



Sitzungsvorlage

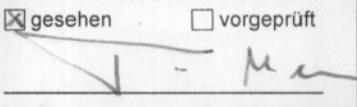
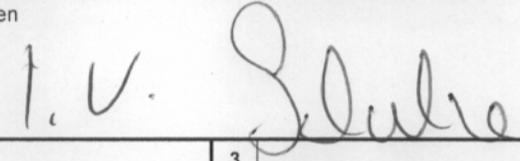
Datum: **31.8.2006**

| Beratungsfolge | | | Sitzungsdatum | TOP |
|---------------------|-------------------------------------|------------|---------------|-----|
| 1. Vorberatung | Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss | öffentlich | 07.09.2006 | |
| 2. Beschlussfassung | Stadtrat | öffentlich | 25.10.2006 | |
| 3. | | | | |
| 4. | | | | |

**Bebauungsplan 269 - Langwahn -
hier: Ergebnis der öffentlichen Auslegung sowie Satzungsbeschluss**

Beschlussentwurf:

- I. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen. (Anlage 1)
- II. Die Stellungnahmen der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen. (Anlage 2)
- III. Die sonstigen öffentlichen und privaten Belange werden entsprechend der Verwaltungsvorlage und der Planbegründung gewürdigt.
- IV. Der Bebauungsplan 269 - Langwahn - (Anlage 5) wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung (Anlage 6) als Abschlussbegründung hierzu.

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

Sachverhalt:

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 10.05.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes 269 - Langwahn - 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 02.06.2005 bis 04.07.2005 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgehängt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

In seiner Sitzung vom 25.01.2006 hat der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes 269 - Langwahn - gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Planentwurf nebst Begründung hat in der Zeit vom 06.02.2006 bis 10.03.2006 öffentlich ausgelegt. Die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind, soweit sie Anregungen oder Hinweise beinhalten, als Anlage 7 und Anlage 8 beigefügt.

Die Verwaltung empfiehlt den Entwurf des Bebauungsplanes 269 - Langwahn - mit Begründung einschließlich Umweltbericht gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Gutachten:

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

- Einzelhandelskonzept für die Stadt Eschweiler, CIMA, Bonn, März 2003
- Verkehrsuntersuchung / Machbarkeitsstudie, IGEPA Verkehrstechnik GmbH, Niederzier, November 2005
- Schalltechnisches Gutachten, SWA GmbH, Aachen, November 2005
- „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag der Stadt Eschweiler zum Bebauungsplan 269 - Langwahn -“ (April 2006)

Haushaltsrechtliche Betrachtung:

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes werden Kosten in der folgenden Größenordnung entstehen:

- Erschließungsmaßnahmen: (Kreisverkehr und Ausbau des Kreuzungspunktes Langwahn / Marienstraße) = nach einer ersten Kostenschätzung ca. 1.0 Mio. €
- Ausgleichsmaßnahmen: können über die Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen mit den Grundstückseigentümern abgerechnet werden

Diesen Ausgaben stehen Einnahmen aus Leistungen Dritter gegenüber:

- Einnahmen aus dem städtebaulichen Verpflichtungsvertrag
- Fördermittel Stadterneuerung,
- Die Einnahmen aus dem Verkauf der städtischen Grundstücke entstehen unabhängig vom Bebauungsplanverfahren und werden zu den Kaufverträgen aufgeschlüsselt.

Anlagen:

1. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit
2. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden
3. Bebauungsplanentwurf (Planverkleinerung)
4. Textliche Festsetzungen
5. Abschlussbegründung zum Planentwurf mit Umweltbericht
6. Zusammenfassende Erklärung nach §10 (4) BauGB
7. Stellungnahmen der Bürger
8. Stellungnahmen der Behörden

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 269 - Langwahn -

| Nr. | Absender | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussvorschlag |
|-----|---|---|--|--|
| 1 | Herr Kno- blauch, City Foto, Otto- Wels-Str. 26 13.04.05 | <p>Der Bürger sieht seine Existenz als Fotohändler erheblich gefährdet. Durch die Einkaufszentren „Auerbachstraße“ und „Langwahn“ seien seine Existenz und die vier Arbeitsplätze in seinem Geschäft in Gefahr. Der Wegfall von Kunden würde sich auch darin begründen, dass seine Kunden in der Stadt Parkgebühren bezahlen müssen, vor dem Einkaufszentrum aber nicht.</p> | <p>Die Stadt Eschweiler ist im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit aufgerufen, funktionsfähige Versorgungsstrukturen in der Innenstadt und in den sonstigen Siedlungsschwerpunkten zu sichern und zu entwickeln. Für die Funktionsfähigkeit der Innenstadt sind besonders die zentrenrelevanten Sortimente von Bedeutung. Zu den zentrenrelevanten Sortimentsgruppen gehört auch die Gruppe Foto/ Optik. Hier hat das CIMA Einzelhandelsgutachten einen Bedarf in der Stadt Eschweiler ausgemacht. Die Neuansiedlung des Elektronikfachmarktes im Rahmen des Bebauungsplanes Auerbachstraße füllt diese Nachfragerücke auf.</p> <p>Schutz 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 Erwerbchancen gilt, ableiten. Zu den Aufgaben der Bauleitplanung gehört es u. a. die Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen, allerdings darf die Bauleitplanung nicht in den freien Markt eingreifen und vorhandene Einzelhandelseinrichtungen vor Konkurrenz schützen. Zum Thema Parken siehe auch die Stellungnahme zum City management Eschweiler e.V. vom 25.06.05 unter Nummer 2.</p> | <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> |
| 2 | CITY- manage- ment Esch- weiler e.V. 25.06.2005 | <p>1. Die Planung zum Langwahn muss im Zusammenhang mit der weiteren Ausweisung von SO-Gebieten in Eschweiler gesehen werden (Auerbachstraße 7.500qm, Langwahn 6.000 qm, Weisweiler 2.000 qm) Der Ausweisung von 15.500 qm zusätzlicher SO-Gebiete 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.</p> | <p>Zu 1. In dem hier angestrebten Verfahren steht das Einkaufszentrum am Standort Langwahn in der Betrachtung. Die Stadt hat ein Zentrenkonzept in Bearbeitung (vgl. Begründung), in dem einzelne Standorte zur Aufgabenerledigung für die Gesamtstadt unterschiedliche Funktionen übernehmen. In diesem Zusammenhang sind auch die Standorte Langwahn und Auerbachstraße differenziert worden.</p> <p>Auf dem Standort Weisweiler soll ein nahversorgungsrelevantes Sortiment angeboten werden, das die Versorgung für die Weisweiler Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs deckt. Am Standort Auerbachstraße entsteht ein Fachmarktzentrum mit einem Schwerpunkt im Bereich Unterhaltungselektronik und Sportartikel. Beide Standorte sind daher für die Betrachtung des hier vorgelegten Bebauungsplanverfahrens nicht relevant.</p> | <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p style="text-align: right;">Anlage 1</p> |

| Nr. | Absender | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussvorschlag |
|-----|----------|--|---|--------------------|
| | | <p>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.</p> <p>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 Bundesvergleich ein hervorragender Wert. Eine Flächenexpansion kann daher nur zu einer Kaufkraftumverteilung führen.</p> | <p>Am Standort Langwahn soll ein Sondergebiet für ein Einkaufs- und Freizeitzentrum mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten und eine max. Verkaufsfläche von ca. 6.000 qm entstehen. 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 EWW-Geländes reaktiviert werden. Jeder der angesprochenen Standorte besitzt ein eigenes Profil, das sich aus der Lage und den Randbedingungen entwickelt. Allen gemeinsam ist, dass diese Projekte den Standort Eschweiler als „Einkaufsstadt Eschweiler“ stärken.</p> <p>Zu 2. Die angesprochenen Zahlen entstammen dem CIMA Einzelhandelsgutachten (Tabelle S. 54). Bei der Erarbeitung des Gutachtens wurden branchenspezifische Verkaufsflächenproduktivitäten zum Ansatz gebracht.</p> <p>Zu 3. Die Handelszentralität der Innenstadt Eschweilers im Segment Bekleidung, Wäsche, Heimtextilien erreicht laut Gutachten 142. Im Segment Elektrogeräte, Unterhaltungselektronik, Foto, PC hat die Innenstadt jedoch nur eine Handelszentralität von 25. (CIMA, S.56) im Bereich Sportartikel von 31. Damit lässt sich unmittelbar ein Nachholbedarf in diesen Segmenten ableiten. Eine Flächenexpansion in diesen Bereichen kann den vorhandenen Kaufkraftabfluss eindämmen. Sowohl die Kaufkraftbindung als auch die Flächenproduktivität sind differenziert und branchenspezifisch zu sehen. Ebenso muss innerhalb der Branchen auch noch die Differenziertheit der jeweiligen Sortimentsstruktur betrachtet werden. Dass heißt ist eine Branche gut besetzt, kann dennoch die Sortimentsstruktur (junge Mode, Sportbekleidung...) unzureichend sein. Aber eben von dieser Differenziertheit lebt ein Mittelzentrum mit Bedeutungsüberschuss wie Eschweiler.</p> | |

| Nr. | Absender | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussvorschlag |
|-----|----------|---|---|--------------------|
| | | <p>4. Bereinigt um Lebensmittel / Media / Einrichtung / Baumarkt sind in den Projekten folgende Verkaufsflächen geplant und folgende Umsatzgrößen erreicht:</p> <p>Auerbachstraße: VK = 4.000 qm, bei einem Umsatz von 3.500€/qm → Gesamtumsatz: 14,8 Mio. € Langwahn: VK = 3.000 qm, bei einem Umsatz von 3.000€/qm → Gesamtumsatz: 9,0 Mio. € Weisweiler: VK = 2.000 qm, bei einem Umsatz von 2.000€/qm → Gesamtumsatz: 4,0 Mio. €</p> <p>Dem in den SO-Gebieten prognostizierten Umsatz von insgesamt 27,8 Mio. € steht laut Einzelhandelsgutachten lediglich ein zusätzlicher Bedarf von 5,5 Mio. € gegenüber. Der Mehrumsatz von 22,3 Mio. € geht, da die Zentralität nicht nach Belieben zu steigern ist, (70% der Kunden kommen aus Eschweiler) daher zu Lasten der vorhandenen Betriebe.</p> <p>5. Die obigen Berechnungen zum geplanten Projekt zeigen, dass bei Verwirklichung schwerwiegende negative Folgen für den innerstädtischen Handel erwartet werden. Der vorhandene Leerstand, die geplante Flächenerweiterung in der Rathausresidenz auf der Grabenstraße sowie die ungesicherte Nutzung des Karstadt Warenhauses bieten die Möglichkeit gemäß Einzelhandelsgutachten bestehende Defizite innenstadtverträglich zu integrieren.</p> | <p>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.</p> <p>Zu 5. Die Stadt Eschweiler setzt sich aufbauend auf das Einzelhandelsgutachten mit den Folgen für die Gesamtstadt und insbesondere den innerstädtischen Handel im Zentrenkonzept differenziert auseinander. Einzelne Standorte werden zur Aufgabenerledigung für die Gesamtstadt unterschiedliche Funktionen übernehmen. (vgl. Begründung). Im Vorfeld der Entwicklung des Standortes Langwahn wurden intensive Gespräche geführt, ein Flächenangebot für großflächigen Einzelhandel in der gründerzeitlichen Innenstadt zu finden. Doch die Geschäftslagen in der Innenstadt südlich und nördlich der Indestraße überschreiten kaum Flächengrößen von 400 qm. Der 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.</p> | |

| Nr. | Absender | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussvorschlag |
|-----|--|---|---|---|
| | | <p>6. Beim Langwahn ist die Entfernung zu den Fußgängerzonen mit ca. 250-350 Metern für einen integrierten Standort viel zu groß. Die erforderlichen Synergie-Effekte zur Belebung der Innenstadt werden nicht erreicht.</p> <p>Durch die Realisierung des Projektes würde eine 3-polige Innenstadt entstehen, d.h. alle Magnet-Betriebe lägen sternförmig am Rande des Zentrums. Aus Handels- und Kundensicht sind die Laufwege viel zu lang und die Planung führt so nicht zu einer Stärkung sondern zu einer Schwächung der Innenstadt. Der CITYmanagement Verein hält deshalb die Ausweisung eines SO-Gebietes für großflächigen Einzelhandel am Langwahn wegen seiner Größe und Lage für extrem „innenstadtschädlich“.</p> | <p>Zu 6. Der Standort Langwahn ist geprägt durch seine Lage am Rande der Innenstadt. Er wird im CIMA Einzelhandelsgutachten positiv gesehen, unter der Prämisse, dass ein umfassendes Entwicklungskonzept mit Einbindung der westlichen Marienstraße realisiert wird. (CIMA Gutachten, S. 128). Über geplante flankierende Maßnahmen im Rahmen der Innenstadtentwicklung (Standortumfeldverbesserung, Kreisverkehr, „Stadteingang“, Ausbau Marienstraße, Fußwegeverknüpfung) wird eine verbesserte Anbindung an die bestehende Haupteinkaufslage der Fußgängerzone Grabenstraße / Englerthstraße erreicht werden, so dass durch die Ansiedlung am Langwahn positive Impulse für diesen süd-westlichen Teil der Innenstadt ausgehen werden. Eine positive Ausstrahlung auf die nördliche Innenstadt durch den Standort Langwahn wird nicht zu erwarten sein, Umsatzverteilungen innerhalb des Eschweiler Stadtgebietes sind möglicherweise nicht zu vermeiden.</p> | |
| 3 | <p>CITYmanagement Eschweiler e.V. 31.07.2006</p> | <p>Zum Bebauungsplan wird angeregt:</p> <p>1. Integrierter Standort</p> <p>Es wird mit Erstaunen festgestellt, dass der Planungsbereich Langwahn als quasi integrierter Standort angesehen wird, obwohl er nicht Bestandteil des Ortskerns und damit der Innenstadt ist. Diesen Standort noch als der Innenstadt zugeordnet zu bezeichnen übersieht die vorhandenen infrastrukturellen Zäsuren, wie sie durch das Krankenhaus und die Baublöcke zwischen Dechant-Deckers-Str. und Langwahn sowie die L238 gegeben sind. Der Bau eines Verkehrskreisels am Knoten der westlichen Marienstraße und des Langwahns fördert ohne sonstige Verbindungselemente nicht die Integration des Langwahns in die Innenstadt, sondern sorgt nur im Ansatz für eine bessere Verkehrsauslastung des Knotenpunktes sowie eine Umfahrmöglichkeit für die aus dem Langwahn ausfahrenden Besucher (Rechtsabbiegerzwang) und somit bessere Zugänglichkeit des Planbereiches Langwahn für den Individualverkehr.</p> <p>Das CIMA Gutachten aus 2003 hat deutlich gemacht, dass der Bereich Langwahn in einem bestimmten Maße durch eine beschränkte Ausweisung von Einzelhandel Synergieeffekte für die Innenstadt bewirken (stärkere Kaufkraftbindung für die Sorti-</p> | <p>Vorbemerkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die landesplanerische Genehmigung nach § 32 Landesplanungsgesetz liegt seit dem 26.01.2006 vor. - Die 83. Änderung des Flächennutzungsplanes - Langwahn - wurde mit Datum vom 10.08.2006 von der Bezirksregierung Köln genehmigt. - Die Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt durch einen städtebaulichen Verpflichtungsvertrag. - Der Bebauungsplan trifft keine dezidierten sortimentspezifischen Festsetzungen, sondern unterscheidet grundsätzlich in nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente. Nur im Bereich Textil / Bekleidung werden Größenordnungen festgeschrieben. Weitere Sortimente (auch Schuhe) werden nicht ausdrücklich festgesetzt. - Der Begriff der unzumutbaren städtebaulichen Auswirkungen soll Nachbargemeinden in ihrer Trägerschaft der Planungshoheit schützen, aber nicht die ansässigen Ladenbetriebe vor Konkurrenz. Nur bei gewichtigen Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung kann von einem Anspruch auf Rücksichtnahme und Vermeidung von Auswirkungen ausgegangen werden. Städtebauliche Konsequenzen zeigen sich dann, wenn die Schädigung des Einzelhan- | <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> |

| Nr. | Absender | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussvorschlag |
|-----|----------|--|---|--------------------|
| | | <p>mente U-Elektronik sowie Sportbedarf) und auch städtebaulich an die Innenstadt herangeführt und integriert werden kann, wenn in starkem Maße Umfeldpotentiale aufgebaut und einbezogen werden. In der Begründung zum B-Plan wird nur darauf verwiesen, dass im Rahmen des Entwicklungskonzeptes „südliche Innenstadt“ eine Verlängerung der Fußgängerzone über die Hospitalgasse angedacht ist, deren Führung bis an den Langwahn aufgrund der Gegebenheiten vor ort allenfalls bis zur Dechant-Deckers-Str. realistisch möglich erscheint und als einzige Integrationsmaßnahme wohl keinen städtebaulichen Wert darstellt.</p> <p>Fazit: Der Verein hätte sich gewünscht, dass ein eindeutiger städtebaulicher Entwicklungsplan mit den dafür erforderlichen Investitionsmaßnahmen erarbeitet worden wäre, aus dem hervorgeht, wie das Plangebiet Langwahn mit der Innenstadt verzahnt werden soll. Wie die Stadt dies verwirklichen will, sollte zumindest zeitgleich diskutiert und geplant werden, wenn schon das jetzige Nutzungskonzept als alleinige Alternative zur Diskussion gestellt wird.</p> | <p>dels die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung infrage stellt oder die Zentrenstruktur nachhaltig verändert. Tatsächlich nimmt die Stadt aber mit ihrem Innenstadtprogramm eine Aufwertung der Einkaufslagen vor und bindet den Standort Langwahn, der zum zentralen Versorgungsbereich gehört, ein.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Einzelhandelskonzept der Stadt aus 2003 nennt Kaufkraftabflüsse im täglichen Bedarf von 7,1 Mio. €, bei der Bekleidung von 8,9 Mio. € und bei Schuhen von 1,2 Mio. €. <p>Zu 1. Beim Standort Langwahn handelt es sich um einen integrierten Standort. (vgl. dazu auch die Stellungnahme des CITYmanagement e.V. vom 25.06.05 unter Nummer 2. Punkt 6).</p> <p>Im Rahmen des „Entwicklungskonzeptes Südliche Innenstadt“ (von 2003) wurde ein Gesamtplan für diesen Bereich entwickelt, der u. a. die Anbindung des Standortes Langwahn an die Fußgängerzonen darstellt. Diese „Umsetzungsorientierte Leit- und Entwurfskonzeption zur Gestaltung der öffentlichen Räume“ wurde 2003/04 der Öffentlichkeit vorgestellt. Im Bebauungsplanverfahren 269 - Langwahn - wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, das für den Kreuzungsbereich Langwahn / Marienstraße einen Kreisverkehr vorsieht. Die Folge davon ist, dass die Gestaltung dieses wichtigen „Stadteingangs“ zur Innenstadt überarbeitet werden muss. Dies geschieht allerdings nicht im Rahmen des hier betrachteten Bebauungsplanverfahrens. Die Gestaltung des Kreisverkehrs und die Anbindung über die Marienstraße an die Fußgängerzonen werden in einem höherwertigen Ausbaustandard erfolgen, der im Bereich des Bebauungsplanes über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert ist. Im weiteren Verlauf der Marienstraße wird der Ausbau in der Qualität der bisherigen Innenstadtplanungen (z. B. Uferstraße, Fußgängerzonen Grabenstrasse / Neustrasse) nach Maßgabe der oben zitierten Leit- und Entwurfskonzeption erfolgen. Die detaillierten Straßenplanungen werden im Rahmen des Strassenausbaus in einer Bürgerinformation vorgestellt werden.</p> | |

| Nr. | Absender | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussvorschlag |
|-----|----------|---|---|--------------------|
| | | <p>2. Städtebauliche Zielsetzungen</p> <p>In der Begründung zum B-Plan werden folgende Ziele formuliert:</p> <p>a) „Neuordnung der EWW-Brachflächen und Einbindung einer zukunftsfähigen Nutzung in die bestehende Stadtstruktur“</p> <p>Die Umnutzung und Umstrukturierung des Planbereiches ist unbedingt erforderlich. Die beabsichtigte Nutzung vor allem durch das dominierende Fachmarktzentrum (Marktforum) dürfte jedoch kaum als Integration in die vorhandene Stadtstruktur bezeichnet werden können, welche im Norden durch einen Grüngürtel mit Sportaktivitäten, ansonsten vor allem durch Wohnungsbau geprägt ist. Das beabsichtigte „Torhaus“ an der August-Thyssen-Straße mit Nutzungen im Bereich Fitness und Wellness dürfte noch am ehesten verdeutlichen, wie man sich der Umgebung anpassen und sich in die Stadtstruktur eingliedern kann. Ein Einbindung der Eingangsbereich am Langwahn und an der Jahnstraße in die Stadtstruktur findet seiner Meinung nach nicht statt. Es handelt sich um reine Zu- und Abfahrten zu einem großen ebenerdigen Stellplatzareal.</p> <p>b) „Abrundung und Aufwertung der Innenstadt“</p> <p>Die Abrundung der Innenstadt ist mangels vorhandener infrastruktureller Vorgaben nicht möglich und auch Versuche dazu in der Planung (s. a. Punkt a) nicht zu erkennen. Eine Aufwertung der Innenstadt kann nicht erfolgen durch ein Fachmarktzentrum in Randlage. Durch das beabsichtigte Einzelhandelsangebot ist reiner Zielkauf ohne Synergieeffekte für die Innenstadt vorgegeben. Es entsteht ein „Grüne-Wiesen“ Standort. Wie er in der Vergangenheit in nahezu allen Gewerbegebieten entstanden ist, mit einer fast rechteckigen „Verkaufskiste“ und vielen ebenerdigen Stellplätzen davor. 30 jährige Erfahrungen in Eschweiler und in der Region haben jeden Stadtplaner und auch die Verbände des Einzelhandels und der IHK sehr nachdenklich gemacht.</p> | <p>Zu 2. a) Das ehemalige EWW-Gelände präsentiert sich seit längerer Zeit als Brachfläche mit einzelnen Mauerresten, Ruinentteilen und Baumbestand. Da es sich um einen relativ großen, zentralen Standort an einem der „Stadteingangsbereiche“ zur Innenstadt von Eschweiler handelt, ist durch die aktuelle Situation eine negative Ausstrahlung auf das Umfeld und die angrenzende Innenstadt zu beobachten. Zur Behebung dieser städtebaulichen Missstände wurden daher in den letzten Jahren in mehreren Verfahren nachhaltige Entwicklungsmöglichkeiten für dieses Areal gesucht. Eine Entwicklung hin zu einem Einkaufs- und Freizeitzentrum hat sich als zukunftsfähige Lösung herauskristallisiert. Ausgehend von dieser Nutzung entwickelt sich auf dem Gelände eine neue städtebauliche Figur von Ost nach West, die in die bestehende Stadtstruktur eingebunden wird. Im östlichen Teil am Langwahn wird durch ein Baufenster die Schließung der relativ großen Lücke in der Baustruktur vorbereitet. Allerdings ist eine geschlossene Straßenfront am Langwahn städtebaulich auch nicht gewünscht, da das Gebäude Langwahn 52 Denkmalwert besitzt und von den zuständigen Behörden ein Abstand zum Gebäude gefordert wurde. Im westlichen Teil bleibt die vorhandene Stellplatznutzung an der Jahnstraße bestehen.</p> <p>Zu 2. b) Wie oben unter Punkt 1 schon aufgeführt wurde, wird über geplante flankierende Maßnahmen im Rahmen der Innenstadtentwicklung (Standortumfeldverbesserung, Ausbau Marienstraße, Fußwegeverknüpfung) eine verbesserte Anbindung an die bestehende Haupteinkaufslage der Fußgängerzone Grabenstraße / Englerthstraße erreicht werden, so dass durch die Ansiedlung am Langwahn positive Impulse für diesen süd-westlichen Teil der Innenstadt ausgehen werden.</p> | |

| Nr. | Absender | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussvorschlag |
|-----|----------|--|---|--------------------|
| | | <p>c) „Komplettierung des Geschäftsangebotes“</p> <p>Die aus dem CIMA-Gutachten zu entnehmenden Hinweise (z.B. Beschränkung auf Kaufkraftbindende Sortimente wie U-Elektronik oder auch Sportbedarf) werden in keiner Weise übernommen. Die für Eschweiler sinnvollen Ergänzungs-Einzelhandelsflächen sollen nach bisherigen Vorstellungen der Stadt (Rat und / oder Verwaltung) an anderen, nicht integrierten Standorten verwirklicht werden (siehe Auerbachstraße). Ein zusätzliches Nahversorgungszentrum am Standort Langwahn in einer Größenordnung von 3.500 qm VK (Nettoverkaufsfläche) ist aufgrund der vorhandenen Verteilung der Nahversorgungsangebote in Eschweiler und den Nachbarstädten in keiner Weise erforderlich, weil auch keine Nachfrage gegeben ist. Bei einem Zentralitätsgrad von 123 werden schon jetzt 23% des in Eschweiler anfallenden Umsatzes aus den Nachbarstädten generiert, obwohl auch diese mit Nahversorgungszentren, allerdings örtlich integrierten (u. a. Kaufland in Stolberg u. Alsdorf, Edeka in Würselen, etc.) aufrüsten.</p> <p>d) „Fortführung des Plätze-, Wegekonzeptes zur Attraktivitätssteigerung der Geschäftslagen“</p> <p>Im städtebaulichen Entwurf und im Bebauungsplan können wir nicht erkennen, dass klare städtebauliche Verbindungen zwischen Schul-, und Hallenbadkomplex und der Innenstadt aufgebaut werden. Verbindungen zwischen den Straßen werden vielmehr nur durch große Stellplatzzufahrten vom Langwahn und der Jahnstraße hergestellt. Städtebaulich ansprechende Verbindungen mit definierten Wegen und Anschlüssen an die Nachbarnetze sowohl für Fußgänger-, Radfahrer und Pkws sind vorstellbar, aber nicht dargestellt.</p> <p>Fazit: Die beabsichtigten städtebaulichen Zielsetzungen (siehe Begründung zum B-Plan) werden in keiner Weise erfüllt, so dass dieser B-Plan den erforderlichen Ansprüchen an zeitgemäßen Städtebau nicht genügt und somit rechtlich angreifbar wird.</p> <p>Als größtes Problem erweist sich die beabsichtigte Nutzung als Fachmarktzentrum, welche eine Integration in die vorhandene Stadtstruktur unmöglich macht. Alternative Nutzungen wie Woh-</p> | <p>Zu 2. c) Zu den Sortimenten am Standort Auerbachstraße siehe die Stellungnahme des CITY management e.V. vom 25.06.05 unter Nummer 2 Punkt 1.</p> <p>Am Standort Langwahn wird die Größenordnung von 3.500 qm Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente von der Bezirks-Regierung Köln Abteilung Landesplanung nicht als problematisch angesehen. Die 83. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Datum vom 10.08.2006 durch die Bezirksregierung Köln genehmigt. Da es sich um einen integrierten Standort in unmittelbarer Nähe zu den Fußgängerzonen Eschweilers handelt, wird von diesem eine Ankerfunktion für den innerstädtischen Einzelhandel erwartet, der die Versorgungsfunktion der Innenstadt weiter stärken wird. Dabei bietet dieses großflächige Einkaufszentrum mit seiner Magnetwirkung eine Ergänzung zum vorwiegend durch kleinteilige Angebotsstrukturen gekennzeichneten Einzelhandelsbesatz der zentralen Innenstadt und kann damit Kaufkraftabflüsse binden.</p> <p>Zu 2. d) In der Begründung zum Bebauungsplan (S. 6) ist das städtebauliche Konzept detailliert beschrieben. Ausgehend von der Straße Langwahn soll eine geschwungene und leicht überhöhte „Arkade“ als überdachter Fußweg dem Ort eine neue Identität geben und die dahinter liegenden Nutzungseinheiten zusammenfassen. Eine multifunktionale, witterungsgeschützte „Markthalle“ bildet das Zentrum der Anlage. Über die großzügigen Vorflächen und die „Arkade“ ist eine fußläufige Verbindung zwischen den Sport- und Schulanlagen an der Jahn- und August-Thyssen-Straße und der Innenstadt möglich. Die architektonische Qualität der Umsetzung dieses Projektes ist im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan abgesichert. Eine weitere Differenzierung der Ausgestaltung der Fuß-, Rad-, und PKW Verbindungen erfolgt im Rahmen des Straßenausbaus der Marienstraße und der Kreuzung Langwahn / Marienstraße (Kreisverkehr).</p> <p>Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung dieses Brachgeländes wurden in den letzten Jahren in mehreren Verfahren alternative Nutzungen und Konzepte (Wohnungsbau, Büro, Verwaltung, Dienstleistungen, Gewerbe, Einzelhandel) untersucht und diskutiert um eine zukunftsfähige Nutzung zu finden. Dabei hat sich</p> | |

| Nr. | Absender | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussvorschlag |
|-----|----------|--|---|--------------------|
| | | <p>nungsbau (mit Altenwohnungen in der Innenstadt etc., Mehrgenerationenhäuser) und spezielle Dienstleistungen gerade in Verbindung zum Krankenhaus sowie ergänzendem Einzelhandel werden nicht vorgestellt. Normalerweise werden stadtentwicklungspolitische Ziele in Bebauungsplänen umgesetzt, wobei öffentliche und private Interessen miteinander abgewogen werden. In diesem Bebauungsplan ist leider nur die private Interessenlage eines Projektentwicklers / Investors zu erkennen.</p> <p>3. Umsatzverteilungen</p> <p>Laut B-Plan-Entwurf werden max. 6.000 qm großflächiger Einzelhandel ausgewiesen. Auf nahversorgungsrelevante Sortimente dürfen max. 3.500 qm VK, auf zentrenrelevante jeweils 1.500 qm VK, aber max. 3.000 qm VK entfallen. Bei einem Fachmarktkonzept wie dem hier vorgestellten wird ein nicht unerheblicher Umsatz generiert, welcher zu Umsatzverteilungen führen wird.</p> <p>Die Umsatzverteilung ist richtigerweise zuerst einmal nur eine ökonomische, nicht eine planungsrechtliche Größe. Für dieses Bebauungsplanverfahren wäre es für die weitere Diskussion aber sehr hilfreich gewesen, wenn seitens der Stadtverwaltung ein Gutachten über die Auswirkungen der Ansiedlung und somit die Umsatzverteilung in einzelnen Sortimenten in Auftrag gegeben worden wäre. Nur an einer kleinen Stelle in der Begründung zum B-Plan wird der Versuch unternommen, beim Sortiment Textilien und Bekleidung zu relativieren, allerdings nicht darzustellen, welche Auswirkungen ein 1.500 qm großer Textilmarkt hat.</p> <p>a) Täglicher Bedarf (Lebensmittel, Gesundheits- und Körperpflege)</p> <p>Laut CIMA-Gutachten gibt es in diesem Sortiment in Eschweiler 158 Betriebe mit 27.000 qm Verkaufsfläche und einem Jahresumsatz von ca. 161 Mio. € bei einer Handelszentralität von 123. Dies allein bedeutet schon, dass zusätzliche Verkaufsflächen nicht erforderlich sind, dass sie zu einem Verdrängungswettbe-</p> | <p>eine Entwicklung hin zu einem Einkaufs- und Freizeitzentrum als zukunftsfähigste Lösung herauskristallisiert. Daneben eröffnet der Bebauungsplan im Sondergebiet zusätzlich die Genehmigungsfähigkeit für „Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke“ und für „Büro- und Verwaltungsgebäude“, damit wären auch die angesprochenen „speziellen Dienstleistungen in Verbindung zum Krankenhaus“ planungsrechtlich zulässig.</p> <p>Im Bebauungsplan sind nach §1 (7) Baugesetzbuch die „öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen“. Dies erfolgt auch in diesem Verfahren.</p> <p>zu 3. Umsatzverteilungen</p> <p>Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind differenzierter als in der Stellungnahme beschrieben, da die Größenordnungen für einzelne zentrenrelevante Sortimente weiter unterteilt sind. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan 269 - Langwahn - dargestellt, wird die Obergrenze der Verkaufsfläche für die nahversorgungsrelevanten Sortimente auf maximal 3.500 qm begrenzt, damit die Tragfähigkeit dieses Standortes nicht überschritten wird. Wie auch die IHK Aachen in ihrer Stellungnahme vom 17.02.2006 (siehe Stellungnahmen der Behörden (TÖB) zum Bebauungsplan 269 - Langwahn -) bestätigt ist, angesichts der integrierten Lage des Standortes, die Ansiedlung zur Deckung der Nachfrage im Stadtzentrum als verträglich anzusehen.</p> <p>Bei den zentrenrelevanten Sortimenten wird, wie in der Begründung zum Bebauungsplan 269 - Langwahn - dargestellt, die Verkaufsfläche auf maximal 3.000 qm beschränkt, wovon maximal 2.000 qm auf die Sortimentsgruppe Bekleidung entfallen können. Im CIMA Einzelhandelsgutachten wurde in Eschweiler in der Warengruppe Bekleidung / Wäsche / Heimtextilien ein Kaufkraftpotenzial von 29,6 Mio. € ermittelt. Bei einem angenommenen Umsatz (im Bundesdurchschnitt) von 3475 € / qm VK ergibt sich eine rechnerische Tragfähigkeit von 8.520 qm. Hier, am Standort Langwahn, wird allerdings die Begrenzung auf maximal 2.000 qm festgeschrieben. Gleichzeitig wird für einen einzelnen größeren Fachmarkt für den Einzelhandel mit den Sortimenten Textilien, Bekleidung, Pelzwaren (WB 19-30) die Verkaufsfläche auf maximal 1.500 qm begrenzt.</p> | |

| Nr. | Absender | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussvorschlag |
|-----|----------|--|---|--------------------|
| | | <p>werb und somit zu Umverteilungen und Geschäftsaufgaben führen werden. In diesem Sortiment konsumieren die Eschweiler selbst ca. 131 Mio. €/a. Mit dem neuen Fachmarktzentrum werden Umsätze von 17.5 Mio. €/a erzielt, so dass somit in Eschweiler ca. 13,5 % des Umsatzes in diesem Sortiment durch die Ausweisung im Langwahn umverteilt wird.</p> <p>b) Textilien, Bekleidung</p> <p>Auf ca. 17.350 qm werden ca. 49 Mio. €/a bei einem Zentralitätsgrad von 166 umgesetzt. Von der Eschweiler Bevölkerung werden somit ca. 29,5 Mio. €/a umgesetzt. Bei einem Umsatz von ca. 3.500 €/qm werden auf den Standort Langwahn 5,25 Mio. €/a entfallen, was zu einer Umsatzverteilung in Eschweiler von ca. 18% führen wird.</p> <p>c) Schuhe</p> <p>In Eschweiler werden ca. 6 Mio. €/a in diesem Segment umgesetzt. Ein Schuhgeschäft mit ca. 1.000 qm VK wird somit 2 Mio. €/a generieren, sodass mindestens 33% des Umsatzes umverteilt werden.</p> <p>Fazit:</p> <p>Die Umsatzverteilung ist zwar nur eine ökonomische Größe und zunächst planerisch nicht relevant, sie ist aber wichtig, wenn sich daraus wesentliche, negative städtebauliche Wirkungen ableiten lassen. Ein Urteil des OVG Münster (OVG NW, AZ 7 A 2902/93) vom 05.09.97 macht deutlich, dass Umsatzumverteilungen von 10% und mehr nicht mehr als unwesentlich betrachtet werden können.</p> <p>Da die Umsatzumverteilungen der beabsichtigten Planung die bisher richterlich vorgegebenen Werte um das zwei- bis vierfache übersteigen, muss somit von einer wesentlichen städtebaulichen Auswirkung auf die Stadt Eschweiler und teilweise die Region ausgegangen werden, da vorhandene Verkaufsflächen in nicht unerheblichem Maße verdrängt und wegfallen werden. Bei den oben aufgeführten Daten handelt es sich um Daten, welche sich auf Gesamt-Eschweiler beziehen. Für Eschweiler-Mitte dürften sich somit Umsatzumverteilungen in einzelnen</p> | <p>Für die restlichen 1.500 qm zentrenrelevanten Sortimente sind mit der Festsetzung der Mindest- und Maximalgrößen (500-900 qm) der Fachmärkte am Standort Langwahn maximal drei Fachmärkte mit 500 qm Verkaufsfläche möglich. Mit diesen Festsetzungen der Mindest- bzw. Maximalgröße der Verkaufsflächen soll eine Überdimensionierung aber auch eine Ansammlung von kleineren Läden („Mall“) an diesem Standort ausgeschlossen werden. Zulässig sind alle im Bebauungsplan aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente. Eine kleinteiligere Differenzierung der einzelnen Sortimente wird nicht vorgenommen, da es sich um einen integrierten Standort im Siedlungsschwerpunkt handelt. Im Umkreis des in diesem Verfahren betrachteten Langwahn-Standortes sind Einzelhandelsunternehmen mit Sortimenten wie z. B. die angesprochenen Schuhe oder Sportartikel planungsrechtlich auch in Größenordnungen bis 800 qm Verkaufsfläche in den MI-Gebieten bzw. sogar großflächig in den Kerngebieten (MK) zulässig.</p> <p>Die in der Stellungnahme angenommenen Zahlen über Nachfrage, Umsatz, qm VKF und Raumleistungsziffern sind prognostisch und kalkulatorisch fehlerhaft. (Umsatzzahlen werden mit Nachfragezahlen verglichen...) Auch einen Schwellenwert für einen städtebaulich beachtlichen Kaufkraftabfluss / Umverteilung gibt es nicht. Bei aller prognostischen Unsicherheit liegt die Bandbreite vielmehr zwischen 10 und 30 %. Die Umsatzwerte beruhen auf nicht belegten Schätzungen und sind spekulativ und verkennen die Marktbedeutung des Vorhabens (ca. 2.100 qm VK Vollsortimeter, ca. 1.200 qm Discounter, ca. 1.200 qm C & A, ca. 500 qm Textil und 500 qm Schuhe etc.). Mögliche Umverteilungswirkungen für Einkaufsbereiche, Einzugsbereiche und Zentralitätsstufen sind überzogen dargelegt und so pauschal nicht ermittelbar. Die vergleichsweise geringen Marktanteile der einzelnen Branchen werden sich nur geringfügig erhöhen, zumal in der Bekleidung ein spezialisiertes Angebot auf junge Mode platziert werden soll.</p> <p>Vielmehr haben die hier vorgesehenen Erweiterungsmaßnahmen nur eine ergänzende Versorgungsbedeutung und werden dem Erhalt der Wettbewerbssituation der Innenstadt auch im regionalen Kontext dienen. Unterschwellig bei Ansiedlung des Vorhabens ein worst-case-Szenario und damit die Verödung der Innenstadt zu prognostizieren, verkennt den Sachverhalt völlig.</p> | |

| Nr. | Absender | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussvorschlag |
|-----|----------|---|---|--------------------|
| | | <p>Sortimenten in viel höherer Größenordnung ergeben.</p> <p>Die von den Nachbarstädten sowie dem Einzelhandelsverband und der IHK vorgetragenen Bedenken haben somit den Kern der Problematik getroffen. Auch diese Auffassungen sollten nachdenklich stimmen.</p> <p>4. Zusammenfassung</p> <p>Es wird festgehalten, dass drei wichtige Punkte einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entgegenstehen:</p> <p>Beim Langwahn handelt es sich um keinen integrierten Standort, es sei denn, die Stadt würde zeitgleich ein städtebauliches Entwicklungskonzept mit Investitionsmaßnahmen zur Verzahnung der Innenstadt mit dem Langwahn beschließen.</p> <p>Alle in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten städtebaulichen Ziele werden nicht umgesetzt oder verfehlt, u. a. auch durch das Fehlen alternativer Nutzungskonzepte für dieses EWW-Areal.</p> <p>Umsatzumverteilungen finden in einer Größenordnung (bis zu 40% in einzelnen Sortimenten) durch den Standort Langwahn statt, die nicht nur für Eschweiler-Mitte, sondern auch für die Gesamtstadt und die Region erhebliche städtebauliche Auswirkungen zeitigen.</p> <p>Damit werden die Aussagen dieses Bebauungsplanentwurfes 269 - Langwahn - mit schwierigen und unnötigen Problemen belastet und rechtlich in starkem Maße angreifbar.</p> <p>Der Rat der Stadt wird gebeten, dieses Vorhaben noch einmal zu überdenken und Planalternativen für das ehemalige EWW-Gelände zur Diskussion zu stellen. Darüber hinaus wäre es schade, wenn das zu beplanende Areal nicht dazu genutzt wird, die in der Begründung aufgezeigten städtebaulichen Ziele (wie Verbindung des Schul- und Sportgürtels mit der Innenstadt oder Einbindung in die vorhandene Stadtstruktur) in großen Teilen zu verwirklichen.</p> | <p>Allgemeine Entwicklungstendenzen des Einzelhandels, das Konsumverhalten, regionale Einflüsse oder die wirtschaftliche Entwicklung können dem Vorhaben ebenso wenig entgegengesetzt werden. Angesichts der Vielzahl von Faktoren, die die Attraktivität der Innenstadt bestimmen, reicht die bloße Vermutung einer zunehmenden Lageverschlechterung („Trading-down-Effekt“) der Innenstadt zur Begründung einer besonderen Schutzbedürftigkeit gegenüber einer Planung von Einzelhandelsflächen nicht aus. Hinzukommt, dass die Zielsetzung den Standort und damit die Innenstadt aufzuwerten nach § 1 Abs. 6 BauGB eine Planungsleitlinie ist, die in der Abwägung insbesondere zu berücksichtigen ist. Besonders vor dem Hintergrund des Aufbaues neuer Strukturen auf dem ehemals brachliegenden Industriegelände ist dies von Belang, da hier ein sichtbarer städtebaulicher Impuls gesetzt wird.</p> <p>Es kann daher auch nicht abwägungsfehlerhaft sein, wenn die Stadt sich für eine bewusste Stärkung ihrer Zentralität innerhalb ihres Stadtgebietes entscheidet und einen für die Weiterentwicklung der Stadt unverzichtbaren Standort durch städtebauliche Maßnahmen fördert, um so seine wirtschaftliche Schubkraft positiv zu nutzen. Gleichzeitig wird einer weiteren negativen Entwicklung dieses Standortes durch konzeptionelle Maßnahmen begegnet.</p> <p>zu 4. siehe oben unter Punkt 1, 2, und 3</p> | |

| Nr. | Absender | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussvorschlag |
|-----|---|--|---|---|
| 4 | Frau Pflanz Königsbergerstr. 31 04.02.06 | <p>Die Bürgerin äußert ihre Enttäuschung, dass die in der Presse dargestellte Entwicklung des Marktcenters am Langwahn nur zu einer Ansammlung von Läden führt, die so schon in der Innenstadt vorhanden sind. Sie schlägt die Errichtung einer Markthalle, wie sie in anderen Ländern üblich ist, vor, in der alle Marktstände des Eschweiler Marktes untergebracht würden und ein ständiger Verkauf von frischen Lebensmitteln stattfände.</p> | <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen grundsätzlich die angesprochene Lösung einer „Markthalle“. Im Sondergebiet ist u. a. eine maximale Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente von 3.500 qm festgesetzt. In dieser Größenordnung könnte also ein Projekt mit der angesprochenen „Markthalle“ genehmigungsfähig sein. Der Bebauungsplan bildet allerdings nur den Rahmen für die einzelnen unterschiedlichen Bauvorhaben, weitergehende Festsetzungen die dezidierter die Architektur festschreiben sind nicht vorgesehen. Die Idee einer „Markthalle“ wie sie in südlichen Ländern existieren, entspricht nicht den Vorstellungen des Investors.</p> | <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> |
| 5 | Herr Härchen Preyerstr. 72 10.03.06 | <p>Zum Bebauungsplan wird angeregt vom Planinhalt Abstand zu nehmen. Falls der Planinhalt weiter verfolgt werden soll, schlägt der Bürger vor, zunächst das weitere Planverfahren auszusetzen und eine intensive Bürgerbeteiligung durch eine Einwohnerversammlung stattfinden zu lassen.</p> <p>Der ganz überwiegende Teil des Plangebietes stellt ein Sondergebiet dar, auf dem ein Investor für REWE 2.509, für Penny 1.206, für C&A 1.200, für Takko 605, für Shoe4You 604 und für Rossmann 604 Quadratmeter Verkaufsfläche vorsieht. Selbst wenn sich dieser Besatz ändern sollte, geht es um Verkaufsflächen zwischen 5.000 und 6.000 qm. Ihnen dienen zwischen 350 und 476 Stellplätze mit Zu-/Abfahrten über Langwahn, Thyssen- und Jahnstrasse. Wesentliches Planungsziel ist die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe.</p> <p>1. Es mag sein, dass es in Eschweiler eine Chance für überörtliche Kaufkraftbindung gibt. Sie engt sich allerdings auf Unterhaltungselektronik und Sportartikel ein (sog. „Einzelhandelsgutachten“ von CIMA, Bonn, März 2003). Um beide Branchen in Eschweiler anzusiedeln, reicht z.B. das Areal östlich REAL. Großflächiger Einzelhandel stellt dort die schlüssige Vollendung der</p> | <p>Der politische Wille des Rates der Stadt Eschweiler ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Der Bundesgesetzgeber regelt im Baugesetzbuch die Beteiligung der Öffentlichkeit im Bebauungsplanverfahren im § 3 BauGB. Darüber hinaus wird in der „Satzung der Stadt Eschweiler über die Bürgerbeteiligung nach § 3 Baugesetzbuch“ diese Beteiligung weiter differenziert. Im Falle dieses Bebauungsplanes wurde eine „Bürgerbeteiligung im Regelfall“ nach §4 dieser Satzung durchgeführt. Für die Bürger war im Rahmen der öffentlichen Auslegung und vor dem Hintergrund einer umfassenden Berichterstattung im Ausschuss und Presse ausreichend Gelegenheit zur Äußerung von Anregungen gegeben.</p> <p>Der Bebauungsplan regelt durch seine Festsetzungen die maximalen Verkaufsflächen, bzw. die Zulässigkeit von Sortimentsgruppen. Er macht keine Aussagen zu den einzelnen Firmen, Betreibern oder einzelnen Mietflächen.</p> <p>Die Anzahl der Stellplätze ist natürlich konzeptabhängig. Im Verkehrsgutachten wird eine Summe von 350 (280 Kunden und 70 Personal) angesetzt, dazu kommen die rund 75 bereits vorhandenen Stellplätze an der Jahnstraße.</p> <p>zu 1. Zur Positionierung der Stadt Eschweiler als „Einkaufsstadt“ wird auf das angesprochene CIMA -Einzelhandelsgutachten verwiesen. Zu den einzelnen Branchen siehe auch die Stellungnahme zum City Management Eschweiler e.V. vom 25.06.05 bzw. 31.07.06 unter Nummer 2 bzw. 3.</p> | <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> |

| Nr. | Absender | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussvorschlag |
|-----|----------|--|--|--------------------|
| | | <p>Entwicklung in diesem Gebiet dar. Einer zusätzlichen Ausweisung eines Sondergebietes bedarf es also am Langwahn nicht.</p> <p>2. Die mit dem Planinhalt beabsichtigten Ansiedlungen können die innerstädtische Wirtschaftsstruktur kaum verbessern. Denn, so die Gutachter, es gibt nur begrenzten sortenspezifischen Entwicklungsspielraum in Eschweiler. Mit dem Langwahnprojekt ist deshalb anstelle von Verbesserungen eher das Gegenteil zu befürchten. Auch die Gutachter erkennen, dass der Bebauungsplan in seiner jetzigen Struktur sowohl zu einem Stadtumbau als auch zu einer erheblichen Einschränkung der Entwicklungsspielräume vor allem für das CityCenter führen wird. Dort werden sogar Betriebsstilllegungen erwartet. Konsequenz aus einer solchen Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes am Langwahn wäre die Verursachung eines neuen Missstandes mindestens im CityCenter.</p> <p>3. Mit ihren Bewertungen der Aussichten für das Plangebiet sind die Gutachter gleich in mehreren Formulierungen vorsichtig. Außerdem stellen sie einer vielleicht positiven Entwicklung am Langwahn maßgebliche infrastrukturelle Vorleistungen durch die Stadt voran. Schließlich ist bei der weiteren Beplanung des Langwahngeländes der Stillstand in der Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen (so CIMA ebenso wie Bertelsmann-Stiftung zu Eschweiler in „Wegweiser demographischer Wandel“, 2006) Sollten Wachstumspotentiale überhaupt noch bestehen, so suchen sie die CIMA-Gutachter in der Stadtrand(zu)wanderung aus dem Aachener Verdichtungsraum. Nicht zuletzt sehen sie die Aussichten für Unterhaltungselektronik und Sportartikelmärkte bloß als „möglich“ an und stellen fest, dass „...der Einzelhandel in Eschweiler mit Blick auf die wirtschaftsräumliche Lage und den regionalen Wettbewerb gut positioniert ist.“ Es gebe nur begrenzte Entwicklungsgelegenheiten (s. o.).</p> <p>4. Als städtische Vorleistungen erwarten die Gutacher eine „umfassende städtebauliche Anbindung des Bebauungsplangebietes an die Marienstraße.“ Der Bebauungsplan sieht jedoch keine städtebaulichen Aktivitäten, sondern lediglich verkehrliche Begleitaktivitäten (insbes. Kreisverkehr Langwahn) vor. Erst recht sind die mit dem Plan bekannt gewordenen Maßnahmen nicht</p> | <p>Zu 2. Zu den Folgen dieser Ansiedlung siehe auch die Stellungnahme zum City Management Eschweiler e.V. unter Nummer 2 Punkt 5 vom 25.06.05 sowie die Vorbemerkung unter Nummer 3 der Stellungnahme vom 31.07.06.</p> <p>Die zukünftigen Entwicklungsspielräume des CityCenters werden nicht zwingend durch das Projekt Langwahn eingeschränkt. Städtebauliche Missstände sind nicht zu erwarten. Zumal das CityCenter stationären Einzelhandel anbietet ebenso wie der zentrale Geschäftsbereich und damit der zentralen Lage mehr Konkurrenz bietet als der Standort Langwahn, der die große Fläche anbietet in Ergänzung des zentralen Angebotes.</p> <p>Zu 3. Zu der Einschätzung der Gutachter und den infrastrukturellen Vorleistungen siehe auch die Stellungnahme zum City Management Eschweiler e.V. vom 25.06.05 unter Nummer 2 Punkt 6.</p> <p>Zu 4. Zur Umfassenden städtebaulichen Anbindung an die Innenstadt siehe die Stellungnahme zum City Management Eschweiler e.V. vom 25.06.05 bzw. 31.07.06 unter Nummer 2 Punkt 6 sowie unter Nummer 3 Punkt 1 und Punkt 3</p> | |

| Nr. | Absender | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussvorschlag |
|-----|----------|--|--|--------------------|
| | | <p>umfassend; jedenfalls müssen sie so durchgreifend sein, dass sie die Trennlinie, bestehend aus Dechant-Deckers- / Franzstraße, gegenüber dem Stadtkern nachhaltig aufheben.</p> <p>5. Seien es die in der Begründung benannten 350, seien es die den Planunterlagen entnehmbaren 476 Parkplätze, beides belastet die Nachbarbereiche des Plangebietes. Die Zu- / Abfahrt durch Thyssen- und Jahnstraße werden intensiv von Kindern genutzt, die zum Kindergarten, zur Schule und zu den Sportstätten gehen. Die mit den zahlreichen Parkplätzen verbundenen Ziel-/Quellverkehre verursachen Gefahrensteigerungen.</p> <p>6. Zwar braucht der Bebauungsplan nicht vorrangig private wirtschaftliche Interessen zu schützen. Es erhebt sich jedoch die Frage, ob auf die vorhandenen gebührenpflichtigen Parkhäuser im CityCenter und bei P&C mehr Rücksicht genommen werden muss, anstatt sie mit mehreren hundert sicherlich entgeltfreien neuen Parkplätzen konkurrieren zu lassen. Für mehr Rücksichtnahme spricht die Eschweiler Situation. Denn seit fast drei Jahrzehnten begründen Eschweiler und das städtische Marketing den Ruf als Einkaufsstadt nicht zuletzt mit dem auf privates Risiko geschaffenen Parkplatzangebot im CityCenter. Besonderes Engagement der Stadt ist erst kürzlich neben die private Initiative zur Errichtung des Parkhauses neben P&C getreten.</p> <p>7. Die Stellungnahmen von IHK und CITYmanagement aus Mai bzw. Juni 2005 sind weiter zu beachten. Im vorigen Jahr hatten</p> | <p>Zu 5. Wie unter Punkt 1 aufgeführt wird im Bebauungsplanverfahren basierend auf dem Verkehrsgutachten von 350 Parkplätzen im Sondergebiet und den ca. 75 vorhandenen Stellplätzen an der Jahnstrasse ausgegangen. Das Sondergebiet wird über drei vorgesehene Zu- / und Abfahrten erschlossen (am Langwahn, an der August-Thyssen-Strasse, an der Jahnstraße). Dies wurde im Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan (IGEPA, Niederzier, Jan 2006) untersucht. Die Schlussfolgerungen des Verkehrsgutachtens sind in den Bebauungsplan eingeflossen. Des Weiteren wurde aufgrund der Fußgängerströme im Kreuzungsbereich August-Thyssen-Strasse / Jahnstraße die Anlage eines „Zebrastreifens“ empfohlen. Dieses Handlungserfordernis wird allerdings nicht durch das B-Plan Verfahren ausgelöst und daher in einem separaten Verfahren vertieft untersucht.</p> <p>Die Belastungen durch Immissionen sind im Schalltechnischen Gutachten der SWA Aachen GmbH, zum Bebauungsplan 269 - Langwahn - (Jan. 2006) untersucht worden. Die daraus resultierenden Festsetzungen wurden im Bebauungsplan umgesetzt, womit ein ausreichender Schutz der Nachbarbereiche in dieser Hinsicht gewährleistet ist.</p> <p>Zu 6. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens können keine Festsetzungen getroffen werden zur Bewirtschaftung von Parkplatzflächen auf privaten Grundstücken. Aufgrund der Vorgaben des Schallschutzgutachtens wird allerdings die Nutzung der Stellplätze für die Zeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr untersagt. Dabei handelt es sich um notwendige Stellplätze für die Nutzungen und nicht um Parkplätze.</p> <p>Zu 7. Zur Stellungnahme der IHK siehe auch die Tabelle mit der Auflistung der Stellungnahmen der Behörden (TÖB) zum Bebau-</p> | |

| Nr. | Absender | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussvorschlag |
|-----|----------|--|---|--------------------|
| | | <p>die Investitionsabsichten stadtstrukturell ansprechendere Inhalte. Waren gleichwohl schon damals die Stellungnahmen von IHK und CITYmanagement angebracht, so gilt das gegenüber den neueren Investitionsvorstellungen umso mehr. Soweit sie dem hier Vorgetragenen nicht widersprechen, werden deshalb die beiden Stellungnahmen auch zum Inhalt der heutigen Anregungen gemacht.</p> <p>8. Bei alledem soll auf die Planung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel am Langwahn verzichtet werden. Will man jedoch an der Planung festhalten, so ist eine städteplanerische Gesamtkonzeption als Leitbild für die Kernstadt unerlässlich. Sie muss die Einzelheiten des gutachterlich vorausgesagten städtebaulichen Umbaus bestimmen und für Stadt und Bürger wirtschaftlich einschätzen. Dazu gehören auch, mit Hilfe der weiteren Stadtplanung die leicht überdurchschnittliche Kaufkraft in Eschweiler „durch Zuzug kaufkraftmäßiger Bevölkerung das Kaufkraftniveau zu stabilisieren“ (CIMA; ebenso Bertelsmannstiftung, s. o.). Es soll noch offen bleiben, ob diese gutachterliche Empfehlung auch durch eine Umplanung für das Langwahngelände mindestens teilweise verwirklicht werden kann.</p> <p>9. Es ist leicht nachvollziehbar, dass sich das Langwahnprojekt vielfältig auf Eschweiler auswirkt. Ob zu den jetzigen oder zu überarbeiteten Planinhalten verdient eine so weit tragende Planung die Einbeziehung der Einwohner über die Möglichkeiten bloßer schriftlicher Stellungnahmen hinaus. Deshalb sollte mit vorbereitenden Informationen sowie unter Beteiligung vor allem von IHK und CITYmanagement e.V. Gelegenheit für intensive Bürgerbeteiligung in einer Einwohnerversammlung gegeben werden. Dafür und für die anschließende Auswertung aktuell gewonnener Erkenntnisse ist die vorläufige Aussetzung des Verfahrens gedacht.</p> | <p>ungsplan 269 - Langwahn - unter Nummer 1 und 2. Zur Stellungnahme CITYmanagement siehe oben unter Nummer 2 und Nummer 3.</p> <p>Zu 8. Im Stadtentwicklungskonzept Eschweiler 2015 (von 2002) und im Stadterneuerungsgebiet Entwicklungsgebiet Innenstadt Eschweiler (von 2003) sind Leitbilder und eine Gesamtkonzeption für die Kernstadt erarbeitet worden, dabei wurde auch explizit der Standort EWW-Gelände Langwahn einbezogen. Im Stadtentwicklungskonzept 2015 steht unter dem Leitbild Wirtschaft als Schwerpunkt die „Sicherung und Entwicklung von Handel und Dienstleistungen im Stadtzentrum“. Ausgeführt wird dieser Schwerpunkt mit folgenden Worten: „Durch eine gezielte Wohnentwicklung im Stadtzentrum gewinnt der Siedlungsschwerpunkt zusätzliche Mantelbevölkerung und Kaufkraft. Eine stadträumliche Aufwertung der zentralen Bereiche für Handel und Dienstleistungen, die u. a. auch durch die verkehrliche Entlastung in diesen Bereichen möglich wird, soll diese Entwicklung unterstützen. Als Entwicklungsflächen kommen insbesondere das ehemalige Kaufhaus-Areal Grabenstraße / Englerthstrasse und das ehemalige EWW-Gelände in Betracht.“ Die Stadt hat sich intensiv bemüht das Areal Grabenstrasse / Englerthstrasse einer neuen Entwicklung zuzuführen, dies wurde jedoch durch die Interessen der Grundstückseigentümer vereitelt.</p> <p>Zu 9. Zur Einbeziehung der Einwohner siehe oben am Anfang dieser Stellungnahme.</p> | |

| Nr. | Absender | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussvorschlag |
|-----|--|---|---|---|
| 6 | Frau Flegel Neustr. 26 16.06.2006 | <p>Zum Bebauungsplan wird angeregt:</p> <p>Die Stadt Eschweiler verfügt bereits über zwei Einkaufszentren und zwar zum einen im Bereich Marien-, Graben-, Englerth-, Ufer- und Neustraße und zum anderen im City-Center. In diesen beiden Einkaufszentren stehen nach ihren Informationen z. Zt. ca. 8.000 qm Verkaufsfläche leer. Schon dies bleibt weder auf die Investoren noch auf den Einzelhandel ohne Auswirkungen. Beide leiden seit Jahren unter diesem Zustand. Die Erschließung eines weiteren Einkaufszentrums in fußläufiger Entfernung hat sicherlich neben weiteren Leerständen erhebliche Einkommenseinbußen beim Einzelhandel in den bestehenden Zentren zur Folge. Beide Zentren drohen dadurch in eine Abwärtsspirale zu geraten.</p> <p>Der Bürgerin ist es nach längerem Leerstand erst im Jahre 2004 gelungen, ihr vorher durchaus bereits vorzeigbares Ladenlokal mittels Aufwendungen in sechsstelliger Höhe für den C&A Kid Store herzurichten. Bei infolge der Leerstände sowie der konjunkturellen Entwicklung deutlich gesunkenen Mieten kann man sich sicher vorstellen, dass sich eine solche Investition nicht in wenigen Jahren amortisiert.</p> <p>Aber nicht nur für die Bürgerin, sondern für alle Kaufleute und auch die Hausbesitzer in den bereits bestehenden Zentren brächte die Erschließung eines weiteren Zentrums - u. U. verbunden mit der Schließung des C&A Kid Stores auf der Neustraße - massive Nachteile, da sich der Kid Store seit seiner Eröffnung durchaus als Frequenzbringer für den Bereich Marien-, Graben-, Englerth-, Ufer- und Neustraße erwiesen und somit zur Stabilisierung der Verhältnisse beigetragen hat.</p> <p>Daher bittet die Bürgerin deshalb eindringlich, von einer eventuell geplanten Erschließung eines weiteren Einkaufszentrums am Langwahn Abstand zu nehmen, um eine Kannibalisierung der dann drei innerstädtischen Einkaufszentren (mit entsprechend negativen Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Eschweiler) zu vermeiden.</p> | <p>Nach der Untersuchung der BBE Unternehmensberatung (Bestandsaufnahme zum StädteRegionalen Einzelhandelskonzept, Stand März 2006) wird für die Gesamtstadt von Eschweiler ein Leerstand in 52 Ladenlokalen mit insgesamt rund 8.200 qm Verkaufsfläche ermittelt. In dem angesprochenen zentralen Bereich der Innenstadt stehen rund 30 Ladenlokale mit einer Gesamt-Verkaufsfläche von 2.155 qm leer. (Nach dem CIMA Einzelhandelsgutachten standen im Oktober 2002 35 Ladenlokale mit ca. 3.000 qm Verkaufsfläche leer). Bei den Leerstehenden Ladenlokalen handelt es sich um Geschäfte mit einer Verkaufsfläche zwischen 30 und max. 270 qm. Eines der Probleme dabei ist, wie auch unter Nummer 2 Punkt 5 zur Stellungnahme des Citymanagement Vereins vom 25.06.05 aufgeführt, die kleinteilige Struktur dieser Ladenlokale. Am hier betrachteten Standort Langwahn wird im Bebauungsplanverfahren eine Festsetzung mit einer Verkaufsflächenbeschränkung zwischen min. 500 und max. 900 qm VK festgeschrieben, damit soll eine Überdimensionierung aber auch eine Ansammlung kleinerer Läden ausgeschlossen werden.</p> <p>Zu den Einkommenseinbußen der Einzelhändler sei darauf hingewiesen, dass sich ein Schutz gegen Umsatz- und Gewinneinbußen auf Grund der künftigen Konkurrenz durch ein anderes Unternehmen sich weder aus planungsrechtlichen Vorschriften noch aus dem Rücksichtnahme Gebot, das für grundstücksbezogene Nachteile und nicht für die Minderung von Erwerbschancen gilt, ableiten lässt. Zu den Aufgaben der Bauleitplanung gehört es u. a. die Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen, allerdings darf die Bauleitplanung nicht in den freien Markt eingreifen und vorhandene Einzelhandelseinrichtungen vor Konkurrenz schützen.</p> | <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> |

| Nr. | Absender | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussvorschlag |
|-----|---|---|---|---|
| 7 | Frau Plönnies Wiesenkoppe 6 52249 Eschweiler | <p>Die Bürgerin ist als Eigentümerin des Grundstückes Langwahn 56 direkt durch die Planungen des Einkaufszentrums berührt. Seit Jahren hat sie zwei unentgeltlich genutzte Stellplätze auf dem Grundstück Langwahn 54 und eine Zufahrtmöglichkeit über dieses Grundstück zu ihrem Garten. Des Weiteren werden regelmäßig jährlich die auf dem EWW (ehemaligen LIKRA-Gelände) stehenden Bäume soweit diese auf ihr Grundstück ragen beschnitten und das angefallene Schnittgut entsorgt. Diese Rechte wurden nie verbrieft sondern leiten sich aus mündlichen Zusagen her. Ihre Hoffnung ist, dass bei den derzeit laufenden Neuplanungen ihre „Rechte“ Beachtung finden, und weiter angemessen bestehen bleiben.</p> <p>Nach den Projektplanungen soll die unmittelbar neben ihrem Gebäude (Langwahn 56) befindliche Trafostation entfallen und durch ein mehrgeschossiges Gebäude ersetzt werden. Die Bürgerin fragt an, ob die Möglichkeit besteht die Trafostation zu Garagen umzugestalten und in den Neubau zu integrieren. Sollte die Neuplanung so nicht vorgesehen sein, so bittet sie darum, den Neubau einer Garage im hinteren Teil ihres Gartens einschließlich einer Zufahrt über das ehemalige EWW Gelände zu ermöglichen bzw. zu bewilligen.</p> |  <p>Bei diesen angesprochenen „Rechten“ handelt es sich um mögliche Nutzungsrechte auf einer privatrechtlichen Grundlage. Diese werden nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht im angesprochenen Teilbereich neben Haus Nr. 56 ein Baufenster mit einer mindestens zwei bis maximal dreigeschossiger Bebauung in geschlossener Bauweise vor. Eine Umnutzung der Trafostation in Garagen und eine Einbindung in den Neubau ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans grundsätzlich möglich, städtebaulich aber sicher keine adäquate Lösung für diesen Standort. Auch ein Neubau von Garagen im hinteren Grundstücksteil des Hauses Langwahn 56 könnte nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt werden, die Zufahrt über das Nachbargrundstück müsste allerdings privatrechtlich gesichert werden.</p> | <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> |

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden (TÖB) zum Bebauungsplan 269 - Langwahn -

| Nr. | Behörde | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussvorschlag |
|-----|--------------------------|--|---|---|
| 1 | IHK Aachen 25.05.2005 | <p>1. Die Stadt Eschweiler beabsichtigt am Langwahn ein Sondergebiet auszuweisen mit Verkaufsflächen von bis zu 6.000 qm mit ca. 350 Stellplätzen. Eine detaillierte Beschreibung der Nutzung und der Sortimente liegt nicht vor. Somit ist auch eine dezidierte Auseinandersetzung mit den Planungen nicht möglich.</p> <p>2. Überschlägig kann von einem potenziellen Umsatz am Standort in der Größenordnung von etwa 15 Mio. € ausgegangen werden. Diese neuerliche Verkaufsflächenexpansion ist im Zusammenhang mit weiteren Planungen in der Stadt Eschweiler zu betrachten. Hier ist vor allem die Errichtung eines Fachmarktcenters in der Auerbachstraße, eines SB-Marktes in Weisweiler sowie eines weiteren Discounters in Königsbenden zu nennen. Insgesamt dürfte der potenzielle Umsatz aller Planungen die 60 Millionengrenze streifen. Dies entspricht mehr als 20 Prozent des Nachfragevolumens der Stadt. Das „Einzelhandelskonzept für die Stadt Eschweiler“ geht von einem zurzeit in Eschweiler getätigten Umsatz in der Größenordnung von rund 317 Mio. € aus. Dem steht eine Nachfrage von 270 Mio. € gegenüber. Im Ergebnis bedeutet dies, dass der Umsatz bereits jetzt deutlich über der Nachfrage liegt. Die geplanten Verkaufsflächenexpansionen werden nicht zu neuen Umsätzen, sondern lediglich zu Umverteilungen führen, die in erheblichem Umfang zu Lasten der bestehenden Geschäfte in integrierten Lagen und hier in Citylagen gehen werden. Die Folgen liegen auf der Hand: Der Leerstand wird wachsen, die Attraktivität der Innenstadt wird sinken.</p> | <p>Zu 1. Detaillierte Informationen zu den Sortimenten und Größenordnungen lagen zum Zeitpunkt der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nicht vor. Im Rahmen des hier betrachteten Bauleitplanverfahrens Bebauungsplan 269 - Langwahn - wurden die Sortimente und Nutzungen differenzierter festgesetzt, so dass im Verfahren der Beteiligung der Behörden nach §4 (2) BauGB eine Auseinandersetzung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich war. (Vgl. Stellungnahme der IHK Aachen vom 17.02.06 unter Nummer 2)</p> <p>2. In dem hier angestrebten Verfahren steht das Einkaufszentrum am Standort Langwahn in der Betrachtung. Die Stadt erarbeitet ein Zentrenkonzept (vgl. Begründung), in dem einzelne Standorte zur Aufgabenerledigung für die Gesamtstadt unterschiedliche Funktionen übernehmen. Auf dem Standort Weisweiler soll ein nahversorgungsrelevantes Sortiment angeboten werden, das die Versorgung für die Weisweiler Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs deckt. Am Standort Auerbachstraße entsteht ein Fachmarktzentrum mit einem Schwerpunkt im Bereich Unterhaltungselektronik und Sportartikel. Beide Standorte sind daher für die Betrachtung des hier vorgelegten Bebauungsplanes 269 - Langwahn - nicht relevant.</p> <p>Am Standort Langwahn soll ein Sondergebiet für ein Einkaufs- und Freizeitzentrum mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten und eine max. Verkaufsfläche von ca. 6.000 qm entstehen. 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 Branche des ehemaligen EWW-Geländes reaktiviert werden. Jeder der oben angesprochenen Standorte besitzt ein eigenes Profil, das sich aus der Lage und den Randbedingungen entwickelt. Allen gemeinsam ist, dass diese Projekte den Standort Eschweiler als „Einkaufsstadt Eschweiler“ stärken.</p> | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |

Anlage 2

| Nr. | Behörde | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussvorschlag |
|-----|---------|--|---|--------------------|
| | | <p>3. „Der Standort Langwahn ist nicht unmittelbar an bestehende Einkaufslagen angebunden, Insbesondere für die nördliche Innenstadt bleiben positive Entwicklungspotenziale begrenzt. Der Standort Langwahn wäre ein vierter unabhängiger Standortbereich von den übrigen Einkaufsbereichen der Eschweiler Innenstadt.“ Diesen Ausführungen im CIMA-Gutachten kann die IHK Aachen sich voll und ganz anschließen. Durch die Errichtung eines Fachmarktcenters am Langwahn wird der Druck auf die Eschweiler Innenstadt erheblich zunehmen.</p> <p>4. Zu den von der Verwaltung in der Presse zitierten „Defiziten“ des Eschweiler Einzelhandels möchte die IHK Aachen exemplarisch den Bereich Sportartikel herausgreifen. Von der gesamten Nachfrage der Eschweiler Bevölkerung werden 800.000 € nicht durch Umsätze in Eschweiler gedeckt. Unter Zugrundelegung eines üblichen Quadratmeterumsatzes von 2.000 € würde sich eine Verkaufsfläche von gerade mal 400 qm ergeben. Zum periodischen Bedarf sei noch angemerkt, dass bereits jetzt der Umsatz das Nachfragevolumen um 31 Mio. € übertrifft.</p> | <p>Zu 3. Der Standort Langwahn ist geprägt durch seine Lage am Rande der Kernstadt. Er wird im CIMA Einzelhandelsgutachten positiv gesehen, unter der Prämisse, dass ein umfassendes Entwicklungskonzept mit Einbindung der westlichen Marienstraße realisiert wird. (CIMA Gutachten, S. 128). Über geplante flankierende Maßnahmen im Rahmen der Innenstadtentwicklung (Standortumfeldverbesserung, Ausbau Marienstraße, Fußwegeverknüpfung) wird eine verbesserte Anbindung an die bestehende Haupteinkaufslage der Fußgängerzone Grabenstraße / Englerthstraße erreicht werden, so dass durch die Ansiedlung am Langwahn positive Impulse für diesen süd-westlichen Teil der Innenstadt ausgehen werden. Eine positive Ausstrahlung auf die nördliche Innenstadt durch den Standort Langwahn wird nicht zu erwarten sein, Umsatzverteilungen innerhalb des Eschweiler Stadtgebietes können möglicherweise nicht vermieden werden.</p> <p>Zu 4. Die folgenden Ausführungen zum angesprochenen Bereich Sportartikel basieren auf den Untersuchungen zum „Einzelhandelskonzept für die Stadt Eschweiler“ der CIMA GmbH 2003:</p> <p>In Eschweiler existieren im Segment Sportartikel mehrere Betriebe mit einer Verkaufsfläche von 810 qm und einem Jahresumsatz von 1,7 Mio. €. Die Handelszentralität in dieser Warengruppe ist mit 35 (!) sehr gering und signalisiert deutliche Angebotsdefizite. Den Kaufkraftabflüssen von 3,4 Mio. € steht lediglich ein Kaufkraftzufluss von 0,3 Mio. € gegenüber. Das Nachfragepotenzial in der Stadt Eschweiler liegt bei insgesamt 4,8 Mio. €. Bei einem durchschnittlichen angenommenen Umsatz von 1.900 €/qm (standortspezifischer Wert für die Stadt Eschweiler) ergibt sich ein rechnerischer Flächenbedarf von 2.530 qm. Es ist beabsichtigt, dass dieser rechnerische Flächenbedarf durch das Vorhaben Auerbachstraße nicht zu mehr als 70% ausgeschöpft werden soll. Hierdurch ist sichergestellt, dass zum einen durch das neue Vorhaben die örtlich vorhandene Kaufkraft nicht in vollem Umfang ausgeschöpft wird und zum anderen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf benachbarte Zentren ausgehen können.</p> <p>Daher wird in der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes - Auerbachstraße - die Verkaufsfläche für Sportartikel auf eine Obergrenze von max. 1.700 qm festgeschrieben. So wird die Tragfähigkeit zu weniger als 70% ausgeschöpft. Im hier betrachteten</p> | |

| Nr. | Behörde | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussvorschlag |
|-----|--------------------------|--|--|---|
| | | <p>5. Zu der Etablierung eines Bekleidungshauses im Segment „Young Fashion“ verweisen wir auf die Ausführungen im CIMA-Gutachten, Seite 130. (= „sollte unbedingt innerhalb der Haupteinkaufslagen realisiert werden“) Im Ergebnis ist damit zu rechnen, dass die Ansiedlung des Fachmarktzentrums am Langwahn erhebliche städtebauliche Auswirkungen in der Innenstadt nach sich ziehen wird, die sich durch die weiteren geplanten Verkaufsflächenexpansionen in Eschweiler noch deutlich verstärken.</p> | <p>Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan 269 - Langwahn - wird der Bereich Sportartikel nicht explizit eingeschränkt, da es sich beim Standort Langwahn um einen Innenstadt Standort handelt. Die maximale Verkaufsflächenbeschränkung für zentrenrelevante Sortimente liegt bei 3.000 qm, wobei ein einzelner Fachmarkt für Sportartikel max. 900 qm Verkaufsfläche genehmigt bekäme.</p> <p>Beim periodischen Bedarf wird im CIMA-Einzelhandelsgutachten für die Stadt Eschweiler ein Umsatz von 161 Mio. € angegeben, bei einem Nachfragevolumen von 130,9 Mio. €. Da es sich beim Standort Langwahn um einen integrierten Standort in unmittelbarer Nähe zu den Fußgängerzonen Eschweilers handelt, wird von diesem eine Ankerfunktion für den innerstädtischen Einzelhandel erwartet, der die Versorgungsfunktion der Innenstadt weiter stärken wird.</p> <p>5. Die kleinteilige Parzellenstruktur und die Verkehrsverhältnisse der Haupteinkaufslagen ermöglichen großflächigen Einzelhandelsbetrieben, - die die Stadt zur Erfüllung ihrer Versorgungsaufgaben benötigt - keinen Standort. Die Geschäftslagen in der gründerzeitlichen Innenstadt südlich und nördlich der Indestraße überschreiten kaum Flächengrößen von 400 qm. Ein spezialisiertes Fachmarktangebot bedarf aber größerer Einzelflächen. Trotz intensiver Bemühungen und Gespräche ist es bisher nicht gelungen innerhalb der Haupteinkaufslagen (Fußgängerzone) ein Grundstück zu finden, auf dem eine Realisierung von z.B. rund 1.000 qm zusammenhängender Verkaufsfläche im Segment Bekleidung („Young Fashion“) möglich ist.</p> | |
| 2 | IHK Aachen 17.02.2006 | <p>Die Stellungnahme vom 25.05.05 hat weiterhin Bestand. Die insgesamt geplante Verkaufsfläche von 6.000 qm hat sich nicht verändert. Bis zu 40% des potenziellen Nachfragevolumens in verschiedenen Segmenten würden am Standort Langwahn gebunden werden. Mittlerweile liegt eine Verkaufsflächenbegrenzung von einzelnen Sortimenten vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nahversorgungsrelevante Sortimente bis max. 3.500 qm - zentrenrelevante Sortimente bis max. 3.000 qm, davon Bekleidung bis max. 2.000 qm, übrige zentrenrelevante Sortimente jeweils bis max. 900 qm Verkaufsfläche. | Zur Stellungnahme der IHK Aachen vom 25.05.05 siehe oben unter Nummer 1. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |

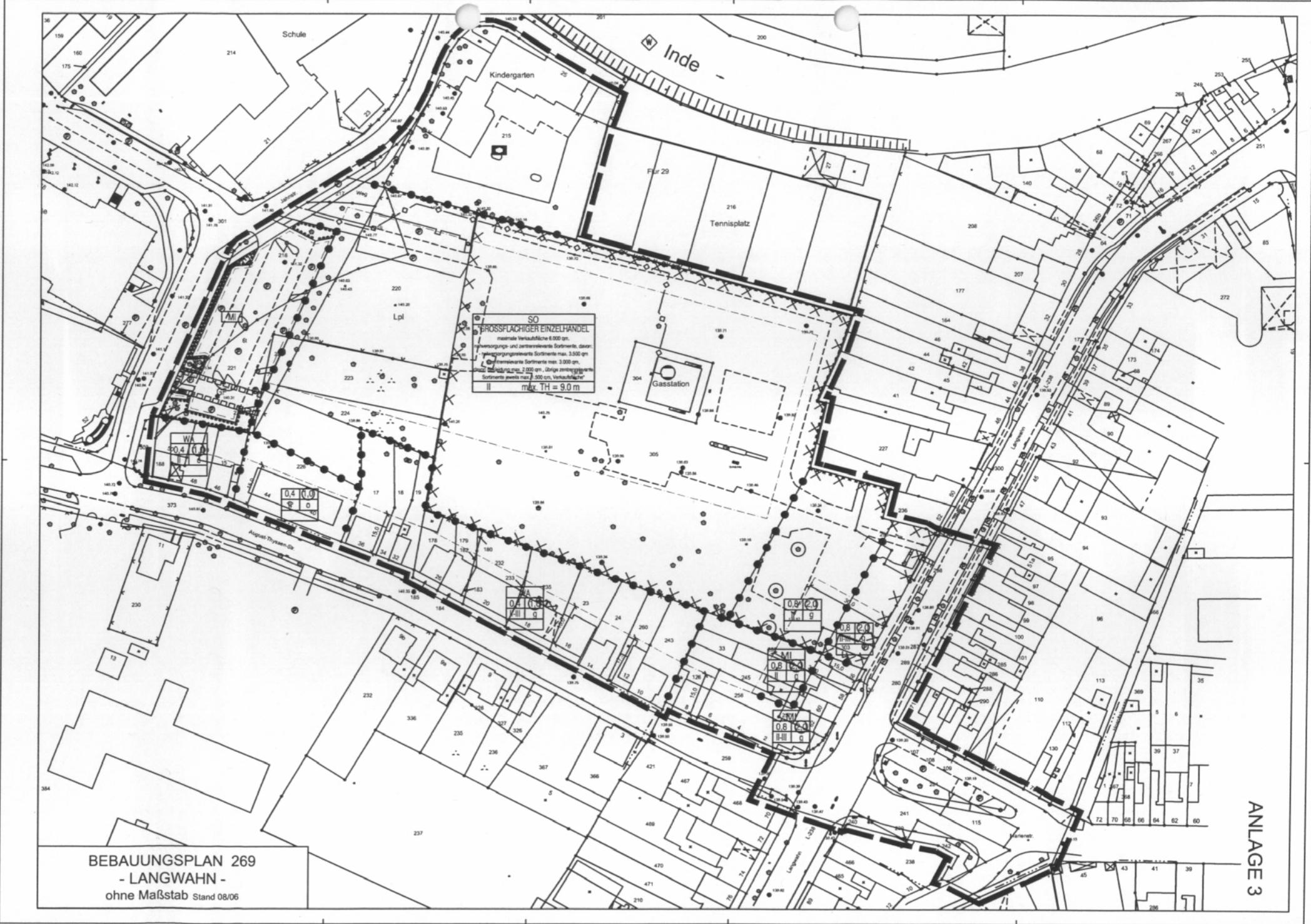
| Nr. | Behörde | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussvorschlag |
|-----|---------|---|--|--------------------|
| | | <p>1. Unter der Annahme eines Umsatzes von 5.000 €/qm ergibt sich für die nahversorgungsrelevanten Sortimente ein Umsatz von insgesamt 17,5 Millionen Euro. Bei einer Einwohnerzahl der Stadt Eschweiler von insgesamt 55.670 und einem angenommenen Nachfragewert von 2.100 €/qm besteht ein Nachfragevolumen für nahversorgungsrelevante Sortimente in der Stadt Eschweiler von rund 117 Millionen Euro. Am Standort Langwahn würden rund 15% der Nachfrage an nahversorgungsrelevanten Sortimenten gedeckt werden. Angesichts der integrierten Lage des Standortes würden wir die Ansiedlung zur Deckung der Nachfrage im Stadtzentrum als verträglich ansehen.</p> <p>2. Bei den zentrenrelevanten Sortimenten soll Bekleidung auf max. 2.000 qm Verkaufsfläche zulässig sein. Bei einem angenommenen Umsatz von 2.000 €/qm ergäbe sich ein Gesamtumsatz im Bereich Bekleidung von 4 Millionen Euro. Bei einem Nachfragevolumen in der Stadt Eschweiler im Bereich Bekleidung von 26,5 Millionen Euro (nach den Angaben der GfK Nürnberg, 2005) entfielen auf den Standort Langwahn 15%. Dies entspräche - zusammen mit den übrigen zentrenrelevanten Sortimenten - einer beträchtlichen Konzentration an Kaufkraft.</p> <p>3. Kritisch anzusehen sind die Sortimente Schuhe und Sport. Bei der Ansiedlung des Sortimentes Schuhe auf max. 900 qm Verkaufsfläche und einem angenommenen Umsatz von 2.000 €/qm ergäbe sich ein Gesamtumsatz im Segment Schuhe von 1,8 Millionen Euro. Bei einem Nachfragevolumen in der Stadt Eschweiler von 6 Millionen Euro im Bereich Schuhe. (siehe GfK Nürnberg) bedeutet dies eine Konzentrierung von 30% des Nachfragevolumens auf den Standort Langwahn. Bei einer realistischere angenommenen Bindungsquote von 75% - selbst im Oberzentrum Aachen wird keine höhere Quote erreicht - ergäbe sich sogar eine Konzentration von 40% der Nachfrage im Sortiment Schuhe am Langwahn. Auch im Sortiment Sport entfielen 40% des Nachfragevolumens auf den geplanten Standort.</p> | <p>Zu 1: Da es sich beim Standort Langwahn um einen integrierten Standort in unmittelbarer Nähe zu den Fußgängerzonen Eschweilers handelt, wird von diesem eine Ankerfunktion für den innerstädtischen Einzelhandel erwartet, der die Versorgungsfunktion der Innenstadt weiter stärken wird. Gleichwohl wird die Obergrenze der Verkaufsfläche für die nahversorgungsrelevanten Sortimente auf maximal 3.500 qm begrenzt, damit die Tragfähigkeit dieses Standortes nicht überschritten wird.</p> <p>Zu 2. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan 269 - Langwahn - dargestellt, wird bei den zentrenrelevanten Sortimenten die Verkaufsfläche auf maximal 3.000 qm beschränkt, wovon maximal 2.000 qm auf die Sortimentsgruppe Bekleidung entfallen können. Im CIMA Einzelhandelsgutachten wurde in Eschweiler in der Warengruppe Bekleidung / Wäsche / Heimtextilien ein Kaufkraftpotenzial von 29,6 Mio. € ermittelt. Bei einem angenommenen Umsatz (im Bundesdurchschnitt) von 3475 € / qm VK ergibt sich eine rechnerische Tragfähigkeit von 8.520 qm. Hier, am Standort Langwahn, wird allerdings die Begrenzung auf maximal 2.000 qm festgeschrieben. Gleichzeitig wird für einen einzelnen größeren Fachmarkt für den Einzelhandel mit den Sortimenten Textilien, Bekleidung, Pelzwaren (WB 19-30) die Verkaufsfläche auf maximal 1.500 qm begrenzt.</p> <p>Zu 3. Für die restlichen 1.500 qm zentrenrelevanten Sortimente sind mit der Festsetzung der Mindest- und Maximalgrößen (500-900 qm) der Fachmärkte am Standort Langwahn maximal drei Fachmärkte mit 500 qm Verkaufsfläche möglich. Mit diesen Festsetzungen der Mindest- bzw. Maximalgröße der Verkaufsflächen soll eine Überdimensionierung aber auch eine Ansammlung von kleineren Läden („Mall“) an diesem Standort ausgeschlossen werden. Zulässig sind alle im Bebauungsplan aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente. Eine kleinteiligere Differenzierung der einzelnen Sortimente wird nicht vorgenommen, da es sich um einen integrierten Standort im Siedlungsschwerpunkt handelt. Im Umkreis des in diesem Verfahren betrachteten Langwahn-Standortes sind Sortimente wie z. B. die angesprochenen Schuhe oder Sportartikel planungsrechtlich auch in großflächigen Grö-</p> | |

| Nr. | Behörde | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussvorschlag |
|-----|--|---|---|--|
| | | <p>4. Wie bereits in der Stellungnahme vom 25.05.05 ausgeführt, wird es durch die Einzelhandelsplanungen am Langwahn zu teilweise erheblichen Umverteilungen zu Lasten vorhandener Geschäfte in integrierten Lagen und in der Innenstadt führen. Betroffen wären die Sortimente Bekleidung / Textilien, Schuhe und Sport. Die Bedenken hinsichtlich des Standortes Langwahn sieht die IHK auch in den aktuellen Investorenplanungen bestätigt. Wie aus der Presse zu entnehmen war, handelt es sich - städtebaulich betrachtet - um eine Architektur und eine Flächenausnutzung, wie man sie aus peripheren (GE-)Lagen kennt: eingeschossig, architektonisch wenig attraktiv und nicht positiv stadtbildprägend. Da es sich bei dem Standort Langwahn jedoch um einen Ergänzungsstandort zur Innenstadt handeln soll, wird eine hochwertigere und deutlich innenstadttypische Ausprägung erwartet.</p> | <p>ßenordnungen zulässig, da in der Innenstadt in unterschiedlichen Bebauungsplänen sowohl Kerngebiete (MK) als auch Mischgebiete (MI) ausgewiesen sind.</p> <p>Zu 4. Zu den Bedenken zur Umverteilung in der Innenstadt siehe auch die Stellungnahme zum Schreiben der IHK Aachen 25.05.05 unter Nummer 1 Punkt 3 sowie der Vorbemerkung zur Stellungnahme zum City Management Eschweiler e.V. vom 31.07.06 in den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 269 - Langwahn - .</p> <p>Die architektonische Gestaltung des Projektes ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Stadt Eschweiler nimmt über einen städtebaulichen Verpflichtungsvertrag Einfluss auf die Ausgestaltung der Umsetzung des Fachmarktes. Tatsächlich ist das im Rahmen des Projektes vorgestellte architektonische Konzept von hoher Qualität.</p> | |
| 3 | <p>Kreis Aachen 17.06.05 09.03.06</p> | <p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Im Einzelnen werden nachfolgende Hinweise und Anregungen gemacht:</p> <p><u>1. Bodenschutz / Altlasten:</u></p> <p>Innerhalb des Planbereiches des BP 269 - Langwahn - befinden sich die folgenden Altlasten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kataster Nr. 5103/0140 - Altstandort ehemaliges Gaswerks- und Kokereigelände • Kataster Nr. 5103/0203 - Altstandort ehemalige Drahtfabrik • Kataster Nr. 5103/0144 - Altablagerung und Altstandort ehemalige Drahtfabrik • Kataster Nr. 5103/1409 - Altstandort chemische Reinigung • Kataster Nr. 5103/1410 - Altstandort ehemalige Dreherei, Metall- und Eisengießerei <p>Die Kataster Nr. 5103/1410 - Altstandort ehemalige Dreherei, Metall- und Eisengießerei - wird nach Auswertung der Bauakten aus dem Altlastenkataster gestrichen. Hier sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.</p> <p>Insbesondere im Bereich der Fläche Kataster Nr. 5103/0140 ehemaliges Gaswerks- und Kokereigelände - ist bereichsweise</p> | <p>Zu 1. Bodenschutz / Altlasten: Für den Umgang mit den einzelnen Altlasten(-verdachtsflächen) wird auf die Begründung bzw. den Umweltbericht zum Bebauungsplan 269 - Langwahn - verwiesen. Für die Altlast 5103/0140 (alte Kokereigelände), die sich zentral innerhalb des Plangebietes befindet, besteht Sanierungsbedarf. Diese Fläche ist im Bebauungsplan entsprechend §9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Hier wird aktuell ein Sanierungsgutachten erarbeitet. Es ist beabsichtigt im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages die Sanierung der Altlasten vor Aufnahme der Nutzungen festzuschreiben.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| Nr. | Behörde | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussvorschlag |
|-----|---------|--|---|--------------------|
| | | <p>mit erheblichen Bodenverunreinigungen zu rechnen. Bei einer Gefährdungsabschätzung wurde z.B. eine Teergrube lokalisiert und ein Petroleumschaden vorgefunden. Weitere Verunreinigungen sind nicht auszuschließen. Es besteht Sanierungsbedarf. Die Untersuchung und Sanierung ist vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Aachen abzustimmen. Für die notwendige gutachterliche Begleitung ist der Gutachter vor Beginn der Erdarbeiten schriftlich zu benennen und der Untersuchungsumfang ebenso vorab abzustimmen. Spätestens 4 Wochen nach Abschluss der Erdarbeiten ist ein gutachterlicher Bericht bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich der Altlasten(-verdachts)flächen ist nicht zulässig.</p> <p><u>2. Landschafts- und Naturschutz:</u> Es wird auf die Stellungnahme vom 17.06.05 verwiesen sowie die Stellungnahme im Flächennutzungsplan-Neuaufstellungsverfahren. (vom 06.02.2006 und 13.05.2005)</p> <p>Der Überplanung der ökologisch wertvollen alten Gartenbereiche mit größerem Gehölzbestand im Süden und Westen kann nicht zugestimmt werden. Diese besitzen neben dem Lebensraum für Tiere auch wichtige Funktionen in Bezug auf das innerstädtische Klima (Staubbindung, Luftverbesserung) und sind daher unbedingt zu erhalten. Der Überplanung der sonstigen Flächen wird zugestimmt.</p> <p>Der extensiven Ausgleichsmaßnahme kann nur zugestimmt werden, wenn eine regelmäßige Kontrolle (Monitoring in Form von Pflanzen-Kartierungen im Abstand von max. 3 Jahren) und somit ein dauerhafter Beleg über die erfolgreiche Umsetzung erfolgt.</p> | <p>Zu 2. Landschafts- und Naturschutz: Der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitete Umweltbericht und der landschaftspflegerischer Fachbeitrag betrachtet diesen Aspekt detaillierter und trifft Aussagen zum Umgang mit den ökologisch wertvollen Bereichen. Aufgrund des vorhandenen alten Baumbestandes wird den angesprochenen Flächen im südlichen Teilbereich des Bebauungsplans im stadtoökologischen Beitrag zum Stadtentwicklungskonzept der Stadt Eschweiler eine mittlere ökologische Bedeutung beigemessen. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen werden jedoch keine Flächen mit hoher oder sehr hoher ökologischer Bedeutung innerhalb des Plangebietes bzw. im direkten Umfeld ausgewiesen. Aufgrund der überwiegend vorhandenen geringwertigen oder anthropogen stark überprägten Lebensräume wird der Verlust als geringfügig und ausgleichbar eingestuft. Insgesamt sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen, wie im Umweltbericht beschrieben, als nicht relevant bzw. gering zu beurteilen.</p> <p>Eine Zustimmung zu den Ausgleichsmaßnahmen ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich. Der erforderliche Ausgleich erfolgt aufgrund der Zuordnungsfestsetzung im Bebauungsplan auf den außerhalb des Plangebietes liegenden Flächen in der Art und dem Umfang der im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag definiert ist. Dort ist auch ein Monitoring vorgesehen. Eine Umsetzung ist gewährleistet, da es sich um städtische Flächen handelt.</p> | |

| Nr. | Behörde | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussvorschlag |
|-----|---|---|--|--|
| 4 | Stadt Würselen 20.05.05 | <p>Die Stadt Würselen erhebt bis zur Klärung folgender Punkte vorsorglich Bedenken:</p> <p>Die Sortimente innerhalb der vorgesehenen 6.000 qm Verkaufsfläche werden in der Begründung und in den Festsetzungen nicht konkretisiert. Für eine Beurteilung der möglichen Auswirkungen ist eine Konkretisierung und Differenzierung jedoch aus Sicht der Stadt Würselen erforderlich. Des Weiteren fehlt eine Tragfähigkeitsbetrachtung und Aussagen darüber, wie der Versorgungsbereich abzugrenzen ist.</p> | <p>Siehe hierzu die Stellungnahme zum Schreiben der IHK Aachen vom 25.05.05 unter Nummer 1.</p> <p>Durch den Bebauungsplan 269 - Langwahn - wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel im Zentrum der Stadt Eschweiler festgesetzt, das mit einer maximalen Verkaufsfläche von 6.000 qm zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente und einer weiteren Differenzierung einzelner Sortimente in dieser Größenordnung keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden haben wird.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| 5 | Staatl. Umweltamt Aachen 22.02.06 21.03.06 | <p><u>1. Immissionsschutz:</u> Es bestehen keine Bedenken wenn die in der schalltechnischen Untersuchung aufgeführten schalltechnischen Maßnahmen im Bebauungsplan und den erforderlichen Baugenehmigungen abgesichert werden.</p> <p><u>2. Beseitigung von Niederschlagswasser (§51a LWG):</u> Grundsätzlich bestehen gegen die unter Ziffer 5.5 der Begründung vorgesehene Konzeption zur Niederschlagswasserbeseitigung keine Bedenken. Es fehlt aber eine entsprechende Festsetzung / verbindliche Regelung im Rahmen des Bebauungsplanes oder über eine separate Entwässerungssatzung.</p> <p>Die Forderungen aus der Stellungnahme vom 01.06.05 zu den Punkten Uferstrandstreifen sowie Altlasten und Bodenschutz wurden insgesamt erfüllt.</p> | <p>Zu 1. Immissionsschutz: Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt, dass die gesamte Immissionsproblematik im Plangebiet untersucht und auf dessen Grundlage Schlussfolgerungen für die Planung gezogen wurden. Die entsprechenden schalltechnischen Maßnahmen wurden durch Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen, bzw. werden im Baugenehmigungsverfahren gewährleistet.</p> <p>Zu 2. Beseitigung von Niederschlagswasser (§51a LWG): Die Beseitigung des Niederschlagswassers wird unter Berücksichtigung des §51 a LWG für das Plangebiet in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. im Umweltbericht dargestellt. Eine Versickerung ist auf Grund der Altlastenproblematik nicht möglich, eine Einleitung von Niederschlagswasser in die nahe gelegene Inde grundsätzlich denkbar. Des Weiteren ist der Umgang mit dem Niederschlagswasser in der Entwässerungssatzung der Stadt Eschweiler geregelt.</p> | <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> |
| 6 | Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege 02.06.05 | <p>Eine konkrete Aussage dazu, ob es zu Konflikten zwischen der Planung und den Belangen des Bodendenkmalschutzes kommen kann, ist auf der Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen nicht abschließend möglich, da in dieser Region bisher keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler durchgeführt wurde. Mithin stehen derzeit auch keine für die Abwägung verwertbaren Grundlagen zur Verfügung. Das Plangebiet liegt außerhalb der mittelalterlichen Besiedlung und ist durch rezente Nutzungen wahrscheinlich weitgehend gestört. Es wird auf die §§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW hinge-</p> | <p>Da für das Plangebiet bisher keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler erfolgt ist und somit keine Denkmäler nach Landesrecht eingetragene sind, kann auch keine nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan nach §5 Abs. 6 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.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| Nr. | Behörde | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussvorschlag |
|-----|--|--|--|--|
| | | wiesen. | | |
| 7 | Stadt Aachen 01.07.05 | <p>1. Vorgesehen sind max. 6.000 qm Verkaufsfläche, rechnet man die einzelnen für die Sortimente vorgesehenen Verkaufsflächen zusammen ergibt sich eine Gesamtverkaufsfläche von 6.500 qm, die im Widerspruch stehen, zu den in der Erläuterung angegebenen 5.000-6.000 qm. Durch diese Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass das vorhandene Angebot der gewachsenen Innenstadt ergänzt und Eschweiler als Einkaufsstadt gestärkt wird. Das Ziel, in räumlicher Nähe zum Zentrum den Standort zu entwickeln, wird von Seiten der Stadt Aachen begrüßt.</p> <p>2. Wie korrespondiert die Angabe des Sortimentsschwerpunktes Fitness/Wellness/Beauty sowie Sportartikel/Bekleidung in der Erläuterung mit der geplanten Verkaufsfläche von 1.500 qm für Bekleidung mit den Aussagen zum Sportbereich?</p> <p>3. Können Angaben gemacht werden, wie der zu erwartende Umsatz beurteilt wird, wie die Kaufkraft der Einwohner Eschweilers derzeit ist und welche Änderungen erwartet werden. Welche Kaufkraftbindung pro Kopf der Einwohner Eschweilers wurde im Hinblick auf die einzelnen Sortimente ermittelt? Welche Kaufkraftbündelung wird von Seiten der Stadt Eschweiler erwartet?</p> <p>4. Welchen genauen Bedarf hat die Stadt Eschweiler für die geplanten Sortimente?</p> <p>5. Welche Auswirkungen werden von Seiten der Stadt Eschweiler erwartet?</p> <p>Eine abschließende Beurteilung ist aufgrund der fehlenden Informationen zum jetzigen Zeitpunkt aus Sicht der Stadt Aachen nicht möglich.</p> | <p>Das Vorhaben wird keine Auswirkungen auf die Stadt Aachen haben. (vgl. die Vorbemerkung zur Stellungnahme zum City Management Eschweiler e.V. vom 31.07.06 in den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 269 - Langwahn -).</p> <p>Zu 1., 2. Im Bebauungsplan 269 - Langwahn - wird für das Sondergebiet folgende Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel, maximale Verkaufsfläche 6.000 qm, nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente, davon nahversorgungsrelevante Sortimente max. 3.500 qm, zentrenrelevante Sortimente max. 3.000 qm, davon Bekleidung max. 2.000 qm, übrige zentrenrelevante Sortimente jeweils max. 1.500 qm Verkaufsfläche“ festgesetzt. Die Obergrenze von 6.000 qm Verkaufsfläche ist maßgeblich, bei den Sortimenten besteht Spielraum, der aber nur innerhalb bestimmter Obergrenze ausgenutzt werden kann. Im Bebauungsplan werden die Verkaufsflächenbegrenzungen weiter differenziert. So wird die Verkaufsfläche der Fachmärkte auf eine Größenordnung zwischen min. 500 qm und max. 900 qm begrenzt. Nur ein Fachmarkt aus dem Bereich Textil, Bekleidung wird mit der Obergrenze 1.500 qm festgesetzt. (siehe auch die Begründung zum Bebauungsplan 269 - Langwahn -).</p> <p>Zu 3., 4. Hier wird auf die dezidierten Untersuchungen der CIM A GmbH „Einzelhandelskonzept für die Stadt Eschweiler“ von 2003 verwiesen. In diesem Gutachten wird die Einzelhandelsentwicklung Eschweilers detailliert dargestellt.</p> <p>Zu 5. Siehe hierzu die Stellungnahme zum Schreiben der Stadt Würselen vom 20.05.05 unter Nummer 4.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |



SO
EROSFLÄCHIGER EINZELHANDEL
 maximale Verkaufsfläche 6.000 qm,
 zentraler und zentraler Sortimente, davon:
 - zentraler Sortimente max. 3.500 qm
 - zentraler Sortimente max. 2.500 qm
 - zentraler Sortimente max. 300 qm, Verkaufsfläche
 max. TH = 9,0 m

BEBAUUNGSPLAN 269
 - LANGWAHN -
 ohne Maßstab Stand 08/06

ANLAGE 3

Textliche Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung:

1. Sondergebiet SO

1.1 Gem. § 11 (3) BauNVO wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel, Verkaufsfläche VK max. 6.000 qm, nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente, davon:

- nahversorgungsrelevante Sortimente max. 3.500 qm
- zentrenrelevante Sortimente max. 3.000 qm, davon Bekleidung max. 2.000 qm, übrige zentrenrelevante Sortimente jeweils max. 1.500 qm Verkaufsfläche" festgesetzt.

Zulässig sind:

1.1.1 nahversorgungsrelevante Sortimente:

Auf max. 3.500 qm Verkaufsfläche sind mehrere Fachmärkte aus dem Bereich Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB00-13), Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB15-18), Tafel, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte (WB 66) zulässig.

1.1.2 zentrenrelevante Sortimente:

Auf max. 3.000 qm Verkaufsfläche sind weitere Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig.

- ein Fachmarkt mit den Sortimenten Textilien, Bekleidung, Pelzwaren (WB 19-30) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 qm
- weitere Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von mindestens 500 qm und maximal 900 qm

Als zentrenrelevante Sortimente gelten die Sortimentsgruppen der nachstehenden Liste:

- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder und Galanteriewaren (WB 19-36), ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware (WB 212, 214, 218)
- Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391,392) einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)
- Antiquitäten (WB 50)
- Kinderwagen (WB 519)
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52- 57) sowie für den privaten Haushalt Datenverarbeitung (WB 588) und Telekommunikation
- Camping und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 652, 653, 655-659)
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
- Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803 7809)
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
- Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 96)
- Gebrauchtwaren der vorstehenden Liste

(Für die Sortimentsabgrenzung wird auf das Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB) Ausgabe 1978 (hrsg. V. Statistischen Bundesamt, Wiesbaden) verwiesen.)

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

1.2 Zusätzlich zu den unter 1.1 festgesetzten Nutzungen sind zulässig:

- gastronomische Betriebe
- sonstige Dienstleistungsbetriebe
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke
- sowie Büro- und Verwaltungsgebäude.

1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- b) Versorgungsanlagen für die Versorgung mit Gas und Elektrizität.

2. Mischgebiete MI

2.1 In den Mischgebieten sind:

- a) Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nach §6 Abs. 2 Nr. 6.-8. BauNVO,
- b) die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

3. Wohngebiete WA

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

Immissionsschutz

4. Aktiver Lärmschutz

- 4.1. Im Sondergebiet SO müssen sämtliche technischen Einrichtungen - Heizungsanlagen / Lüftungsanlagen / Kälteanlagen - in ihrem Emissionsverhalten auf folgende immissionswirksame Schalleistungspegel L_{WA} begrenzt werden:

| | | | |
|----------------------|-----------|---------------------|---------------------------------|
| Beurteilungszeitraum | Tagzeit | Schalleistungspegel | zul. L _{WA} = 75 dB(A) |
| Beurteilungszeitraum | Nachtzeit | Schalleistungspegel | zul. L _{WA} = 65 dB(A) |

- 4.2 Im Sondergebiet SO ist eine Nutzung der Parkplätze für die Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr unzulässig.

- 4.3 Ladezonen sind ausschließlich an der Nordfassade des Einkaufszentrums zulässig.

- 4.4 Zur akustischen Abgrenzung der Stellplätze gegenüber der Nachbarbebauung einschließlich der dazugehörigen Gartenzonen als schutzwürdige Freiräume sind entlang der nördlichen, nordöstlichen und südlichen Grenze des Sondergebietes Einfriedungswände als Lärmschutzwände zu errichten. Vorhandene Einfriedungswände können hier in ihrem Bestand erhalten bleiben. Die örtliche Lage der Lärmschutzwände ist auf der Grundlage der Anlage B2 des „Schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan 269 - Langwahn -“ der S.W.A. GmbH, Aachen (06.01.06) im Bebauungsplan mit dem Planzeichengekennzeichnet. Gefordert wird mindestens ein bewertetes Schalldämmmaß erf. R_w = 15 dB und eine Höhe H = 2,0 m in Bezug zum anstehenden Geländeniveau.

- 4.5 Innerhalb des Sondergebietes SO dürfen nur Gewerbebetriebe angesiedelt werden, deren Emissionsverhalten auf folgende immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel L_{WA} begrenzt wird. Der Nachweis im Einzelnen ist nach TA Lärm in der jeweils gültigen Fassung zu führen. Die Abmessungen der Einzelflächen sind in der Anlage B2 des o.a. Gutachtens (zur Übersicht siehe nachfolgende Abbildung) gekennzeichnet.

a) Plangebietsfläche FSP-1

Tagzeit: zul. L_{WA} = 60 dB(A)

Nachtzeit: zul. L_{WA} = 50 dB (A)

b) Plangebietsfläche FSP-2

Tagzeit: zul. L_{WA} = 57 dB(A)

Nachtzeit: zul. L_{WA} = 40 dB(A)

c) Plangebietsfläche FSP-3

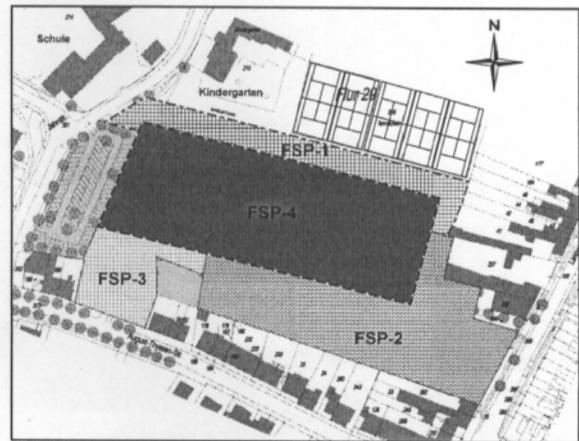
Tagzeit: zul. L_{WA} = 54 dB(A)

Nachtzeit: zul. L_{WA} = 40 dB(A)

d) Plangebietsfläche FSP-4

Tagzeit: zul. L_{WA} = 50 dB(A)

Nachtzeit: zul. L_{WA} = 40 dB(A)



Anlage B2 „Schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan 269 - Langwahn -“ der S.W.A. GmbH, Aachen (06.01.06)

5. Passiver Lärmschutz

5.1. Für die im Sondergebiet SO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, dass durch entsprechende bauliche Maßnahmen folgende Innenraumpegel nicht überschritten werden:

Wohnräume tag: zul. $L_{A,r} = 35 \text{ dB(A)}$ Schlafräume nachts: zul. $L_{A,r} = 25 \text{ dB(A)}$

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die genannten Werte um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten. Der Nachweis ist nach TA Lärm in der jeweils gültigen Fassung zu führen.

Grünordnerische Festsetzungen

6. Zuordnungsfestsetzung Eingriff-Ausgleich

6.1 Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach §§ 9(1) Nr. 20 sowie 1a BauGB werden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 269 beschrieben und sind dazu bestimmt, Eingriffe auszugleichen, die aufgrund dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 269 -Langwahn-.

6.2 Die Ausgleichsmaßnahmen für das festgesetzte Sondergebiet SO sowie das festgesetzte Mischgebiet MI an der Jahnstraße wurden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 269 im Stadtgebiet der Stadt Eschweiler auf den Flurstücken Gemarkung Eschweiler, Flur 75, Nr. 25 und 26/1 tlw. bereits durchgeführt und werden hiermit den im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag bezeichneten Bauflächen (SO, MI an der Jahnstraße) des Bebauungsplanes zugeordnet.

Kennzeichnungen:

1. Baugrundverhältnisse:

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

2. Altlasten:

Teilbereiche des Sondergebietes sind entsprechend §9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Hinweis:

Grundwasserverhältnisse:

Der natürliche Grundwasserstand steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

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

Legende

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

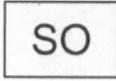
1. Art und Maß der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete



Mischgebiete



Sonstiges Sondergebiet

0,4

Grundflächenzahl (GRZ)



Geschoßflächenzahl (GFZ)

III

max. Anzahl der Vollgeschosse

II-III

Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

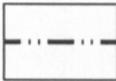
max.
TH=9.0 m

Maximale Traufhöhe der Gebäude gemessen über fertiger Fahrbahndecke, mittig der straßenseitigen Grundstücksgrenzen

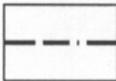
2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

o, g

offene / geschlossene Bauweise



Baulinie



Baugrenze

3. Flächen für den Gemeinbedarf

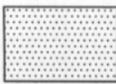


Flächen für den Gemeinbedarf

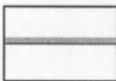


Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

4. Verkehrsflächen



Strassenverkehrsflächen



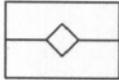
Strassenbegrenzungslinie

5. Versorgungsanlagen



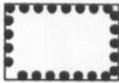
Gasdruckerhöhungsstation

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



unterirdisch

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

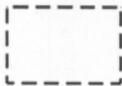


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,



Erhaltung: Bäume

8. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

St

Stellplätze



Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen



Bauliche Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich (Siehe Textliche Festsetzung 4.4 Lärmschutzwand)



Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

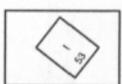


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



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

9. Sonstige Darstellungen



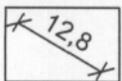
vorhandene Gebäude



Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern



Bezugslinie für Vermaßung



Vermaßung

Stadt Eschweiler

Bebauungsplan 269

- Langwahn -

Begründung

gemäß § 2 a BauGB
und § 9 (8) BauGB

TEIL A

Abschlussbegründung August 2006

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | PLANUNGSANLASS | 3 |
| 2. | PLANUNGSVORGABEN | 3 |
| 2.1 | RECHTSGRUNDLAGEN | 3 |
| 2.2 | GELTUNGSBEREICH | 3 |
| 2.3 | PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION | 4 |
| 2.4 | STÄDTEBAULICHE SITUATION | 4 |
| 3. | ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES | 5 |
| 4. | STÄDTEBAULICHES KONZEPT | 6 |
| 5. | ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN | 7 |
| 5.1 | ART DER BAULICHEN NUTZUNG | 7 |
| 5.1.1 | WA – Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO) | 7 |
| 5.1.2 | MI – Mischgebiete (gem. § 6 BauNVO) | 7 |
| 5.1.3 | SO Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (gem. § 11 BauNVO) | 8 |
| 5.2 | MAß DER BAULICHEN NUTZUNG | 9 |
| 5.3 | BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN | 10 |
| 5.4 | VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG | 10 |
| 5.4.1 | Äußere Erschließung | 10 |
| 5.4.2 | Innere Erschließung | 11 |
| 5.4.3 | ÖPNV | 11 |
| 5.5 | VER- UND ENTSORGUNG | 11 |
| 5.6 | EINGRIFF - AUSGLEICHSBILANZIERUNG | 12 |
| 5.7 | ALTLASTEN | 12 |
| 5.8 | IMMISSIONEN | 13 |
| 5.8.1 | Aktiver Lärmschutz | 13 |
| 5.8.2 | Passiver Lärmschutz | 14 |
| 5.9 | KENNZEICHNUNGEN | 14 |
| 5.10 | HINWEIS | 14 |
| 6. | UMWELTBERICHT | 14 |
| 7. | BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN | 15 |
| 8. | STÄDTEBAULICHE DATEN | 15 |

1. Planungsanlass

Zentral im Siedlungsgeflecht der Stadt Eschweiler, am Rande der Innenstadt, steht seit mehreren Jahren das Gelände zwischen der Straße Langwahn (L238) im Osten und der Jahnstraße im Westen leer. Dieser ehemalige Kokereistandort wurde lange Jahre durch die EWW (Energie- und Wasserversorgung) genutzt, wurde jedoch Ende der Neunziger Jahre aufgegeben, als der Betriebssitz der EWW vom Standort Langwahn nach Stolberg und der Bauhof nach Weisweiler verlagert wurde. Die ehemaligen Verwaltungsgebäude und Hallen wurden abgerissen, so dass sich das Gelände aktuell als Brachfläche mit einzelnen Mauerresten, Ruinentteilen und altem Baumbestand präsentiert. Da es sich um einen relativ großen, zentralen Standort an einem der „Stadteingangsbereiche“ zur Innenstadt von Eschweiler handelt, ist durch die aktuelle Situation eine negative Ausstrahlung auf das Umfeld und die angrenzende Innenstadt zu beobachten. Zur Behebung dieser städtebaulichen Missstände wurden daher in den letzten Jahren in mehreren Verfahren nachhaltige Entwicklungsmöglichkeiten für dieses Areal gesucht. Eine Entwicklung hin zu einem Einkaufs- und Freizeitzentrum hat sich als zukunftsfähige Lösung herauskristallisiert, von der Impulse auf die gesamte Innenstadt ausgehen werden. Durch diese Ansiedlung eines Einkaufs- und Freizeitentrums direkt am Kern der Innenstadt kann die Stadt Eschweiler ihre Funktion als „Einkaufsstadt“ mit einem breiten und tiefen Angebot über den stationären Einzelhandel hinaus stärken. Dabei bietet dieses großflächige Einkaufszentrum mit seiner Magnetwirkung eine Ergänzung zum vorwiegend durch kleinteilige Angebotsstrukturen gekennzeichneten Einzelhandelsbesatz der zentralen Innenstadt und kann damit Kaufkraftabflüsse binden. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem innenstadtnahen Baugebiet ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Planungsvorgaben

2.1 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 1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)

2.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in Eschweiler innerhalb des Siedlungsschwerpunktes am westlichen Rand der südlichen Innenstadt. Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch den Wendehammer der Jahnstraße und die Tennisanlage
- im Osten durch die Straße Langwahn (L238)
- im Süden durch die August-Thyssen-Straße mit einem Teilbereich der Marienstraße
- im Westen durch die Jahnstraße.

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

2.3 Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler wurde im Parallelverfahren durch die 83. Änderung des Flächennutzungsplanes - Langwahn - geändert. Er stellt nunmehr für die Flächen des Bebauungsplanes 269 – Langwahn – im östlichen und südlichen Teil gemischte Bauflächen, im zentralen Teil eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ und im nördlichen Teil einen Kindergarten dar. Außerdem ist eine Ferngasleitung bis in die Mitte der Sonderbaufläche dargestellt.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 269 – Langwahn – umfasst einen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 12 – Jahnstraße – (rechtsverbindlich seit 02.07.1968) und überplant so auch die 1. (rechtsverbindlich seit 16.11.1972), die 2. (rechtsverbindlich seit 16.02.1974), die 4. (rechtsverbindlich seit 16.02.1979) und die 9. Änderung (rechtsverbindlich seit 16.04.1985) zum Bebauungsplan 12 - Jahnstraße -.

Im zentralen Teil des Plangebietes im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 12 bis zur Straße Langwahn sind Flächen für Versorgungsanlagen mit einer Zweckbestimmung „Gaswerk“ ohne ein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Im westlich anschließenden Teil ist die Ausnutzung des Grundstückes „Gaswerk“ mit den Ausnutzungsziffern „max. III-Geschossig, GRZ=0,4; GFZ=1,0“ definiert. Nördlich des „Gaswerkes“ sind Sportplatzflächen festgesetzt.

Im südlichen Teil entlang der August-Thyssen-Strasse sind allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt in offener Bauweise, max. dreigeschossig, mit einer GRZ=0,4 und GFZ=1,0 und einer überbaubare Grundstücksfläche aus Baugrenzen. Im mittleren Teilbereich der August-Thyssen-Strasse ist das Allgemeine Wohngebiet mit einem Baufenster aus einer straßenbegleitenden Baulinie und rückwärtigen Baugrenzen definiert. Hier betragen die Ausnutzungsziffern max. III-Geschossig mit einer GRZ von 0,3 und ohne Festsetzung einer GFZ.

An der Ecke Langwahn / August-Thyssen-Strasse ist ein Mischgebiet festgesetzt mit Ausnutzungsziffern von GRZ=0,8 und GFZ=2,0 und einer überbaubaren Grundstücksfläche aus Baugrenzen. Die Geschossigkeit ist zur Kreuzung hin zwingend als III-Geschossig und zum Innenbereich als max. II-Geschossig festgesetzt.

Am Wendehammer der Jahnstraße ist ein Allgemeines Wohngebiet mit den Ausnutzungsziffern „II-Geschossig; GRZ=0,4; GFZ=0,8“ festgesetzt. Zusätzlich definiert ein Symbol für „Kindergarten“ die Nutzung.

Im westlichen Teil des Plangebietes im Teilbereich der 9. Änderung zum Bebauungsplan 12 - Jahnstraße - ist eine Mischgebietsfläche festgesetzt, ohne eine überbaubare Grundstücksfläche. Festgesetzt sind Stellplatzflächen, sowie Flächen mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung der Bäume. Eingebettet in einen Schutzstreifen von insgesamt 8,0 m verläuft eine unterirdische Hauptversorgungsleitung (Gas) quer unter den Stellplatzflächen.

2.4 Städtebauliche Situation

Durch den Bebauungsplan 269 werden im Bereich der Straße Langwahn die Brachflächen des ehemaligen EWW-Geländes überplant. Das Gelände liegt zwischen der in nord-südlicher Richtung verlaufenden Haupterschließungsstraße Langwahn (L238) im Osten und der Jahnstraße im Westen. Dieser ehemalige Kokereistandort wurde lange Jahre durch die EWW (Energie- und Wasserversorgung), die früheren „Licht- und Kraftwerke“, mit einem Gaswerk mit Gasometern und weiteren Gebäuden und Hallen genutzt. Ende der Neunziger Jahre, durch die Verlagerung des Betriebssitzes Langwahn nach Stolberg bzw. Weisweiler, wurde das Areal aufgegeben. Im Herbst 2002 schließlich wurden die ehemaligen Verwaltungsgebäude und weitere Hallen der EWW abgerissen. Aktuell existiert noch eine Gasdruckregelanlage mit den entsprechenden Leitungen auf dem Gelände. Das übrige

Gelände präsentiert sich als Brachfläche mit einzelnen Mauerresten, Ruinentteilen und altem Baumbestand.

Entlang der Straße Langwahn ist die Bebauung geprägt durch eine zumeist homogene, dem Straßenverlauf folgende gründerzeitliche Bebauungsstruktur in zwei- bis dreigeschossiger, geschlossener Bauweise. Die Nutzung entspricht einem Mischgebiet mit überwiegendem Wohnanteil und kleineren gewerblichen Nutzungen (Fliesenfachbetrieb, Dienstleistungen, Ärzte, Läden). Als besondere Nutzung tritt das Natursteinwerk und der Steinmetzbetrieb (Langwahn 50/52) heraus. Die Kreuzung an der August-Thyssen-Straße / Langwahn wird durch eine viergeschossige Eckbebauung betont. Entlang der August-Thyssen-Straße nimmt die durch Wohnnutzung geprägte Blockrandbebauung in Richtung Jahnstraße von der Viergeschossigkeit ab bis zu einem kleinen eingeschossigen Gebäude an der Kreuzung Jahnstraße, das als Moschee genutzt wird. Bei der Bebauung an der August-Thyssen-Straße handelt es sich um einen innerstädtischen Wohnstandort, der durch die Nachbarschaft zur gewerblichen Nutzung im rückwärtigen Bereich und die vorbeiführende Hauptverkehrsstraße geprägt und vorbelastet ist.

Entlang der Jahnstrasse existieren ein öffentlicher Parkplatz und die städtische „Integrative Kindertagesstätte Jahnstrasse“. Nördlich des EWW-Geländes zur Inde hin liegen fünf Tennisplätze mit einem zweigeschossigen Vereinsheim und den entsprechenden Parkplätzen.

In Richtung Osten liegen in fußläufiger Entfernung (ca. 250m) die Haupteinkaufszonen des Eschweiler Stadtkerns entlang der Marienstraße und der Fußgängerzone Grabenstraße / Neustraße. Das Plangebiet ist über die Marienstraße (Verlängerung der August-Thyssen-Straße am südlichen Blockrand) mit dieser Fußgängerzone verbunden. Im Rahmen des Entwicklungskonzeptes „Südliche Innenstadt“ ist zukünftig eine weitere fußläufige Verbindung als Verlängerung der Hospitalgasse angedacht, um das Areal am Langwahn direkt mit der Fußgängerzone zu verbinden.

Südlich und westlich des Plangebietes existiert zwischen der Eisenbahnstrecke und der Inde ein Band von großflächigen Schul- und Freizeiteinrichtungen mit der Berufsschule, der Eissporthalle, dem Schwimmbad, der Sporthalle und dem Schulzentrum Stadtmitte.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Stadt Eschweiler hat entsprechend ihrer Stadtstruktur ein Zentrenkonzept in der Entwicklung und geht gezielt mit der Steuerung ihrer Einzelhandelsentwicklung um.

Voraussetzung für eine weitere Einzelhandelsentwicklung und eine planungsrechtliche Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen in Eschweiler ist eine räumliche Abgrenzung von zentralen Bereichen und möglichen Entwicklungsflächen.

Die Einzelhandelsentwicklung in Eschweiler muss dabei 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. Dazu gehört nicht nur der stationäre Einzelhandel in den zentralen Geschäftslagen, sondern auch der komplettierende großflächige Einzelhandel. Großflächiger Einzelhandel auf integrierten Standorten und Ergänzungsstandorten kann insofern auch als Frequenzbringer für den vorhandenen Einzelhandel dienen und die regionale Bedeutsamkeit des Stadt Eschweiler steigern.

Der Stadt und den großflächigen Einzelhandelsbetrieben muss eine Perspektive für Ansiedlungsvorhaben gegeben werden. Mit der Festsetzung von Sondergebieten erhalten auch die „großen Handelsbetriebe“ Planungs- und Investitionssicherheit.

Zusätzlich betreibt die Stadt Eschweiler eine Strategie der planungsrechtlichen Anpassung, um die städtebauliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zu unterstützen. In Gewerbe- und Industriegebieten werden zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandels-

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

Diese planungsrechtlichen Maßnahmen führt die Stadt auch damit zum Erfolg, 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 werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes folgende städtebauliche Ziele für diesen zentralen Standort verfolgt:

- Neuordnung der Brachflächen des ehemaligen EWW-Betriebsgeländes und Einbindung einer zukunftsfähigen Nutzung in die bestehende Stadtstruktur
- Abrundung und Aufwertung der Innenstadt
- Perspektiven für großflächige Einzelhandelsanbieter zur Ergänzung des stationären Einzelhandels
- Komplettierung des Geschäftsangebotes der Innenstadt und Stärkung der „Einkaufsstadt Eschweiler“
- Fortführung des Plätze-, Wegekonzeptes zur Attraktivitätssteigerung der Geschäftslagen
- Verbesserung der Verbindung zwischen dem Infrastrukturgürtel im Westen (Schulen, Schwimmhalle, Eishalle) und der Innenstadt

Geplant ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ zur Vorbereitung einer Ansiedlung eines Einkaufs- und Freizeitentrums mit Schwerpunkt in den Segmenten des qualifizierten Lebensmittelbereiches sowie Bekleidung mit ergänzenden Nutzungen aus dem Bereich Fitness / Wellness / Beauty.

Zur Optimierung der Einzelhandelsstruktur und als Voraussetzung zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel hat die Stadt Eschweiler im Jahr 2003 eine Einzelhandelsuntersuchung erstellen lassen (CIMA-Stadtmarketing, Bonn). Ziel des Gutachtens war es u. a. vor dem Hintergrund der Standort- sowie der Angebots- und Wettbewerbssituation, die Tragfähigkeit und die Auswirkungen entsprechender Ansiedlungen aufzuzeigen. Dabei kommt dieses Gutachten zum Schluss, dass der Standortbereich „Langwahn“ absatzwirtschaftlich gute Bedingungen zur Etablierung von Fachmärkten mit komplementären innerstädtischen Kernsortimenten bietet. Durch eine Projektentwicklung am Langwahn könne langfristig ein nachhaltiger innerstädtischer Einzelhandelsstandort geschaffen werden. Zur Sicherung des Einkaufsstandortes Eschweiler Innenstadt gehören neben dem Ausbaukonzept der innerstädtischen Straßen- und Platzfolgen und neben dem stationären kleinteiligen Einzelhandel auch die Angebotssegmente, die sich auf der großen Fläche präsentieren. Hierzu müssen Standorte ausgewiesen werden. Das Bemühen der Stadt diese in zentralen Einkaufslagen in Graben- und Englerthstrasse zu sichern, konnte durch privaten Grundbesitz nicht realisiert werden.

Die geplante Nutzungsänderung des ehemaligen EWW-Betriebsgeländes macht die Aufstellung des Bebauungsplanes und eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die für den Bebauungsplan 269 – Langwahn – erforderliche 83. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

4. Städtebauliches Konzept

Im Zentrum des Plangebietes ist ein Einkaufs- und Feizeitentrum mit einem Branchenmix und einer Verkaufsfläche von ca. 5.000-6.000 qm mit ca. 350 Stellplätzen geplant. Das Nutzungsangebot sieht mehrere Fachmärkte, vornehmlich aus dem qualifizierten Lebensmittelbereich sowie Bekleidung vor, mit ergänzenden Nutzungen aus dem Bereich Fitness / Wellness / Beauty. Dazu soll das Areal auf dem ehemaligen EWW-Gelände zwischen den Straßen Langwahn und Jahnstraße neu geordnet und arrondiert werden. Ausgehend von der Straße Langwahn soll eine geschwungene und leicht überhöhte

„Arkade“ als überdachter Fußweg dem Ort eine neue Identität geben und die dahinter liegenden Nutzungseinheiten zusammenfassen. Eine multifunktionale, witterungsgeschützte „Markthalle“ bildet das Zentrum der Anlage. Nutzung und städtebauliche Gestaltung sollen dabei zu einer erheblichen Aufwertung des Umfeldes beitragen und Impulse auch für die Innenstadt geben. Über die großzügigen Vorflächen und die „Arkade“ ist eine fußläufige Verbindung zwischen den Sport- und Schulanlagen an der Jahn- und August-Thyssen-Straße und der Innenstadt möglich.

Die PKW-Erschließung des Areals erfolgt in erster Linie von der Ostseite über die Straße Langwahn. Die ca. 350 Stellplätze liegen südlich des geschwungenen Arkadenbaus. Für eine Entlastung und Verteilung des Verkehrsaufkommens sorgt ein zweiter Zugang im Süd-Westen an der August-Thyssen-Straße. Die Anbindung der Mitarbeiterstellplätze sowie die Anlieferung der Fachmärkte und Nutzungseinheiten erfolgt über eine eigene private Erschließungstrasse südlich des Kindergartens und der Tennisplätze. Dabei soll die Abführung dieses Anlieferverkehrs in Einbahnrichtung in Richtung Jahnstraße erfolgen. Der Parkplatz an der Jahnstraße für die angrenzenden Sporteinrichtungen (Eissporthalle, Schwimmhalle) bleibt bestehen, eine Anbindung an den Parkplatz des Einkaufs- und Freizeitzentrums ist vorgesehen. Südlich des geplanten Einkaufszentrums wird die vorhandene Bebauung mit ihren Nutzungen und im Norden des Plangebietes der vorhandene Kindergarten festgesetzt.

5. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

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

Die vorhandene Bebauung entlang der August-Thyssen-Straße ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Diese Nutzung entspricht den Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplanes und der zukünftigen Zielvorstellung für diese Blockrandbebauung. Daher wird dieses Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zur Sicherung der Attraktivität dieser innenstädtischen Wohngebiete werden die in den allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach §4 Abs. 3 Nr. 4 u. Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen.

5.1.2 MI – Mischgebiete (gem. § 6 BauNVO)

Bei der Festsetzung des Mischgebietes an der Kreuzung August-Thyssen-Straße / Langwahn handelt es sich um eine Bestandsfestsetzung eines Teilbereiches, der von einer Mischung aus Wohnnutzung und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben geprägt ist. Diese Festsetzung entspricht der bestehenden Planfestsetzung des vorhandenen Bebauungsplanes und wird durch die aktuelle Zielsetzung der Stadt Eschweiler nicht geändert. Allerdings wird in diesem Mischgebiet die Art der baulichen Nutzung eingeschränkt. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nach §6 Abs. 2 Nr. 6-8 und §6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Diese Nutzungen widersprechen funktional dem innerstädtischen Standort (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) und nach der Art (Vergnügungsstätten) der städtebaulichen Zielsetzung, die für diesen wichtigen Städteneingang zur Innenstadt Eschweilers angestrebt wird. Die Ansiedlung bzw. Häufung der ausgeschlossenen Betriebe würde, in Verbindung mit einem zu befürchtenden Verdrängungswettbewerb, zu einem Absinken des Niveaus und einem Verlust an Attraktivität führen, mit der Folge, dass der Standort der ihm zugeordneten städtebaulichen Funktion auf Dauer nicht mehr gerecht würde. Dies würde das zurzeit bestehende weit gefächerte Versorgungsangebot ebenso beeinträchtigen wie die vorhandene gute Wohnqualität. Der Eingriff in private Belange ist unter Abwägung mit diesen öffentlichen und privaten Belangen zumutbar.

Weiterhin sind einzelne Anlagen, die von der Regelung betroffen sind, in der Nähe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes allgemein oder ausnahmsweise zulässig (City-Center, zum Teil übrige festgesetzte Kerngebiete an der „Indestraße“). Damit ist gewährleistet, dass die Ansiedlung der hier ausgeschlossenen Betriebe im Eschweiler Stadtgebiet grundsätzlich möglich ist und daher weder die Gewerbefreiheit, noch ein Versorgungsbedürfnis der Bevölkerung unzulässig eingeschränkt wird.

5.1.3 SO Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (gem. § 11 BauNVO)

Ausgehend von der städtebaulichen Konzeption wird in den zentralen Flächen des Plangebietes zwischen Langwahn und Jahnstraße ein Sondergebiet SO mit der folgenden Zweckbestimmung festgesetzt:

„Großflächiger Einzelhandel Verkaufsfläche VK max. 6.000 qm, nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente, davon:

- *nahversorgungsrelevante Sortimente max. 3.500 qm*
- *zentrenrelevante Sortimente max. 3.000 qm, davon Bekleidung max. 2.000 qm, übrige zentrenrelevante Sortimente jeweils max. 1.500 qm Verkaufsfläche.“*

Der Entwurf sieht ein Einkaufszentrum vor, das mit einer maximalen Verkaufsfläche von 6.000 qm als Obergrenze beschränkt ist. Intendiert ist ein Schwerpunkt im Bereich Lebensmittel / Feinkost, Textil mit ergänzenden Nutzungen aus dem Bereich Sport (Fitness, Wellness, Beauty) und Gastronomie.

Dabei werden die nahversorgungsrelevanten Sortimente auf eine maximale Verkaufsfläche von 3.500 qm beschränkt. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente werden dazu dezidiert aufgelistet. (Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB00-13), Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18), Tafel, Küchen- u. ä. Haushaltsgeräte (WB 66))

Da es sich beim Standort Langwahn um einen integrierten Standort in unmittelbarer Nähe zu den Fußgängerzonen Eschweilers handelt, wird von diesem eine Ankerfunktion für den innerstädtischen Einzelhandel erwartet, der die Versorgungsfunktion der Innenstadt weiter stärken wird. Gleichwohl wird die Obergrenze der Verkaufsfläche für die nahversorgungsrelevanten Sortimente auf maximal 3.500 qm begrenzt, damit die Tragfähigkeit dieses Standortes nicht überschritten wird.

Bei den zentrenrelevanten Sortimenten wird die Verkaufsfläche auf maximal 3.000 qm beschränkt, wovon maximal 2.000 qm auf die Sortimentsgruppe Bekleidung entfallen können. Im CIMA Einzelhandelsgutachten wurde in Eschweiler in der Warengruppe Bekleidung / Wäsche / Heimtextilien ein Kaufkraftpotenzial von 29,6 Mio. € ermittelt. Bei einem angenommenen Umsatz (im Bundesdurchschnitt) von 3475 € / qm VK ergibt sich eine rechnerische Tragfähigkeit von 8.520 qm. Hier, am Standort Langwahn, wird allerdings die Begrenzung auf maximal 2.000 qm festgeschrieben. Gleichzeitig wird für einen einzelnen größeren Fachmarkt für den Einzelhandel mit den Sortimenten Textilien, Bekleidung, Pelzwaren (WB 19-30) die Verkaufsfläche auf maximal 1.500 qm begrenzt.

Für die restlichen 1.500 qm zentrenrelevanten Sortimente sind mit der Festsetzung der Mindest- und Maximalgrößen (500 - 900qm) der Fachmärkte am Standort Langwahn maximal drei Fachmärkte mit 500 qm Verkaufsfläche möglich. Mit dieser Festsetzungen der Mindest- bzw. Maximalgröße der Verkaufsflächen soll eine Überdimensionierung aber auch eine Ansammlung von kleineren Läden („Mall“) an diesem Standort ausgeschlossen werden. Ziel ist, dass das vorhandene Angebot in der gewachsenen Innenstadt von Eschweiler komplettiert wird und die „Einkaufsstadt Eschweiler“ gestärkt wird. In dieser Größenordnung ist eine landesplanerische Relevanz für die einzelnen Sortimente nicht festzustellen.

Als zentrenrelevante Sortimente gelten die Sortimentsgruppen der nachstehenden Liste:

- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder und Galanteriewaren (WB 19-36), ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware (WB 212, 214, 218)
- Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)

- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391,392) einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)
- Antiquitäten (WB 50)
- Kinderwagen (WB 519)
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52- 57) sowie für den privaten Haushalt Datenverarbeitung (WB 588) und Telekommunikation
- Camping und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 652, 653, 655-659)
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
- Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803 7809)
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
- Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 96)
- Gebrauchsgüter der vorstehenden Liste

(Für die Sortimentsabgrenzung wird auf das Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB) Ausgabe 1978 (hrsg. V. Statistischen Bundesamt, Wiesbaden) verwiesen.)

Dabei handelt es sich um zentrenrelevante Sortimente, die im Stadtkern als zentralem Eschweiler Einkaufsbereich konzentriert werden sollen. Ergänzungen des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste sind unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, dass von der Nutzung keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des §11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.

Darüber hinaus sind im Sondergebiet SO gastronomische Betriebe und sonstige Dienstleistungen zulässig, um an diesem Innenstadtstandort ein Angebot in diesem Bereich zu ermöglichen.

Zusätzlich zu den Einzelhandelsnutzungen sind im Sondergebiet durch Festsetzungen Nutzungen aus dem Themenbereich „Fitness, Wellness, Beauty“, also Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Hier ist die Intention der Stadt an diesem Standort zwischen der Innenstadt und den Einrichtungen an der Jahnstraße (Eishalle, Schwimmhalle, Tennisplätze) diesen Sport- und Freizeitsektor in Eschweiler zu stärken und ggf. zusätzliche Büronutzungen zu ermöglichen.

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und Versorgungsanlagen für die Versorgung mit Gas und Elektrizität. Damit ist es möglich ggf. notwendige Wohnungen von Betriebspersonal im Bereich des Sondergebietes zuzulassen. (Es wird auf die Festsetzungen zum Immissionsschutz unter 5.8 zu diesem Thema hingewiesen). Gleichzeitig wird mit dieser Festsetzung die vorhandene Gasdruckerhöhungsstation bzw. die Trafostation gesichert. Aufgrund der Überplanung des Sondergebietes durch die Projektentwickler des Einkaufszentrums ist eine Verlegung der Gasdruckerhöhungsstation und ggf. der Hauptleitung vorgesehen. Die genaue Lage ist noch nicht definiert, so dass aufgrund dieser Festsetzung eine Zulässigkeit innerhalb des Sondergebietes möglich ist.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung unterschiedlich bestimmt durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen, Geschossflächenzahlen, die Zahl der Vollgeschosse oder durch die Festlegung der maximalen Traufhöhe. Dabei orientiert sich das Maß in den Bereichen, wo Bestandsgebiete überplant werden an den Bestandsgebäuden, bzw. an den Festsetzungen der vorhandenen aktuell gültigen Bebauungspläne. Im Mischgebiet an der Jahnstraße wird analog zum bestehenden Bebauungsplan kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, da das Baugebiet mit einer Festsetzung als Fläche für Stellplätze überlagert ist. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) an der August-Thyssen-Straße werden die Geschossflächenzahl mit 1,0 und die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit max. II bzw. II-III Geschosse festgesetzt. Diese orientieren sich am

Bestand und den vorhandenen Bebauungsplänen. Im Mischgebiet an der Kreuzung Langwahn / August-Thyssen-Straße werden auch die vorhandenen Festsetzungen übernommen mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 2,0. Hier ist der hintere Bereich mit einer maximalen Zahl der Vollgeschosse von II beschränkt, entlang der Straßenfront werden die Mindest- und Höchstmaße mit II-III festgesetzt. Im Teilbereich des Sondergebietes am Langwahn das sich nördlich anschließt, wird das Maß der baulichen Nutzung analog dazu bestimmt. Hier soll städtebaulich die vorhandene Blockrandbebauung im Volumen weitergeführt werden.

Genauso werden im südwestlichen Teilbereich des Sondergebietes an der August-Thyssen-Straße eine Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 bei einer maximal zweigeschossigen Bauweise festgesetzt. Diese Werte orientieren sich an der angrenzenden Bebauung der Wohngebiete.

Für das Sondergebiet werden im zentralen Bereich die Zahl der Vollgeschosse mit II als Höchstmaß und die max. Traufhöhe mit 9,0 m festgesetzt. Diese Werte entstehen aufgrund der städtebaulichen Konzeption und orientieren sich an den umliegenden Volumina der Großbauten (Eishalle, Schule), jedoch soll sich das neue Gebäude im Sondergebiet städtebaulich eher unterordnen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzte Bauweise orientiert sich in den bestandsüberplanenden Bereichen an der bestehenden Bauweise, d.h. im südlichen Teil des Plangebietes wird im allgemeinen Wohngebiet eine offene Bauweise festgesetzt und im weiteren Verlauf in Richtung Osten im Mischgebiet eine geschlossene Bauweise. Im zentralen Bereich des Bebauungsplanes, im Sondergebiet, wird keine Bauweise festgesetzt. Hier wird die Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, d.h. durch Baugrenzen beeinflusst, so dass sich eine weitere Festsetzung der Bauweise erübrigt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch Baugrenzen in unterschiedlicher Tiefe definiert, um Spielräume bei der Bebauung zuzulassen. Bei der Bestandsüberplanung in den Wohngebieten entlang der August-Thyssen-Straße und dem Mischgebiet am Langwahn werden die Baufenster am Bestand orientiert, differenziert mit Baugrenzen festgesetzt. Hier entstehen unterschiedliche Bautiefen für die straßenbegleitenden Hauptgebäude und die Hintergebäude mit geringerer Geschosshöhe. Die überbaubaren Grundstücksflächen im Teilbereich des Sondergebietes an der August-Thyssen-Straße orientieren sich in ihrer Tiefe an der Umgebung.

An der Straße Langwahn wird die Straßenfront mit einer Baulinie definiert, um den Straßenraum zu fassen. Hier gibt es im Bereich des Sondergebietes allerdings eine Unterbrechung für die Einfahrt zum Sondergebiet. Nördlich von dieser Einfahrt liegt, außerhalb des Plangebietes, das denkmalwerte Gebäude Langwahn 52.

Die vom Rheinischen Amt für Denkmalpflege beantragte Eintragung dieses Gebäudes in die Denkmalliste befindet sich im Verfahren. Bei diesem Haus handelt es sich um ein Eckgebäude, das eine wertvolle Fassadenfront nicht nur zur Straße Langwahn, sondern auch nach Süden in Richtung Sondergebiet hat. Aus diesem Grund wird im Sondergebiet vor diesem Gebäude keine überbaubare Fläche ausgewiesen, um das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht zu beeinträchtigen.

5.4 Verkehrliche Erschließung

5.4.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße Langwahn (L238) an die Indestraße (B264) und damit an das überregionale Straßennetz in Ost-Westrichtung angebunden. Die Straße Langwahn (L238) bindet das Stadtzentrum an die südwestlichen Ortsteile von Eschweiler (Stich, Pumpe, Siedlung Waldschule) an. Die Marienstraße im südlichen Teil des Plangebietes bildet die Verbindung in Richtung Osten zum historischen Stadtkern und zu der

Fußgängerzone an der Grabenstraße / Neustraße. Die August-Thyssen-Straße und die Jahnstraße, die das Plangebiet am Rande tangieren, sind Hauptverkehrs- bzw. Hauptsammelstraßen des sich östlich anschließenden Viertels.

Festgesetzt werden die im Plangebiet vorhandenen Straßen in ihrer ausgebauten Breite als Straßenverkehrsflächen. Zur Anbindung des Einzelhandelsstandortes im Sondergebiet wurde im Verkehrsgutachten ein Kreisverkehr an der Kreuzung Langwahn / Marienstraße / August-Thyssen-Straße für notwendig erachtet. Der Bebauungsplan berücksichtigt den erforderlichen Flächenbedarf.

5.4.2 Innere Erschließung

Da es sich beim Plangebiet um einen Blockinnenbereich handelt, werden die Nutzungen von den angrenzenden Straßen erschlossen. Das Sondergebiet ist im Osten an die Straße Langwahn und im Westen an die Jahnstraße angebunden. Eine zusätzliche Erschließung an die August-Thyssen-Straße ist projektiert über die Grundstücke August-Thyssen-Straße Nummer 40-44. Über ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit im Mischgebiet an der Jahnstraße (Parkplatz) besteht eine weitere Möglichkeit der Anbindung des Sondergebietes.

5.4.3 ÖPNV

Das Plangebiet ist über die Haltestelle „Langwahn“ der Linie 48 an das Busnetz angeschlossen. Dort verkehren im 30-Minuten-Takt Busse zum Eschweiler Bushof bzw. nach Stolberg. Der Eschweiler Bushof liegt in ca. 250 m Entfernung in Richtung Norden. Die Entfernung zum Talbahnhof bzw. zum Haltepunkt Eschweiler West der Euregiobahn beträgt jeweils 500m.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Strom kann nach Aussage der Versorgungsträgers gewährleistet werden. Sie erfolgt genau wie die Entsorgung zum größten Teil über das vorhandene Straßennetz. Die Bebauung an der August-Thyssen-Straße und am Langwahn ist an das vorhandene Mischsystem angeschlossen. Das Sondergebiet kann auch über das vorhandene Kanalsystem am Langwahn angeschlossen werden.

Flächen für Versorgungsanlagen werden im Plangebiet nicht explizit festgesetzt. Im Sondergebiet wird durch eine textliche Festsetzung ausnahmsweise ermöglicht, dass Versorgungsanlagen mit Gas und Elektrizität zulässig sind. Somit kann die vorhandene Gasdruckerhöhungsstation im zentralen Planbereich des Sondergebietes bzw. die Elektrostation am Langwahn nach den Anforderungen des Einzelhandels-Projektes im Sondergebiet verlegt und neu errichtet werden. Für die ungefähre Lage der Anlage der Gasdruckerhöhungsstation wird am heutigen Standort ein taktisches Zeichen dargestellt. Nachrichtlich übernommen worden ist die zukünftige Trasse der vorhandenen Gasleitung von der Gasstation bis zur Jahnstraße.

Für die Beseitigung des anfallenden nicht verschmutzten Niederschlagswassers wird für Grundstücke die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, gemäß § 51 a LWG-NRW, die Versickerung, Verrieselung oder Einleitung in ein ortsnahes Gewässer gefordert. Da es sich im Plangebiet nicht um neu entwickelte Grundstücke handelt, sondern um eine Reaktivierung eines vorhandenen Altstandortes erübrigt sich diese Forderung. Eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer im Bereich des Plangebietes ist nicht möglich, da der Boden größtenteils angefüllt und mit Altlasten durchsetzt ist und zudem durch die Nähe zur Inde ein hoher Grundwasserstand gegeben ist. Im Bereich der Jahnstraße bleibt der vorhandene Parkplatz unverändert. Er ist derzeit über einen bestehenden Regenwasserkanal an die Inde angeschlossen. Die neu entstehenden Parkplatzflächen des Sondergebietes werden aufgrund der Höhenentwicklung des Grundstücks in Richtung Osten in den Mischwasserkanal Langwahn entwässert. Eine Einleitung der unverschmutzten Niederschlagswässer der Dachflächen im Sondergebiet könnte grundsätzlich über einen separaten Regenwasserkanal über die Tennisplatzanlage

(im städt. Eigentum) in die ca. 70 m entfernte Inde erfolgen, als Alternative ist der Anschluss an den Mischwasserkanal Langwahn vorgesehen.

5.6 Eingriff - Ausgleichsbilanzierung

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

Die Stadt Eschweiler verfügt über eine Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen. Im Bebauungsplan sind diese Zuordnungen festgesetzt, so dass die Ausgleichsmaßnahmen über Kostenerstattungsbeträge finanziert werden können. Demnach sind den Eingriffen in Natur und Landschaft durch das festgesetzte Sondergebiet SO sowie das festgesetzte Mischgebiet MI an der Jahnstraße Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auf den Grundstücken Gemarkung Eschweiler Flur 75, Nr. 25 und 26/1 tlw. zugeordnet.

5.7 Altlasten

Da es sich bei der Fläche des ehemaligen EWW-Geländes um einen Altstandort handelt, auf dem über viele Jahrzehnte hinweg eine Kokerei betrieben wurde, wird sie unter Nr. 5103/140 im Altlastenkataster geführt. Im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung wurden im zentralen Bereich des Plangebietes im Wesentlichen drei Belastungsschwerpunkte festgestellt, die eine Sanierung des Grundstückes erforderlich machen. Durch den zwischen dem Investor und der Stadt Eschweiler abzuschließenden städtebaulichen Vertrag wird sichergestellt, dass vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung die Bodenbelastung saniert wird. Diese Fläche wird entsprechend §9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Bebauungsplan gekennzeichnet. Da die Sanierung dieser Altlastenfläche „außerhalb des Bebauungsplanverfahrens“ geregelt ist, kann der Bebauungsplan nach Maßgabe des Punktes 2.1.3 des gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr und des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft über die „Berücksichtigung von Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ vom 15.05.1992 weitergeführt werden, auch wenn zum heutigen Zeitpunkt die Sanierung des Grundstückes noch nicht durchgeführt wurde.

Weiterhin befindet sich in Teilen des Plangebietes die Altlasten(-verdachts)fläche mit der Katasternummer 5103/0203 (ehemalige Drahtfabrik). Dieser Altstandort befindet sich im Westen des Plangebietes und wird heute als Parkplatz bzw. Kindergarten genutzt.

Über den Bereich der ehemaligen Drahtfabrik, der heute als Parkplatz genutzt wird, liegen noch keine Untersuchungen vor. Aufgrund der heute vorhanden und auch zukünftig geplanten unsensiblen Nutzung als Parkplatzfläche und den Umstand, dass dieser Bereich fast vollständig versiegelt ist und auch zukünftig versiegelt bleibt, kann von dieser Fläche keine Gefährdung (insbesondere für die Nutzer) ausgehen. Eingriffe in den Untergrund in diesem Bereich sind vor Beginn der Erdarbeiten mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Aachen abzustimmen.

Der Kindergarten liegt ebenfalls im Bereich des Altstandortes „ehemalige Drahtfabrik“. Aufgrund der sensiblen Nutzung wurden auf dem Kindergartengrundstück bereits im Jahr 1991 Bodenuntersuchungen durchgeführt. Diese Untersuchungen belegen, dass insbesondere die für die Nutzung als Kinderspielplatz relevanten obersten Bodenschichten (direkter Kontakt oder orale Aufnahme von Boden durch spielende Kleinkinder) nicht belastet sind, sodass sich hier kein weiterer Handlungsbedarf ergibt.

Weiterhin befindet sich im südlichen Teil des Plangebietes die Altlasten(-verdachts)fläche mit der Katasternummer 5103/2409 (vormals 5103/1409, chemische Reinigung). Bei dieser Fläche handelt es sich zunächst um eine Verdachtsfläche (eine Bodenbelastung ist noch nicht nachgewiesen), die aufgrund von Recherchen (alte Adressbücher pp.) ins

Altlastenkataster vorsorglich aufgenommen wurde. Weitere Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich. Im Falle von Umnutzungen bzw. Baumaßnahmen im Bereich dieser Fläche ist eine Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Aachen durchzuführen.

5.8 Immissionen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Schallimmissionsuntersuchung erarbeitet, um mögliche Immissionskonflikte beurteilen und vermeiden zu können („Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan 269 - Langwahn -“ des SWA Aachen GmbH (01/2006)). Dabei wurden u. a. die vorhandenen Belastungen durch Lärmemissionen (Verkehr / Gewerbe) auf das Plangebiet und der Prognosezustand mit den Nutzungen des Sondergebietes untersucht. Die Aussagen dieser Untersuchung sind in die Erarbeitung des Umweltberichtes eingeflossen, die aus dieser Studie resultierenden Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

5.8.1 Aktiver Lärmschutz

Im Sondergebiet SO müssen sämtliche technischen Einrichtungen - Heizungsanlagen / Lüftungsanlagen / Kälteanlagen - in ihrem Emissionsverhalten auf folgende immissionswirksame Schalleistungspegel LWA begrenzt werden:

Beurteilungszeitraum Tagzeit: Schalleistungspegel: zul. LWA = 75 dB(A)

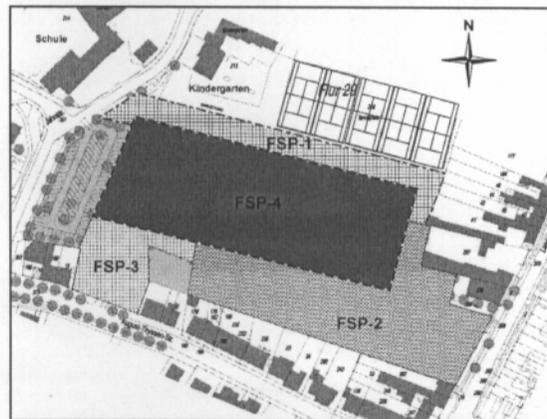
Beurteilungszeitraum Nachtzeit: Schalleistungspegel: zul. LWA = 65 dB(A)

Eine Nutzung der Parkplätze im Sondergebiet für die Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr ist unzulässig. Der nördliche Parkplatz P1 entsprechend der Kennzeichnung in der Anlage B1 des o. g. Gutachtens ist als Personalstellplatz auszuweisen. Sämtliche Fahrwege der Parkplätze P1/P2 müssen eine Oberfläche aus Gussasphalt erhalten. Die Parkstände können mit einem ungefasten Pflaster befestigt werden.

Ladezonen sind ausschließlich an der Nordfassade des Einkaufszentrums zulässig. Für den Lieferverkehr und Belegschaftsverkehr ist zwingend eine Einbahnregelung vorzusehen mit Anbindung im Osten an den Langwahn und im Nordwesten an die Jahnstraße.

Zur akustischen Abgrenzung der Stellplätze gegenüber der Nachbarbebauung einschließlich der dazugehörigen Gartenzonen als schutzwürdige Freiräume sind entlang der nördlichen, nordöstlichen und südlichen Grenze des Sondergebietes Einfriedungswände als Lärmschutzwände zu errichten. Vorhandene Einfriedungswände können hier in ihrem Bestand erhalten bleiben. Die örtliche Lage der Lärmschutzwände ist auf der Grundlage der Anlage B2 des „Schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan 269 - Langwahn -“ der S.W.A. GmbH, Aachen (06.01.06) im Bebauungsplan mit einem Planzeichen gekennzeichnet. Gefordert wird mindestens ein bewertetes Schalldämmmaß erf. $R_w = 15$ dB und eine Höhe $H = 2,0$ m in Bezug zum anstehenden Geländeniveau.

Innerhalb des Sondergebietes SO dürfen nur Gewerbebetriebe angesiedelt werden, deren Emissionsverhalten auf folgende immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel LWA" begrenzt wird. Der Nachweis im Einzelnen ist nach TA Lärm in der jeweils gültigen Fassung zu führen. Die Abmessungen der Einzelflächen sind in der Anlage B2 des o. a. Gutachtens (zur Übersicht siehe nachfolgende Abbildung) gekennzeichnet.



- | | |
|----------------------------|-------------------------------|
| a) Plangebietsfläche FSP-1 | Tagzeit: zul. LWA" = 60 dB(A) |
| b) Plangebietsfläche FSP-2 | Tagzeit: zul. LWA" = 57 dB(A) |
| c) Plangebietsfläche FSP-3 | Tagzeit: zul. LWA" = 54 dB(A) |
| d) Plangebietsfläche FSP-4 | Tagzeit: zul. LWA" = 50 dB(A) |

- | |
|----------------------------------|
| Nachtzeit: zul. LWA" = 50 dB (A) |
| Nachtzeit: zul. LWA" = 40 dB(A) |
| Nachtzeit: zul. LWA" = 40 dB(A) |
| Nachtzeit: zul. LWA" = 40 dB(A) |

5.8.2 Passiver Lärmschutz

Im Sondergebiet sind Wohnungen nur ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Hieraus ergibt sich die Verpflichtung, bei der Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung passive Maßnahmen gegen Lärmimmissionen durchzuführen, damit der Charakter des Gebietes gewahrt und die zulässigen Nutzungen nicht über Gebühr eingeschränkt werden. Daher ist für die im Sondergebiet SO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen der Nachweis zu führen, dass durch entsprechende bauliche Maßnahmen folgende Innenraumpegel nicht überschritten werden:

Wohnräume tag: zul. LA,r = 35 dB(A) Schlafräume nachts: zul. LA,r = 25 dB(A)
Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die genannten Werte um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten. Der Nachweis ist nach TA Lärm in der jeweils gültigen Fassung zu führen.

5.9 Kennzeichnungen

1. Baugrundverhältnisse: Das gesamte Plangebiet liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. 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.

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

2. Altlasten: Wie oben dargelegt sind Teilbereiche des Sondergebietes entsprechend § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Hierbei handelt es sich um den Altstandort der Kokerei, die unter Nr. 5103/140 im Altlastenkataster geführt wird.

5.10 Hinweis

Grundwasserverhältnisse:

Der natürliche Grundwasserstand steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

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

6. Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 269 - Langwahn - und der damit parallel erarbeiteten 83. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen dieser Bauleitplanungen beinhaltet. Der zusammenfassende Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil B). Wie in diesem Umweltbericht beschrieben, sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen insgesamt als nicht relevant bzw. gering zu beurteilen.

7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

8. Städtebauliche Daten

| Nutzungsart | Flächengröße ca. | % |
|---|------------------|--------|
| Sondergebiet SO „Großflächiger Einzelhandel“ (SO1+SO2+SO3, davon ca. 8.600 qm Fläche für Stellplätze) | ca. 23.330 qm | 56,3 % |
| Mischgebiet (davon 2230 qm Parkplatz) | ca. 4.260 qm | 10,3 % |
| Allgemeines Wohngebiet | ca. 4.820 qm | 11,6 % |
| Straßenverkehrsfläche | ca. 5.180 qm | 12,5 % |
| Flächen für den Gemeinbedarf (Kindergarten) | ca. 3.870 qm | 9,3 % |
| Gesamt | ca. 41.460 qm | 100 % |

Eschweiler, den 29.08.2006



Stadt Eschweiler

Bebauungsplan 269 - Langwahn -

Begründung gemäß § 2 a BauGB

TEIL B Umweltbericht

Abschlussbegründung August 2006

| | | |
|-----------|--|----------|
| 1. | EINLEITUNG | 2 |
| 1.1 | KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES..... | 2 |
| 1.2 | DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND DIE ART DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ZIELE..... | 2 |
| 2. | BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN | 4 |
| 2.1 | AUSWIRKUNGEN AUF LANDSCHAFT, TIERE UND PFLANZEN, BIOLOGISCHE VIELFALT..... | 4 |
| 2.2 | AUSWIRKUNGEN AUF BODEN, WASSER / GRUNDWASSER, LUFT, KLIMA..... | 6 |
| 2.3 | AUSWIRKUNGEN AUF DEN MENSCHEN, SEINE GESUNDHEIT SOWIE DIE BEVÖLKERUNG INSGESAMT..... | 7 |
| 2.4 | AUSWIRKUNGEN AUF KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER..... | 8 |
| 2.5 | ERNEUERBARE ENERGIEN..... | 9 |
| 2.6 | WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN DARGESTELLTEN UMWELTMEDIEN..... | 9 |
| 2.7 | PLANUNGSALTERNATIVEN..... | 9 |
| 3. | ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG | 9 |
| 3.1 | VERWENDETE VERFAHREN UND PROBLEME BEI DER ERSTELLUNG DER ANGABEN..... | 9 |
| 3.2 | GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG..... | 10 |
| 3.3 | ZUSAMMENFASSUNG..... | 10 |

1. Einleitung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 83. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes 269 - Langwahn - wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen dieser Bauleitplanung beinhaltet. Die Umweltprüfung beschränkt sich dabei auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand, allgemein anerkannten Prüfmethode sowie Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans Angemessenerweise verlangt werden kann. Die Ergebnisse der zwischenzeitlich für die Bearbeitung des Bebauungsplans erforderlichen Gutachten wurden hierbei teilweise berücksichtigt. Die Beschreibung und Bewertung der geprüften Umweltbelange auf Bebauungsplanebene erfolgt in diesem Umweltbericht.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Zentral im Siedlungsgeflecht der Stadt Eschweiler, am Rande der Innenstadt, steht seit mehreren Jahren das ehemalige EWW-Gelände zwischen der Straße Langwahn (L238) im Osten und der Jahnstraße im Westen leer. An diesem großen, zentralen Standort, am westlichen „Stadteingang“ zur Innenstadt von Eschweiler, ist durch die aktuelle Situation eine negative Ausstrahlung auf das Umfeld und die angrenzende Innenstadt zu beobachten. Zur Behebung dieser städtebaulichen Missstände wurden daher in den letzten Jahren in mehreren Verfahren nachhaltige Entwicklungsmöglichkeiten für dieses Areal gesucht. Eine Entwicklung hin zu einem Einkaufs- und Freizeitzentrum hat sich als zukunftsfähige Lösung herauskristalliert, von der Impulse auf die gesamte Innenstadt ausgehen werden. Durch diese Ansiedlung eines Einkaufs- und Freizeitzentrums direkt am Kern der Innenstadt kann die Stadt Eschweiler ihre Funktion als „Einkaufsstadt“ mit einem breiten und tiefen Angebot über den stationären Einzelhandel hinaus stärken. Dabei bietet dieses großflächige Einkaufszentrum mit seiner Magnetwirkung eine Ergänzung zum vorwiegend durch kleinteilige Angebotsstrukturen gekennzeichneten Einzelhandelsbesatz der zentralen Innenstadt und kann damit Kaufkraftabflüsse binden. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem innenstadtnahen Baugebiet sind, aufgrund der geänderten Zielsetzung für die Nutzungen, die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Geplant ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ zur Vorbereitung einer Ansiedlung eines Einkaufs- und Freizeitzentrums. Dabei sieht die Konzeption an dem vorgenannten Standort eine Realisierung von ca. 6.000 qm Verkaufsfläche untergliedert in mehrere Fachmärkte vor.



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 Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler wurde im Parallelverfahren durch die 83. Änderung des Flächennutzungsplanes - Langwahn - geändert. Er stellt nunmehr für die Flächen des Bebauungsplanes 269 – Langwahn – im östlichen und südlichen Teil gemischte Bauflächen, im zentralen Teil eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ und im nördlichen Teil einen Kindergarten dar. Außerdem ist eine Ferngasleitung bis in die Mitte der Sonderbaufläche dargestellt.

- Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Landschaftsplanes. Für die Flächen des Plangebietes werden auch keine besonders geschützte 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.

- 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 „Langwahn“ insofern berücksichtigt, da es sich um die Reaktivierung einer innerstädtischen Industriebrachfläche handelt.

- Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz NRW wird für Grundstücke die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden gefordert, dass das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder einem ortsnahen Oberflächengewässer zuzuführen ist.

Eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer im Bereich des Plangebietes ist nicht möglich, da der Boden größtenteils angefüllt und mit Altlasten durchsetzt ist und zudem durch die Nähe zur Inde ein hoher Wasserstand gegeben ist. Im Bereich der Jahnstraße bleibt der vorhandene Parkplatz unverändert. Er ist derzeit über einen bestehenden Regenwasserkanal an die Inde angeschlossen. Die neu entstehenden Parkplatzflächen des Sondergebietes werden aufgrund der Höhenentwicklung des Grundstücks in Richtung Osten in den Mischwasserkanal Langwahn entwässert. Eine Einleitung der unverschmutzten Niederschlagswässer der Dachflächen im Sondergebiet kann grundsätzlich über einen separaten Regenwasserkanal über die Tennisplatzanlage (im städt. Eigentum) in die ca. 70 m entfernte Inde erfolgen. Allerdings besteht nach der Entwässerungssatzung der Stadt Eschweiler ein Anschluss- und Benutzungszwang auch für das Niederschlagswasser, da das Grundstück schon vor dem 01.01.1996 bebaut war und im vorhandenen Mischsystem in der Strasse Langwahn Kapazitäten vorgesehen sind.

- 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 liegt im Bereich der Stolberger Talung, einem Teil des Aachener Hügellandes. Die Stolberger Talung ist geprägt durch die Einschnitte der Fließgewässer Inde und Vicht. Erzeichtum, Wasserkraft und große Waldbestände waren schon früh eine günstige Voraussetzung für die Ansammlung von Industrien und Siedlungen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches, so dass ursprünglich vorhandene Boden-/Landschaftsstrukturen hier nicht mehr vorhanden sind.

Das Landschaftsbild selbst wird durch die umgebende Wohn- und Mischgebietsbebauung bzw. durch die sich westlich anschließenden Solitärebauten (Schule / Eishalle) charakterisiert. Landschaftsbildprägende Grünelemente oder Grünverbindungen sind innerhalb des Plangebietes lediglich in Form prägender Einzelbäume vorhanden.

Die Flächen der Bebauungsplan 269 können verschiedenen Nutzungstypen zugeordnet werden. Neben bereits versiegelten Flächen befinden sich hier ausgedehnte Brachflächen, Reste aufgegebenen früherer Gartenbereiche mit altem Baumbestand sowie derzeit noch genutzte Gartenbereiche ohne oder mit geringem Gehölzbestand.

Ca. 50 % des Plangebietes sind in den rechtskräftigen Bebauungsplänen als Flächen für Versorgungsanlagen mit der Signatur „Gaswerk“ festgesetzt. Diese Flächen sind derzeit zum Teil noch versiegelt. Die restlichen ungenutzten Flächen haben sich zu typischen Brachflächen von Gewerbestandorten (ehemaliges EWV-Gelände) entwickelt. Innerhalb dieser Flächen befindet sich sowohl im südlichen Bereich als auch im nordwestlichen Bereich älterer Baumbestand.

Ca 12 % des Plangebietes machen derzeit vorhandene Verkehrsflächen incl. Begleitgrün aus, die im Planentwurf weiter als Verkehrsflächen bestehen bleiben.

Im nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes liegen die Flächen des städt. Kindergartens. Die Flächennutzung wird durch die Planung nicht verändert; der hier vorhandene ältere Baumbestand wird erhalten.

Der derzeit vorhandene Parkplatz an der Jahnstraße ist durch Grünflächen mit Einzelbäumen mittleren Baumholzes eingegrünt.

Im Süd-Westen liegen die Gartengrundstücke der geschlossenen Wohnbebauung entlang der August-Thyssen-Straße. Die Gartengrundstücke weisen hier lediglich einen geringen Gehölzbestand auf.

Aufgrund des vorhandenen alten Baumbestandes wird den Flächen im südlichen und nordwestlichen Teilbereich der Planänderung im stadtoökologischen Beitrag zum Stadtentwicklungskonzept der Stadt Eschweiler eine mittlere ökologische Bedeutung beigemessen. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen werden jedoch keine Flächen

mit hoher oder sehr hoher ökologischer Bedeutung innerhalb des Plangebietes bzw. im direkten Umfeld ausgewiesen.

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 bzw. gemäß rechtskräftigen Bebauungspläne mögliche Nutzungsstrukturen und Lebensräume bewirkt.

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

2.1.2 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die aktuelle Situation der Brachfläche mit den unsanierten Altlasten bestehen bleiben. Der vorhandene alte Baumbestand (Platanen, Esche, Ahorn, Eiben u. a.) würde dann erhalten bleiben. Die Flächen des ehemaligen EWW-Geländes könnten jedoch auch durch Nutzungen, die nach den rechtskräftigen Bebauungsplänen zulässig wären bis zu 100 % versiegelt werden, ohne dass ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß Bundesnaturschutzgesetz vorliegt.

2.1.3 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 wurden die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes gegenüber den vorhandenen Rechtsplänen ermöglichten Veränderungen der Biotop-/Nutzungstypen bewertet (Eingriffsbewertung) sowie erforderliche Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Gemäß § 21 (2) BNatSchG ist auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuches die Eingriffsregelung nach §§ 18 bis 20 des BNatSchG/NeuregG nicht anzuwenden. Für die Ermittlung des Ist-Zustandes wurden daher die getroffenen Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne und die daraus zu erwartenden Biotop-/Nutzungstypen als Bestand zu Grunde gelegt. Diese Festsetzung, also auch Bebauung und Versiegelung sind nach dem Rechtsplan ohne Eingriffstatbestand umsetzbar.

Als einzelne Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der Planaufstellung sind die Festsetzung von älteren prägenden Einzelbäumen (Platanen) zur Straße „Langwahn“ hin sowie

die Festsetzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen im Bereich des vorhandenen Parkplatzes „Jahnstraße“

zu nennen. Auf die Festsetzung von Einzelbäumen im Bereich des Parkplatzes wurde verzichtet, da dies ein doppelter Schutz bedeuten würde.

Bei den Flächen des Kindergartens sowie den WA-Gebieten und MI-Gebieten entlang der August-Thyssen-Straße werden keine Veränderungen vorgenommen, die einen Eingriff in Natur und Landschaft verursachen.

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

2.2.1 Beschreibung der Bestandssituation

Bei den neu überplanten Flächen handelt es sich ehemals um Kolluvien mit sehr hoher Ertragsfähigkeit. Der natürliche Boden ist hier jedoch stark verändert, anthropogen durch Versiegelung und Bebauung überprägt.

Da es sich bei der betrachteten Fläche um einen Altstandort handelt, auf dem über viele Jahrzehnte hinweg eine Kokerei betrieben wurde, wird sie unter Nr. 5103/140 im Altlastenkataster geführt. Im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung wurden im zentralen Bereich des Plangebietes im Wesentlichen drei Belastungsschwerpunkte festgestellt, die eine Sanierung des Grundstückes erforderlich machen. Durch den zwischen dem Investor und der Stadt Eschweiler abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag wird sichergestellt, dass vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung die Bodenbelastung saniert wird. Da die Sanierung dieser Altlastenfläche „außerhalb des Bebauungsplanverfahrens“ geregelt ist, kann der Bebauungsplan nach Maßgabe des Punktes 2.1.3 des gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr und des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft über die „Berücksichtigung von Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ vom 15.05.1992 weitergeführt werden, auch wenn zum heutigen Zeitpunkt die Sanierung des Grundstückes noch nicht durchgeführt wurde.

Weiterhin befindet sich in Teilen des Plangebietes die Altlasten(-verdachts)fläche mit der Katasternummer 5103/0203 (ehemalige Drahtfabrik). Dieser Altstandort befindet sich im Westen des Plangebietes und wird heute als Parkplatz bzw. Kindergarten genutzt.

Über den Bereich der ehemaligen Drahtfabrik, der heute als Parkplatz genutzt wird, liegen noch keine Untersuchungen vor. Aufgrund der heute vorhanden und auch zukünftig geplanten unsensiblen Nutzung als Parkplatzfläche und den Umstand, dass dieser Bereich fast vollständig versiegelt ist und auch zukünftig versiegelt bleibt, kann von dieser Fläche keine Gefährdung (insbesondere für die Nutzer) ausgehen. Eingriffe in den Untergrund in diesem Bereich sind vor Beginn der Erdarbeiten mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Aachen abzustimmen.

Der Kindergarten liegt ebenfalls im Bereich des Altstandortes „ehemalige Drahtfabrik“. Aufgrund der sensiblen Nutzung wurden auf dem Kindergartengrundstück bereits im Jahr 1991 Bodenuntersuchungen durchgeführt. Diese Untersuchungen belegen, dass insbesondere die für die Nutzung als Kinderspielplatz relevanten obersten Bodenschichten (direkter Kontakt oder orale Aufnahme von Boden durch spielende Kleinkinder) nicht belastet sind, sodass sich hier kein weiterer Handlungsbedarf ergibt.

Weiterhin befindet sich im südlichen Teil des Plangebietes die Altlasten(-verdachts)fläche mit der Katasternummer 5103/2409 (vormals 5103/1409, chemische Reinigung). Bei dieser Fläche handelt es sich zunächst um eine Verdachtsfläche (eine Bodenbelastung ist noch nicht nachgewiesen), die aufgrund von Recherchen (alte Adressbücher pp.) ins Altlastenkataster vorsorglich aufgenommen wurde. Weitere Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich. Im Falle von Umnutzungen bzw. Baumaßnahmen im Bereich dieser Fläche ist eine Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Aachen durchzuführen.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplan 269 sind keine Oberflächengewässer, und Wasserschutzzonen vorhanden. Der ausgebaute Abschnitt der Inde liegt nördlich des Plangebietes. Durch den geringen Grundwasserabstand von ca. 1,3 - 2,0 m unter Flur steht das Grundwasser in Kontakt mit dem Oberflächenwasser. Aufgrund der Altlasten(-verdachts)flächen ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich.

Zur Luftvorbelastung liegen keine Daten vor, eine Belastung wird durch die Nähe der B264, der L238 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.

Dem Bereich, in dem das Planungsgebiet des Bebauungsplans 269 liegt, wird die Klimafunktion „Klima mäßig verdichteter Siedlungsbereiche“ zugeordnet. Dabei handelt es sich um ein typisches Stadtklima, welches über zusammenhängenden Flächen mit mittlerem und hohem Versiegelungsgrad und geringem Grünflächenanteil entsteht. Die Bereiche heizen sich tagsüber auf und kühlen nachts nur wenig ab. Die nördlich des Plangebietes befindliche Indeaue hat als potenzielle Luftleitbahn hohe Bedeutung. Der Indeaue bis hin zu den offenen Flächen der Tennisanlage ist die Funktion eines Kaltluftdurchzugsraumes beizumessen. Eine gewisse Abkühlung bei Nacht und eine Frischluftversorgung des Plangebietes kann über diese Räume erfolgen, gleichzeitig kann auch die Kaltluft im Talgrund der Indeaue zu erhöhter Nebelhäufigkeit führen.

2.2.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Der Bebauungsplan 269 bereitet keine zusätzliche Versiegelung von Boden vor, da es sich bei der Fläche des ehemaligen EWW-Geländes um einen alten Industriestandort handelt. Durch die Umsetzung der Planung ist insgesamt eine Verbesserung der Umweltsituation für die Schutzgüter Boden und Grundwasser zu erwarten.

2.2.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die vorhandene Brachfläche mit all ihren Problemen (Altlasten, etc.) bestehen bleiben. Die klimatischen Funktionen des Plangebietes blieben unbeeinträchtigt.

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

Die Versiegelung wird im Zusammenhang mit der Altlastenproblematik in einem Sanierungsgutachten untersucht werden. In einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Eschweiler wird sichergestellt werden, dass vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung die Bodenbelastung saniert wird.

Der erforderliche Ausgleich für die ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft wird im Rahmen des zu erstellenden landschaftspflegerischen Fachbeitrages festgelegt.

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

2.3.1 Beschreibung der Bestandssituation

Dem gesamten Plangebiet kann nur eine geringe Eignung für die Erholung zugeschrieben werden. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich einige Hausgärten, die Brachfläche besitzt sicher einen informellen Erholungsgehalt für Jugendliche, birgt aber gleichzeitig Gefahren wegen der Altlastensituation. Zudem handelt es sich hier nicht um eine öffentlich zugängliche Fläche. Die nördlich des Plangebietes liegenden Tennisplätze haben einen hohen Erholungswert; des Weiteren kann dem näheren Umfeld eine hohe Eignung für die intensive Erholung zugeschrieben werden (Sport- und Schwimmhalle, Eissporthalle).

Im Geltungsbereich der Bebauungsplan 269 liegen zum Teil immissionsempfindliche Nutzungen, im Norden der Kindergarten und im Süden und Osten die vorhandenen Wohnnutzungen. In der näheren Umgebung liegen außerdem westlich und südlich des Plangebietes die beiden Schulen.

Zur Lärmsituation wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Schallimmissionsuntersuchung erarbeitet. Dabei wurden u. a. die vorhandenen Belastungen durch Lärmemissionen (Verkehr / Gewerbe) auf das Plangebiet untersucht. Die Vorbelastung durch Verkehrslärm wird als sehr hoch eingeschätzt, da die B264 in 170m Entfernung und

die L238 in 60 m Entfernung liegen. Zusätzlich liegt eine Vorbelastung durch Gewerbelärm (z.B. Steinmetzbetrieb) bzw. durch Sportlärm (Tennisanlage) vor.

2.3.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Auswirkungen der Ansiedlung des Einkaufszentrums, 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 Einkaufszentrums in der Sonderbaufläche zu der vorhandenen Wohnnutzung und durch die Verkehrslärmbelastung des Gebietes.

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 Einkaufszentrums) auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt werden als nicht erheblich bewertet, da die Vorbelastung in der Umgebung schon sehr hoch ist. Durch die Umsetzung der Planung ist insgesamt eine Verbesserung der Umweltsituation für die Schutzgüter Boden, Grundwasser und auch Stadtbild zu erwarten, dies wirkt sich auch positiv auf den Menschen und seine Gesundheit aus.

Im Rahmen des Bebauungsplans werden geeignete Maßnahmen getroffen (Festsetzungen zum aktiven / passiven Schallschutz), um die erforderlichen schalltechnischen Werte einzuhalten bzw. zu unterschreiten, damit in den vorhandenen Baugebieten die mit der Eigenart der betreffenden Bauflächen verbundenen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen erfüllt werden können.

2.4 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

2.4.1 Beschreibung der Bestandssituation

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 269 liegen weder denkmalgeschützte Objekte, noch Bodendenkmäler. Allerdings beantragte das Rheinische Amt für Denkmalpflege die Eintragung in die Denkmalliste für das Gebäude Langwahn 52, das am nördlichen Rand des Plangebietes liegt. Das gesamte Stadtgebiet ist als archäologische Verdachtsfläche einzustufen, da jedoch in der Region noch keine systematische Erfassung erfolgte, liegt keine genaue Abgrenzung der Verdachtsfläche vor.

2.4.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Ein Vorkommen archäologischer Artefakte ist wenig wahrscheinlich, da der Altstandort der Kokerei seit Jahrzehnten anthropogen überformt wurde. Falls im Bauverlauf archäologische Bodenfunde auftreten, sind diese nach den gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes NW geschützt.

2.4.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

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

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

2.5 Erneuerbare Energien

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

2.6 Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei gehen wesentliche Wechselwirkungen von der derzeitigen Nutzungs- und Biotopstruktur aus. Wechselwirkungen im Sinne von Folgewirkungen zwischen mehreren Schutzgütern konnten nicht festgestellt werden. Weitere Wechselwirkungen sind denkbar, jedoch auf der Ebene der Bebauungsplanung nicht relevant oder nicht verlässlich prognostizierbar.

2.7 Planungsalternativen

Das Plangebiet des Bebauungsplans 269 - Langwahn - ist seit Jahrzehnten im überwiegenden Teil als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Signatur Gaswerk dargestellt. Seit der Aufgabe des Standortes durch die EWW Energie- und Wasser-Versorgungs- GmbH ist durch die aktuelle Situation eine negative Ausstrahlung auf das Umfeld und die angrenzende Innenstadt zu beobachten. Zur Behebung dieser städtebaulichen Missstände wurden daher in den letzten Jahren in mehreren Verfahren Entwicklungsmöglichkeiten für dieses Areal gesucht.

Bei den Voruntersuchungen zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in Eschweiler wurden mehrer Standortalternativen untersucht. Als städtebaulich sinnvolle und zweckmäßige Lösung kristallisierte sich dieser Standort Langwahn heraus, so dass hier durch die Ansiedlung eines Einkaufszentrums die Aufwertung einer innerstädtischen Brache zu einem positiven Abschluss gebrachte 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 Sonderbaufläche „Stadtzentrum - EWW Fläche“ in ihrer Gesamtheit als „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 Herbst 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 Bewertung der Eingriffe in Natur- und Landschaft und deren Kompensation wurde auf den noch „Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan 269 - Langwahn -“ (Stand April 2006) zurückgegriffen.

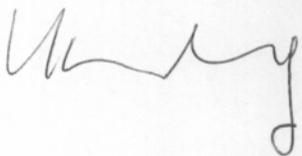
3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans könnten ggf. zu überwachende Auswirkungen auf die Umwelt entstehen. Die durch die vorhandene Altlastenproblematik erforderlichen Sanierungsmaßnahmen werden in einem Gutachten festgelegt und im weiteren Verfahren diesbezügliche Regelungen getroffen. Eine Überwachung der erforderlichen Maßnahmen wird durch die zuständigen Behörden erfolgen. Wie in diesem Umweltbericht dargelegt, sind darüber hinaus keine weiteren erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Umweltgüter durch die Umsetzung der Planung zu erwarten. Ein weitergehendes Monitoring ist daher nicht erforderlich.

3.3 Zusammenfassung

Die Umweltprüfung dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die als Folge der Planrealisierung zu erwarten sind. Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung wird als mit dem derzeitigen Umweltzustand identisch angenommen. Wie in diesem Umweltbericht zu den untersuchten Schutzgütern beschrieben, sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen insgesamt als nicht relevant bzw. gering zu beurteilen.

Eschweiler, den 21.08.2006



Stadt Eschweiler Bebauungsplan 269 - Langwahn -

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB

Zentral im Siedlungsgeflecht der Stadt Eschweiler, am Rande der Innenstadt, steht seit mehreren Jahren das ehemalige EWW-Gelände zwischen der Straße Langwahn (L238) im Osten und der Jahnstraße im Westen leer. An diesem großen, zentralen Standort, am westlichen „Stadteingang“ zur Innenstadt von Eschweiler, ist durch die aktuelle Situation eine negative Ausstrahlung auf das Umfeld und die angrenzende Innenstadt zu beobachten. Zur Behebung dieser städtebaulichen Missstände wurden daher in den letzten Jahren in mehreren Verfahren nachhaltige Entwicklungsmöglichkeiten für dieses Areal gesucht. Eine Entwicklung hin zu einem Einkaufs- und Freizeitzentrum hat sich als zukunftsfähige Lösung herauskristalliert, von der Impulse auf die gesamte Innenstadt ausgehen werden. Durch diese Ansiedlung eines Einkaufs- und Freizeitzentrums direkt am Kern der Innenstadt kann die Stadt Eschweiler ihre Funktion als „Einkaufsstadt“ mit einem breiten und tiefen Angebot über den stationären Einzelhandel hinaus stärken. Dabei bietet dieses großflächige Einkaufszentrum mit seiner Magnetwirkung eine Ergänzung zum vorwiegend durch kleinteilige Angebotsstrukturen gekennzeichneten Einzelhandelsbesatz der zentralen Innenstadt und kann damit Kaufkraftabflüsse binden. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem innenstadtnahen Baugebiet wurden, aufgrund der geänderten Zielsetzung für die Nutzungen, die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Aus den o. g. Gründen hat der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss des Rates der Stadt Eschweiler in seiner Sitzung am 10.05.2005 die Aufstellung der Bebauungsplanes 269 - Langwahn - beschlossen. Festgesetzt wird eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ zur Vorbereitung einer Ansiedlung eines Einkaufs- und Freizeitzentrums. Dabei sieht die Konzeption eine Realisierung von ca. 6.000 qm Verkaufsfläche untergliedert in mehrere Fachmärkte vor.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 269 - Langwahn - wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen die als Folgen der Planrealisierung zu erwarten sind, beinhaltet. Der zusammenfassende Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil B) zum Bebauungsplan. Wie in diesem Umweltbericht zu den untersuchten Schutzgütern beschrieben, sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen insgesamt als nicht relevant bzw. gering zu beurteilen.

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

Gemäß §3 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 06.02.2006 - 10.03.2006 der Bebauungsplanentwurf nebst Begründung öffentlich ausgelegt. Während dieser Auslegungsfrist wurden keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit zu umweltbezogenen Themen abgegeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange äußerten sich bei den umweltbezogenen Themen zu den Punkten Immissionsschutz, Altlastensituation, Wasserwirtschaft, Baugrundverhältnisse, Landschafts- und Naturschutz, Bodendenkmalpflege und Baudenkmalpflege.

Aus der Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes wurden Bedenken geäußert, aufgrund der Nähe zwischen den geplanten Nutzungen (Einzelhandel) und der vorhandenen Wohnbebauung. Zur Lärmsituation wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Schallimmissionsuntersuchung erarbeitet. Dabei wurden u. a. die Auswirkungen der Ansiedlung des Einkaufszentrums, sowie die im Prognosezeitraum zu erwartenden Verkehrslärmbelastungen an den vorhandenen und zukünftig baurechtlich zulässigen Baukörpern untersucht. Lärmkonflikte entstehen in geringem Ausmaß durch die Nähe des geplanten Einkaufszentrums in der Sonderbaufläche zu der vorhandenen Wohnnutzung und durch die Verkehrslärmbelastung des Gebietes. Im Rahmen des Bebauungsplans wurden geeignete Maßnahmen getroffen (Festsetzungen zum aktiven / passiven Schallschutz), um die erforderlichen schalltechnischen Werte einzuhalten bzw. zu unterschreiten, damit in den vorhandenen Baugebieten die mit der Eigenart der betreffenden Bauflächen verbundenen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen erfüllt werden können.

Zum Thema Altlasten und Bodenschutz wurden Bedenken aufgrund der vorhandenen Altlasten der ehemaligen Kokerei geäußert. Diese Altlastenproblematik wird in einem Sanierungsgutachten untersucht. In einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Eschweiler wird sichergestellt werden, dass vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung die Bodenbelastung saniert wird. Durch die Umsetzung der Planung ist insgesamt eine Verbesserung der Umweltsituation für die Schutzgüter Boden und Grundwasser zu erwarten.

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

Zum Thema Landschafts- und Naturschutz wurden Bedenken geäußert wegen der Überplanung der ökologisch wertvollen alten Gartenbereiche mit größerem Gehölzbestand auf dem Grundstück Langwahn 54. Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan wird aufgrund der überwiegend vorhandenen geringwertigen oder anthropogen stark überprägten Lebensräume der Verlust als geringfügig und ausgleichbar eingestuft. Insgesamt sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen, wie im Umweltbericht beschrieben, als nicht relevant bzw. gering zu beurteilen. Der erforderliche Ausgleich erfolgt aufgrund der Zuordnungsfestsetzung im Bebauungsplan auf den außerhalb des Plangebietes liegenden Flächen in der Art und dem Umfang der im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag definiert ist.

Bei den Baugrundverhältnissen wurde eine Kennzeichnung im Bebauungsplan vorgenommen, dass im gesamten Plangebiet besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, da das Plangebiet in einem Auebereich liegt, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht.

Zur Bodendenkmalpflege konnte die zuständige Behörde auf der Basis der z. Z. verfügbaren Daten keine konkrete Aussage geben, ob es zu Konflikten zwischen der Planung und den Belangen des Bodendenkmalschutzes kommen kann, da in dieser Region bisher keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler durchgeführt wurde. Eventuell vorhandene Bodendenkmäler sind über die §§ 15 und 16 DSchGNW („Entdeckung von Bodendenkmälern“ und „Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern“) in ausreichendem Maße geschützt.

Zum Thema Baudenkmalpflege wurde auf das Gebäude Langwahn 52 hingewiesen, es liegt am nördlichen Rand des Plangebietes und ist vom Rheinischen Amt für Denkmalpflege zur Eintragung in die Denkmalliste beantragt. Im Bebauungsplan wurde mit der Reduzierung der Baufenster südlich angrenzend zu diesem Gebäude Rücksicht genommen.

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

Das Plangebiet des Bebauungsplans 269 - Langwahn - ist seit Jahrzehnten im überwiegenden Teil als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Signatur Gaswerk dargestellt. Seit der Aufgabe des Standortes durch die EWW Energie- und Wasser- Versorgungs- GmbH ist durch die aktuelle Situation eine negative Ausstrahlung auf das Umfeld und die angrenzende Innenstadt zu beobachten. Zur Behebung dieser städtebaulichen Missstände wurden daher in den letzten Jahren in mehreren Verfahren Entwicklungsmöglichkeiten für dieses Areal gesucht.

Bei den Voruntersuchungen zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in Eschweiler wurden mehrer Standortalternativen untersucht. Als städtebaulich sinnvolle und zweckmäßige Lösung kristallisierte sich dieser Standort Langwahn heraus, so dass hier durch die Ansiedlung eines Einkaufszentrums die Aufwertung einer innerstädtischen Brache zu einem positiven Abschluss gebracht 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. Demnach sind die Umweltauswirkungen der Sonderbaufläche „Stadtzentrum - EWW Fläche“ in ihrer Gesamtheit als „gering“ zu beurteilen.

Eschweiler, den 24.08.2006

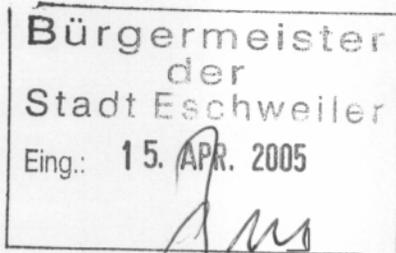


**Stellungnahmen der Bürger
zum Bebauungsplan 269 - Langwahn -**

CITY FOTO

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

An
Herrn Bürgermeister
Rudi Bertram



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. Eingepflegt - 13.04.2005
2. III/101

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

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

B a n k v e r b i n d u n g

Deutsche Bank
Kto.: 2374577
BIZ.: 32070024

61/Planungs- und Vermessungsamt
66/Tiefbau- und Grünflächenamt
4. JULI 2005

CITYmanagement
ESCHWEILER

U 26.7.
FS 1/07

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

Fax: +49 (0)2403 889523

Stadt Eschweiler
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

Stadt Eschweiler
Eing.: 28. Juni 2005
111 / 61

Ihr Schreiben vom:

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen:

Eschweiler, den 25.06.2005

Änderung des Flächennutzungsplans Langwahn

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 den Langwahn Stellung:

Die Planungen zum Langwahn 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 | 6 000 qm |
| Weisweiler | 2 000 qm |

Dem Ausweis von insgesamt 15.500 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.

Registergericht:
Eschweiler
Vereinsreg.-Nr.: 10 B VR 694

Vorstand:
Hans Hauser, Michael Engelbrecht
Stefan Habedank, Michael Strauch

Sparkasse Aachen
Konto 47269600
BLZ 390 500 00

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. Der Mehrumsatz von 22,3 Mio. € geht, da die Zentralität nicht nach Belieben zu steigern ist, (70% der Kunden kommen aus Eschweiler) daher zu Lasten von den vorhandenen Betrieben.

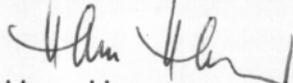
Die obigen Berechnungen zum geplanten Projekte zeigen, dass bei Verwirklichung schwerwiegende negative Folgen für den innerstädtischen Handel erwartet werden. Der vorhandene Leerstand, die geplante Flächenerweiterung in der Rathausresidenz auf der Grabenstraße sowie die ungesicherte Nutzung des Karstadt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

Beim Langwahn ist die Entfernung zu den Fußgängerzonen mit ca 250-350 Metern für einen integrierten Standort viel zu groß. Die erforderlichen Synergie-Effekte zur Belebung der Innenstadt werden nicht erreicht.

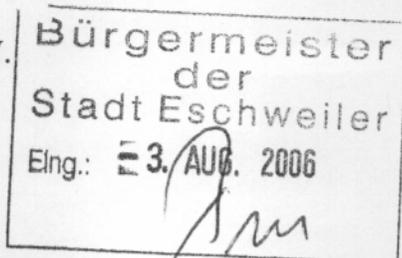
Durch die Realisierung des Projektes würde eine 3-polige Innenstadt entstehen d. h. alle Magnet-Betriebe lägen sternförmig am Rand des Zentrums. Aus Handels- und Kundensicht sind die Laufwege viel zu lang und die Planung führt so nicht zu einer Stärkung sondern zu einer Schwächung der Innenstadt,

Wir halten daher die Ausweisung eines SO-Gebietes für großflächigen Einzelhandel am Langwahn wegen seiner Größe und Lage für extrem „innenstadtschädlich“.

Mit freundlichen Grüßen
CiMa Eschweiler e.V.


Hans Hauser

Citymanagement Eschweiler e.V.



An den Bürgermeister der
Stadt Eschweiler
-FB 610 -Planung und Entwicklung-
Rathausplatz 1
52249 Eschweiler

Nothberger Str.10
52249 Eschweiler

1. Eingepflegt

Eschweiler, den 31.07.06

2. III/6A

Ugwis 6. 30

Bebauungsplan 269 – Langwahn - hier: Bedenken und Anregungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit nicht unberechtigter Sorge begleiten wir Ihre stadtentwicklungspolitischen Aktivitäten, insbesondere Ihre Absichten, mehrere nicht integrierte Standorte als SO-Gebiete mit speziellen innenstadtrelevanten Einzelhandelnutzungen rechtlich abzusichern.

Vorab bitten wir um Entschuldigung für die verspätete Abgabe dieser Anregungen und Bedenken, da wir als Verein mit ehrenamtlichen Vorstandsmitgliedern dieses für Eschweiler Verhältnisse äußerst schnelle B-Plan-Verfahren nicht zeitgerecht verfolgen konnten.

Zu nachfolgenden Punkten möchten wir daher unsere Bedenken, aber auch Anregungen weitergeben und in das derzeit laufende Verfahren einbringen.

1. Integrierter Standort:

Dass für die beabsichtigten SO-Gebiete Auerbachstr. und Drieschplatz noch Diskussionsnotwendigkeiten bestehen, hat uns nicht überrascht. Allerdings sind wir erstaunt, dass das 83. FNP-Änderungsverfahren zum Langwahn trotz **landesplanerischer** und **städtebaulicher Bedenken** verschiedenster Institutionen zu Ende geführt werden konnte.

Wir müssen daher zur Kenntnis nehmen, dass der Planungsbereich Langwahn als **quasi integrierter Standort** angesehen wird, obwohl er nicht Bestandteil des Ortskernes und damit der Innenstadt ist. Diesen Standort noch als der Innenstadt zugeordnet zu bezeichnen, übersieht die vorhandenen **infrastrukturellen Zäsuren**, wie sie durch das Krankenhaus und die Baublöcke zwischen Dechant-Deckers-Str. und Langwahn sowie die L 238 gegeben sind. Der Bau eines Verkehrskreisels am Knoten der westlichen Marienstraße und des Langwahns fördert ohne sonstige Verbindungselemente nicht die Integration des Langwahns in die Innenstadt, sondern sorgt nur für eine in Ansätzen bessere Verkehrsauslastung des Knotenpunktes sowie eine Umfahrmöglichkeit für die aus dem Langwahn ausfahrenden

Besucher (Rechtsabbiegerzwang) und somit bessere Zugänglichkeit des Planbereiches Langwahn für den Individualverkehr.

Das CiMa-Gutachten aus 2003 hat deutlich gemacht, dass der Bereich Langwahn in einem bestimmten Maße durch eine beschränkte Ausweisung von Einzelhandel Synergieeffekte für die Innenstadt bewirken (stärkere Kaufkraftbindung für die Sortimente U-Elektronik sowie Sportbedarf) und auch städtebaulich an die Innenstadt herangeführt und integriert werden kann, wenn in starkem Maße Umfeldpotentiale aufgebaut und einbezogen werden. In der Begründung zum B-Plan wird nur darauf verwiesen, dass im Rahmen des Entwicklungskonzeptes „südliche Innenstadt“ eine Verlängerung der Fußgängerzone über die Hospitalstraße angedacht ist, deren Führung bis an den Langwahn aufgrund der Gegebenheiten vor Ort allenfalls bis zur Dechant-Deckers-Str. realistisch möglich erscheint und als einzige Integrationsmaßnahme wohl keinen städtebaulichen Wert darstellt.

Fazit:

Wir hätten uns gewünscht, dass ein eindeutiger **städtebaulicher Entwicklungsplan** mit den dafür erforderlichen Investitionsmaßnahmen erarbeitet worden wäre, aus dem hervorgeht, wie das Plangebiet Langwahn mit der Innenstadt verzahnt werden soll. Wie die Stadt dies verwirklichen will, sollte daher **zumindest zeitgleich** diskutiert und geplant werden, wenn schon das jetzige Nutzungskonzept als alleinige Alternative zur Diskussion gestellt wird.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

In der Begründung zum B-Plan werden folgende Ziele formuliert:

- a). „Neuordnung der EWW-Brachflächen und Einbindung einer zukunftsfähigen Nutzung in die bestehende Stadtstruktur“

Die Umnutzung und Neustrukturierung des Planbereiches ist unbedingt erforderlich. Die beabsichtigte Nutzung vor allem durch das dominierende Fachmarktzentrum (Marktforum) dürfte jedoch kaum als Integration in die vorhandene Stadtstruktur bezeichnet werden können, welche im Norden durch einen Grüngürtel mit Sportaktivitäten, ansonsten vor allem durch Wohnungsbau geprägt ist. Das beabsichtigte „Torhaus“ an der August-Thyssen-Str. mit Nutzungen im Bereich Fitness und Wellness dürfte noch am ehesten verdeutlichen, wie man sich der Umgebung anpassen und sich in die Stadtstruktur eingliedern kann.

Eine Einbindung der Eingangsbereiche am Langwahn und an der Jahnstraße in die Stadtstruktur **findet** unserer Meinung nach **nicht statt**. Es handelt sich um reine Zu- und Abfahrten zu einem großen ebenerdigen Stellplatzareal.

- b) „Abrundung und Aufwertung der Innenstadt“

Die Abrundung der Innenstadt ist mangels vorhandener infrastruktureller Vorgaben nicht möglich und auch Versuche dazu in der Planung (s.a. Punkt a) nicht zu erkennen. Eine Aufwertung der Innenstadt kann nicht erfolgen durch ein Fachmarktzentrum in Randlage. Durch das beabsichtigte Einzelhandelsangebot ist **reiner Zielkauf** ohne Synergieeffekte für die Innenstadt vorgegeben. Es entsteht ein „Grüne-Wiesen“-Standort, wie er in der Vergangenheit in nahezu allen Gewerbegebieten entstanden ist, mit einer fast rechteckigen

„Verkaufskiste“ und vielen ebenerdigen Stellplätzen davor. 30-jährige Erfahrungen in Eschweiler und in der Region haben jeden Stadtplaner und auch die Verbände des Einzelhandels und der IHK sehr nachdenklich gemacht.

c) „Komplettierung des Geschäftsangebotes“

Die aus dem CiMa-Gutachten zu entnehmenden Hinweise (z.B. Beschränkung auf kaufkraftbindende Sortimente wie U-Elektronik oder auch Sportbedarf) werden in keiner Weise übernommen. Die für Eschweiler sinnvollen Ergänzungs-Einzelhandelsflächen sollen nach bisherigen Vorstellungen der Stadt (Rat und/oder Verwaltung?) an anderen, nicht integrierten Standorten verwirklicht werden (siehe Auerbachstr.). Ein **zusätzliches Nahversorgungszentrum** am Standort Langwahn in einer Größenordnung von 3.500 qm VK (Nettoverkaufsfläche) ist aufgrund der vorhandenen Verteilung der Nahversorgungsangebote in Eschweiler und den Nachbarstädten **in keiner Weise erforderlich**, weil auch keine Nachfrage gegeben ist. Bei einem Zentralitätsgrad von 123 werden schon jetzt 23% des in Eschweiler anfallenden Umsatzes aus den Nachbarstädten generiert, obwohl auch diese mit Nahversorgungszentren, allerdings örtlich integrierten (u.a. Kaufland in Stolberg u. Alsdorf, Edeka in Würselen etc.) „aufrüsten“.

d) „Fortführung des Plätze-, Wegekonzeptes zur Attraktivitätssteigerung der Geschäftslagen“

Im städtebaulichen Entwurf und im Bebauungsplan können wir nicht erkennen, dass klare städtebauliche Verbindungen zwischen Schul- und Hallenbadkomplex und der Innenstadt aufgebaut werden. Verbindungen zwischen den Straßen werden vielmehr nur durch große Stellplatzzufahrten vom Langwahn und der Jahnstraße hergestellt. **Städtebaulich ansprechende Verbindungen** mit definierten Wegen und Anschlüssen an die Nachbarnetze sowohl für Fußgänger-, Radfahrer und PKW's **sind vorstellbar, aber nicht dargestellt**.

Fazit:

Die beabsichtigten städtebaulichen Zielsetzungen (siehe Begründung zum B-Plan) werden in keiner Weise erfüllt, so dass dieser B-Plan den erforderlichen Ansprüchen an zeitgemäßem Städtebau nicht genügt und **somit rechtlich angreifbar** wird.

Als größtes Problem erweist sich die beabsichtigte Nutzung als Fachmarktzentrum, welche eine Integration in die vorhandene Stadtstruktur unmöglich macht. **Alternative Nutzungen** wie Wohnungsbau (mit Altenwohnungen in der Innenstadt etc., Mehrgenerationenhäuser) und speziellen Dienstleistungen gerade in Verbindung zum Krankenhaus sowie ergänzendem Einzelhandel werden nicht vorgestellt. Normalerweise werden **stadtentwicklungspolitische Ziele in Bebauungsplänen** umgesetzt, wobei öffentliche und private Interessen miteinander abgewogen werden. In diesem Bebauungsplan ist leider nur die **private Interessenlage** eines Projektentwicklers / Investors zu erkennen.

3. Umsatzumverteilungen

Laut B-Plan-Entwurf werden max. 6.000 qm großflächiger Einzelhandel ausgewiesen. Auf nahversorgungsrelevante Sortimente dürfen max. 3.500 qm VK, auf zentrenrelevante jeweils 1.500 qm VK, aber max. 3.000 qm VK entfallen.

Bei einem Fachmarktkonzept wie dem hier vorgestellten wird ein nicht unerheblicher Umsatz generiert, welcher zu Umsatzumverteilungen führen wird.

Die Umsatzverteilung ist richtigerweise zuerst einmal nur eine ökonomische, nicht eine planungsrechtliche Größe. Für dieses Bebauungsplanverfahren wäre es für die weitere Diskussion aber sehr hilfreich gewesen, wenn seitens der Stadtverwaltung ein Gutachten über die Auswirkungen der Ansiedlung und somit die Umsatzumverteilung in einzelnen Sortimenten in Auftrag gegeben worden wäre. Nur an einer kleinen Stelle in der Begründung zum B-Plan wird der Versuch unternommen, beim Sortiment Textilien und Bekleidung zu relativieren, allerdings nicht darzustellen, welche Auswirkungen ein 1.500 qm großer Textilmarkt hat.

a) Täglicher Bedarf (Lebensmittel, Gesundheits- und Körperpflege)

Laut CiMa-Gutachten gibt es in diesem Sortiment in Eschweiler 158 Betriebe mit 27.000 qm Verkaufsfläche und einem Jahresumsatz von ca. 161 Mio € bei einer Handelszentralität von 123.

Dies allein bedeutet schon, dass zusätzliche Verkaufsflächen nicht erforderlich sind, dass sie zu einem Verdrängungswettbewerb und somit Umverteilungen und Geschäftsaufgaben führen werden. In diesem Sortiment konsumieren die Eschweiler selbst ca. 131 Mio €/a. Mit dem neuen Fachmarktzentrum werden Umsätze von 17,5 Mio €/a erzielt, so dass somit in Eschweiler **ca. 13,5 % des Umsatzes** in diesem Sortiment durch die Ausweisung im Langwahn umverteilt wird.

b) Textilien, Bekleidung

Auf ca. 17.350 qm werden ca. 49 Mio €/a bei einem Zentralitätsgrad von 166 umgesetzt. Von der Eschweiler Bevölkerung werden somit ca. 29,5 Mio €/a umgesetzt. Bei einem Umsatz von ca. 3.500 €/qm werden auf den Standort Langwahn 5,25 Mio €/a entfallen, was zu einer **Umsatzumverteilung in Eschweiler von ca. 18%** führen wird.

c) Schuhe

In Eschweiler werden ca. 6 Mio €/a in diesem Segment umgesetzt. Ein Schuhgeschäft mit ca. 1.000 qm VK wird somit 2 Mio €/a generieren, sodass **mindestens 33%** des Umsatzes umverteilt werden.

Fazit:

Die Umsatzverteilung ist zwar nur eine ökonomische Größe und zunächst planerisch nicht relevant; sie ist aber wichtig, wenn sich daraus wesentliche, negative städtebauliche Wirkungen ableiten lassen. Ein Urteil des OVG Münster (OVG NW, AZ 7A 2902/93) vom 05.09.97 macht deutlich, dass **Umsatzumverteilungen von 10% und mehr nicht mehr als unwesentlich** betrachtet werden können.

Da die Umsatzumverteilungen der beabsichtigten Planung die bisher richterlich vorgegebenen Werte um das zwei- bis vierfache übersteigen, muss somit von einer wesentlichen städtebaulichen Auswirkung auf die Stadt Eschweiler und teilweise die Region ausgegangen werden, da vorhandene Verkaufsflächen in nicht unerheblichem Maße verdrängt und wegfallen werden.

Bei den oben aufgeführten Daten handelt es sich um Daten, welche sich auf Gesamt-Eschweiler beziehen. **Für Eschweiler-Mitte dürften sich somit Umsatzumverteilungen in einzelnen Sortimenten in viel höherer Größenordnung ergeben.**

Die von den Nachbarstädten sowie dem Einzelhandelsverband und der IHK vorgetragenen Bedenken haben somit den Kern der Problematik getroffen. Auch diese Auffassungen sollten nachdenklich stimmen.

4. Zusammenfassung

Wir halten fest, dass drei wichtige Punkte einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entgegenstehen:

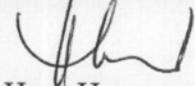
- a) Beim Langwahn handelt es sich um **keinen integrierten Standort**, es sei denn, die Stadt würde **zeitgleich ein städtebauliches Entwicklungskonzept** mit Investitionsmaßnahmen zur Verzahnung der Innenstadt mit dem Langwahn beschließen.
- b) **Alle** in der Begründung aufgeführten **städtebaulichen Ziele werden nicht umgesetzt** oder verfehlt, u.a. auch durch das Fehlen alternativer Nutzungskonzepte für dieses EWV-Areal.
- c) **Umsatzumverteilungen** finden in einer Größenordnung (bis zu 40% in einzelnen Sortimenten) durch den Standort Langwahn statt, die nicht nur für Eschweiler-Mitte, sondern für die Gesamtstadt und die Region erhebliche städtebauliche Auswirkungen zeitigen.

Damit werden die Aussagen dieses Bebauungsplanentwurfes 269 – Langwahn - mit schwierigen und unnötigen Problemen belastet und rechtlich in starkem Maße angreifbar.

Als „Bedenken- und Anregungsträger“ bitten wir den Rat der Stadt, dieses Vorhaben noch einmal zu überdenken und Planalternativen für das ehemalige EWV-Gelände zur Diskussion zu stellen. Darüber hinaus wäre es schade, wenn das zu beplanende Areal nicht dazu genutzt wird, die in der Begründung aufgezeigten städtebaulichen Ziele (wie Verbindung des Schul- und Sportgürtels mit der Innenstadt oder Einbindungen in die vorhandene Stadtstruktur) in großen Teilen zu verwirklichen.

Unsere Anregungen sollten sich - unseres Erachtens nach - in den zukünftigen Beschlüssen zu diesem Bebauungsplan niederschlagen .

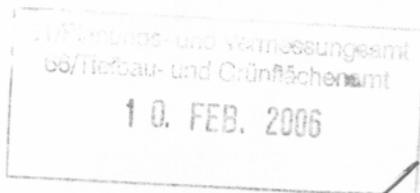
Mit freundlichen Grüßen



Hans Hauser

Helga Pflanz
Königsberger Str. 31
52249 Eschweiler

4. Febr. 2006



14/02.
14/02

Herrn
Rudi Bertram
Bürgermeister der Stadt Eschweiler
Rathaus

52249 Eschweiler

TH/01

Früheres Gelände Licht- und Kraftwerke auf dem Langwahn

Sehr geehrter Herr Bertram,

ich denke, dass Ihnen die Meinungen Ihrer Mitbürger doch von Interesse sind; aus diesem Grunde habe ich mich nun entschlossen, Sie anzuschreiben:

Als ich seinerzeit durch die hiesige Presse über ein geplantes Marktcenter oder -gelände informiert wurde, fand ich das sofort toll. Nur beim Lesen des Artikels erfuhr ich dann, (die Enttäuschung war sehr groß) dass es nicht so gemeint war, wie es meiner Vorstellung entsprach. Angedacht war, hier einige Läden für den Verkauf von techn. Artikeln usw. unterzubringen. So war auch der Protest aus der Eschweiler Geschäftswelt zu verstehen. Das haben wir doch schon alles und überall. In der vergangenen Woche wurde nun wieder in der Zeitschrift berichtet, aber konkret ist ja nun noch nichts.

Wie gesagt, ich hatte die Idee falsch verstanden, und zwar wirklich als eine sogenannte Markthalle, richtige Markthallen wie sie in anderen Ländern üblich sind (und die Deutschen finden das wundervoll) und auch in einigen deutschen Städten in kleiner Version betrieben werden. Es wäre doch wunderbar, wenn alle Marktstände hier untergebracht würden. Dies hätte erhebliche Vorteile: Kein Verlegen wegen etwaiger Veranstaltungen mehr, im Winter bessere Verkaufsbedingungen für die Marktbesucher. Möglich wäre auch, daß täglich in kleinen Läden hier frisches Gemüse, Brot, Wein usw. verkauft werden. Natürlich müßte man auch einen entsprechenden Imbiß einrichten, wo man evtl. ein Gläschen Wein (u.a. von unseren guten deutschen) trinken könnte.

Das wäre doch eine tolle Idee und wirklich was Neues, oder ist dies für Eschweiler zu hoch?

Bei dieser Gelegenheit möchte ich noch 2 weitere Punkte ansprechen:

- Entlang des Spazierweges oberhalb des Wirtschaftsweges Wardenslinde – Dürwiß sind einige Abfallkörbe von wem auch immer angebracht worden. Diese sind seit

langer Zeit gut befüllt und auch die Gegend rundherum. Da diese jedoch nie geleert werden (von wem auch immer), wäre es doch besser diese zu entfernen.

- Als Hundebesitzer weiß ich sehr wohl Bescheid um meine Pflichten bezüglich der Hinterlassenschaften meines Hundes. Warum stellt die Stadt nicht an entsprechenden Stellen Hundekotbehälter mit Plastiktüten auf. Einen kleinen Teil der eingezahlten Hundesteuer müßte doch hierfür freigesetzt werden. Auch hier hinkt Eschweiler hinterher. Hier war heute wieder eine Beschwerde in der Zeitung bezüglich Stadtgarten.

So, dies waren nun für heute meine Anregungen oder Ideen oder Überlegungen.

Ich wünsche Ihnen weiterhin viel Erfolg und eine gute Karnevalszeit.

Mit freundlichen Grüßen

Hilga Pfleus

Claus-Dieter Härchen

61/Planungs- und Vermessungsamt
66/Tiefbau- und Grünflächenamt
52249 Eschweiler, 10.03.2006
Preyerstr.72
13. MRZ 2006

Eschweiler, 10.03.2006
Preyerstr.72

U 14.3.

An die
Stadtverwaltung Eschweiler
Rathausplatz 1
52249 ESCHWEILER

Bürgermeister
der
Stadt Eschweiler
Eing.: 10. MRZ. 2006

Fg 14/3

Bebauungsplan 269 -Langwahn-

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Bebauungsplan rege ich an
vom Planinhalt Abstand zu nehmen.

Falls der Planinhalt weiter verfolgt werden soll, schlage ich vor,
zunächst das weitere Planverfahren auszusetzen und eine intensive Bürgerbeteiligung
durch eine Einwohnerversammlung stattfinden zu lassen.

III/61
(im Wert Fk. $\frac{13}{3}$ €)

Der ganz überwiegende Teil des Plangebiets stellt ein Sondergebiet dar, auf dem ein Investor für REWE 2.509, für Penny 1.206, für C & A 1.200, für Takko 605, für Shoe4You 604 und für Rossmann 604 Quadratmeter (qm) Verkaufsflächen vorsieht. Selbst wenn sich dieser Besatz ändern sollte, geht es um Verkaufsflächen zwischen 5.000 und 6.000 qm. Ihnen dienen zwischen 350 und 476 Stellplätze mit Zu-/Abfahrten über Langwahn, Thyssen- und Jahnstraße. Wesentliches Planungsziel ist die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe.

1. Es mag sein, daß es in Eschweiler eine Chance für überörtliche Kaufkraftbindung gibt. Sie engt sich allerdings auf Unterhaltungselektronik und Sportartikel ein (sog. "Einzelhandelsgutachten" von CIMA, Bonn, März 2003). Um beide Branchen in Eschweiler anzusiedeln, reicht z.B. das freie Areal östlich REAL. Großflächiger Einzelhandel stellt dort die schlüssige Vollendung der Entwicklung in diesem Gebiet dar. Einer zusätzlichen Ausweisung eines Sondergebiets bedarf es am Langwahn also nicht.

2. Die mit dem Planinhalt beabsichtigten Ansiedlungen können die innerstädtische Wirtschaftsstruktur kaum verbessern. Denn, so die Gutachter, es gibt nur begrenzten sortenspezifischen Entwicklungsspielraum in Eschweiler. Mit dem Langwahnprojekt ist deshalb anstelle von Verbesserungen eher das Gegenteil zu befürchten. Auch die Gutachter erkennen, daß der Bebauungsplan in seiner jetzigen Struktur sowohl zu einem Stadtumbau als auch zu einer erheblichen Einschränkung der Entwicklungsspielräume vor allem für das CityCenter führen wird. Dort werden sogar Betriebsstillegungen erwartet. Konsequenz aus einer solchen Beseitigung eines städtebaulichen Mißstandes am Langwahn wäre die Verursachung eines neuen Mißstandes mindestens im CityCenter.

3. Mit ihren Bewertungen der Aussichten für das Plangebiet sind die Gutachter gleich in mehreren Formulierungen vorsichtig. Außerdem stellen sie einer vielleicht positiven Entwicklung am Langwahn maßgebliche infrastrukturelle Vorleistungen durch die Stadt voran. Schließlich ist bei der weiteren Beplanung des Langwahngeländes der Stillstand in der Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen (so CIMA ebenso wie Bertelsmann-Stiftung zu Eschweiler in "Wegweiser demographischer Wandel", 2006). Sollten Wachstumspotentiale überhaupt noch bestehen, so suchen sie die CIMA-Gutachter in der Stadtrand(zu)wanderung aus dem Aachener Verdichtungsraum. Nicht zuletzt sehen sie Aussichten für Unterhaltungs- und Sportartikelmärkte bloß als "möglich" an und stellen fest, daß "der Einzelhandel in Eschweiler mit Blick auf die wirtschaftsräumliche Lage und den regionalen Wettbewerb gut positioniert ist." Es gebe nur noch begrenzte Entwicklungsgelegenheiten (s.o.).

4. Als städtische Vorleistungen erwarten die Gutachter eine "umfassende städtebauliche Anbindung des Bebauungsplangebietes an die Marienstraße." Der Bebauungsplan sieht jedoch keine städtebaulichen Aktivitäten, sondern lediglich verkehrliche Begleitaktivitäten (insbes. Kreisverkehr Langwahn) vor. Erst recht sind die mit dem Plan bekannt gewordenen Maßnahmen nicht umfassend; jedenfalls müssen sie so durchgreifend sein, daß sie die Trennlinie, bestehend aus Dechant-Deckers-/Franzstraße, gegenüber dem Stadtkern nachhaltig aufheben.

5. Seien es die in der Begründung benannten 350, seien es die den Planunterlagen entnehmbaren 476 Parkplätze, beides belastet die Nachbarbereiche des Plangebiets. Die Zu-/Abfahrten durch Thyssen- und Jahnstraße werden intensiv von Kindern genutzt, die zum Kindergarten, zur Schule und zu den Sportstätten gehen. Die mit den zahlreichen Parkplätzen verbundenen Ziel-/Quellverkehre verursachen Gefahrensteigerungen.

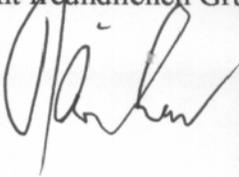
6. Zwar braucht der Bebauungsplan nicht vorrangig private wirtschaftliche Interessen zu schützen. Es erhebt sich jedoch die Frage, ob auf die vorhandenen gebührenpflichtigen Parkhäuser im CityCenter und bei P & C mehr Rücksicht genommen werden muß, anstatt sie mit mehreren hundert sicherlich entgeltfreien neuen Parkplätzen konkurrieren zu lassen. Für mehr Rücksichtnahme spricht die spezielle Eschweiler Situation. Denn seit fast drei Jahrzehnten begründen Eschweiler und das städtische Marketing den Ruf als Einkaufsstadt nicht zuletzt mit dem auf privates Risiko geschaffenen Parkplatzangebot im CityCenter. Besonderes Engagement der Stadt ist erst kürzlich neben die private Initiative zur Errichtung des Parkhauses neben P & C getreten.

7. Die Stellungnahmen von IHK und CityManagement aus Mai bzw. Juni 2005 sind weiter zu beachten. Im vorigen Jahr hatten die Investitionsabsichten stadtstrukturell ansprechendere Inhalte. Waren gleichwohl schon damals die Stellungnahmen von IHK und CityManagement angebracht, so gilt das gegenüber den neueren Investitionsvorstellungen um so mehr. Soweit sie dem hier Vorgetragenen nicht widersprechen, werden deshalb die beiden Stellungnahmen auch zum Inhalt der heutigen Anregungen gemacht.

8. Bei alledem soll auf die Planung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel am Langwahn verzichtet werden. Will man jedoch an der Planung festhalten, so ist eine städteplanerische Gesamtkonzeption als Leitbild für die Kernstadt unerlässlich. Sie muß die Einzelheiten des gutachterlich vorausgesagten städtebaulichen Umbaus bestimmen und für Stadt und Bürger wirtschaftlich einschätzen. Dazu gehört auch, mit Hilfe der weiteren Stadtplanung die leicht unterdurchschnittliche Kaufkraft in Eschweiler "durch Zuzug kaufkraftmäßiger Bevölkerung das Kaufkraftniveau zu stabilisieren" (CIMA; ebenso Bertelsmannstiftung, s.o.). Es soll noch offenbleiben, ob diese gutachterliche Empfehlung auch durch eine Umplanung für das Langwahngelände mindestens teilweise verwirklicht werden kann.

9. Es ist leicht nachvollziehbar, daß sich das Langwahnprojekt vielfältig auf Eschweiler auswirkt. Ob zu den jetzigen oder zu überarbeiteten Planinhalten verdient eine so weit tragende Planung die Einbeziehung der Einwohner über die Möglichkeiten bloßer schriftlicher Stellungnahmen hinaus. Deshalb sollte mit vorbereitenden Informationen sowie unter Beteiligung vor allem von IHK und CityManagement Gelegenheit für intensive Bürgerbeteiligung in einer Einwohnerversammlung gegeben werden. Dafür und für die anschließende Auswertung aktuell gewonnener Erkenntnisse ist die vorläufige Aussetzung des Verfahrens gedacht.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name, possibly 'J. K.', written over the printed text 'Mit freundlichen Grüßen'.

61/Planungs- und Vermessungsamt
66/Tiefbau- und Grundsicherung
28. JUNI 2006

Kaldenbach & Taeter
Wirtschaftsprüfer · Steuerberater · Rechtsanwalt

Dipl.-Kfm. Walter Kaldenbach · WP/StB
Markus Rössel · RA
Neue Königstraße 52
50321 Brühl
Telefon: 022 32 / 94 53 10
Fax: 022 32 / 13 39 7
e-mail: ktbruehl@kaldenbach-taeter.de

Kaldenbach & Taeter · WP/StB/RA · Neue Königstraße 52 · 50321 Brühl

Herrn
Bürgermeister
Rudi Bertram
Rathaus
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

Bürgermeister
der
Stadt Eschweiler
Eing.: 18. JUNI 2006

Dipl.-Kfm. Jürgen Taeter · WP/StB
Wirtelstraße 43
52349 Düren
Telefon: 024 21 / 28 44 0
Fax: 024 21 / 28 44 30
e-mail: ktdueren@kaldenbach-taeter.de

Steuernummer: 224/5137/1738

Vore I le Rul

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben

Unser Zeichen

Datum

K

16.06.2006

III/61

Marga Flegel
Neustraße 26
52249 Eschweiler

Hier: Erschließung eines Einkaufszentrums am Langwahn

*Kopie f. IIRF
m. d. B. R.*

Sehr geehrter Herr Bertram,

unserer o.a. Mandantin ist zu Ohren gekommen, dass die Stadt Eschweiler plant, ein neues Einkaufszentrum am Langwahn (ehemalige Licht- und Kraftwerke) zu erschließen. Deshalb wenden wir uns namens und im Auftrag unserer o.a. Mandantin an Sie.

*27/6
RM
u. l. 1. 27/06*

Die Stadt Eschweiler verfügt bereits über zwei Einkaufszentren und zwar zum einen im Bereich Marien-, Graben-, Englerth-, Ufer- und Neustraße und zum anderen im City-Center. In diesen beiden innerstädtischen Einkaufszentren stehen nach unserer Information z.Z. ca. 8.000 m² Verkaufsfläche leer. Schon dies bleibt weder auf die Investoren noch auf den Einzelhandel ohne Auswirkung. Beide leiden seit Jahren unter diesem Zustand.

Die Erschließung eines weiteren Einkaufszentrums in fußläufiger Entfernung hat sicherlich neben weiteren Leerständen erhebliche Einkommenseinbußen beim Einzelhandel in den bestehenden Zentren zur Folge. Beide Zentren drohen dadurch in eine Abwärtsspirale zu geraten.

Unserer Mandantin ist es nach längerem Leerstand erst im Jahr 2004 gelungen, ihr vorher durchaus bereits vorzeigbares Ladenlokal mittels Aufwendungen in sechsstelliger Höhe für den C&A Kidstore herzurichten. Bei infolge der Leerstände sowie der konjunkturellen Entwicklung deutlich gesunkenen Mieten können Sie sich sicher vorstellen, dass sich eine solche Investition nicht in wenigen Jahren amortisiert.

Aber nicht nur für unsere Mandantin, sondern für alle Kaufleute und auch Hausbesitzer in den beiden bereits bestehenden Zentren brächte die Erschließung eines weiteren Zentrums -u.U. verbunden mit der Schließung des C&A Kid Stores auf der Neustraße- massive Nachteile, da sich der

Kid Store seit seiner Eröffnung durchaus als Frequenzbringer für den Bereich Marien-, Graben-, Englerth-, Ufer- und Neustraße erwiesen und somit zur Stabilisierung der Verhältnisse beigetragen hat.

Ich möchte Sie deshalb namens und im Auftrag unserer o.a. Mandantin eindringlich bitten, von einer eventuell geplanten Erschließung eines weiteren Einkaufszentrums am Langwahn Abstand zu nehmen, um eine Kannibalisierung der dann drei innerstädtischen Einkaufszentren (mit entsprechend negativen Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Eschweiler) zu vermeiden.

mit freundlichen Grüßen

Taeter Kaldenbach

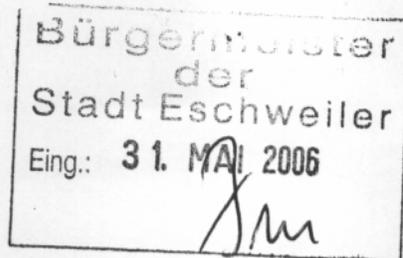
| Eingang Dez. III | |
|--|---|
| 27. JUNI 2006 | |
| <input type="checkbox"/> PA | <input type="checkbox"/> Kenntnis |
| <input type="checkbox"/> VVO | <input type="checkbox"/> Prüfung/Bericht |
| <input type="checkbox"/> Lenkung | <input type="checkbox"/> Arbeits-/Projekt- Rücksprache |
| <input type="checkbox"/> Bauroutine | <input type="checkbox"/> weitere Veranl. |
| <input type="checkbox"/> 60 | <input type="checkbox"/> Erledigung |
| <input checked="" type="checkbox"/> 61 <i>i. d. BP</i> | <input type="checkbox"/> zur Zeichnung vorlegen |
| <input type="checkbox"/> 63 | |
| <input type="checkbox"/> 66 | |

Lieselotte Plönnies

Wiesenkoppe 6
52249 Eschweiler
Tel. 02403/83 99 33

29.05.2006

Herrn
Bürgermeister
Rudi Bertram
Rathausplatz 1
52249 Eschweiler



Empfangsb.
III/6/1

Betr.: B-Planverfahren Langwahn

Sehr geehrter Herr Bertram,

die Bemühungen der Stadt Eschweiler, um die zukünftige Gestaltung und Nutzung der Grundflächen der ehemaligen Licht- und Kraftwerke (LIKRA), berühren mich als Eigentümerin des unmittelbar angrenzenden oben erwähnte Grundstückes verständlicherweise ungemein. Zur Verdeutlichung darf ich auf folgende Berührungspunkte hinweisen:

- Seit vielen Jahren ist mir bzw. jetzt meiner Tochter Frau Beate Krieg (Mieterin des Einfamilienhauses Langwahn 56), seitens der LIKRA, die unentgeltliche Nutzung von zwei Stellplätzen genehmigt worden. Dies ist im Zusammenhang mit dem Bau der an mein Wohnhaus grenzenden zweiten Trafostation zusehen.
- Gleichzeitig gestattete uns die LIKRA bei Bedarf die Zufahrt zu dem hinter meinem Wohnhaus gelegenen Garten über das LIKRA-gelände hinweg
- Seitens der LIKRA war bisher zugesichert, dass regelmäßig jährlich die in der LIKRA-Grünanlage stehenden Bäume soweit diese auf mein Grundstück ragen, beschnitten wurden und das gesamte dadurch angefallene Schnittgut durch die ausführende Firma (Gartenbau Zimmermann) entsorgt wurde.

Dankend darf ich erwähnen, dass unser Verhältnis zu LIKRA und den verantwortlichen Herren stets von Wohlwollen seitens der LIKRA geprägt war. Bitte haben Sie Verständnis dafür, wenn ich mir angesichts der derzeit in Planung befindlichen anderweitigen Nutzung der gesamten LIKRA-Fläche einschließlich des damit verbundenen Eigentümerwechsels, Sorgen um den Weiterbestand der vorher beschriebenen „Rechte“, die leider nie verbrieft wurden, sondern sich nur aus mündlichen Zusagen herleiten mache. Bis heute zu, bin ich den dafür zuständigen der LIKRA bzw. der Nachfolgegesellschaft dankbar. Meine Hoffnung ist aber, dass die derzeit laufenden Planungen über die Neugestaltung- und Nutzung meine beschriebenen „Rechte“, Beachtung finden und weiter angemessen bestehen bleiben.

Gestatten Sie mir bitte auch, einen eigenen Gedanken und Vorschlag zur zukünftigen Gestaltung des zum Langwahn gelegenen Teils des LIKRA-Grundstückes einzubringen:

Nach Einsichtnahme erster veröffentlichter Zeichnungen der Neugestaltung, ist wohl vorgesehen, unmittelbar neben meinem Haus ein neues mehrgeschossiges Gebäude zu errichten. Dies setzt voraus, dass die zurZeit noch in Betrieb befindliche Trafostation außer Betrieb genommen wird. Wann dies geschehen wird, ist mir unbekannt.

Ich frage aber dennoch hiermit an, ob dass eingeschossige Gebäude dieser Trafostation bzw. Trafostationen, nicht von mir käuflich erworben werden kann und wir dieses dann zu Garagen umgestalten können. Die Abmessungen des Gebäudes sind durchaus dafür geeignet und ich sehe auch hier die Möglichkeit, den Baukörper dieser Garage in einem planenden Neubau zu integrieren, da wie gesagt die Aussenwand sich unmittelbar an mein Haus anschließt.

Sollte die Neuplanung so nicht vorgesehen sein, so möchte ich darum bitten, mir eine Neubau einer Garage im hinteren Teil meines Gartens einschließlich einer Zufahrt über das neu zugestaltene LIKRA-Gelände zu ermöglichen bzw. zu bewilligen.

Ich möchte Sie höflichst bitten, sich mit meinen Gedanken und meinen Interessen anzufreunden und diese in die zukünftigen Planungen einzubeziehen. Die bisher für uns eingeräumte Nutzung der zwei Stellplätze, würde dann in diesem Falle hinfällig.

Eine Abschrift dieses Schreibens übersende ich der EWW Energie- und Wasserversorgung GmbH.

Vielen Dank für Ihr entgegen gebrachtes Interesse
Mit freundlichen Grüßen

Lieselotte Plönnes

Plönnes

**Stellungnahmen der Behörden
zum Bebauungsplan 269 - Langwahn -**

IHK Aachen | Postfach 10 07 40 | 52007 Aachen

Stadt Eschweiler
Herrn Schopp
Postfach 1328
52233 Eschweiler

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

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

Auskunft erteilt
Reinhard Bey
Telefon: 0241 4460-281
Telefax: 0241 4460-153
E-Mail: recht@aachen.ihk.de

Unser Zeichen
be/lü, V, 3

Ihre Zeichen/
Ihre Nachricht vom
18.05.2005
610.22.10.269

Stadt Eschweiler
Eing.: 27. Mai 2005
21.5.161

Aachen,
25. Mai 2005

Bauleitplanung

hier: 83. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bebauungsplan Nr. 269 - Langwahn -

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Eschweiler beabsichtigt am Langwahn ein Sondergebiet auszuweisen. Im Sondergebiet sollen Verkaufsflächen von bis zu 6.000 qm mit ca. 350 Stellplätzen errichtet werden. Vorgesehen sind mehrere Fachmärkte, vornehmlich aus den Bereichen Lebensmittel, Fitness, Wellness, Beauty, Sportartikel und Bekleidung. Eine detaillierte Beschreibung der Nutzung und der Sortimente liegt nicht vor. Somit ist auch eine dezidierte Auseinandersetzung mit den Planungen nicht möglich.

Überschlägig kann von einem potenziellen Umsatz am Standort in der Größenordnung von etwa 15 Millionen Euro ausgegangen werden. Diese neuerliche Verkaufsflächenexpansion ist im Zusammenhang mit weiteren Planungen in der Stadt Eschweiler zu betrachten. Hier sind vor allem die Errichtung eines Fachmarktcenters in der Auerbachstraße, eines SB-Marktes in Weisweiler sowie eines weiteren Discounters in Königsbenden zu nennen, Insgesamt dürfte der potenzielle Umsatz aller Planungen die 60 Millionengrenze streifen. Dies entspricht mehr als 20 Prozent des Nachfragevolumens der Stadt.

Das "Einzelhandelskonzept für die Stadt Eschweiler" geht von einem zurzeit in Eschweiler getätigten Umsatz in der Größenordnung von rund 317 Millionen Euro aus. Dem steht eine Nachfrage von 270 Millionen Euro gegenüber. Im Ergebnis bedeutet dies, dass der Umsatz bereits jetzt deutlich über der Nachfrage liegt. Die geplanten Verkaufsflächenexpansionen werden nicht zu neuen Umsätzen, sondern lediglich zu Umverteilungen führen, die in erheblichem Umfang zu Lasten der bestehenden Geschäfte in integrierten Lagen und hier in Citylagen gehen werden. Die Folgen liegen auf der Hand: Der Leerstand wird wachsen, die Attraktivität der Innenstadt wird sinken.

"Der Standort Langwahn ist nicht unmittelbar an die bestehenden Einkaufslagen angebunden. Insbesondere für die nördliche Innenstadt bleiben positive Entwicklungspotenziale begrenzt. Der Standort Langwahn wäre ein vierter unabhängiger Standortbereich von den übrigen Einkaufsbereichen der Eschweiler Innenstadt." Diesen Ausführungen im CIMA-Gutachten können

wir uns voll ganz anschließen. Durch die Errichtung eines Fachmarktcenters am Langwahn wird der Druck auf die Eschweiler Innenstadt erheblich zunehmen.

Zu den von der Verwaltung in der Presse zitierten "Defiziten" des Eschweiler Einzelhandels möchten wir exemplarisch den Bereich Sportartikel herausgreifen. Von der gesamten Nachfrage der Eschweiler Bevölkerung werden 800.000 Euro nicht durch Umsätze in Eschweiler gedeckt. Unter Zugrundelegung eines üblichen Quadratmeterumsatzes von 2.000 Euro würde sich eine Verkaufsfläche von gerade mal 400 qm ergeben.

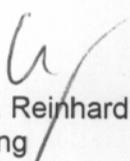
Zum periodischen Bedarf sei noch angemerkt, dass bereits jetzt der Umsatz das Nachfragevolumen um 31 Millionen Euro übertrifft. Zu der Etablierung eines Bekleidungshauses im Segment "Young Fashion" verweisen wir auf die Ausführungen im CIMA-Gutachten, Seite 130.

Im Ergebnis ist damit zu rechnen, dass die Ansiedlung des Fachmarktzentruns am Langwahn erhebliche städtebauliche Auswirkungen in der Innenstadt nach sich ziehen wird, die sich durch die weiteren geplanten Verkaufsflächenexpansionen in Eschweiler noch deutlich verstärken.

Freundliche Grüße

Industrie- und Handelskammer
Aachen

i. A.


Dipl.-Betriebsw. Reinhard Bey
Geschäftsführung

AL 61 n. H.M., ed 2/3/3

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

Industrie- und Handelskammer
Aachen



TO zum WO ed. 21/2.06

IHK Aachen | Postfach 10 07 40 | 52007 Aachen

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

Stadt Eschweiler
Postfach 13 28
52233 Eschweiler

61/Planungs- und Vermessungsamt
66/Tierbau- und Grünflächenamt
2 2. FEB. 2006

Stadt Eschweiler
Eing.: 20. Feb. 2006
11/16

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

Unser Zeichen
lem/ste, V, 3

Ihre Zeichen/
Ihre Nachricht vom
610.22.10.269/
2.2.6

Aachen,
17. Februar 2006

Kopie b-I
226
20.2.06

Bebauungsplan 269 – Langwahn -

Sehr geehrte Damen und Herren,

unsere Stellungnahme vom 25.5.2005 hat weiterhin Bestand. Die insgesamt geplante Verkaufsfläche von 6.000 m² hat sich nicht verändert. Bis zu 40 % des potenziellen Nachfragevolumens in verschiedenen Segmenten würden am Standort Langwahn gebunden werden.

Mittlerweile liegt eine Verkaufsflächenbegrenzung von einzelnen Sortimenten vor:

- Nahversorgungsrelevante Sortimente bis max. 3.500 m²
- Zentrenrelevante Sortimente bis max. 3.000 m², davon Bekleidung bis max. 2.000 m², übrige zentrenrelevante Sortimente jeweils bis maximal 900 m² Verkaufsfläche.

Unter der Annahme eines Umsatzes von 5.000 Euro/m² ergibt sich für die nahversorgungsrelevanten Sortimente ein Umsatz von insgesamt 17,5 Millionen Euro. Bei einer Einwohnerzahl der Stadt Eschweiler von insgesamt 55.670 und einem angenommenen Nachfragewert von 2.100 Euro/m² besteht ein Nachfragevolumen für nahversorgungsrelevante Sortimente in der Stadt Eschweiler von rund 117 Millionen Euro. Am Standort Langwahn würden rund 15 % der Nachfrage an nahversorgungsrelevanten Sortimenten gedeckt werden. Angesichts der integrierten Lage des Standortes würden wir die Ansiedlung zur Deckung der Nachfrage im Stadtzentrum als verträglich ansehen.

Bei den zentrenrelevanten Sortimente soll Bekleidung auf maximal 2.000 m² Verkaufsfläche zulässig sein. Bei einem angenommenen Umsatz von 2.000 Euro/m² ergäbe sich ein Gesamtumsatz im Bereich Bekleidung von 4 Millionen Euro. Bei einem Nachfragevolumen in der Stadt Eschweiler im Bereich Bekleidung von 26,5 Millionen Euro (nach den Angaben der GfK Nürnberg, 2005) entfielen auf den Standort Langwahn 15 %. Dies entspräche – zusammen mit den übrigen zentrenrelevanten Sortimenten – einer beträchtlicher Konzentration an Kaufkraft.

Kritisch anzusehen sind die Sortimente Schuhe und Sport. Bei der Ansiedlung des Sortimentes Schuhe auf maximal 900 m² Verkaufsfläche und einem angenommenen Umsatz von 2.000 Euro/m² ergäbe sich ein Gesamtumsatz im Segment Schuhe von 1,8 Millionen Euro. Bei einem Nachfragevolumen in der Stadt Eschweiler von 6 Millionen Euro im Bereich Schuhe (sie-

he GfK Nürnberg) bedeutete dies eine Konzentrierung von 30 % des Nachfragevolumens auf den Standort Langwahn. Bei einer realistischere angenommenen Bindungsquote von 75 % – selbst im Oberzentrum Aachen wird keine höhere Quote erreicht – ergäbe sich sogar eine Konzentration von 40 % der Nachfrage im Sortiment Schuhe am Langwahn. Auch im Sortiment Sport entfielen 40 % des Nachfragevolumens auf den geplanten Standort.

Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 25.5.2005 ausgeführt, wird es durch die Einzelhandelsplanungen am Langwahn zu teilweise erheblichen Umverteilungen zu Lasten vorhandener Geschäfte in integrierten Lagen und in der Innenstadt führen. Betroffen wären die Sortimente Bekleidung/Textilien, Schuhe und Sport. Unsere Bedenken hinsichtlich des Standortes Langwahn sehen wir auch in den aktuellen Investorenplanungen bestätigt. Wie wir aus der Presse entnehmen konnten, handelt es sich – städtebaulich betrachtet – um eine Architektur und eine Flächenausnutzung, wie man sie aus peripheren (GE-)Lagen kennt: eingeschossig, architektonisch wenig attraktiv und nicht positiv stadtbildprägend. Da es sich bei dem Standort Langwahn jedoch um einen Ergänzungsstandort zur Innenstadt handeln soll, würden wir eine hochwertigere und deutlich innenstadttypische Ausprägung erwarten.

Freundliche Grüße

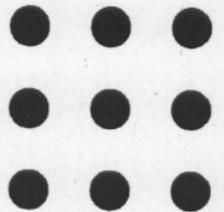
Industrie- und Handelskammer
Aachen

i. A. *F. Rötting*

Fritz Rötting
Geschäftsführer



Kreis Aachen



Postanschrift: Kreis Aachen Postfach 500451 52088 Aachen

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

Stadt Eschweiler
Eing.: 14. März 2006
610

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
9. März 2006
C:\Dokumente und
Einstellungen\Strau\01\okale

Bebauungsplan 269 – Langwahn –

Ihr Schreiben vom 02.02.2006

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:

Bei der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes ist die Entsorgung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer nachzuweisen. Zuständige Stelle bzgl. § 51 a LWG im Bebauungsplanverfahren ist das StUA Aachen, welches die Gesamtentwässerung bewertet.

Der § 51a LWG sowie der Runderlass zur Durchführung der Vorschrift bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51 a LWG des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft, Stand 18.05.1998 ist einzuhalten.

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

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

61/Planung und Vermessungsamt
68/Möblierte Grundflächenamt
14. MRZ. 2006

U 1751
FS



→ FK 630 Umwelt Allerte
Z.K. FS 22/3

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

Bodenschutz/Altlasten:

Gegen die geplante Maßnahme bestehen unter folgenden Voraussetzungen keine Bedenken:

Innerhalb des Planbereiches des BP 269 – Langwahn – befinden sich die folgenden Altlasten(-verdachts)flächen:

Kataster Nr. 5103/0140 – Altstandort ehemaliges Gaswerks- und Kokereigelände
Kataster Nr. 5103/0203 – Altstandort ehemalige Drahtfabrik
Kataster Nr. 5103/0144 – Altablagerung und Altstandort ehemalige Drahtfabrik
Kataster Nr. 5103/1409 – Altstandort ehemalige chemische Reinigung
Kataster Nr. 5103/1410 – Altstandort ehemalige Dreherei, Metall- und Eisengießerei.

Die Kataster Nr. 5103/1410 – Altstandort ehemalige Dreherei, Metall- und Eisengießerei – wird nach Auswertung der Bauakten aus dem Altlastenkataster gestrichen. Hier sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Insbesondere im Bereich der Fläche Kataster Nr. 5103/0140 – Altstandort ehemaliges Gaswerks- und Kokereigelände - ist bereichsweise mit erheblichen Bodenverunreinigungen zu rechnen. Bei einer Gefährdungsabschätzung wurde z.B. eine gefüllte Teergrube lokalisiert und ein Petroleumschaden vorgefunden. Weitere Verunreinigungen sind nicht auszuschließen. Es besteht Sanierungsbedarf.

Eingriffe in den Untergrund im Bereich der einzelnen Altlasten(-verdachts)flächen sind jeweils vor Beginn der Erdarbeiten mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Aachen (A 70.4, Tel.: 0241/ 5198-2407, -2159 oder -2614) abzustimmen. Für die notwendige gutachterliche Begleitung ist der Gutachter vor Beginn der Erdarbeiten schriftlich zu benennen und der Untersuchungsumfang ebenso vorab abzustimmen. Spätestens 4 Wochen nach Abschluss der Erdarbeiten ist ein gutachterlicher Bericht bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Der bei den Erdaushubarbeiten ggf. anfallende kontaminierte Bodenaushub ist zu separieren. In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde kann der Aushub ggf. unter versiegelter Fläche wieder eingebaut werden. Alternativ ist der Aushub ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten.

Die Probenahme und die Analysen sind von einem zugelassenen Untersuchungsinstitut vornehmen zu lassen. Der Analysenumfang ist mit dem beauftragten Untersuchungsinstitut, mit dem beauftragten Gutachter sowie mit dem Betreiber der möglichen Entsorgungsanlage abzustimmen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich der Altlasten(-verdachts)flächen ist nicht zulässig.

Für den Fall, dass bei den Erdarbeiten organoleptisch (z.B. geruchlich oder visuell) auffälliges Bodenmaterial festgestellt wird, so ist das Umweltamt des Kreises Aachen (A 70.4, Fachbereich Bodenschutz-Altlasten, Tel.: 0241 / 5198-2407, -2159 oder -2614) unverzüglich zwecks Festlegung weiterer Maßnahmen zu unterrichten.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Jäger unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2407 zur Verfügung.

Landschafts- und Naturschutz:

Ich verweise auf meine vorangegangene Stellungnahme sowie meine Stellungnahme im Flächennutzungsplan-Neuaufstellungsverfahren.

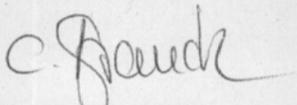
Über das Ergebnis der Abwägung bitte ich mich zu unterrichten.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag verbleibt bei der Unteren Landschaftsbehörde.

Der extensiven Ausgleichsmaßnahme kann ich nur zustimmen, wenn eine regelmäßige Kontrolle (Monitoring in Form von Pflanzen-Kartierungen im Abstand von max. 3 Jahren) und somit ein dauerhafter Beleg über die erfolgreiche Umsetzung erfolgt.

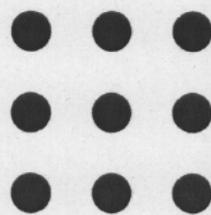
Für Rückfragen steht Ihnen Herr Pawelka-Weiß unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2634 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:



Claudia Strauch

Anlage



Postanschrift: Kreis Aachen, Postfach 500451, 52088 Aachen

Stadt Eschweiler
Planungs- und Vermessungsamt
Herrn Schoop
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

61/Planungs- und Vermessungsamt
66/Tiefbau- und Grünflächenamt
2 2. JUNI 2005

Stadt Eschweiler
Eing.: 21. Juni 2005

U 23.6.

Der Landrat

A 61 - Amt für Kreisplanung
und Projektmanagement

A 61.1 - Kreisplanung

Dienstgebäude
Zollenstraße 10
52070 Aachen

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

E-Mail
claudia-strauch@kreis-aachen

Auskunft erteilt
Frau Strauch

Zimmer
510
Mein Zeichen
-str

Tag
17.06.2005

83. Änderung des Flächennutzungsplanes – Langwahn – und Bebauungsplan 269 – Langwahn

Ihr Schreiben vom 18.05.2005/ 610.22.10.269

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:

Bezüglich des Bebauungsplanes 269 ist für die Bewertung die Darstellung der Entsorgung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer erforderlich.

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

Bodenschutz/Altlasten:

Gegen den Bebauungsplan 269 bestehen unter folgenden Voraussetzungen keine Bedenken:

Innerhalb des Planbereiches – Langwahn – befinden sich die folgenden Altlasten (-verdachts)flächen:

- Kataster Nr. 5103/0140 – Altstandort ehemaliges Gaswerks- und Kokereigelände
- Kataster Nr. 5103/0203 – Altstandort ehemalige Drahtfabrik
- Kataster Nr. 5103/0144 – Altablagerung und Altstandort ehemalige Drahtfabrik.

Insbesondere im Bereich der Fläche Kataster Nr. 5103/0140 – Altstandort ehemaliges Gaswerks- und Kokereigelände - ist bereichsweise mit erheblichen Bodenverunreinigungen zu rechnen. Bei einer Gefährdungsabschätzung wurde



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

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

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

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

Bürgertelefon
0800 / 5198000

z.B. eine teergefüllte Teergrube lokalisiert und ein Petroleumschaden vorgefunden. Weitere Verunreinigungen sind nicht auszuschließen. Es besteht Sanierungsbedarf.

Eingriffe in den Untergrund im Bereich der einzelnen Altlasten(-verdachts)flächen sind vor Beginn der Erdarbeiten mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Aachen (A 70.4, Tel.: 0241/ 5198 – 2407, -2159 oder 2614) abzustimmen. Für die notwendige gutachterliche Begleitung ist der Gutachter vor Beginn der Erdarbeiten schriftlich zu benennen und der Untersuchungsumfang ebenso vorab abzustimmen. Spätestens 4 Wochen nach Abschluss der Erdarbeiten ist ein gutachterlicher Bericht bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Der bei den Erdaushubarbeiten ggf. anfallende kontaminierte Bodenaushub ist zu separieren. In Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde kann der Aushub ggf. unter versiegelter Fläche wieder eingebaut werden. Alternativ ist der Aushub ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten.

Die Probenahme und die Analysen sind von einem zugelassenen Untersuchungsinstitut vornehmen zu lassen. Der Analysenumfang ist mit dem beauftragten Untersuchungsinstitut, mit dem beauftragten Gutachter sowie mit dem Betreiber der möglichen Entsorgungsanlage abzustimmen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich der Altlasten (-verdachts)flächen ist nicht zulässig.

Für den Fall, dass bei den Erdarbeiten organoleptisch (z.B. geruchlich oder visuell) auffälliges Bodenmaterial festgestellt wird, so ist das Umweltamt des Kreises Aachen (A 70.4, Fachbereich Bodenschutz – Altlasten, Tel.: 0241 / 5198 – 2407, - 2159 oder – 2614) unverzüglich zwecks Festlegung weiterer Maßnahmen zu unterrichten.

Landschafts- und Naturschutz:

Im Rahmen der Beteiligung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf) habe ich zu der Fläche folgende Stellungnahme abgegeben:

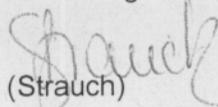
Der Überplanung der ökologisch wertvollen alten Gartenbereiche mit größerem Gehölzbestand im Süden und Westen kann nicht zugestimmt werden. Diese besitzen neben der Lebensraumfunktion für Tiere auch wichtige Funktionen in Bezug auf das innerstädtische Klima (Staubbindung, Luftverbesserung) und sind daher unbedingt zu erhalten. Der Überplanung der sonstigen Flächen wird zugestimmt.

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

Anlage

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


(Strauch)

Auszug aus dem Schreiben vom 06.02.2006 des Kreises Aachen zum Flächennutzungsplan-Entwurf der Stadt Eschweiler.

4) Sonderbauflächen:

Stadtzentrum – Langwahn (EWW): Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 13.05.2005. Einer Überplanung der wertvollen älteren Gehölzbestände im Süden und Westen kann nicht zugestimmt werden. Der Überplanung der sonstigen Flächen wird zugestimmt.

Stadtzentrum – Auerbachstraße: Keine Bedenken.

Stadtzentrum – Drieschplatz: Eine Zustimmung kann hier nicht erfolgen: Das Landschaftsschutzgebiet grenzt unmittelbar östlich an. Die Fläche besitzt ein besonders hohes Entwicklungspotenzial in Bezug auf die siedlungsnahe Freiraum-entwicklung und den Biotopverbund entlang der Inde sowie zum nördlich anschließenden Friedhofsgelände. Die windoffene Fläche besitzt zudem eine hohe Bedeutung in Bezug auf das Klima als Frischluftleitbahn.

Die Planung steht im Widerspruch zum geplanten Grünzug „Erlebnisband Inde“ im Ausgleichsflächenkonzept.

Weisweiler – Langerweher Straße: Die Herausnahme des GLB-Bereiches wird begrüßt. Dem direkten Anschluss an das GLB kann jedoch aus Verkehrssicherungsgründen nicht zugestimmt werden. Diesbezüglich verweise ich auf meine Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 215 „Ehemalige Ziegelei“. Ein Sicherheitsstreifen als „öffentliche Grünfläche“ zum GLB sehe ich als erforderlich an. Der Inanspruchnahme der Waldflächen wird nicht zugestimmt. Die südwestlich gelegene Waldfläche ist Teil der Biotopkatasterfläche 5103-082 „Ehemalige Lehmgrube in Weisweiler“.

Dürwiß – Seezentrum I: Aufgrund der hohen Bedeutung für den Biotopverbund werden Bedenken erhoben. Im Bereich des Blausteinsees wurden streng und besonders geschützte Vogelarten und besonders geschützte Schmetterlingsarten kartiert. Ein erhöhtes artenschutzrechtliches Prüferfordernis ist deshalb notwendig.

Dürwiß – Seezentrum II: Eine Zustimmung kann aufgrund der hohen Bedeutung für den Biotopverbund nicht erfolgen. Im Bereich des Blausteinsees wurden streng und besonders geschützte Vogelarten kartiert.

Die Fläche ist Teil der Biotopkatasterfläche 5103-068 „Blausteinsee nördlich von Dürwiß“. Die Planung betrifft den in der Planfeststellung zum Blausteinsee ausgewiesenen naturorientierten Bereich. Ferner weise ich darauf hin, dass der Blausteinsee infolge der anstehenden Aufgabe des Lucherberger Sees zukünftig einen Ausgleich der Lebensraumfunktionen übernehmen und damit die ökologische Bedeutung noch steigern wird.

5) Grünflächen:

Dürwiß – Seefenster: Die Fläche besitzen eine hohe Bedeutung für den Biotopverbund und sind zudem Teil der o. g. Biotopkatasterfläche 5103-068.

Aufgrund des Vorkommens von streng und besonders geschützten Tierarten (Vögel, Heuschrecken, Schmetterlinge) halte ich Sonderuntersuchungen für erforderlich.

Auszug aus dem Schreiben vom 13.05.2005 des Kreises Aachen zum Flächennutzungsplan-Entwurf der Stadt Eschweiler.

Weisweiler – westlicher Ortsrand:

Der Überplanung des GLB 2.4-20 „Bahndamm südwestlich Weisweiler“ wird gemäß § 7 BauGB widersprochen.

Dem nördlichen Teilbereich kann nur zugestimmt werden, wenn ein Mindestabstand von 10 m zum o. a. GLB zukünftig als öffentliche Grünfläche garantiert werden kann. Die Plangrenze ist entsprechend anzupassen.

Gegen die Überplanung der südlichen Teilfläche bestehen aus Gründen des Schutzes des Landschaftsbildes (freie Landschaft, Blickbeziehung zum Indetal) Bedenken. Eine Zustimmung kann nur erfolgen wenn ein mind. 10 m Schutzstreifen (öffentl. Grünfläche) zum Bahndamm eingehalten wird.

Artenschutzrechtliche Belange sind gem. § 42 BNatSchG besonders zu berücksichtigen (Steinkauz). Eine faunistische Sonderkartierung halte ich für erforderlich. Der Umweltbericht spricht zudem von hohen Umweltauswirkungen.

Gewerbliche Bauflächen:

Stadtzentrum – nördlich Dreiers Gärten:

Der Überplanung der Kleingartenanlage kann nicht zugestimmt werden. Die Fläche weist einen guten Gehölzbestand auf. Ein Biotopverbund besteht zu der Böschungsbepflanzung der A 4.

Die Festsetzung 5.3.3 „Dreireihiger Gehölzstreifen entlang der Südseite des Feldweges „ des LP III ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um einen Biotopverbund vom Siedlungsrand zur Kleingartenanlage zu erreichen.

Ansonsten bestehen keine Bedenken.

Weisweiler – IGP 5. Bauabschnitt:

Bzgl. der Überplanung der Fläche müssen erhebliche Bedenken geltend gemacht werden, da aus diesem Bereich eine aktuelle (im Jahr 2004) Hamster-Beobachtung vorliegt. Hieraus resultiert ein erhöhtes artenschutzrechtliches Prüferfordernis in Form einer Sonderuntersuchung. Die artenschutzrechtlichen Belange gem. § 42 BNatSchG sind besonders zu berücksichtigen.

Beidseits des Kötterbaches ist ein 5 m Schutzstreifen einzuplanen.

Weisweiler – nördlich Elektrowerk:

Artenschutzrechtliche Belange gem. § 42 BNatSchG sind besonders zu berücksichtigen. Eine faunistische Sonderkartierung in Bezug auf ein mögliches Hamster-Vorkommen halte ich für erforderlich.

Beidseits des Dürwißer Fließes ist ein 5 m Schutzstreifen einzuplanen. Der Gehölzstreifen in der Böschung im Süden des Plangebietes ist zu erhalten.

Die Festsetzung 5.3.4 „Dreireihige Pflanzung westlich des Feldweges“ ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Sonderbauflächen:

Stadtzentrum – EWW-Fläche:

Der Überplanung der ökologisch wertvollen alten Gartenbereiche mit größerem Gehölzbestand im Süden und Westen kann nicht zugestimmt werden. Diese besitzen neben der Lebensraumfunktion für Tiere auch wichtige Funktionen in Bezug auf das innerstädtische Klima (Staubbindung, Luftverbesserung) und sind daher unbedingt zu erhalten. Der Überplanung der sonstigen Flächen wird zugestimmt.



STADT WÜRSELEN POSTFACH 1160 52135 WÜRSELEN

STADT WÜRSELEN DER BÜRGERMEISTER



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

Telefonzentrale 02405 / 670
Telefax 02405 / 67248

52249 Eschweiler

Verwaltungsgebäude: Morlaixplatz 1 Fachbereich: VV Aktenzeichen: Herr Wigand Auskunft erteilt: Zimmer: 255 0 24 05/ 67-442 Datum: 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 269 - Langwahn - sowie 83. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eschweiler**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes sowie gegen die 83. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eschweiler erhebt die Stadt Würselen bis zur Klärung folgender Punkte vorsorglich Bedenken.

Die Sortimente innerhalb der vorgesehenen 6.000 qm Verkaufsfläche werden in der Begründung und in den Festsetzungen nicht konkretisiert. Für eine Beurteilung der möglichen Auswirkungen ist eine Konkretisierung und Differenzierung jedoch aus Sicht der Stadt Würselen erforderlich.

Des weiteren fehlt eine Tragfähigkeitsbetrachtung und Aussagen darüber, wie der Versorgungsbereich abzugrenzen ist.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung:

Wigand
Techn. Beigeordneter

Stadt Eschweiler
61/Planungs- und Vermessungsamt
66/Tierbau- und Grünflächenamt
Eing. 24. Mai 2005
24. MAI 2005

Handwritten notes: U 25.5, 25.5/5

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

Hausanschrift: Stadt Würselen, Morlaixplatz 1, 52146 Würselen

BLZ 390 500 00 Kto. 2 850 196 Sparkasse Aachen BLZ 390 400 13 Kto. 6 000 301 Commerzbank Würselen BLZ 391 629 80 Kto. 100 161 010 VR-Bank eG Würselen BLZ 390 101 11 Kto. 150 354 5600 SEB AG Aachen
BLZ 390 700 20 Kto. 5 267 000 Deutsche Bank Würselen BLZ 390 601 80 Kto. 1520723010 Aachener Bank, Würselen BLZ 370 100 50 Kto. 80 50-503 Postbank Köln



Stadt Eschweiler

Eing.: 23. März 2006

610

STAATLICHES UMWELTAMT AACHEN

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

Stadtverwaltung
- Abtl. für Planung u. Entwicklung -
Postfach 1328

52233 Eschweiler

61/Planungs- und Vermessungsamt
66/Tierbau- und Grünflächenamt
23. MRZ. 2006

123.3.06

| Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom | Mein Zeichen, meine Nachricht vom | Durchwahl, Name | Datum |
|---------------------------------|-----------------------------------|------------------|-----------|
| 610.22.10-269, 03.03.06 | 26.2.1-Kr | -470, Herr Krebs | 21.3.2006 |

Abschließende immissionsschutzrechtliche Stellungnahme zum BP Nr. 269 „Langwahn“

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 3.3.06 übersandten Sie mir die schalltechnische Untersuchung zum o.g. Bebauungsplanentwurf.

In seiner schalltechnischen Untersuchung kommt der Sachverständige zu dem Ergebnis, dass die nebenliegende Wohnbebauung ausreichend vor unzulässigen Lärmimmissionen geschützt ist, wenn die auf den Seiten 23 bis 26 des Gutachtens aufgeführten schalltechnischen Maßnahmen, im Wesentlichen sind dies Lärmschutzwände, flächenbezogene Schalleistungspegel, Schalleistungspegel der Lüftungsanlagen, Nutzungszeiten der Parkplätze, Oberflächen der Fahrwege aus Gussasphalt, Einbahnregelung für Liefer und Belegschaftsverkehr und Ladezonen nur an der Nordfassade, ausgeführt werden. Wenn Sie die Schallschutzwände und flächenbezogenen Schalleistungspegel durch textliche Festsetzungen und die übrigen Maßnahmen in den erforderlichen Baugenehmigungen absichern, bestehen in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht gegen Ihre Planung keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Krebs

eMail: poststelle@stua-ac.nrw.de

Diensträume
 Franzstraße 49
 Lukasstraße 1

Telefonzentrale
(02 41) 45 7-0

www.stua-ac.nrw.de

Telefax
(02 41) 45 72 91

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

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.



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

02. MRZ. 2006

Stadt Eschweiler

Eing.: 02. März 2006

| Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom | Mein Zeichen, meine Nachricht vom | Durchwahl, Name | Datum |
|--|-----------------------------------|-------------------|------------|
| 610.22.10.269, 02.02.2006 hier eingegangen am: 06.02.2006 | 26.1.2 Em, 01.06.2005 | -352, Herr Emonds | 22.02.2006 |

Bebauungsplan Nr. 269 „Langwahn“ 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

Aus den Festsetzungen und der Begründung Ihres Bebauungsplanentwurfes geht hervor, dass durch den Sachverständigen für das Plangebiet die Lärmsituation untersucht worden ist. Um in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht eine abschließende Stellungnahme abgeben zu können, bitte ich um Übersendung des schalltechnischen Gutachtens.

Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)

Grundsätzlich bestehen gegen die unter Ziffer 5.5 der Begründung vorgesehene Konzeption zur Niederschlagswasserbeseitigung keine Bedenken. Es fehlt aber weiterhin eine entsprechende

eMail poststelle@stua-ac.nrw.de

Diensträume
 Franzstraße 49
 Lukasstraße 1

Telefonzentrale
(02 41) 45 7-0

www.stua-ac.nrw.de

Telefax
(02 41) 45 72 91

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

.../2

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

Festsetzung/verbindliche Regelung im Rahmen des Bebauungsplanes oder über eine separate Entwässerungssatzung.

In diesem Zusammenhang verweise ich auch auf den RdErl. des MURL vom 18.05.1998, Ziffer 5.2.

Die Forderungen aus meiner Stellungnahme vom 01.06.2005 zu den Punkten Uferrandstreifen sowie Altlasten und Bodenschutz wurden insgesamt erfüllt.

Im Auftrag



Emonds

Briefanschrift:

Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege - Endenicher Straße 133 - 53115 Bonn

Stadt Eschweiler

Postfach 1328

52233 Eschweiler

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

Stadt Eschweiler
Eing.: 06. Juni 2005
610

Datum

02.06.2005

Auskunft erteilt

Frau Sahl

E-Mail:

i.sahl@lvr.de

Zimmer-Nr.

Tel.: (02 28) 98 34-

Fax: (02 28) 60465

C 127

190

30 1

Zeichen - bei allen Schreiben bitte angeben

333.45-33.1/05-006

Bauleitplanung der Stadt Eschweiler

83. Änderung des Flächennutzungsplanes - Langwahn -
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 269 - Langwahn -
hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Ihr Schreiben vom 18.05.2005 - Az.: 610.22.10.269 -

Sehr geehrter Herr Schoop,

ich bedanke mich für die Übersendung der Planungsunterlagen zur o.a. Bauleitplanung.

Eine konkrete Aussage dazu, ob es zu Konflikten zwischen der Planung und den Belangen des Bodendenkmalschutzes kommen kann, ist auf der Basis der z.Z. verfügbaren Daten nicht möglich, da in dieser Region bisher keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler durchgeführt wurde. Damit ist der tatsächliche Bestand an Bodendenkmälern nicht bekannt. Abwägungsrelevante Fakten in Bezug auf diesen öffentlichen Belang liegen somit z.Z. nicht vor. Das Plangebiet liegt außerhalb der mittelalterlichen Besiedlung und ist durch rezente Nutzungen wahrscheinlich weitgehend gestört.

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

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

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

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

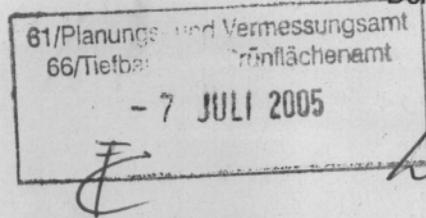
Zahlungen nur an den Landschaftsverband Rheinland - Kasse
50663 Köln auf eines der untenstehenden Konten
Westdeutsche Landesbank 60 061 (BLZ 300 500 00)
Deutsche Bundesbank Filiale Köln 370 017 10 (BLZ 370 000 00)
Postbank Niederlassung Köln 5 64-5 01 (BLZ 370 100 50)

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnhofstraße 45 in 52385 Nideggen, Tel: 02425/9039-0, Fax 02425/9039-119 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)



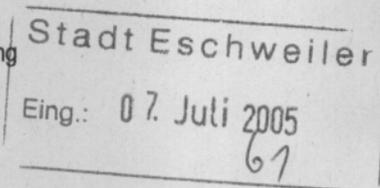
FS 11/07



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

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

52 249 Eschweiler



| | |
|---------------|---------------------------------------|
| Auskunft | 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 | 01.07.2005 |

U 26.7.

Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange

hier: **83. Änderung des Flächennutzungsplanes - Langwahn -
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr 269 - Langwahn -**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bezugnehmend auf unser Telefonat am 27.06.2005 schicke ich Ihnen die Stellungnahme zum o.g. Verfahren. Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes sowie gegen die 83. 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 benötigt die Stadt Aachen weitere Informationen, die in der ergänzenden Begründung zum Bebauungsplan nicht enthalten sind. Es ergeben sich von Seiten der Stadt Aachen folgende Fragen:

- Es sind laut Erläuterung maximal 6000 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Von dieser Gesamtkaufläche sollen ca. 3500 m² für nahversorgungsrelevante Sortimente, 500 m² für weiteren Einzelhandel (Getränke, Tabakwaren, Zeitschrift, ...) und 1500 m² für Bekleidung als zentrenrelevantes Sortiment vorgesehen werden. Sonstige zentrenrelevante Sortimente sollen auf weiteren Verkaufsflächen von maximal 1000 m² untergebracht werden. Nach dieser Rechnung entsteht eine Gesamtverkaufsfläche von 6500 m², die im Widerspruch stehen zu den in der Erläuterung angegebenen 5000 - 6000 m². Durch diese Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass das vorhandene Angebot der gewachsenen Innenstadt ergänzt und Eschweiler als Einkaufsstadt gestärkt wird. Das Ziel, in räumlicher Nähe zum Zentrum den Standort zu entwickeln, wird von Seiten der Stadt Aachen begrüßt.
- Wie korrespondiert die Angabe des Sortimentschwerpunktes Fitness/Wellness/Beauty sowie Sportartikel/Bekleidung in der Erläuterung mit der geplanten Verkaufsfläche von 1500 m² für Bekleidung mit den Aussagen zum Sportbereich?
- Können Angaben gemacht werden, wie der zu erwartende Umsatz beurteilt wird, wie die Kaufkraft der

Konto der Stadtkasse:
Konto Nr. 34
Sparkasse Aachen
BLZ 390 500 00

Öffnungszeiten
Montag, Dienstag, Donnerstag 08.30 - 12.00 Uhr und 13.30 - 15.00 Uhr
Mittwoch 08.30 - 12.00 Uhr und 13.30 - 17.00 Uhr
Freitag 08.30 - 12.00 Uhr

Einwohner Eschweilers derzeit ist und welche Änderungen erwartet werden. Welche Kaufkraftbindung pro Kopf der Einwohner von Eschweiler wurden im Hinblick auf die einzelnen Sortimente ermittelt? Welche Kaufkraftbündelung wird von Seiten der Stadt Eschweiler erwartet?

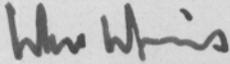
- Welchen genauen Bedarf hat die Stadt Eschweiler für die geplanten Sortimente?
- Welche Auswirkungen werden von Seiten der Stadt Eschweiler erwartet?

Eine abschließende Beurteilung ist aufgrund der fehlenden Informationen zum jetzigen Zeitpunkt aus Sicht der Stadt Aachen nicht möglich.

Auch im Hinblick auf die Beurteilungsfähigkeit des geplanten Gebietes Auerbachstraße in Eschweiler bitten wir um Zusendung des Gutachtens im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr 269 -Langwahn-.

Des Weiteren möchte ich Sie bitten, die Stadt Aachen auch zukünftig am weiteren Verfahren zu beteiligen.

i. A.
In Vertretung



(Werner Wingenfeld)
Leiter des Planungsamtes