente wird ein Umsatz von 3,5 Millionen Euro angenommen. Die Nachfrage in der Stadt Eschweiler beläuft sich nach den Angaben der GfK Nürnberg auf 4,7 Millionen Euro. Folglich würden auf den neuen Sport/Camping-Fachmarkt 75 % der heutigen Gesamtnachfrage in diesem Sortiment in der Stadt Eschweiler entfallen. Entsprechende negative Auswirkungen auf die im Zentrum ansässigen Einzelhändler mit Sport- und Campingbedarf sind zu befürchten.

Eine Umsatzschätzung für die übrigen 2.600 m² Verkaufsfläche ist aufgrund der beträchtlichen Spannbreiten 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. F. Rötting

Fritz Rötting
Geschäftsführer

Planungsamt

Der Oberbürgermeister

stadt aachen

61/Planungs- und Vermessungsamt
66/Tiefbau- und Grünflächenamt
29. APR. 2005

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

Stadt Eschweiler
Eing.: 29. April 2005
61

Auskunft Frau Gude-Starke
Gebäude Lagerhausstraße 20
Telefon 0241 / 432 6112
Telefax 0241 / 432 6199
e-mail planungsamt@mail.aachen.de
Internet www.aachen.de
Aktenzeichen
Kassenzeichen
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€ / m^2.
Gemäß den Unternehmensdaten bzw. dem Geschäftsbericht der Metrogruppe beläuft sich der Umsatz von Media Markt und Saturn statt auf 4500 €/m^2 auf 9459 €/m^2.
Aufgrund dieser Daten würde sich ein Umsatz mit einer bedenklichen Größenordnung von über 33,1 Mio.€ -statt 15,7 Mio.€- ergeben, der Anhaltspunkte für eine Auswirkung der Kaufkraftbindung / Kaufkraftabflüsse über Eschweiler hinaus ergeben würde.

In Ihrer Begründung legen Sie des Weiteren dar, dass neben den 3500 m^2 Verkaufsfläche für den Mediabereich insgesamt 4000m^2 Einzelhandelsfläche für übrige Sortimente festgesetzt werden sollen. Diese übrigen Sortimente werden in der Begründung jedoch nicht hinreichend für eine abschließende Beurteilung konkretisiert. Es ist beabsichtigt, unterschiedliche zentrenrelevante Sortimente auf eine Fläche von 4000 m^2 Verkaufsfläche zuzulassen.
Eine Differenzierung der Festsetzungen ist für eine Beurteilung jedoch aus Sicht der Stadt Aachen notwendig.

Ergänzend weist die Stadt Aachen nochmals auf die aktuelle Diskussion über die regionale Einzelhandelentwicklung 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

Planungsamt

Der Oberbürgermeister

stadt aachen

Stadtplanungs- und Vermessungsamt
Geoinformation und Liegenschaftskataster
01. DEZ. 2005

ab 23. Nov. 2005 als fax
u. 15.12. FS

Stadt Eschweiler
Eing.: 25. Nov. 2005

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

Stadt Eschweiler
Postfach 1328
52233 Eschweiler

fax 02403 71532

Auskunft Frau Stiel
Gebäude Lagerhausstraße 20
Telefon 0241 / 432 6125
Telefax 0241 / 432 6199
e-mail planungsamt@mail.aachen.de
Internet www.aachen.de
Aktenzeichen
Kassenzeichen
Buslinien 1, 3, 11, 13, 14, 21, 44, 46, 56, 163
Haltestelle Hauptbahnhof
Datum 13.11.05

25/11

III/61 6002

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Werner Wingenfeld)
Amtsleiter des Planungsamtes

Kreis Aachen

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

Stadt Eschweiler
Eing.: 13. Dez. 2005

Postanschrift: Kreis Aachen Postfach 500451 52088 Aachen

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

14.12.
15/12
FK → 660 19/12

80. Änderung Flächennutzungsplan und Bebauungsplan 271 – Auerbachstraße

Ihre Schreiben vom 04.10. und 02.11.2005 / 610.21.10-80

Sehr geehrter Herr Schoop ,
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das vorgelegte Bauleitplanverfahren bestehen seitens des Kreises Aachen keine grundsätzlichen Bedenken.

Im Einzelnen werden nachfolgende Hinweise und Anregungen gemacht.

A 70 – Umweltamt

Wasserwirtschaft:

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

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

Bodenschutz/Altlasten:

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

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

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

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

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

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

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

Bürgertelefon
0800 / 5198000

1. Gemäß § 2 Abs. 2 des Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung hat derjenige, der Materialien auf oder in einer Gesamtmenge je Vorhaben von über 800 m^3 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 Pflanzen-Kartierungen 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:

C. Strauch

Claudia Strauch

Anlage

Kreis Aachen

61/Planungs- und Vermessungs-
66/Tiefbau- und Grünflächenamt
25. APR. 2005

Postanschrift: Kreis Aachen, Postfach 500451, 52088 Aachen

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

52249 Eschweiler

Der Landrat

A 61 - Amt für Kreisplanung und Projektmanagement

A 61.1 - Kreisplanung

Dienstgebäude
Zollernstraße 10
52070 Aachen

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

E-Mail
claudia-strauch@kreis-aache

Auskunft erteilt
Frau Strauch

Zimmer
510
Mein Zeichen
-str

Tag
22.04.2005

80. Änderung des Flächennutzungsplanes - Auerbachstrasse -

Ihr Schreiben vom 17.03.2005/ 610.22.10.80

Sehr geehrter Herr Schoop,
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das vorgelegte Bauleitplanverfahren bestehen seitens des Kreises Aachen keine Bedenken.

Im Einzelnen werden nachfolgende Hinweise und Anregungen gemacht.

A 70 - Umweltamt

Bodenschutz/Altlasten:

Nach dem aktuellen Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Aachen sind im Bereich der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes die Altlasten-verdachtsflächen (Altstandorte) Kataster-Nr. 5103/1682, 5103/1683 und 5103/0295 registriert (siehe als Anlage beigefügter Lageplan).

Es bestehen keine Bedenken gegen die 80. Änderung des Flächennutzungs-planes, wenn die in meiner Stellungnahme zum Bebauungslan Nr. 271 – Auerbachstraße – genannten Forderungen zum Fachbereich Bodenschutz/ Altlasten erfüllt werden.

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

Anlage

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

(Strauch)

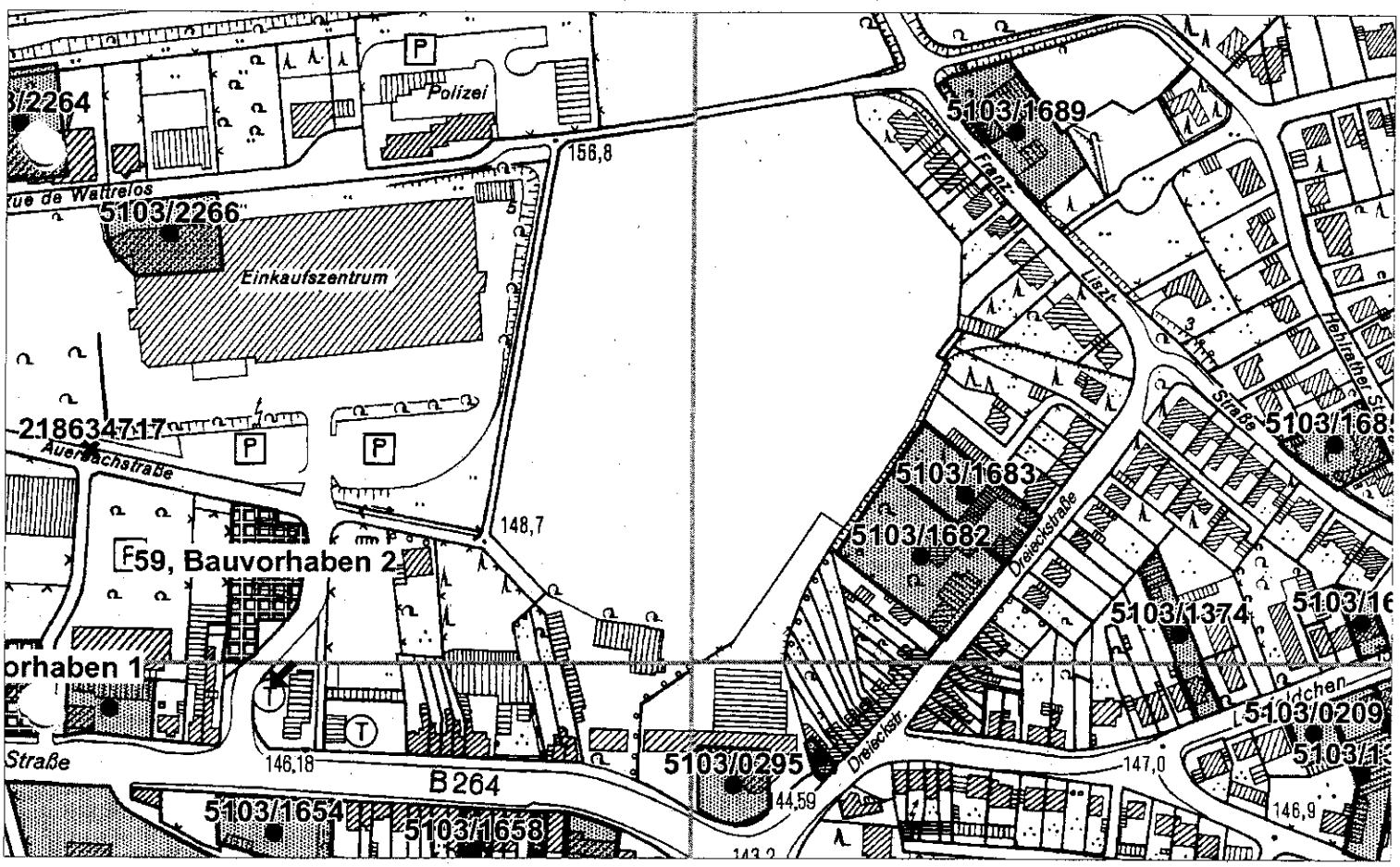
Telefax Zentrale
0241 / 53 31 90
Internet
http://www.
kreis-aachen.de

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


Polizei
156,8
5103/2266
Einkaufszentrum
Auerbachstraße
148,7
F59, Bauvorhaben 2
146,18
B 264
5103/1654
5103/1658
5103/0295
44,59
5103/1689
Franz
Liszt
Straße
5103/1683
5103/1682
Dreieckstraße
5103/1374
5103/0209
147,0
146,9

Würselen hat keinen Platz für Rassismus

STADT WÜRSELEN · POSTFACH 1160 · 52135 WÜRSELEN

STADT WÜRSELEN
DER BÜRGERMEISTER

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

52249 Eschweiler

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

Telefonzentrale 02405 / 670
Telefax 02405 / 67248

L125.5 FS 30/5

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

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Begründung:

1. In dem Bebauungsplan sind im Sondergebiet 1 großflächiger Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.500 m² Unterhaltungselektronik sowie weiteren 4.000 m² übrige zentrenrelevante Sortimente vorgesehen. Darüber hinaus weist das benachbarte Sondergebiet 2 zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment in einer Größenordnung von bis zu 9.000 m² Verkaufsfläche aus, für die mit den Planverfahren ein vorhandener Markt gesichert und bezüglich der Parkplätze arrondiert werden soll.

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

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

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 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) 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 spezifiert 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

Würselen hat keinen Platz für Rassismus

STADT WÜRSELEN
DER BÜRGERMEISTER

STADT WÜRSELEN · POSTFACH 1160 · 52135 WÜRSELEN

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

61/Planungs- und Vermessungsamt
63/Tiefbauamt
17. NOV. 2005

U 18.11. FS 22/11

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

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

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

2. In dem zitierten Gutachten wird die Entwicklung eines Areals Langwahn näher betrachtet. Für diesen innerstädtischen Bereich wird ein Branchenkonzept entwickelt, das auch einen Elektro-Fachmarkt mit 2.200 m² Verkaufsfläche beinhaltet. Bereits für diesen Fachmarkt, der nur ca. 69 % der jetzt an der Auerbachstraße vorgesehenen Verkaufsfläche ausweist, wird ausgeführt, dass er 5,5 Mio. Euro von insgesamt 12 Mio. Euro Umsatzvolumen aus Aachen, Würselen und Herzogenrath generieren würde (Seite 131). Weiterhin ist gemäß Gutachten an diesem Standort ein Sportfachmarkt mit 1000 m² (59% der geplanten Verkaufsfläche an der Auerbachstraße) vorgesehen, der 1,0 Mio. Umsatz von insgesamt 2,0 Mio Euro aus Würselen und Aachen rekrutieren würde. Auch die drei weiteren geplanten Fachmärkte werden Kaufkraft aus dem Umland binden.

   Wenn also bereits fast die Hälfte des Umsatzes eines kleineren und innerstädtischen Unterhaltungs-Elektronik-Fachmarktes aus Aachen, Würselen und Herzogenrath generiert wird, so ist davon auszugehen, dass sich der Prozentsatz um einiges erhöht, wenn - wie hier geplant - ein Standort außerhalb der Innenstadt Eschweilers unmittelbar an der Autobahnauffahrt und um mehr als die Hälfte größer geplant ist. Aus dem Einzelhandelskonzept der CIMA kann demzufolge abgeleitet werden, dass an einem solchen Standort, mit einer solchen Agglomeration deutlich mehr als die Hälfte des Umsatzvolumens aus benachbarten Städten (hier insbesondere auch aus dem unmittelbar benachbarten Würselen) kommt. Dies ist um so mehr zu erwarten, als der Elektro-Fachmarkt zusammen mit dem Fachmarkt für Sportartikel und drei weiteren mit innenstadtrelevanten Sortimenten bestückten Fachmärkten ein attraktives Einkaufszentrum bilden wird, das durch die bereits vorhandenen noch einmal 9.000 m² zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ergänzt wird. Sowohl vom Umfang der Verkaufsflächen her als auch wegen der anzunehmenden Gravitationswirkung in Folge der Agglomeration ist hier von erheblichen Auswirkungen auch auf die Umland-Städte auszugehen.

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

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

Bezweifelt wird ferner die in der Bebauungsplanbegründung aufgeführte Flächenproduktivität von ca. 4.500 Euro/m². Demgegenüber wird in einer Brancheninformation von März 2005 berichtet, dass Media-Markt und Saturn im Jahre 2004 in ihren Märkten pro m² Verkaufsfläche 8.066 Euro umsetzten. Bei geplanten 3.200 m² macht dies einen Umsatz von ca. 25,8 Mio. Euro aus (nicht wie in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt 14,4 Mio. Euro).
Legt man in beiden Punkten die veränderten Annahmen zugrunde, so deckt der Markt die Kaufkraft von 53.000 Einwohnern.
Das heißt, dass allein im Bereich Unterhaltungselektronik nur durch diesen einen Fachmarkt die branchenspezifische Kaufkraft der Einwohner Eschweilers knapp ausreicht. Aufgrund der Agglomeration mit den anderen Branchen und Sortimenten dürfte der Kaufkraftabfluss aus der Umgebung weit höher sein und die vorhandene Kaufkraft von Eschweiler könnte weit überschritten werden. Eine Annahme, die ebenfalls gutachterlich untersucht werden müsste.

4. Bedenken bestehen weiterhin in Bezug auf den ausgewählten Standort: Die unmittelbare Lage an der Autobahnauffahrt Eschweiler lässt erkennen, dass es hier im wesentlichen um die Akquisition von Kunden geht, die im Regionalverkehr die A 4 frequentieren. Dies sind im weit überwiegenden Maße nicht Einwohner der Stadt Eschweiler, sondern Einwohner anderer Städte der Region. Der Standort und die periphere mehr als 1 km vom Stadtzentrum Eschweiler entfernt gelegene Lage machen deutlich, dass es sich hier um einen autobahnbezogenen Standort handelt, der Kundenverkehre aus der gesamten Region auf sich ziehen soll. Es ist letztendlich nichts dagegen einzuwenden, dass die Stadt Eschweiler ihre Funktion als Mittelzentrum direkt an der Autobahn präsentieren will. Dabei müssen jedoch die Auswirkungen auf die Nachbarstädte untersucht und berücksichtigt werden.

5. Bedenken werden auch erhoben in Bezug auf die derzeit laufenden Bestrebungen, im Rahmen der Städteregion Aachen zu einem gemeinsamen und regional abgestimmten Vorgehen hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung zu kommen. Ein Ziel in der Arbeitsgruppe, an der auch die Stadt Eschweiler beteiligt ist, ist die Einzelhandelsentwicklung in den Zentren zu stärken und zu optimieren und die Nahversorgung zu sichern. Die Neuentwicklung eines autobahnbezogenen 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:

Wigand
Techn. Beigeordneter

Bergamt Düren

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

Stadt Eschweiler
Postfach 13 28

52233 Eschweiler

III/1/FB Planen, Bauen und Umwelt
11. APR. 2005

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

08. **April 2005**

Auskunft erteilt
Herr Grandt
Tel.: (0 24 21) 94 40 36
Fax.: (0 24 21) 40 45 36
E-Mail:Holger.Grandt@Berga-DR.NRW.DE
Geschäftszeichen
52.20-2-19

FS 12/04

Bauleitplanung in der Stadt Eschweiler;
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes -Auerbachstraße-

Ihr Schreiben vom 17.03.2005 -610.22.10.80-

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:

Elke Glebsattel
(Elke Glebsattel)

Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Stadt Eschweiler
Stadtplanung
Herr Schoop
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

Stadt Eschweiler
Eing.: 18. April 2005
610

Dienstgebäude
Goebenstraße 25, 44135 Dortmund
Auskunft erteilt
Frau Eckhold
Telefon
0 23 1 / 54 10-3955
Telefax
0 23 1 / 54 10-40 847
Email
solveig.eckhold@bezreg-arnsberg.nrw.de
Mein Zeichen (bitte stets angeben)
87.52.1 – 296– 03
Datum
13. April 2005

Bauleitplanung in der Stadt Eschweiler
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes - Auerbachstrasse -

Ihr Schreiben an das Bergamt Düren vom 07. März 2005 – 610.22.10-80 –

Sehr geehrter Herr Schoop,

das angezeigte Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Glückauf", über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Glückauf III", „Glückauf IV" und „Glückauf V" sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler".
Eigentümerin der Bergwerksfelder„Glückauf", „Glückauf III", „Glückauf IV" und „Glückauf V" ist die Eschweiler Bergwerksverein AG, Roermonder Straße 63 in 52134 Herzogenrath-Kohlscheid. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Eschweiler" ist die RWE Power Aktiengesellschaft in 50935 Köln, Stüttgenweg 2.

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf
Im Auftrag:

(Eckhold)

61/Planungs- und Vermessungsamt
66/Tiefbau- und Grünflächenamt
06. MAI 2005

Stadt Eschweiler
Eing.: 06. Mai 2005

Straßen.NRW.
Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

9.5.

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

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

52249 Eschweiler

Niederlassung Köln

Kontakt: Herr Fuhs
Telefon: 0221- 83 97 286
Fax: 0221- 83 97 100
E-Mail: rainer.fuhs@strassen.nrw.de
Zeichen: 2.10.07.19_A4-80.Änd.FNP-Eschweil
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: 04. Mai 2005

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

Anlage: Merkblatt „Allgemeine Forderungen"

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Schoop,

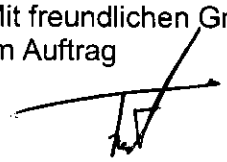
von der Seite des Landesbetriebes Nordrhein-Westfalen, Niederlassung Köln bestehen keine Bedenken den gegen die 80. Änderung des Flächennutzungsplanes und gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes, wenn folgende Bedingungen eingehalten werden.

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



(Andreas Früh)

Landesbetrieb Straßenbau NRW
Niederlassung Köln

Allgemeine Forderungen

1. Ein Hinweis auf die Schutzzonen der BAB gemäß § 9 (1+2) FStrG ist in den Textteil des Bauleitplanes aufzunehmen. Um Eintragung der Schutzzonen in den Plan wird gebeten.

2. In einer Entfernung von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbauverbotszone § 9(1) FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Anlagen und Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z.B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o.ä). Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung .

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

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

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

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

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

4. Bei Kreuzungen der BAB durch Versorgungsleitungen und der nachrichtlichen Übernahme der Leitungen innerhalb der Schutzzonen gemäß § 9 (1+2) FStrG ist die Abstimmung mit der Bundesstraßenverwaltung außerhalb des Planverfahrens erforderlich.

5. Gemäß § 33 der Straßenverkehrsordnung ist die Straßenbauverwaltung an Maßnahmen zu beteiligen, die, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB beeinträchtigen können. Vom städtischen Bauordnungsamt ist daher sicherzustellen, dass über die BAB Schutzzonen hinaus Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen und sonstige Hinweise, die den Verkehr auf der BAB beeinträchtigen können, nur dann aufgestellt werden dürfen, wenn die Straßenbauverwaltung zugestimmt hat.

6. Immissionsschutz für neu ausgewiesene Gebiete geht zu Lasten der Gemeinde / Stadt.

61/Planungs- und Vermessungsamt
66/Tiefbau- und Grünflächenamt
24. NOV. 2005

Straßen.NRW.
Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

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

Stadt Eschweiler
Abt. für Planung und Entwicklung

52233 Eschweiler

Niederlassung Aachen

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

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

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Grüttemeier

RWE Power

27. APR. 2005

RWE

RWE Power Aktiengesellschaft, Zentrale, 50416 Köln

Zentrale Köln

Stadtverwaltung Eschweiler
Postfach 13 28

52233 Eschweiler

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

Köln, 21. April 2005

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Dieser Teil des Plangebietes ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß §5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB bzw. §9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB durch eine Umgrenzung entsprechend der Nr. 15.11 der Anlage zur Planzeichenverordnung als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 “Zulässige Belastung des Baugrundes” und der DIN 18 196 “Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke” sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

RWE Power Aktiengesellschaft
Abt. Liegenschaften und Umsiedlungen

i. A.

Anlage

(BLanko-Schreiben.doc)

RWE Power Aktiengesellschaft

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

Vorsitzender des Aufsichtsrats:
Harry Roels

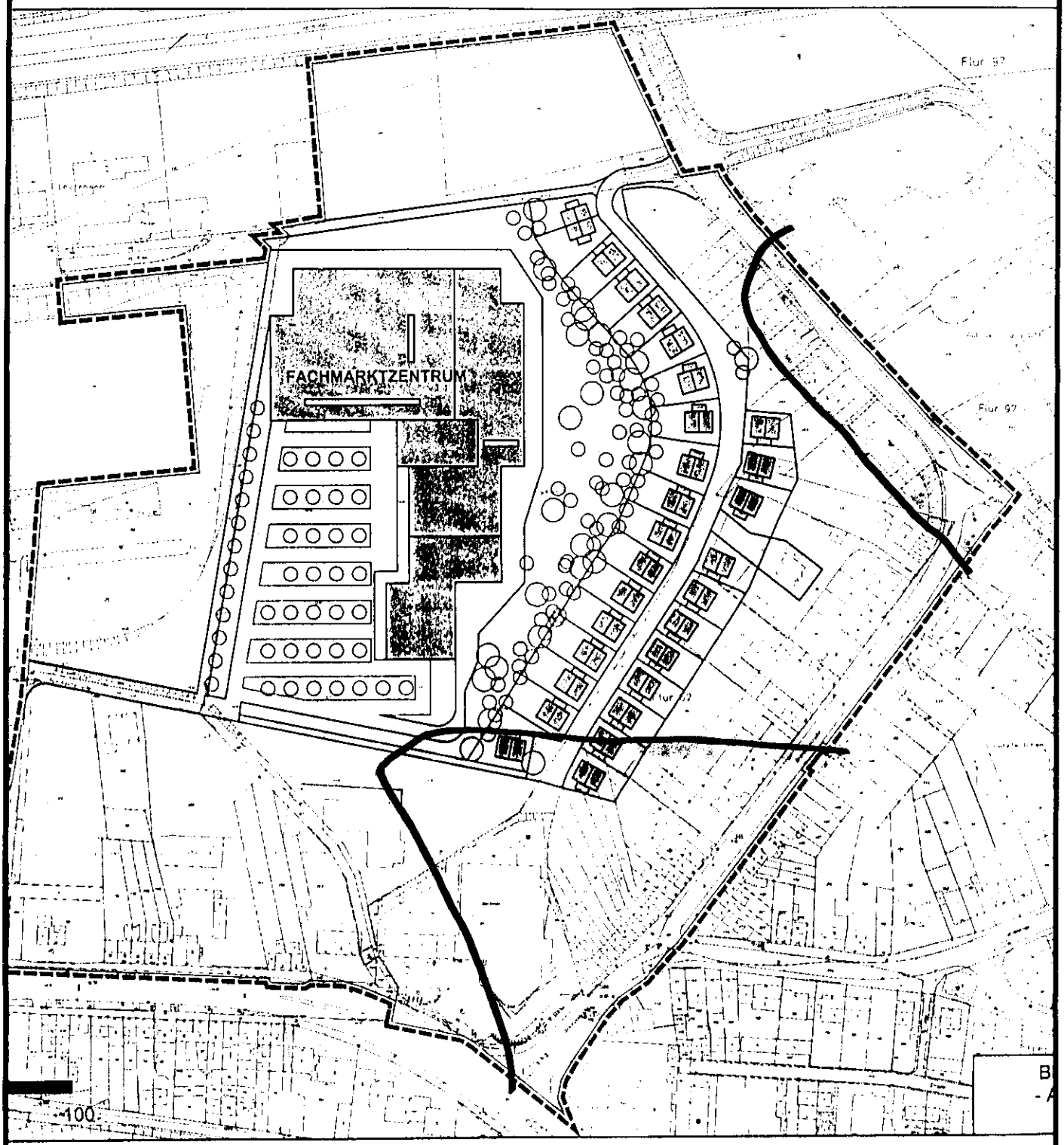
Vorstand:
Dr. Gert Maichel (Vorsitzender)
Dr. Dietrich Böcker
Alwin Fitting
Dr. Gerd Jäger
Dr. Johannes Lambertz
Antonius Voß

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

Bankverbindung:

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

USt-IdNr.: DE811223345
St-Nr.: 112/5717/1032



Eschweiler BPL 271 und
FNP 80. Änd.

—— ≙ Bereich, für den humose
Böden ausgewiesen sind

Maßstab 1: —

Fl

RWE Power Abt. PBF-M Bergschäden-Markscheiderei

Anlage zum Schreiben vom 21.04.05

STAATLICHES UMWELTAMT AACHEN

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

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
Postfach 13 28

52233 Eschweiler

61/Bauleit- und Verkehrsplanung
66/Tiefbau- und Grünflächenamt
02. MAI 2005

12.5.

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

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

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

Immissionsschutz

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

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

eMail poststelle@stua-ac.nrw.de
www.stua-ac.nrw.de

Diensträume
☒ Franzstraße 49
☐ Lukasstraße 1

Telefonzentrale
(02 41) 45 7-0

Telefax
(02 41) 45 72 91

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

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

Altlasten und Bodenschutz

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

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

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

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

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

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

Grundwasser

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

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

Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)

Gegen die o.g. Planung bestehen Bedenken.

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

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

Im Auftrag

Emonds

STAATLICHES UMWELTAMT AACHEN

Staatliches Umweltamt Aachen · Postfach 10 15 55 · 52015 Aachen

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
Postfach 13 28

52233 Eschweiler

61/Planungs- und Vermessungsamt
66/Tiefbau- und Grünflächenamt
31. OKT. 2005

Stadt Eschweiler
Eing.: 31. Okt. 2005

14.11.

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	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
www.stua-ac.nrw.de
Diensträume
☒ Franzstraße 49
☐ Lukasstraße 1
Telefonzentrale
(02 41) 45 7-0
Telefax
(02 41) 45 72 91
Bankverbindung
Landeskasse Köln
Konto-Nr. 96560 WestLB Düsseldorf
BLZ 300 500 00
Telefon außerhalb der Dienstzeit (02 41) 45 73 90 (Anrufbeantworter). Bei Schadensfällen (02 01) 71 44 88 (Bereitschaftszentrale Essen).
Erreichbar mit den Linien des AVV bis Haltestelle "Alter Posthof" oder vom Hbf Aachen in 10 Minuten zu Fuß.

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.

<u>Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)</u>
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

LANDSCHAFTS VERBAND RHEINLAND LVR

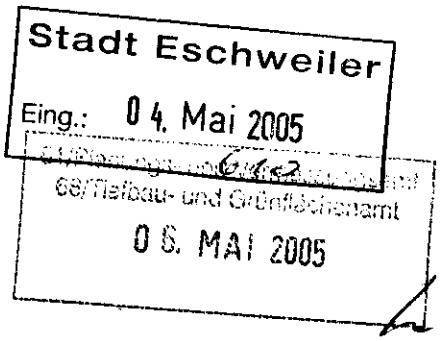
Der Direktor des Landschaftsverbandes Rheinland
Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege

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

Stadt Eschweiler

Postfach 1328

52233 Eschweiler



Datum
02.05.2005
Auskunft erteilt
Frau Sahl
E-Mail:
i.sahl@lvr.de
Zimmer-Nr. C 127 | Tel.: (02 28) 98 34- 190 | Fax: (02 28) 60465 30 1

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

U 9.5.

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

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

Sehr geehrter Herr Schoop,

für die Übersendung der Planungsunterlagen zur o.a, Bauleitplanung danke ich Ihnen.
Eine konkrete Aussage dazu, ob es zu Konflikten zwischen der Planung und den Belangen des Bodendenkmalschutzes kommen kann, ist auf der Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen nicht abschließend möglich, da in dieser Region bisher keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler durchgeführt wurde. Mithin stehen derzeit auch keine für die Abwägung verwertbaren Grundlagen zur Verfügung.

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

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Sahl
(Sahl)

STADT HERZOGENRATH
Der Bürgermeister

61/Planungs- und Bauordnungsamt
66/Tiefbauamt
05. DEZ. 2005

Postanschrift: Stadt Herzogenrath - Postfach 1280 - 52112 Herzogenrath

Stadt Eschweiler
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

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

Ihre Schreiben vom 04.10.2005 und 07.11.2005

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

(Rüdiger Staron)
Technischer Dezernent

Dienstgebäude:
Rathausplatz 1
52134 Herzogenrath

Internet:
Http://www.herzogenrath.de

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