Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610

Sitzungsvorlage

Vorlagen-Nummer **221/05** | **1**

Datum: 08.9.2005

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	**Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss**	öffentlich	14.09.2005	
2.				
3.				
4.				

80. Änderung des Flächennutzungsplanes - Auerbachstraße -
hier: Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden sowie Beschluss der öffentlichen Auslegung

Beschlussentwurf:

I. Die Anregungen der Bürger aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorgabe abgewogen (Anlage 1).

II. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 1 werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorgabe abgewogen (Anlage 2).

III. Der Entwurf der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes (Anlage 5) mit Begründung (Anlage 6) wird zum Zweck der öffentlichen Auslegung beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt ☒ gesehen ☐ vorgeprüft	Unterschriften i.V.

1	2	3	4
☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt
Abstimmungsergebnis	**Abstimmungsergebnis**	**Abstimmungsergebnis**	**Abstimmungsergebnis**
☐ einstimmig	☐ einstimmig	☐ einstimmig	☐ einstimmig
☐ ja	☐ ja	☐ ja	☐ ja
☐ nein	☐ nein	☐ nein	☐ nein
☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung

Sachverhalt:
Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 24.02.2005 die Aufstellung der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes - Auerbachstraße - gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Der Planentwurf wurde in der Zeit vom 17.03.2005 bis 14.04.2005 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgehängt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.03.2005 um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 25.04.2005 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gebeten.
Die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind, soweit sie Anregungen oder Hinweise beinhalten, als Anlage 8 und Anlage 9 beigefügt.
Die Verwaltung empfiehlt, nach erfolgter Abwägung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens den Entwurf der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes - Auerbachstraße - mit Begründung und Umweltbericht zum Zweck der öffentlichen Auslegung zu beschließen.

Haushaltsrechtliche Betrachtung:
Durch die 80. Änderung der Flächennutzungsplanes - Auerbachstraße - entstehen der Stadt keine Kosten.

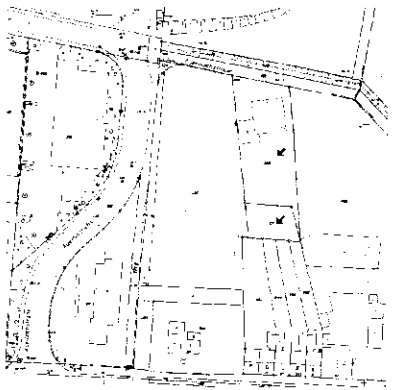
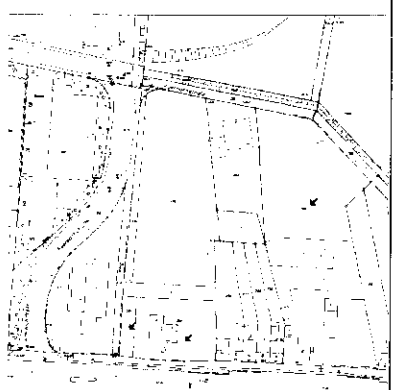
Gutachten:
Folgende Gutachten liegen dem Bauleitplanverfahren zugrunde und könne bei der Verwaltung eingesehen werden:

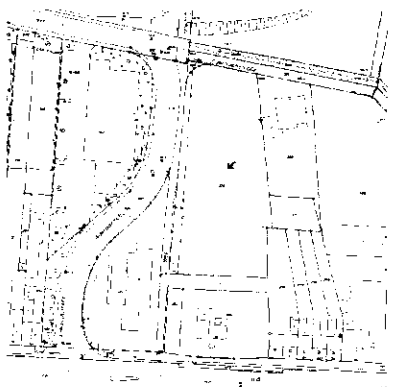
- „Landschaftspflegerischen Fachbeitrag der Stadt Eschweiler zum Bebauungsplan 271 - Auerbachstrasse -" (Stand 23.08.2005)
- Schalltechnische Untersuchungen des Ingenieurbüros für Schallschutz (IFS), Neuss, August 2005 (Entwurf)
- Boden- und Versickerungsgutachten der Ingenieurgesellschaft für Umweltberatung,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

Anlagen:

1. Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit
2. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
3. Legende zur 80. Änderung des Flächennutzungsplanes
4. Auszug aus dem Flächennutzungsplan
5. 80. Änderung des Flächennutzungsplanes
6. Begründung zur 80. Änderung des Flächennutzungsplanes
7. Umweltbericht als Bestandteil der Begründung
8. Anregungen der Bürger
9. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

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

Nr.	Absender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
			Das Grundstück Aachener Straße 40 (Flstnr. 254, 255) ist mit einer Tankstelle (JET) bebaut. Im bestehenden Flächennutzungsplan ist die Fläche als „Gemischte Baufläche" dargestellt. Diese Ausweisung wird nunmehr auch weiterverfolgt, da die gesamte nördliche Straßenseite der Aachener Straße im weiteren Verlauf in Richtung Westen, als „Gemischte Baufläche" dargestellt wird.	
3	**Herr K. Selo** **Auerbachstr. 4** **28.02.05**	Herr Selo wendet sich gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Ausweisung seines Grundstückes Auerbachstrasse 4 als Gewerbegebiet im Bebauungsplanentwurf und bittet um Beibehaltung der bestehenden Nutzungsordnung, da die Umwandlung des z. Zt. dargestellten Mischgebietes in ein Gewerbegebiet eine Wertminderung seines Grundstückes zur Folge habe. Vorgeschlagen wird die Einbeziehung des Grundstückes in das ausgewiesene Mischgebiet an der Aachener Straße. 	Das angesprochene Grundstück ist schon seit Jahrzehnten im bestehenden Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Durch die 80. Änderung des Flächennutzungsplans ändert sich in diesem Teilbereich nichts. Im bestehenden Bebauungsplan 35 von 1971 ist dieses Grundstück als Mischgebiet festgesetzt. Genutzt wurde das Grundstück allerdings in den letzten Jahrzehnten als Gewerbegrundstück. Im gesamten rückwärtigen Bereich nördlich der Aachener Straße befinden sich im Umfeld durchgängig gewerbliche Nutzungen. Im Bebauungsplanverfahren 271 - Auerbachstraße - wird ein Teilbereich des Grundstücks als Gewerbegebiet festgesetzt. Ein Anspruch auf Entschädigung besteht allerdings nach §42 BauGB nicht.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
4	**CITY management Eschweiler e.V.** **Nothberger Str. 10** **17.03.05**	Der CITY-management Verein Eschweiler fordert ein gemeinsames Einzelhandelskonzept. Dieses Konzept sollte die Zielvorstellungen für neue Einkaufsflächen in Bezug auf Branche, Fläche und Versorgungsfunktion ausweisen. Es sollte ein Verträglichkeits-Gutachten erstellt werden, das die Auswirkungen durch zusätzliche Großflächen auf die Entwicklung der Innenstadt aufzeigt. Vor Auswertung des Verträglichkeits-Gutachtens sollten keine Entscheidungen über die Ausweisung neuer Großflächen an der Auerbachstraße getroffen werden. Daher sollten die „Offenlegungsfristen" für das B-Planverfahren entsprechend verlängert werden.	Die Stadt Eschweiler hat im März 2003 durch einen unabhängigen Gutachter (CIMA Stadtmarketing GmbH, Bonn) ein „Einzelhandelskonzept für die Stadt Eschweiler" erstellen lassen. Basierend auf diesem Gutachten wurde im Rahmen der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes - Auerbachstraße - , des Bebauungsplanes 271 - Auerbachstraße - und der Anfrage nach Landesplanungsgesetz bei der Bezirksplanungsbehörde ausführlich die durch den Bebauungsplan vorbereitete Ansiedlung begründet. Die „Offenlegungsfristen" für das Bebauungsplanverfahren entsprechen den im Baugesetzbuch vorgegebenen Fristen. Die im Schreiben angesprochenen Fristen bezogen sich eher auf die Dauer der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung, hier wurden die im Rahmen der Bürgerbeteiligungssatzung der Stadt Eschweiler vorgegebenen Fristen sogar um zwei	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

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

Nr.	Absender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
		len. Dies entspräche einer jährlichen Flächenproduktivität von 3.500 € / qm. Dieser Wert wird angezweifelt und eine Flächenproduktivität von 2.000 € / qm für realistischer gehalten.	satz gebracht.	
		3. Mit dem für die Innenstadt relevanten Sortiment erreicht die Stadt Eschweiler eine Kaufkraftbindung von 140%. Dies ist für die Lage und Größe Eschweilers im Bundesvergleich ein hervorragender Wert. Eine Flächenexpansion kann daher nur zu einer Kaufkraftumverteilung führen.	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) Damit lässt sich unmittelbar ein Nachholbedarf im Bereich Unterhaltungselektronik ableiten. Eine Flächenexpansion in diesem Bereich kann den vorhandenen Kaufkraftabfluss eindämmen. Sowohl die Kaufkraftbindung als auch die Flächenproduktivität sind differenziert und branchenspezifisch zu sehen. Ebenso muss innerhalb der Branchen auch noch die Differenziertheit der jeweiligen Sortimentsstruktur betrachtet werden. Dass heißt ist eine Branche gut besetzt, kann dennoch die Sortimentsstruktur (junge Mode, Sportbekleidung...) unzureichend sein. Aber eben von dieser Differenziertheit lebt ein Mittelzentrum mit Bedeutungsüberschuss wie Eschweiler.	
		4. Bereinigt um Lebensmittel / Media / Einrichtung / Baumarkt sind in den Projekten folgende Verkaufsflächen geplant und folgende Umsatzgrößen erreicht: Auerbachstraße: VKF = 4.000 qm, bei Umsatz von 3.500€/qm → Gesamtumsatz: 14,8 Mio. € Langwahn: VKF = 3.000 qm, bei einem Umsatz von 3.000€/qm → Gesamtumsatz: 9,0 Mio. € Weisweiler: VKF = 2.000 qm, bei einem Umsatz von 2.000€/qm → Gesamtumsatz: 4,0 Mio. € Dem in den SO-Gebieten prognostizierten Umsatz von insgesamt 27,8 Mio. € steht laut Einzelhandelsgutachten lediglich ein zusätzlicher Bedarf von 5,5 Mio. € gegenüber. Der Mehrumsatz von 22,3 Mio. € geht daher zu Lasten der vorhandenen Betriebe.	Zu 4. Die drei Standorte mit den unterschiedlichen Standortprofilen, verschiedenen Nutzungsarten zwischen zentrentypischem und nahversorgungsrelevantem Angebot sowie unterschiedlichen Branchen und Sortimenten, können in den Umsätzen nicht beliebig addiert werden. Daher sind die prognostizierten Gesamtumsatzzahlen nicht nachvollziehbar und auch nicht addierbar. Wie oben aufgeführt handelt es sich bei den angesprochenen 2.000 qm VK Fläche in Weisweiler um den Standort eines Vollsortimenters, der auch den Bereich Lebensmittel abdeckt so dass diese Fläche nicht in der Auflistung aufgeführt werden kann. Der zitierte zusätzliche Bedarf von 5,5 Mio. € (CIMA-GmbH, S.130) beschreibt lediglich das Marktpotenzial für die Innenstadt Eschweilers im Bereich Sportfachmarkt und Bekleidungskaufhaus und kann nicht für das gesamte Stadtgebiet angesetzt werden. Grundsätzlich ist absehbar, dass der Mehrumsatz in diesen Sondergebieten, weitgehend aus der Eindämmung etwaiger Kaufkraftabflüsse entsteht. Zu den Aufgaben der Bauleitplanung gehört es, die Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen und den einzelnen Funktionen Standorte zuzuweisen; allerdings darf die Bauleitplanung nicht in den freien Markt eingreifen und vorhandene	

Nr.	Absender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
			Einzelhandelseinrichtungen vor Konkurrenz schützen.	
		5. Im Bereich Media besteht ein Nachfragevolumen von 28,7 Mio. €. Zurzeit werden 52% dieses Volumens, d.h. 14,9 Mio. € Umsatz in Eschweiler gedeckt. Dieser Umsatz könnte um 12 Mio. € gesteigert werden. Hiervon würden 10 Mio. Zuflüsse des Umlandes sein. Bei der vom Gutachten empfohlenen Verkaufsfläche von 2.200 qm würde zu Lasten des bisherigen Anbieters eine Umverteilung in Höhe von 2 Mio. € stattfinden. Die vorgelegten Planungen mit einer Verkaufsfläche von 3.500 qm würden jedoch eine Umverteilung in Höhe von 5,7 Mio. € nach sich ziehen. Dies entspricht 38,3 % der in diesem Segment bisher in Eschweiler gebundenen Umsätze und führt zum Ausscheiden vieler Anbieter.	Zu 5. Die Zahlen zum Nachfragevolumen von 28,7 Mio. € und zum derzeitigen Umsatz im Bereich Elektroartikel / Unterhaltungselektronik, Foto, PC und Zubehör, Neue Medien von 14,9 Mio. € entsprechen den Zahlen des CIMA-Gutachtens (S. 32 bzw. 34). Der höchste Kaufkraftabfluss in Eschweiler besteht jedoch gerade in diesem Bereich. Mit 15,8 Mio. € tragen diese Sortimente zu ungefähr einem Drittel zum Kaufkraftabfluss aus Eschweiler bei. (Auf die Kernstadt bezogen ergibt sich bei einem Umsatz von 7,3 Mio. € ein Defizit in diesem Segment von 21,4 Mio. €!) Der angesetzte Umsatz des Unterhaltungselektronikfachmarktes von ca. 14,4 Mio. € (vgl. Begründung) übersteigt diesen Kaufkraftabfluss nicht. Bestimmte Betreiber treten nur in bestimmten Größenordnungen auf dem Markt auf, so dass die Verkaufsfläche von 3.200 qm nicht in kleinere Konzepte aufteilbar ist. Wenn es gelingt den Kaufkraftabfluss in diesem Rahmen einzudämmen ist ein wichtiger Schritt zur Stärkung der Einkaufsstadt Eschweiler gelungen. (im übrigen siehe zu Punkt 4)	
		6. Die obigen Berechnungen zum geplanten Projekt zeigen, dass bei Verwirklichung schwerwiegende negative Folgen für den innerstädtischen Handel erwartet werden. Der vorhandene Leerstand, die geplante Flächenerweiterung in der Rathausresidenz auf der Grabenstraße sowie die ungesicherte Nutzung des Karstadt Warenhauses bieten die Möglichkeit gemäß Einzelhandelsgutachten bestehende Defizite innenstadtverträglich zu integrieren.	Zu 6. Die Stadt Eschweiler hat sich aufbauend auf das Einzelhandelsgutachten mit den Folgen für die Gesamtstadt und insbesondere den innerstädtischen Handel im Zentrenkonzept differenziert auseinandergesetzt. Einzelne Standorte werden zur Aufgabenerledigung für die Gesamtstadt unterschiedliche Funktionen übernehmen. (vgl. Begründung). Daher werden z.B. im Bebauungsplan für den Standort Auerbachstraße u. a. die Verkaufsflächen der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente beschränkt und unterschiedliche Sortimente ausgeschlossen werden. Im Vorfeld der Ansiedlung des geplanten Fachmarktzentrums wurden intensive Gespräche geführt, ein entsprechendes Flächenangebot in der gründerzeitlichen Innenstadt zu finden. Doch die Geschäftslagen in der Innenstadt südlich und nördlich der Indestraße überschreiten kaum Flächengrößen von 400 qm. Ein spezialisiertes Fachmarktangebot bedarf aber größerer Einzelflächen. Dieser Nachfrage stehen innerhalb der Kernzone aufgrund der kleinteiligen Parzellenstruktur und der Eigentümersituation keine geeigneten Angebotsflächen gegenüber. Die geplante Flächenerweiterung in der Rathausresidenz an der Grabenstraße umfasst eine Arrondierungsfläche von 110 qm. Das Warenhaus „Karstadt" steht als poten-	

Nr.	Absender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
			zielle Fläche für die Ansiedlung von Einzelhandel nicht zur Verfügung.	
		7. Mit der geplanten Änderung des Flächennutzungs- und Bebauungsplans entsteht ein mit dem bisherigen SO-Gebiet Real zusammenhängendes Großgebiet. Die Umgestaltung des Real-Warenhauses in Verbindung mit dem geplanten Fachmarktzentrum ergibt ein so vollständiges Einkaufszentrum, dass diese Ersatzinnenstadt aufgrund ihrer besseren Infrastruktur, insbesondere des kostenfreien Parkens, einen überproportionalen Kaufkraftsog aus der Innenstadt entwickeln wird.	zu 7. Die Erweiterung des vorhandenen Sondergebietes an der Auerbachstraße rundet den seit Jahrzehnten bestehenden Ergänzungsstandort Auerbachstraße ab (vgl. Flächennutzungsplan 1980). Wenn im Zusammenhang mit der Neuansiedlung vorhandene Betriebe ihre Bestandsgebäude aufwerten, ist es zu begrüßen, dass der Standort an Attraktivität gewinnt. Da die Standortprofile und die Angebotsprofile zwischen Auerbachstraße und dem Hauptgeschäftsbereich im Zentrum unterschiedlich sind, wird eine Konkurrenz nicht gesehen, vielmehr trägt das Projekt zur Stärkung des Gesamtstandortes Eschweiler bei. Zum Thema des kostenfreien Parkens in der Innenstadt werden, aufbauend auf das „Parkraumbewirtschaftungskonzept für die Innenstadt", schon konkrete Maßnahmen („Parkmark") des Einzelhandels durchgeführt. Von der Stadt Eschweiler werden erhebliche Bemühungen zur Stärkung der Innenstadt u. a. mit dem Ausbaukonzept „Plätze und Wege" unternommen.	
		8. Ein Bedarf für die Ausweisung weiterer SO-Gebiete ist nicht gegeben. Die vorgelegten Planungen und insbesondere die Errichtung des Fachmarktzentrums Auerbachstraße müssen daher abgelehnt werden.	Zu 8. Wie auch in der Begründung zur 80. Änderung des Flächennutzungsplanes - Auerbachstraße - dargelegt ist ein Bedarf für die Ausweisung dieses Sondergebiet gegeben, da dieser den Hauptgeschäftsbereich komplementierende Ergänzungsstandort Auerbachstraße in der Lage ist einen konzentrierten Geschäftsbesatz mit Magnetfunktion im Sinne eines Fachmarktzentrums aufzunehmen. Die kleinteilige Parzellenstruktur und die Verkehrsverhältnisse der Kernzone ermöglichen großflächigen Einzelhandelsbetrieben - die die Stadt zur Erfüllung ihrer Versorgungsaufgaben benötigt - keinen Standort.	
6	**Hr. A. Knoblauch, City-Foto, Otto-Wels-Str. 26** **13.04.05**	Der Bürger sieht seine Existenz als Fotohändler erheblich gefährdet. Durch die Einkaufszentren „Auerbachstraße" und „Langwahn" seien seine Existenz und die vier Arbeitsplätze in seinem Geschäft in Gefahr. Der Wegfall von Kunden würde sich auch darin begründen, dass seine Kunden in der Stadt Parkgebühren bezahlen müssen, vor dem Einkaufszentrum aber nicht.	Die Stadt Eschweiler ist im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit aufgerufen, funktionsfähige Versorgungsstrukturen in der Innenstadt und in den sonstigen Siedlungsschwerpunkten zu sichern und zu entwickeln. Für die Funktionsfähigkeit der Innenstadt sind besonders die zentrenrelevanten Sortimente von Bedeutung. Zu den zentrenrelevanten Sortimentsgruppen gehört auch die Gruppe Foto/ Optik. Hier hat das CIMA Einzelhandelsgutachten einen Bedarf in der Stadt Eschweiler ausgemacht. Die Neuansiedlung des Elektronikfachmarktes im Rahmen des Bebauungsplanes Auerbachstraße	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Nr.	Absender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
			füllt diese Nachfragelücke auf. Nachbarschutz gegen Umsatz- und Gewinneinbußen auf Grund der künftigen Konkurrenz durch ein anderes Unternehmen lässt sich weder aus planungsrechtlichen Vorschriften noch aus dem Rücksichtnahme Gebot, das für grundstücksbezogene Nachteile und nicht für die Minderung von Erwerbschancen gilt, ableiten. Zu den Aufgaben der Bauleitplanung gehört u. a. die Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen, allerdings darf die Bauleitplanung nicht in den freien Markt eingreifen und vorhandene Einzelhandelseinrichtungen vor Konkurrenz schützen. Zum Thema Parken siehe auch die Stellungnahme zum City management Eschweiler e.V. unter Punkt 7.	

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

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
1	**IHK Aachen** **11.04.2005**	Grundsätzlich werden durch die Ansiedlung des Fachmarktes für Unterhaltungselektronik negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Eschweiler und auf die umliegenden Kommunen befürchtet. 1. Die im Bebauungsplan-Entwurf genannten Umsätze werden von der Stadt Eschweiler als erheblich zu gering angesetzt, während die Nachfrage zu hoch eingeschätzt wird. Es wird befürchtet, dass der Umsatz des Unterhaltungselektronikmarktes über der Nachfrage von Eschweiler liegen wird und somit Umsatzanteile aus anderen Kommunen nach Eschweiler gelenkt werden. Gleichzeitig werden Auswirkungen auf den bestehenden Unterhaltungselektronikhandel in den innerstädtischen Lagen von Eschweiler nicht ausgeschlossen. Das CIMA-Einzelhandelsgutachten weist schon bei geringeren Umsatzansätzen des geplanten Fachmarktes als bei den dargelegten Zahlen der Stadt Eschweiler relevante Umsatzumverteilungen nach.	Wie in der Begründung zur 80. Änderung des Flächennutzungsplanes zum Verfahrenschritt der Frühzeitigen Beteiligung dargelegt, wird es durch die Ansiedlung keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eschweiler und der umliegenden Kommunen geben. Dies wurde durch die Bezirksregierung im Rahmen der Anfrage nach §20 (bzw. §32) Landesplanungsgesetz (Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung) bestätigt. Zur Systematik des Umgangs mit der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in der Stadt Eschweiler, siehe auch die Begründung zur Offenlage der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes. zu 1. Die in der Begründung zum Bebauungsplan 271 - Auerbachstraße - angesetzte Flächenproduktivität des Elektronikfachmarktes ergibt, aufgrund der nun im Verfahren verkleinerten Verkaufsfläche von 3.200qm, einen Wert von 14,4 Mio. €. Dies entspricht den Zahlen, die das Unternehmen Media-Markt für den Standort Eschweiler zugrunde legt (4.500€/qm pro Jahr vgl. Schreiben der Media Markt Management GmbH vom 19.5.05). Die Nachfrage im Bereich Unterhaltungselektronik wird im CIMA-Einzelhandelsgutachten mit 28,7 Mio. € für das Stadtgebiet Eschweiler angegeben. Die Kaufkraftabflüsse betragen in diesen Segmenten jedoch ca. 15,8 Mio. €. (Auf die Innenstadt bezogen ergibt sich bei einem vorhandenen Umsatz von 7,3 Mio. € ein Defizit in diesem Segment von 21,4 Mio. €!) Der angesetzte Umsatz des Unterhaltungselektronikfachmarktes übersteigt damit diesen Kaufkraftabfluss aus der Stadt Eschweiler nicht, vielmehr wird es auch weiterhin einen Kaufkraftabfluss aus Eschweiler in die umliegenden Kommunen geben. Durch jede Neuansiedlung gibt es aufgrund der neuen Konkurrenzsituation auch Umsatzumverteilungen im Stadtgebiet. Zu den Aufgaben der Stadt im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge gehört auch die Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen. Dies ist u. a. mit den Instrumenten der Bauleitplanung z.B. durch Zuweisung von Standorten für Funktionen möglich, allerdings darf die Bauleitplanung nicht in den freien Markt eingreifen und z. B. vorhandene Einzelhandelseinrichtungen vor Konkurrenz schützen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Anlage 2

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
		2. Der Standort des Fachmarktes in 1,5 km Entfernung vom Stadtzentrum wird als eindeutig nicht integriert angesehen, da die Betrachtung der Gesamtstadt als Siedlungsschwerpunkt nicht zutreffe. Durch die Lage und Größenordnung des geplanten Fachmarktes entstünde ein Gegenpol zum Stadtzentrum von Eschweiler. Dass sich aus der geplanten Ansiedlung keine negativen Auswirkungen i. S. von § 11 Absatz 3 BauNVO auf den zentralen Versorgungsbereich ergeben werden erscheint angesichts der angenommenen Umsätze und Nachfrage eher unwahrscheinlich. 3. Eine detaillierte Beurteilung der zentrenrelevanten Sortimente auf den verbleibenden 4.000 qm Verkaufsfläche des Fachmarktes ist aufgrund fehlender Angaben zu den Sortimenten nicht möglich.	Zu 2. Beim Standort des Fachmarktes an der Auerbachstraße handelt es sich um einen vorhandenen Standort, der lediglich neu geordnet und arrondiert wird. Er ist funktional und räumlich dem Siedlungsschwerpunkt Eschweiler zugeordnet. Es handelt sich um einen den Hauptgeschäftsbereich komplementierenden Ergänzungsstandort im zentralen Versorgungsbereich, also nicht um einen Standort in isolierter Lage. Die Stadt Eschweiler erarbeitet zurzeit ein Zentrenkonzept, in dem die innergemeindliche Zentrenstruktur geklärt wird. Bei der räumlichen Abgrenzung des zentralen Bereiches der Stadt Eschweiler wird auch der Standort Auerbachstraße mit einbezogen, da neben dem Zentrum auch mögliche Entwicklungsflächen (Auerbachstraße, Dürener Straße) im Sinne einer siedlungsräumlichen Konzentration in diese Abgrenzung einfließen. Diese Entwicklungsflächen sollen der Stadt zukünftig ausreichend Entwicklungsspielraum für eine planungsrechtliche Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen gewährleisten. Da der Standort Auerbachstraße somit im Siedlungsschwerpunkt liegt werden keine negativen Auswirkungen i. S. von § 11 Absatz 3 BauNVO auf den zentralen Versorgungsbereich erwartet. Zu 3. Die Festsetzungen der zentren- bzw. nichtzentrenrelevanten Sortimente sind nun im nächsten Schritt des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens bzw. detaillierter im Bebauungsplanverfahren erfolgt. Durch die im BauGB vorgeschriebenen Beteiligungsschritte bestehen ausreichende Möglichkeiten im weiteren Verfahren Bedenken und Anregungen zu äußern.	
2	**Stadt Aachen** **18.04.05**	1. Es werden Bedenken geäußert hinsichtlich der Begründung zur Planung. Es bestehen Zweifel über die unter „Kaufkraft und Flächenproduktivität für den Fachmarkt Unterhaltungselektronik“ dargelegte durchschnittliche Raumleistung von 4.500 € / qm. Gemäß den Unternehmensdaten bzw. dem Geschäftsbericht der Metrogruppe beläuft sich der Umsatz von Media Markt und Saturn statt auf 4.500 €/qm auf 9459 €/qm. Aufgrund dieser Daten würde sich ein Umsatz mit einer bedenklichen Größenordnung von über 33,1 Mio. € statt 15,7 Mio. € ergeben, der Anhaltspunkte für eine Auswirkung der Kaufkraftbindung / Kaufkraftabflüsse über Eschwei-	Zu 1. siehe hierzu die Stellungnahme zum Schreiben der IHK Aachen unter Punkt 1. Die aus der Sekundärliteratur aufgegriffene Zahl macht keine Unterschiede zwischen Größenordnungen von Märkten noch von Standorten und Lagen. Nicht nachzuvollziehen sind die Bedenken der Stadt Aachen, dass sich Kaufkraftbindungen / Kaufkraftabflüsse mit Auswirkungen über die Stadt Eschweiler hinaus ergeben könnten. Gerade im Segment Unterhaltungselektronik fließt, wie im CIMA-Gutachten beschrieben, ein Großteil der Kaufkraft aus Eschweiler in Richtung Aachen ab.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
		ler hinaus ergeben würde. 2. Neben den 3.500 qm Verkaufsfläche für den Mediabereich sollen 4.000 qm Einzelhandelsfläche für übrige Sortimente festgesetzt werden. Diese übrigen Sortimente werden in der Begründung jedoch nicht hinreichend für eine abschließende Beurteilung konkretisiert. Es ist beabsichtigt, unterschiedliche zentrenrelevante Sortimente auf eine Fläche von 4.000 qm Verkaufsfläche zuzulassen. Eine Differenzierung der Festsetzungen ist für eine Beurteilung jedoch aus Sicht der Stadt Aachen notwendig.	Zu 2. siehe hierzu die Stellungnahme zum Schreiben der IHK Aachen unter Punkt 3.	
3	**Kreis Aachen** **22.04.05**	Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Allerdings werden nachfolgende Hinweise und Anregungen gemacht: A 70 Umweltamt <u>Bodenschutz / Altlasten:</u> Für das Plangebiet wird festgestellt, dass keine gesicherten Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vorliegen, der Bodenbelastungsverdacht jedoch besteht. Hingewiesen wird auf mehrere Altlastenverdachtsflächen (Altstandorte (Kataster-Nr. 5103/1682, 5103/1683 u. 5103/0295) Eine Kennzeichnung gem. §9 (5) Nr. 3 BauGB ist demnach nicht vorzusehen, da in keinem Fall hinreichend konkret geklärt ist, dass die Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Der Verdacht einer Altlast, der nicht abschließend beurteilt wurde, soll nicht durch Kennzeichnung, sondern durch einen Verdachtshinweis in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen werden. Empfohlen wird in einem ersten Schritt die Bauakten der Altstandorte auszuwerten, dann ggf. eine orientierende Untersuchung und wenn notwendig eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen.	Zu Bodenschutz / Altlasten: Die angesprochenen Altlastenverdachtsflächen liegen in den vorhandenen Bauflächen. Es werden in einem ersten Schritt durch den Kreis die Bauakten ausgewertet und dann ggf. orientierende Untersuchungen bzw. Gefährdungsabschätzungen durchgeführt. Für den nächsten Verfahrensschritt der Offenlage werden Verdachtshinweise in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen. Auf eine Kennzeichnung nach §5 (3) BauGB wird im Flächennutzungsplan verzichtet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
		Kreisplanung: Keine grundsätzlichen Bedenken werden erhoben. Auf folgendes wird hingewiesen: 1. Die in der Begründung angesetzte Flächenproduktivität für die Fläche des Fachmarktes (Verkaufsfläche 3.500 qm) von 15,7 Mio. € weicht von dem im Gutachten für den Standort Langwahn ermittelten Wert von 19 Mio. € ab. 2. Die in der Begründung angesetzte Kaufkraft der Einwohner Eschweilers im Bereich Unterhaltungselektronik von 31 Mio. € weicht von dem im Gutachten genannten Wert von 28,7 Mio. € ab. 3. Das Warensortiment für den Fachmarkt für Unterhaltungselektronik (Media Markt) sowie die Nutzung der verbleibenden 4.000qm sind im Bebauungsplan nicht festgeschrieben. Auch wird die Flächenaufteilung der verbleibenden 4.000 qm nicht festgelegt, was möglicherweise zur Errichtung eines einzigen Fachmarktes von einer Gesamtgröße von 4.000qm führen könnte. Erhebliche Auswirkungen auf die lokalen und regionalen Versorgungsstrukturen können deshalb nicht ausgeschlossen werden. Genauere Festschreibungen werden daher angeregt. 4. Der Bebauungsplan 271 sieht für den Fachmarkt für Unterhaltungselektronik den Standort Auerbachstrasse vor. Im Gutachten ist jedoch ein anderer Standort (Langwahn) untersucht worden. Eine Erklärung hierfür findet sich in der Begründung zum Bebauungsplan 271 (S.6) „Der Betreiber des untersuchten Fachmarktzentrums selber wird jedoch nur den Standort neben der Schwesterfirma REAL wählen“. Die Begründung ist vor dem Hintergrund des §1 (3) BauGB „Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ zu ergänzen.	Zu Kreisplanung: Zu 1. siehe hierzu die Stellungnahme zum Schreiben der IHK Aachen unter Punkt 1. Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes der CIMA GmbH von 2003 wurde eine Standortentwicklung Langwahn untersucht. (Kap. 5.1.2.2 ab S. 128). Dort wurden, unter bestimmten Prämissen, ein Verkaufsflächenpotenzial und eine Umsatzerwartung aufgezeigt. Für den Standort Auerbachstraße wurden die Auswirkungen mit den Umsatzzahlen des Media-Markts untersucht. Zu 2. Die angesetzten Zahlen sind empirisch ermittelt und unterliegen bei unterschiedlichen Annahmen und zeitlichen Entwicklungen durchaus einer Schwankungsbreite. Dies wird jedoch im Vergleich zwischen Kaufkraft und Flächenproduktivität dadurch nivelliert, dass nunmehr nicht mehr 3.500 qm, sondern nur noch 3.200 qm Verkaufsfläche am Standort Auerbachstraße entstehen werden. Zu 3. siehe hierzu die Stellungnahme zum Schreiben der IHK Aachen unter Punkt 3. 4. Diese Anmerkung bezieht sich auf das Bebauungsplanverfahren und ist für die Flächennutzungsplanänderung nicht von Relevanz..	

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
4	**Stadt Würselen 19.05.05**	Die Stadt Würselen erhebt Bedenken unter Berufung auf § 2 Abs. 2 BauGB. 1. Es steht zu befürchten, dass durch die Agglomeration von zentrenrelevanten Verkaufsflächen, schwerpunktmäßig im Bereich Unterhaltungselektronik, zu erheblichen regionalen Umverteilungen von Kaufkraft kommt und in diesen Sortimenten auch Kaufkraft in diesen Sortimenten aus der Stadt Würselen abgezogen wird. Demzufolge steht die Schwächung der Versorgungsbereiche in der Stadt Würselen, insbesondere der Innenstadt zu befürchten. Die Stadt Eschweiler bezieht sich zur Begründung ihres Planvorhabens auf ein Einzelhandelskonzept der Gutachtergruppe CIMA von März 2003. In diesem Konzept sind jedoch an keiner Stelle Aussagen darüber zu finden, welche Auswirkungen das hier konkret geplante Projekt auf die Nachbarkommunen haben wird. Vielmehr ist hier von einem Fachmarkt Unterhaltungselektronik am Langwahn (einem innerstädtischen Standort) und in viel geringerer Größenordnung (2.200 qm Verkaufsfläche) die Rede. Vom Standort Auerbachstraße ist überhaupt nicht die Rede. Das Einzelhandelskonzept gibt demzufolge für die Beurteilung des Vorhabens nichts her. Eine Verträglichkeitsanalyse des betriebenen Projektes liegt nicht vor. Bis zur Vorlage einer dezidierten Tragfähigkeits-Untersuchung über die Auswirkungen auf die Stadt Würselen werden deshalb vorsorglich Bedenken erhoben. 2. In dem zitierten Gutachten wird die Entwicklung eines Areals Langwahn näher betrachtet. Für diesen innerstädtischen Bereich wird ein Branchenkonzept entwickelt, das auch einen Elektro-Fachmarkt mit 2.200 qm Verkaufsfläche beinhaltet. Bereits für diesen Fachmarkt, der nur ca. 60% der jetzt an der Auerbachstraße vorgesehenen Verkaufsfläche ausweist, wird ausgeführt, dass er 5,5 Mio. € von insgesamt 12 Mio. € Umsatzvolumen aus Aachen, Würselen und Herzogenrath generieren	Zu 1. Wie oben unter Punkt 1 zur Stellungnahme IHK aufgeführt ist, überschreitet der angesetzte Umsatz des Unterhaltungselektronikfachmarktes den Kaufkraftabfluss aus der Stadt Eschweiler nicht. Somit sind relevante Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen, insbesondere auf die Würselener Innenstadt, nicht zu erwarten. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Eschweiler beschreibt u.a. die Kaufkraft, die Versorgungslage in der Stadt, die Umsätze und die defizitären Branchen und Sortimente und darauf reagiert die Stadt Eschweiler u. a. mit einem Kaufkraft bindenden Angebot der Unterhaltungselektronik. Zu 2. In dem zitierten Gutachten wird neben der Entwicklung des Areals Langwahn im Schwerpunkt die Gesamtsituation Eschweilers betrachtet. Dabei werden auch Aussagen über die Kaufkraftströme in Eschweiler insbesondere die regionale Verteilung der Kaufkraftabflüsse gemacht. Insgesamt gibt es einen Kaufkraftabfluss von 46,5 Mio. €. Dabei bestehen mit 27,0 Mio. € die höchsten Kaufkraftabflüsse in Richtung Aachen. Hiervon sind alle innerstädtischen Kernsortimente betroffen. (CIMA S. 47) Die Kaufkraftabflüsse nach Würselen betreffen in erster Linie die	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
		würde (S. 131). Wenn also bereits fast die Hälfte des Umsatzes eines kleineren und innerstädtischen Unterhaltungs-Elektronik-Fachmarktes aus Aachen, Würselen und Herzogenrath generiert wird, so ist davon auszugehen, dass ein entsprechend höherer Prozentsatz aus den umliegenden Städten generiert wird, wenn - wie hier geplant - ein Standort außerhalb der Innenstadt Eschweilers unmittelbar an der Autobahnauffahrt und um mehr als die Hälfte größer geplant ist. Aus dem Einzelhandelskonzept der CIMA kann demzufolge abgeleitet werden, dass an einem solchen Standort in einer solchen Agglomeration deutlich mehr als die Hälfte des Umsatzvolumens aus benachbarten Städten (hier insbesondere auch aus dem unmittelbar benachbarten Würselen) generiert wird. Dies ist umso mehr zu erwarten als der Elektro-Fachmarkt nicht alleine steht, sonder ergänzt wird um weitere nicht spezifizierte 4.000 qm zentrenrelevante Sortimente und noch einmal 9.000 qm zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente. 3. Die in der Begründung zum Bebauungsplan (S. 5/12) zu Grunde gelegte Kaufkraft von ca. 550 € pro Einwohner im Bereich Unterhaltungselektronik wird bezweifelt: Eine Aufstellung von 1999, die die Bezirksregierung Köln bei der Beurteilung von Vorhaben verwendet, geht von einer brachenspezifischen Kaufkraft von ca. 480 € / EW (Unterhaltungselektronik zuzüglich Elektrogroßgeräte, Ton-, Bildträger, Computer, Telekommunikation und Foto) aus. Die IHK stellt für 2003 für diese Sortimentsbereiche im Kreis Aachen eine Kaufkraft von 445 € / EW (Elektrohaushaltsgeräte ohne Leuchten, Unterhaltungselektronik, Informationstechnik, Telekommunikation, Foto und Optik) fest. Selbst wenn die 480 €/EW zugrunde gelegt werden, ergibt sich bei ca. 56.000 EW somit eine Kaufkraft von max. 26,9 Mio. € (nicht von 31 bzw. 28,7 Mio. €, wie in der Begründung zum B-Plan aufgeführt.) Bezweifelt wird ferner die in der Bebauungsplanbegrün-	Sortimente Einrichtungsbedarf und Unterhaltungselektronik. Adressaten sind die Möbelhäuser und Fachmärkte im Gewerbegebiet „Aachener Kreuz". Sie belaufen sich auf insgesamt rd. 4,0 Mio. €. In den Sortimenten Elektroartikel, Unterhaltungselektronik und PC belaufen sich die gesamten Kaufkraftabflüsse aus der Stadt Eschweiler auf 15,8 Mio. €. Wie oben dargelegt wird der angesetzte Umsatz von 14,4 Mio. € durch den Unterhaltungselektronikfachmarkt die Höhe des Kaufkraftabflusses nicht übersteigen. Damit kann ein Teil dieser Kaufkraftabflüsse durch die Ansiedlung an der Auerbachstraße nach Eschweiler in einen innenstadtnahen Bereich zurückgeholt werden. Zu den angeführten 9.000 qm zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist anzumerken, dass es sich um den vorhandenen REAL-Verbrauchermarkt handelt. zu 3. Im CIMA-Einzelhandelsgutachten wird die Kaufkraft von 28,7 Mio. € im Segment Elektroartikel / Unterhaltungselektronik, Foto, PC und Zubehör und Neue Medien für eine Einwohnerzahl von 56000 Einwohner (Stand 31.12.2001) angegeben. Das ergibt ein Kaufkraft von ca. 512 € / Einwohner. Zum Aspekt der Flächenproduktivität siehe die Stellungnahme zum Schreiben der IHK Aachen unter Punkt 1. Eine Bindung dieses Kaufkraftabflusses durch die Ansiedlung des Fachmarktzentrums in Eschweiler hat zwangsläufig eine Auswirkung auf das Umland, da der Kaufkraftzufluss für die umliegenden Gemeinden reduziert wird. In Eschweiler wird er allerdings zur Versorgung der eigenen Bevölkerung gebunden.	

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
		dung aufgeführte Flächenproduktivität von ca. 4.500 € / qm. Demgegenüber wird in einer Brancheninformation von März 2005 berichtet, dass Media-Markt und Saturn im Jahre 2004 in ihren Märkten pro qm Verkaufsfläche 8.066 € umsetzten. Bei geplanten 3.500 qm macht dies einen Umsatz von ca. 28,2 Mio. € aus. (Nicht wie in der Begründung zum B-Plan aufgeführt 15,7 Mio. €) Legt man in beiden Punkten die veränderten Annahmen zugrunde, so deckt der Markt nicht (wie in der Begründung aufgeführt) die Kaufkraft von 28.500 EW, sondern von knapp 59.000 EW. Das heißt dass allein im Bereich Unterhaltungselektronik nur durch diesen einen Fachmarkt die branchenspezifische Kaufkraft der Einwohner Eschweilers nicht ausreicht und Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland in erheblichem Umfang somit zwangsläufig sind. 4. Bedenken bestehen insbesondere aber auch deswegen, weil die 4.000 qm zentrenrelevante Sortimente (auch im Zusammenwirken mit den 9.000 qm zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten) nicht näher spezifiziert sind, geschweige denn, dass es hier Tragfähigkeitsuntersuchungen oder Aussagen zu Auswirkungen gäbe. Sowohl vom Umfang der Verkaufsflächen her, als auch wegen der anzunehmenden Gravitationswirkung in Folge der Agglomeration ist hier von erheblichen Auswirkungen auch auf die Umland Städte auszugehen. 5. Bedenken bestehen weiterhin in Bezug auf den ausgewählten Standort: Die unmittelbare Lage an der Autobahnauffahrt Eschweiler lässt erkennen, dass es hier im Wesentlichen um die Akquisition von Kunden geht, die im Regionalverkehr die A4 frequentieren. Dies sind im weit überwiegenden Maße nicht Einwohner der Stadt Eschweiler, sondern Einwohner anderer Städte der Region. Der Standort und die periphere mehr als 1 km vom Stadtzentrum Eschweiler gelegene Lage machen deutlich, dass es sich hier um einen autobahnbezogenen Standort handelt, der Kundenverkehre aus der gesam-	Zu 4. siehe die Stellungnahme zum Schreiben der IHK Aachen unter Punkt 3. 5. Zur Thematik der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Eschweiler siehe auch die Begründung zur 80. Änderung des Flächennutzungsplanes. Das Gemeindegebiet der Stadt Eschweiler ist geprägt durch die Bandinfrastruktur der Autobahn. Neben den damit verbundenen negativen Auswirkungen, die die Stadt erdulden muss, kann sie sich auf der anderen Seite offen an der Autobahn in ihrer Funktion als Mittelzentrum präsentieren. Der Standort Auerbachstraße an der Autobahn ist seit Jahrzehnten durch großflächigen Einzelhandel geprägt. Seit langem besteht an diesem Standort das Gewerbegebiet Lenzenfeldchen mit dem REAL-Einkaufsmarkt. Dieser gesamte Bereich wird im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Zentrenkonzeptes der Stadt Eschweiler als mögliche Entwick-	

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
		ten Region auf sich ziehen soll. 6. Bedenken werden auch erhoben in Bezug auf die derzeit laufenden Bestrebungen, im Rahmen der Städteregion Aachen zu einem gemeinsamen und regional abgestimmten Vorgehen hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung zu kommen. Konsens in der diesbezüglichen Arbeitsgruppe, an der auch die Stadt Eschweiler beteiligt ist, war das gemeinsame Ziel, in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung die Zentren zu stärken und zu optimieren und die Nahversorgung zu sichern. Die Neuentwicklung eines autobahnbezogenen Einzelhandelsstandortes weit ab von jedem gewachsenen Zentrum steht im Widerspruch zu dieser gemeinsamen Zielsetzung.	lungsfläche in den zentralen Bereich der Stadt Eschweiler einbezogen. Dabei ist die räumliche Abgrenzung von zentralen Bereichen eine Aufgabe, die im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde (Art 28 GG) erfolgt. 6. Die Stadt Eschweiler hat in der angesprochenen Arbeitsgruppe die städtebauliche und strukturpolitische Begründung ebenso wie die zentralörtliche, funktionale und räumliche Zuordnung des Projektes Auerbachstraße dargelegt. Ebenso wie die Stadt Eschweiler die Argumentation zu Ansiedlungen am Aachener Kreuz und auf dem Recker-Gelände zur Kenntnis genommen hat. Die Einzelhandelsentwicklung in Eschweiler muss aus der strukturellen und ortsspezifischen Situation heraus gefördert werden und muss sich auf eine Verbesserung der Versorgungssituation der Bevölkerung konzentrieren. Zur Steigerung der regionalen Bedeutsamkeit der Kommune und als Frequenzbringer für den vorhandenen Einzelhandel dient auch die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel. Voraussetzung für die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen ist eine räumliche Abgrenzung von zentralen Bereichen. Um zukünftig ausreichend Entwicklungsspielraum zu gewährleisten werden neben dem Zentrum mögliche Entwicklungsflächen und Ergänzungsstandorte in diese räumliche Abgrenzung einbezogen Die Stadt Eschweiler definiert im Rahmen ihrer Planungshoheit ihren zentralen Bereich mit dem Standort Auerbachstraße mit dem Ziel die Funktion Eschweilers als Einkaufsstadt mit einem breiten und tiefen Angebot über den vorhandenen stationären Einzelhandel hinaus zu stärken.	
5	**Bergamt Düren 08.04.05 und Bez.-Reg. Arnsberg Abt. 8 Bergbau / Energie 13.04.05**	Das Plangebiet befindet sich über mehreren Bergwerksfeldern (Eigentümer EBV AG und RWE Power AG), und im Bereich der Grundwasserabsenkungen für den rheinischen Braunkohlebergbau: es wird empfohlen die Bergwerkseigentümer zu beteiligen. Nachwirkungsrelevanter Bergbau aus dem Geltungsbereich des Bergwerksfeldes „Eschweiler Reserve Grube“ ist im Bereich der Planmaßnahme nicht dokumentiert. Nördlich der Planfläche fand Abbau von Braunkohle im	Die Bergwerkseigentümer wurden im Verfahren beteiligt. Der Eigentümer EBV AG äußerte keine Bedenken, zur Stellungnahme der RWE Power AG siehe unter Punkt 8. Die angesprochene Fläche des Tagebaus „Zukunft West“ liegt nördlich der Autobahn Aachen.- Köln. Dort können auch weiterhin Setzungen auftreten, im Geltungsbereich der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde kein Tagebau durchgeführt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
		Tagebau „Zukunft-West“ statt. Die Fläche wurde rekultiviert. Es können in diesem Bereich noch weiterhin Setzungen auftreten.		
6	**EWV Energie- und Wasserversorgung GmbH** **07.04.2005** **10.05.05**	Zur Stromversorgung ist eine Stationsfläche von 5,0 x 4,0 m auszuweisen. Aus Sicht der Gas- und Wasserversorgung bestehen keine Bedenken. Zur Löschwasserversorgung des Fachmarktzentrums kann max. 1600l/min im Umkreis von 300m gem. dem Arbeitsblatt W405 zur Verfügung gestellt werden. Die Löschwasserversorgung des neuen Baugebietes ist erst durch eine Netzerweiterung im Rahmen der Erschließung gesichert. Die Dimension ist derzeit noch nicht endgültig festgelegt.	Die Stationsfläche ist für die Änderung des Flächennutzungsplans nicht relevant. Nach Rücksprache mit der EWV GmbH kann ein Wert von 2400 l / min - über einen Zeitraum von zwei Stunden - für das Fachmarktzentrum garantiert werden. Dieser Wert ist nach einer ersten Einschätzung der Feuerwehr für das Bauvorhaben ausreichend.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7	**Landesbetrieb Straßenbau** **Niederlassung Aachen** **09.05.05** **Niederlassung Köln** **04.05.05**	Seitens der Niederlassung Aachen bestehen keine Bedenken. Betreffend des neu ausgewiesenen Wohngebietes wird darauf hingewiesen, dass ein Anspruch auf Errichtung von eventuell notwendigen Lärmschutzeinrichtungen im Zuge des klassifizierten Straßennetzes gegenüber dem Landesbetrieb nicht besteht. Von Seiten des Landesbetriebes NRW, NL Köln bestehen keine Bedenken, wenn folgende Bedingungen eingehalten werden. Bei den geplanten Gewerbeansiedlungen und Ausweisung von Einzelhandelsflächen im o. g. Bereich des FNP im Einzugsbereich der Anschlussstelle Eschweiler ist von Seiten der Stadt Eschweiler ein Verkehrsgutachten in Auftrag zu geben und der NL Köln vorzulegen. Das Gutachten soll Aufschluss geben über die Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der Anschlussstelle im Hinblick auf zusätzliche Verkehrsbelastungen durch die neuen Gewerbestandorte. Ein sich daraus ergebender Umbau der Anschlussstelle geht zu Lasten der Stadt Eschweiler. Die in der Anlage beigefügten allgemeinen Forderungen	Der Umfang von eventuell notwendigen Lärmschutzmaßnahmen für das neu errichtete Wohngebiet werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durch die Erstellung eines Immissionsschutzgutachtens geklärt werden. Ein Anspruch auf Übernahme der Kosten dieser Lärmschutzeinrichtungen durch den Landesbetrieb Straßenbau besteht seitens der Stadt nicht, da das Wohngebiet zeitlich nachfolgend zum Planfeststellungsverfahren geplant und durchgeführt wird. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, dass die Leistungsfähigkeit und die Verkehrssicherheit der betroffenen Knotenpunkte des angrenzenden Straßennetzes im Hinblick auf die zusätzlichen Verkehrsbelastungen, verursacht durch die Planung des Sondergebietes und des Gewerbegebietes, untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Schluss dass das Vorhaben umsetzbar ist. Die detaillierte Verkehrslösung wird im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
		sind unbedingt zu beachten und einzuhalten. (Die allgemeinen Forderungen enthalten u. a. Bestimmungen zur Anbauverbotszone (§9(1) FStrG), der Anbaubeschränkungszone (§9(2) FStrG) und zum Immissionsschutz)		
8	**RWE Power** **21.04.05**	Ein Teil des Plangebietes (vgl. Anlage) ist in der Bodenkarte des Landes NRW Blatt L5102 als Boden ausgewiesen, der humoses Bodenmaterial enthält. Wegen der Baugrundverhältnisse ist dieser Teil des Plangebietes im Bebauungsplan nach §9 (5) Nr. 1 BauGB als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind. Dort sind die Bauvorschriften der DIN 1054 und DIN 18196 sowie die Bestimmungen der BauO NRW zu beachten.	Die im Rahmen der Stellungnahme aufgezeigten Abgrenzungen der Flächen wurden im Bebauungsplan gekennzeichnet und ein textlicher Hinweis aufgenommen. Auf eine Kennzeichnung im Flächennutzungsplan wird verzichtet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9	**Staatl. Umweltamt Aachen** **26.04.05**	1. Immissionsschutz: Der Nutzungskonflikt, der durch das geplante Sondergebiet (Anlieferungs- und Parkplatzlärm, Lüftungsanlagen u. ä.) mit dem bereits bestehenden Gewerbegebiet für die Anwohner des WA hervorgerufen wird, sollte durch ein Gutachten eines Sachverständigen geklärt werden. Ein weiterer Nutzungskonflikt besteht entlang der Dreieckstraße durch die Ausweisung eines WA, da dort in der Dreieckstr. 33-37 die Maschinenfabrik Wilhelm Stolz und die L.C: Schoenau & Co. („Wärme, Kälte Schallschutz") existieren. Beide Firmen müssten entweder stillgelegt oder ausgesiedelt werden, da der Störcharakter dieser Firmen nicht mit dem eines WA vereinbar sei. 2. Altlasten und Bodenschutz: Gegen die Bauleitplanung bestehen aus altlastentechnischer Sicht Bedenken, bis nähere Angeben über Art, Umfang und Beschaffenheit und evtl. vorhandene Gefährdungspotentiale zu den Altlastenverdachtsflächen vorliegen.	Zu 1. Immissionsschutz: Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde im August 2005 ein Lärmschutzgutachten erstellt, dass die gesamte Immissionsproblematik im Plangebiet untersucht hat und auf dessen Grundlage Schlussfolgerungen für die Planung gezogen wurden. Die Ergebnisse der schalltechnischen Prüfung wurden bei den Bauflächen-Darstellungen dieser Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt, so dass hierdurch keine sich verschärfenden Immissionskonflikte entstehen können. Die angesprochenen Flächen entlang der Dreieckstraße werden wie bisher als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Zu 2. Das Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster führt im Geltungsbereich der Änderung mehrere Altlastenverdachtsflächen auf. Eine Beurteilung, ob in den vorliegenden Fällen eine Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des §2 (5) BBodSchG vorliegt, wurde durch den Kreis Aachen bisher nicht durchgeführt. Daher liegen keine gesicherten Erkenntnisse vor, ein Bodenbelastungsverdacht besteht jedoch. Der Verdacht einer Altlast, der nicht abschließend beurteilt wurde, soll nicht durch Kennzeichnung, sondern durch einen Verdachtshinweis in der Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen werden. Der Hinweis, dass Umnutzun-	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

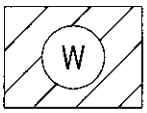
Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
			gen und Baumaßnahmen im Bereich dieser Altlastenverdachtsflächen (Altstandorte) dem Umweltamt des Kreises Aachen, Fachbereich Altlasten und Bodenschutz zur Stellungnahme vorzulegen sind, wird in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen. Auf eine Kennzeichnung nach §5 (3) BauGB wird im Flächennutzungsplan verzichtet.	
		3. Grundwasser: Der Grundwasserstand im Planbereich liegt bei ca. < 5 m unter Flur. Es ist deshalb ein entsprechender Hinweis in die Verfahrensunterlagen aufzunehmen, so dass bereits bei der Planung von z.B. tiefgründenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser berücksichtigt werden können.	Zu 3. Der Hinweis auf die Problematik des hohen Grundwasserstandes wird in den Bebauungsplan übernommen und ist für die Flächennutzungsplanänderung nicht relevant.	
		4. Beseitigung von Niederschlagswasser (§51a LWG) Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist unter Berücksichtigung des §51 a LWG für das Plangebiet bisher nicht geregelt und nachgewiesen worden.	Zu 4. Die Beseitigung des Niederschlagswassers wird unter Berücksichtigung des §51 a LWG für das Plangebiet im weiteren Planverlauf des Bebauungsplanverfahrens geregelt. Ein Boden und Versickerungsgutachten, erstellt im April 2005, besagt dass der vorhandene Boden aufgrund seiner hohen Durchlässigkeit zur Versickerung als gut geeignet zu bezeichnen ist.	
10	**Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege 02.05.05**	Eine konkrete Aussage dazu, ob es zu Konflikten zwischen der Planung und den Belangen des Bodendenkmalschutzes kommen kann, ist auf der Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen nicht abschließend möglich, da in dieser Region bisher keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler durchgeführt wurde. Mithin stehen derzeit auch keine für die Abwägung verwertbaren Grundlagen zur Verfügung. Es wird gebeten sicherzustellen, dass bei der Planrealisierung auf die §§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW hingewiesen wird.	Da für das Plangebiet bisher keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler erfolgt ist und somit keine Denkmäler nach Landesrechtrecht eingetragen sind, kann auch keine nachrichtliche Übernahme in die 80. Änderung des Flächennutzungsplans nach § 5 Abs. 4 BauGB erfolgen. Eventuell vorhandene Bodendenkmäler sind über die §§ 15 und 16 DSchGNW („Entdeckung von Bodendenkmälern“ und „Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern“) in ausreichendem Maße geschützt.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

STADT ESCHWEILER

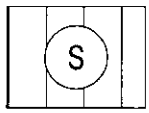
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

80. ÄNDERUNG - Auerbachstraße - M. 1:5000

ZEICHENERKLÄRUNG

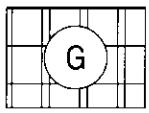


Wohnbauflächen

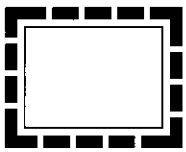


Sonderbauflächen

Gemischte Bauflächen



Gewerbliche Bauflächen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung

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

....
Bürgermeister Ratsmitglied Erster Beigeordneter

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

.....
Erster Beigeordneter

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

....
Bürgermeister Ratsmitglied Erster Beigeordneter

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

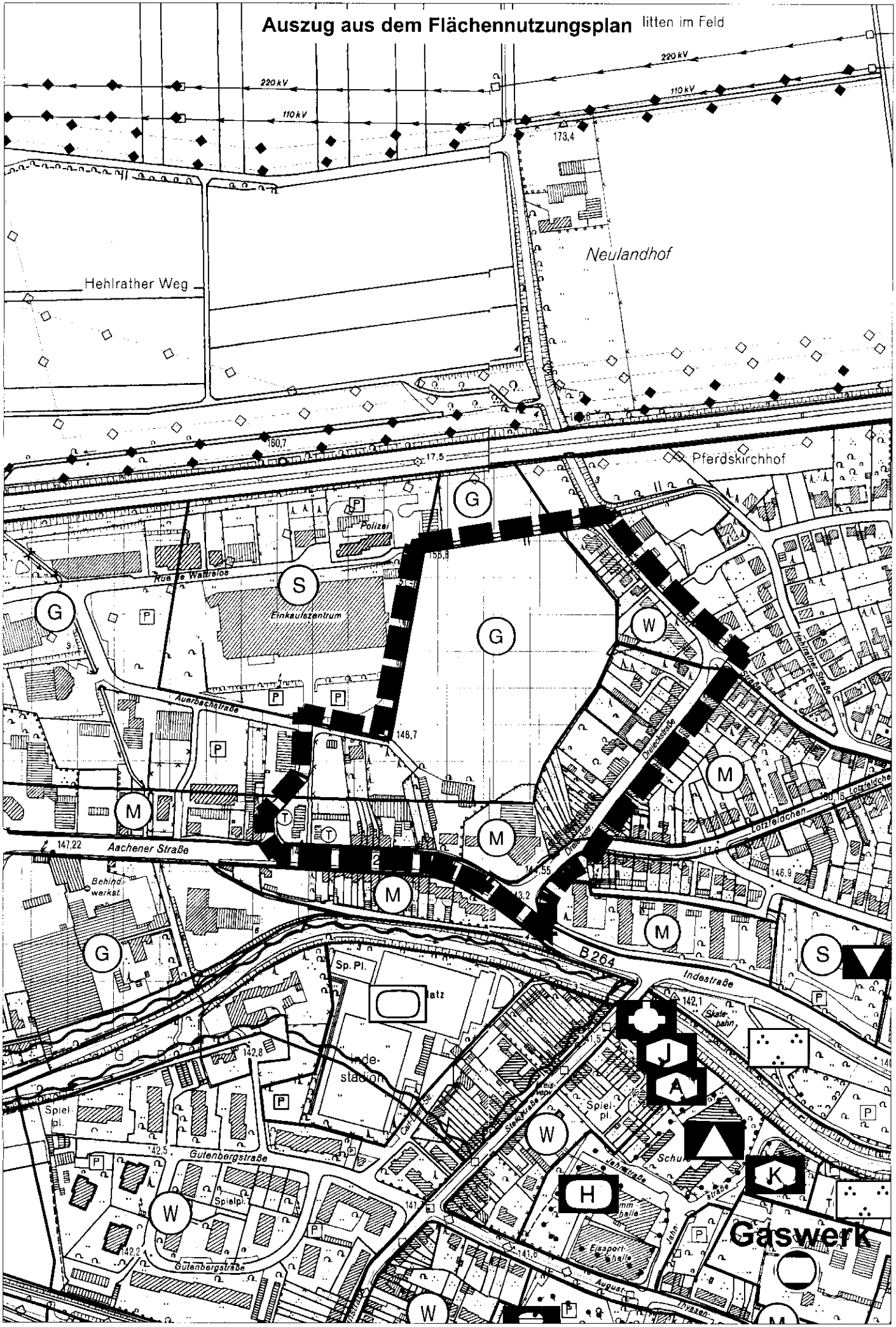
Die Bezirksregierung Köln
Im Auftrag

.....

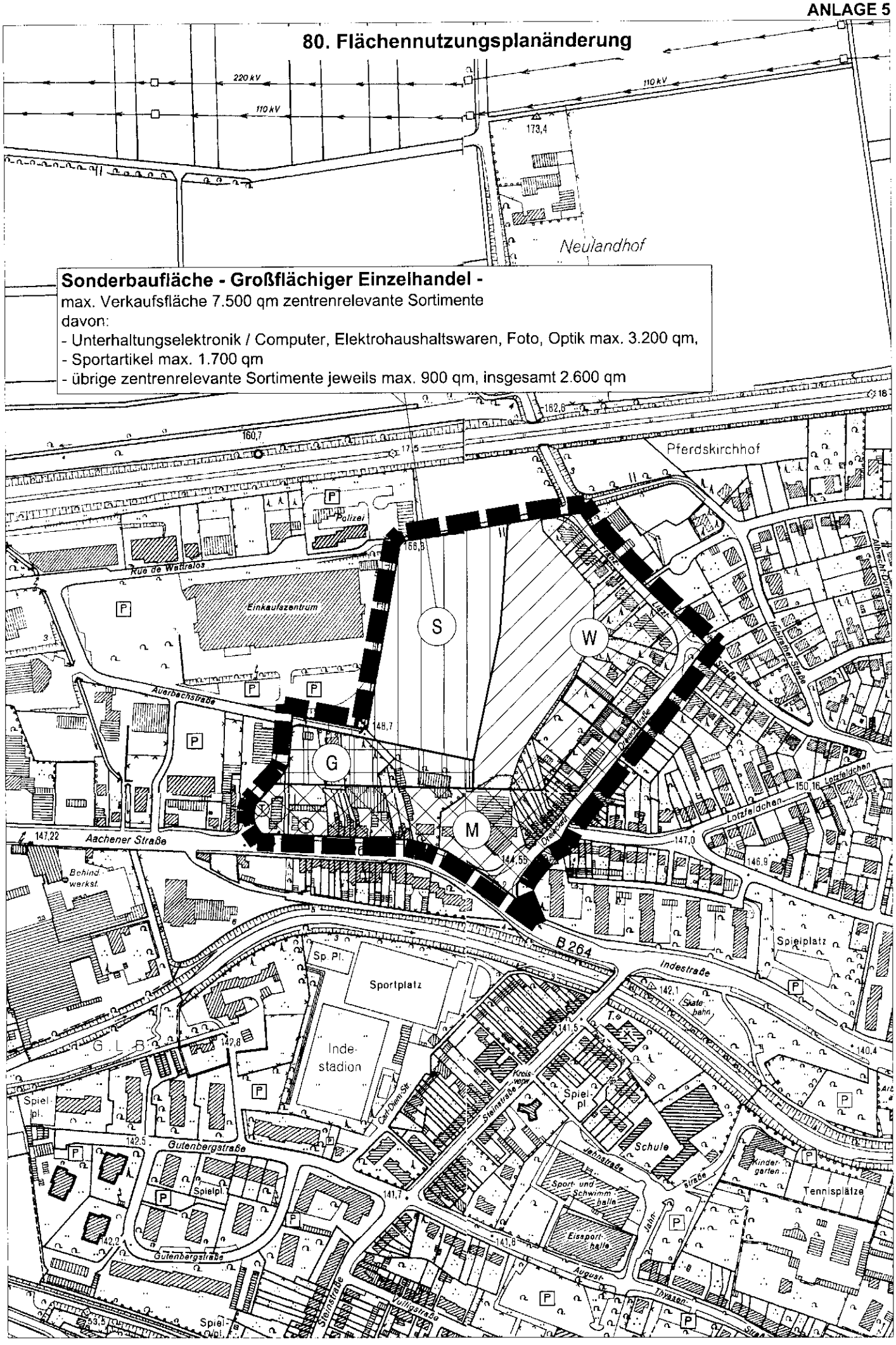
Dieser Plan ist gemäß § 6(5) des Baugesetzbuches durch die Bekanntmachung der Genehmigung vom ..... 20.. wirksam geworden.
Eschweiler, den ..... 20 .....

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

.....
Erster Beigeordneter


Auszug aus dem Flächennutzungsplan litten im Feld
220 kV
110 kV
Hehlrather Weg
Neulandhof
Pferdskirchhof
Polizei
Einkaufszentrum
Auerbachstraße
Aachener Straße
Lotzfeldchen
Dreieckstraße
Hehlrather Straße
B 264
Indestraße
Gutenbergstraße
Spielpl.
Sp. Pl.
Skate-bahn
Gaswerk
G
S
W
M
J
A
H
K

80. Flächennutzungsplanänderung



Sonderbaufläche - Großflächiger Einzelhandel -

max. Verkaufsfläche 7.500 qm zentrenrelevante Sortimente

davon:

- Unterhaltungselektronik / Computer, Elektrohaushaltswaren, Foto, Optik max. 3.200 qm,
- Sportartikel max. 1.700 qm
- übrige zentrenrelevante Sortimente jeweils max. 900 qm, insgesamt 2.600 qm

Stadt Eschweiler

Begründung zur 80. Änderung des Flächennutzungsplanes

- Auerbachstrasse -

gemäß § 2 a BauGB und § 5 (1) BauGB

Stand Offenlagebeschluss September 2005

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

1. Planungsvorgaben

1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414, 2004)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.133) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 19990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)

1.2 Gebietsentwicklungsplan

Der von der Landesplanungsbehörde mit Erlass vom 28. Januar 2003 genehmigte Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt den Ortsteil Eschweiler als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Das Änderungsgebiet liegt innerhalb der ASB-Fläche.

1.3 Derzeitige Darstellung Flächennutzungsplan

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

2. Erfordernis der Planänderung und allgemeine Ziele

2.1 Anlass und Ziel

Wesentliches Ziel dieser Flächennutzungsplanänderung ist es den Siedlungsschwerpunkt Eschweiler mit seinen Versorgungsaufgaben im Bereich der mittelzentralen Bedarfsgüter zu stärken. Absicht der Stadt Eschweiler als Einkaufsstadt ist es, attraktive Geschäftslagen zu entwickeln, die die gesamte Breite von Einzelhandelsformen auf konzentrierten, integrierten, ergänzenden und aufgewerteten Standorten anbieten. Geplant ist hier die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung:
„Großflächiger Einzelhandel maximale Verkaufsfläche 7.500 qm zentrenrelevante Sortimente, davon:
- Unterhaltungselektronik / Computer, Elektrohaushaltswaren, Foto, Optik max. 3.200 qm,
- Sportartikel max. 1.700 qm
- übrige zentrenrelevante Sortimente jeweils max. 900 qm, insgesamt 2.600 qm"
zur Vorbereitung einer Ansiedlung eines Fachmarktzentrums mit Schwerpunkt in der Unterhaltungselektronik. Dabei sieht die derzeitige Konzeption an dem vorgenannten Standort eine Realisierung von max. 7500 qm Verkaufsfläche untergliedert in mehrere Fachmärkte vor.

2.2 Bedarf und Größe des Änderungsbereiches

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

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

Bemühungen der Stadt Eschweiler ein entsprechendes Flächenangebot in der gründerzeitlichen Innenstadt zu finden, waren nicht erfolgreich. Die Geschäftslagen in der Innenstadt südlich und nördlich der Indestraße überschreiten kaum Flächengrößen von 400 qm. Ein spezialisiertes Fachmarktangebot bedarf aber größerer Einzelflächen. Dieser Nachfrage stehen innerhalb der Kernzone aufgrund der kleinteiligen Parzellenstruktur und der Eigentümersituation keine verfügbaren Flächen gegenüber.

Aus diesen Gründen besteht Bedarf zur Erweiterung eines vorhandenen Sondergebietes.

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

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

2.3 Stadtstruktur, Zentrenkonzept, Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Eschweiler

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

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

Die Einzelhandelsentwicklung in Eschweiler muss aus der strukturellen und ortsspezifischen Situation heraus gefördert werden und sich auf eine Verbesserung der Versorgungssituation konzentrieren. In den Leitlinien der Stadtentwicklung firmiert die Stadt sowohl aus ihrer Tradition heraus, als auch in zukünftiger Perspektive als die Einkaufsstadt sowohl zur Versorgung der eigenen Bevölkerung, wie als bedeutsamer Standort in der räumlichen Struktur.

Großflächiger Einzelhandel auf Entwicklungsflächen und Ergänzungsstandorten kann insofern auch als Frequenzbringer für den vorhandenen Einzelhandel dienen und die regionale Bedeutsamkeit des Standortes steigern.

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

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

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

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

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

2.4 Anpassung an die Ziele der Landesplanung

Die Bezirksplanungsbehörde hat im Grundsatz die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. §20 Landesplanungsgesetz im Juli 2004 bestätigt.

3. Inhalt der Änderung

Im Rahmen dieses Änderungsverfahrens werden die nachfolgenden Bauflächen dargestellt:

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

Dabei orientiert sich die Darstellung im überwiegenden Teil des Plangebietes an den Änderungen, die im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung als Ziele der Stadt verfolgt werden. So wird im Vergleich zum geltenden Flächennutzungsplan die Wohnbaufläche im Osten an der Franz-Liszt-Straße entlang der Dreieckstraße geringfügig ausgeweitet. Die gemischte Baufläche im Süden und die gewerbliche Baufläche im Südwesten entsprechen weiterhin der bestehenden Darstellung. Im zentralen Bereich wird die Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel maximale Verkaufsfläche 7.500 qm zentrenrelevante Sortimente, davon:
- Unterhaltungselektronik / Computer, Elektrohaushaltswaren, Foto, Optik max. 3.200 qm,
- Sportartikel max. 1.700 qm
- übrige zentrenrelevante Sortimente jeweils max. 900 qm, insgesamt 2.600 qm"

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

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

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

4. Umweltbericht

Im Rahmen dieser 80. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen dieser Bauleitplanung beinhaltet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und wurde für die 80. Änderung des Flächennutzungsplanes und für den Bebauungsplan 271 - Auerbachstraße - in einem zusammenfassenden Dokument erarbeitet. Wie in diesem Umweltbericht beschrieben, sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen insgesamt als nicht relevant bzw. geringfügig zu beurteilen.

Eschweiler, den 07.09.2005

Stadt Eschweiler

Umweltbericht zur 80. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan 271 - Auerbachstrasse -

gemäß § 2 a BauGB

Stand Offenlagebeschluss September 2005

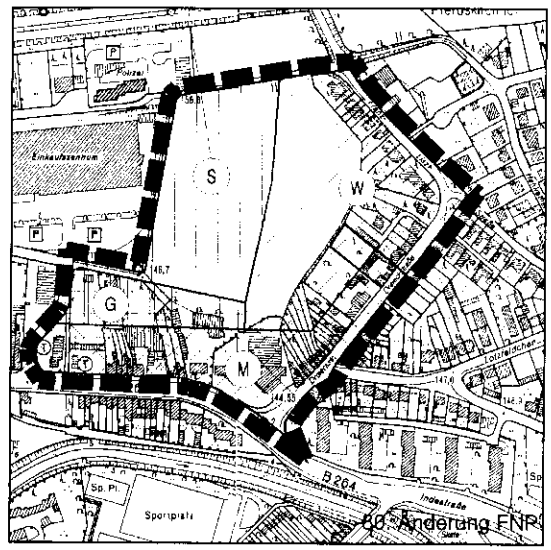
1.	**EINLEITUNG**	**2**
1.1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DER BAULEITPLÄNE	2
1.2	DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND DIE ART DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ZIELE	3
2.	**BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN**	**4**
2.1	AUSWIRKUNGEN AUF LANDSCHAFT, TIERE UND PFLANZEN, BIOLOGISCHE VIELFALT	4
2.2	AUSWIRKUNGEN AUF BODEN, WASSER / GRUNDWASSER, LUFT, KLIMA	5
2.3	AUSWIRKUNGEN AUF DEN MENSCHEN, SEINE GESUNDHEIT SOWIE DIE BEVÖLKERUNG INSGESAMT	7
2.4	AUSWIRKUNGEN AUF KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER	8
2.5	ERNEUERBARE ENERGIEN	8
2.6	WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN DARGESTELLTEN UMWELTMEDIEN	8
2.7	PLANUNGSALTERNATIVEN	8
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	9
3.3	ZUSAMMENFASSUNG	9

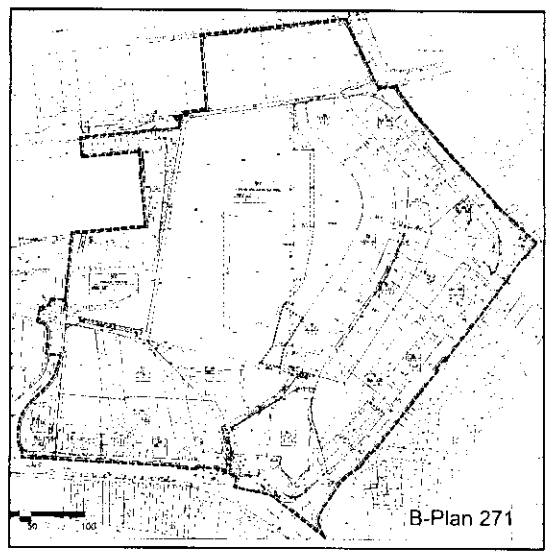
1. Einleitung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 80. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes 271 - Auerbachstrasse - wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen dieser Bauleitplanung beinhaltet. Die Umweltprüfung beschränkt sich dabei auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand, allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans Angemessenerweise verlangt werden kann. Die Ergebnisse der zwischenzeitlich für die Bearbeitung des Bebauungsplans erforderlichen Gutachten wurden hierbei berücksichtigt. Die Beschreibung und Bewertung der geprüften Umweltbelange erfolgt in diesem Umweltbericht.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitpläne

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





Ziel des aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplanes 271 ist es, u. a. das vorhandene, teilweise überlagernde Planungsrecht zu ordnen, das uneingeschränkte Gewerbegebiet zu begrenzen, die Handelsflächen an dem vorhandenen Standort des Sondergebietes zu konzentrieren und die gefangenen landwirtschaftlichen Flächen zu entwickeln.

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

- Gebietsentwicklungsplan

Der von der Landesplanungsbehörde mit Erlass vom 28. Januar 2003 genehmigte Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt den Ortsteil Eschweiler als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Das Änderungsgebiet liegt innerhalb der ASB-Fläche.

- Flächennutzungsplan

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

- Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Landschaftsplanes. Für die Flächen der 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. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Stand 23.08.05) erarbeite, indem detailliert Maßnahmen erarbeitet wurden, die die unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgleichen bzw. in sonstiger Weise kompensieren.

- Bodenschutz

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

- Niederschlagswasserbeseitigung

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

- Lärmschutz

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

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

2. Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

2.1 Auswirkungen auf Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

2.1.1 Beschreibung der Bestandssituation

Das Plangebiet ist der Großlandschaft „Niederrheinische Bucht" und hier der naturräumlichen Haupteinheit „Jülicher Börde" (Aldenhovener Lößplatte) zuzuordnen. Das Landschaftsbild selbst wird durch die nördlich des Gebietes verlaufende Bundesautobahn, das unmittelbar westlich angrenzende SB-Warenhaus sowie die sich anschließende Wohn- und Gewerbebauung charakterisiert. Landschaftsbildprägende Grünelemente oder Grünverbindungen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Die betroffen Flächen der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes 271 können verschiedenen Nutzungstypen zugeordnet werden. Für ca. 50 % des Plangebietes setzt der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan eine landwirtschaftliche Nutzung fest. Diese Flächen werden auch überwiegend als Ackerland genutzt. Ausgeprägte Feldraine sind hier nicht vorhanden; die Nutzung reicht unmittelbar bis zum Wegrand.

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

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

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

2.1.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung de Planung

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

Die Flächenversiegelungen sowie die Änderung der vorhandenen Nutzungen, die gleichzeitig eine Veränderung der vorhandenen Lebensräume bewirken, stellen Eingriffe in Natur und Landschaft gem. Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen

dar. Aufgrund der vorhandenen geringwertigen oder anthropogen stark überprägten Lebensräume wird der Verlust als geringfügig und ausgleichbar eingestuft.

2.1.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

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

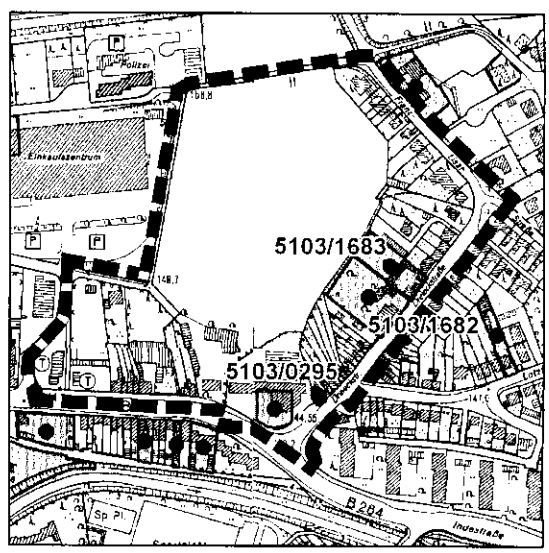
Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. In diesem landschaftspflegerischen Fachbeitrag werden die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes gegenüber den vorhandenen Rechtsplänen und dem Bestand ermöglichten Veränderungen der Biotop-/Nutzungstypen bewertet (Eingriffsbewertung). Bei den Eingriffsflächen handelt es sich überwiegend um intensiv genutzte Ackerflächen. Lediglich im rückwärtigen Bereich der Dreieckstraße werden Gartengrundstücke mit zum Teil größeren Bestand an standortgerechten Gehölzen überplant. Insgesamt wurde der ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft so ermittelt, dass die erforderlichen Ausgleichmaßnahmen den Verursachergrundstücken direkt zugeordnet werden können.

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

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

2.2.1 Beschreibung der Bestandssituation

Bei den neu überplanten Flächen handelt es sich um anthropogen durch intensiven Ackerbau überprägte Böden (Parabraunerden) mit sehr hoher Ertragsfähigkeit. Entlang der Dreieckstraße und der Franz-Liszt-Straße ist der Boden geprägt durch den vorhandenen Gebäudebestand und die Gartennutzungen.



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

flächen (Altstandorte) dem Umweltamt des Kreises Aachen, Fachbereich Altlasten und Bodenschutz zur Stellungnahme vorzulegen sind, wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

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

Im Stadtökologischen Beitrag zum Stadtentwicklungskonzept Eschweiler 2002 wurden u. a. auch die potentiellen Klimafunktionen der Flächen innerhalb des Stadtgebiet aufgrund der vorhandenen Biotop-/Nutzungstypen in Verbindung mit Versiegelungsgrad und Relief ermittelt. Für das Planungsgebiet ergeben sich dabei unterschiedliche Klimafunktionen. Den durch Bebauung und Autobahn relativ eingeschlossenen Ackerflächen wird aufgrund ihrer Größe ein Klima offener Grünflächen zugeordnet, das dem Freilandklima sehr nahe kommt. Den offenen Ackerflächen ist daher eine mittlere klimatische Ausgleichsfunktion beizumessen. Im Westen und Süden des Plangebietes ist eine Überlagerung von Gewerbeklima und Klima locker bebauter Siedlungsbereiche und Siedlungsrandbereich zu erwarten und im Osten ein durch die locker bebauten Siedlungsbereiche und Siedlungsrandbereiche geprägtes Klima. Ein Hindernis für Luftbewegungen bildet bereits die nördlich des Plangebietes in Dammlage verlaufende Bundesautobahn. Das Plangebiet selbst liegt nicht in einer Vorrangfläche zum Klimaschutz bzw. einer potentiellen Luftleitbahn.

2.2.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung de Planung

Diese beiden Bauleitpläne schaffen die Grundlage für eine zukünftige Versiegelung von Boden, der dadurch seine Funktion als Speicher, Filter und Puffer von Niederschlagswasser verliert. Durch die Inanspruchnahme von Böden mit sehr hohem Ertragspotenzial sind unter diesem Aspekt bei Durchführung der Planungen erhebliche Auswirkungen zu erwarten.

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

2.2.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

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

Die klimatischen Funktionen des Plangebietes blieben unbeeinträchtigt.

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

Die Versiegelung wird in der weiteren Umsetzung im Bauleitplanverfahren auf das notwendige Maß beschränkt.

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

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

2.3.1 Beschreibung der Bestandssituation

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

Bei den Wohnnutzungen im östlichen Teil des Plangebietes handelt es sich um immissionsempfindliche Nutzungen. Der bestehende landwirtschaftliche Betrieb ist umgeben von diesen Wohnnutzungen. Da es sich bei dem Betrieb nicht um Intensivtierhaltung handelt liegen keine Belastungen durch Geruchsemissionen vor, die Lärmemissionen des Betriebes sind laut Gutachten gering.

Eine Vorbelastung durch Verkehrslärm (Nähe zur BAB A4, B264 = Aachener Straße) ist gegeben und wird als sehr hoch eingeschätzt. Die Belastung durch die vorhandenen Gewerbebetriebe (zwei Tankstellen, ein Autohaus, ein Sanitätsgroßhandel, ein Anlagenbauer für Wärme, Kälte-, und Schallschutz, ein landwirtschaftlicher Betrieb) wird teilweise als hoch eingeschätzt. Grundsätzlich sind, unabhängig von möglichen Einschränkungen in den Baugenehmigungen, die vorhandenen Betriebe durch die bereits vorhandenen bzw. zulässigen benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen in ihrem maximalen Emissionsverhalten eingeschränkt. Alle Betriebe entlang der Aachener Straße und auf dem Teilstück der Dreieckstraße sind als mischgebietsverträglich einzustufen, demnach ist ein Einhalten der Immissionsrichtwerte für MI mit verhältnismäßigem Aufwand möglich. Die Ergebnisse der schalltechnischen Prüfung wurden bei den Bauflächen-Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt, so dass hierdurch keine sich verschärfenden Immissionskonflikte entstehen können.

2.3.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Auswirkungen der Ansiedlung des Fachmarktzentrums, sowie die im Prognosezeitraum zu erwartenden Verkehrslärmbelastungen an den vorhandenen und zukünftig baurechtlich zulässigen Baukörpern untersucht. Lärmkonflikte entstehen in geringem Ausmaß durch die Nähe des geplanten Fachmarktzentrums in der Sonderbaufläche zu den Wohnbauflächen und durch die Verkehrslärmbelastung des Gebietes. Hier werden aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen zur Verbesserung der Lärmsituation (aktiver / passiver Schallschutz) getroffen werden.

2.3.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

Die Auswirkungen dieser Planung (Lärmemissionen des Fachmarktzentrums, Lärmbelastung im neuen Wohngebiet) auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt werden als erheblich bewertet. Allerdings werden im Rahmen des Bebauungsplans geeignete Maßnahmen getroffen, um die erforderlichen schalltechnischen Werte einzuhalten bzw. zu unterschreiten, damit die mit der Eigenart der betreffenden Bauflächen verbundenen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen erfüllt werden können.

2.4 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

2.4.1 Beschreibung der Bestandssituation

Im Geltungsbereich der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. des Bebauungsplanes 271 liegen weder denkmalgeschützte Objekte, noch Bodendenkmale, noch denkmalwerte Objekte vor. Das gesamte Stadtgebiet ist als archäologische Verdachtsfläche einzustufen, da jedoch in der Region noch keine systematische Erfassung erfolgte, liegt keine genaue Abgrenzung der Verdachtsfläche vor.

2.4.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung de Planung

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

2.4.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

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

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

2.5 Erneuerbare Energien

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

2.6 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. Im weiteren Verfahren werden, nach Abschluss der Untersuchungen, die im Allgemeinen möglichen Wechselwirkungen und deren Bewertung detailliert aufgezeigt.

2.7 Planungsalternativen

Das Gebiet der 80. Flächennutzungsplanänderung ist seit Jahrzehnten im überwiegenden Teil als gewerbliche Baufläche dargestellt. Sie diente der Abrundung des Gewerbegebietes Auerbachstraße. Bei den Voruntersuchungen zur Ansiedlung eines großen Elektronik-Einzelhandelsunternehmens in Eschweiler wurden mehrer Standortalternativen für großflächigen Einzelhandel untersucht. Als städtebaulich sinnvolle und zweckmäßige Lösung kristallisierte sich dieser Standort Auerbachstraße heraus, so dass hier durch die Ansiedlung eines Fachmarktzentrums mit Schwerpunkt in der Unterhaltungselektronik das Gewerbegebiet Auerbachstraße in seiner Entwicklung abgeschlossen werden kann.

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

Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden die Auswirkungen aller neuen Bauflächen auf die Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 a) bis d) und i) BauGB in einer Umweltprüfung untersucht. und der Umweltzustand und die Umweltauswirkungen in sog. Standortdossiers für jede Baufläche einheitlich zusammengefasst und bewertet. Demnach sind die Umweltauswirkungen der Bauflächenerweiterung (Sonderbaufläche/Wohnbaufläche) am Standort „Lenzenfeldchen" in ihrer Gesamtheit beide als vergleichsweise „gering" zu beurteilen.

3. Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung

3.1 Verwendete Verfahren und Probleme bei der Erstellung der Angaben

- Zur Beurteilung der Umweltbelange wurde auf den Stadtökologischen Beitrag zum Stadtentwicklungskonzept Eschweiler, Dez. 2002, zurückgegriffen.
- Zur Beurteilung der Auswirkungen der Schallemissionen wurden die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens im August 2005 erarbeitet wurden, berücksichtigt.
- Zur Beurteilung der Auswirkungen der Altlastenverdachtsflächen wurde auf den Schriftverkehr des zuständigen Fachamts mit dem Umweltamt des Kreises Aachen, Fachbereich Altlasten und Bodenschutz zurückgegriffen.
- Im Hinblick auf die Planung der Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51a LWG im Rahmen der Bebauungsplanbearbeitung wurde im April 2005 in einem hydrogeologischen Gutachten die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes untersucht. Die Ergebnisse dieser Untersuchung wurden in diesem Umweltbericht berücksichtigt.
- Im Hinblick auf die Bewertung der Eingriffe in Natur- und Landschaft und deren Kompensation wurde auf den „Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan 271 - Auerbachstrasse -" (Stand 23.08.2005) zurückgegriffen.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung

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

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

3.3 Zusammenfassung

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

Eschweiler, den 07.09.2005

ANLAGE 8

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

Anja Vehl
Auerbachstr. 6
52249 Eschweiler

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

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

An den Bürgermeister
der Stadt Eschweiler
Herrn Rudi Bertram
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

Änderung des Flächennutzungsplanes – Auerbachstraße –

Sehr geehrter Herr Bertram,

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

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

Ich bitte um wohlwollende Prüfung und Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Anja Vehl

Gerd Radermacher
Aachener Straße 30
52249 Eschweiler

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

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

An den Bürgermeister
der Stadt Eschweiler
Herrn Rudi Bertram
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

Änderung des Flächennutzungsplanes – Auerbachstraße –

Sehr geehrter Herr Bertram,

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

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

Ich bitte um wohlwollende Prüfung und Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Gerd Radermacher

III/VFB Planen, Bauen und Umwelt
02. MRZ. 2005

M.Khaled Selo
Auerbach Str.4
52249 ESCHWEILER

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

Eschweiler,den 28.02.2005

Betr. : Änderung Flächennutzungsplan 80. Änderung
- Auerbachstrasse -

sehr geehrter Herr Bertram ,

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

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

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

Ich bitte Sie Freundlichst um Prüfung und Stellungnahme .

Mit Freundlichen Grüßen

M.Khaled Selo

management

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

Fax: +49 (0)2403 889523

Herrn Bürgermeister Bertram
Rathaus
52249 Eschweiler

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

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

1. Eingangsbild.
2. III/61

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

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

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

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

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

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüssen

Hans Hauser

CITYmanagement ESCHWEILER

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

Stadt Eschweiler
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

Fax: +49 (0)2403 889523

Ihr Schreiben vom:

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen:

Eschweiler, den 14. Apr. 2005

Änderung des Flächennutzungsplans Auerbachstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

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

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

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

Diese Fachmarktzentren werden die folgenden Umsatzgrößen erreichen:

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

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

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen
CiMa Eschweiler e.V.

Hans Hauser

CITY FOTO

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

An
Herrn Bürgermeister
Rudi Bertram

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

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

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

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

A. Eingang 13.04.2005

Ablehnung Einkaufszentrum Auerbachstr. und Langwahn

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

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

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

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

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

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

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

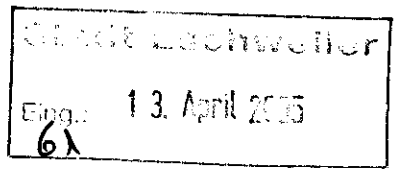
Bankverbindung
Deutsche Bank
Kto.: 2374577
BLZ.: 32070024

ANLAGE 9

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur 80. Änderung des Flächennutzungsplanes - Auerbachstraße -

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

Industrie- und Handelskammer
Aachen



IHK Aachen | Postfach 10 07 40 | 52007 Aachen

Stadt Eschweiler
Postfach 13 28
52233 Eschweiler

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

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

Unser Zeichen
lem/ste, V, 3

Ihre Zeichen/ Ihre Nachricht vom
610.22.10-80/ 17.3.05

Aachen,
11. April 2005

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit den Planverfahren sollen in einem Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel (SO1) die Voraussetzungen für die Realisierung eines Fachmarktes mit 7.500 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente - davon 3.500 m² für Unterhaltungselektronik - geschaffen werden.

Wie bereits vorher zum Ausdruck gebracht, gehen wir nach den ermittelten Werten der GfK Nürnberg für die Sortimente Unterhaltungselektronik/ Computer/ Elektrohaushaltswaren/ Foto von einer Gesamtnachfrage in Eschweiler von 23 bis 27 Millionen Euro aus. Hiervon entfallen rund 8 Millionen Euro auf Artikel der Unterhaltungselektronik.

Nach dem Geschäftsbericht des Metro-Konzerns 2003 erzielen Media- und Saturnmärkte im Durchschnitt Bruttoumsätze einschließlich Mehrwertsteuer von 9.459 je m². Unter der Annahme einer Unterschreitung dieser Durchschnittsumsätze um etwa 10 bis 20 Prozent, ergäbe sich ein Gesamtumsatz des geplanten Unterhaltungselektronikmarktes mit 3.500 m² von 30 bis 26 Millionen Euro. Wird der Durchschnittsumsatz angenommen, beläuft sich der Umsatz auf 33 Millionen Euro. Die im Bebauungsplan-Entwurf genannten Umsätze halten wir für erheblich zu gering angesetzt, während die Nachfrage zu hoch eingeschätzt ist.

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

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

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

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

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

Eine detaillierte Beurteilung der zentrenrelevante Sortimente auf den verbleibenden 4.000 m² Verkaufsfläche des Fachmarktes ist aufgrund fehlender Angaben zu den Sortimenten nicht möglich.

Freundliche Grüße

Industrie- und Handelskammer
Aachen

i. A. F. Rötting

Fritz Rötting
Geschäftsführer

Planungsamt

Der Oberbürgermeister

stadt aachen

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

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

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

52 249 Eschweiler

Stadt Eschweiler
Eing.: 29. April 2005
61

Auskunft Frau Gude-Starke
Gebäude Lagerhausstraße 20
Telefon 0241 / 432 6112
Telefax 0241 / 432 6199
e-mail planungsamt@mail.aachen.de
Internet www.aachen.de
Aktenzeichen
Kassenzeichen
Buslinien 1, 3, 11, 13, 14, 21, 44, 46, 56, 163
Haltestelle Hauptbahnhof
Datum 18.04.2005

Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, gem. §3 (2) i.V.m. §4 (1) BauGB
hier: **Aufstellung des Bebauungsplanes 271 -Auerbachstrasse- sowie 80. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eschweiler**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes sowie gegen die 80. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eschweiler muß die Stadt Aachen bis zur Klärung der im folgenden beschriebenen Aspekte Bedenken erheben.

Hinsichtlich der Begründung zur Planung bestehen jedoch Zweifel über die unter `Kaufkraft und Flächenproduktivität für den Fachmarkt Unterhaltungselektronik` dargelegte durchschnittliche Raumleistung von 4500€ / m^2.
Gemäß den Unternehmensdaten bzw. dem Geschäftsbericht der Metrogruppe beläuft sich der Umsatz von Media Markt und Saturn statt auf 4500 €/m^2 auf 9459 €/m^2.
Aufgrund dieser Daten würde sich ein Umsatz mit einer bedenklichen Größenordnung von über 33,1 Mio.€ -statt 15,7 Mio.€- ergeben, der Anhaltspunkte für eine Auswirkung der Kaufkraftbindung / Kaufkraftabflüsse über Eschweiler hinaus ergeben würde.

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

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

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

In Vertretung

(Gisela Nacken)
Beigeordnete

Würselen hat keinen Platz für Rassismus

STADT WÜRSELEN · POSTFACH 1160 · 52135 WÜRSELEN

STADT WÜRSELEN

DER BÜRGERMEISTER

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

52249 Eschweiler

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

Telefonzentrale 02405 / 670
Telefax 02405 / 67248

L 125.5 FS 30/5

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

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Begründung:

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

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

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

Stelle Aussagen darüber zu finden, welche Auswirkungen das hier konkret geplante Projekt auf die Nachbarkommunen haben wird. Vielmehr ist hier von einem Fachmarkt Unterhaltungselektronik am Langwahn (einem innerstädtischen Standort) und in viel geringerer Größenordnung (2.200 m² Verkaufsfläche) die Rede. Vom Standort Auerbachstraße ist überhaupt nicht die Rede. Das Einzelhandelskonzept gibt demzufolge für die Beurteilung des Vorhabens nichts her. Eine Verträglichkeitsanalyse des hier betriebenen Projektes liegt nicht vor. Bis zur Vorlage einer dezidierten Tragfähigkeits-Untersuchung über die Auswirkungen auf die Stadt Würselen werden deshalb vorsorglich Bedenken erhoben.

2. In dem zitierten Gutachten wird die Entwicklung eines Areals Langwahn näher betrachtet. Für diesen innerstädtischen Bereich wird ein Branchenkonzept entwickelt, das auch einen Elektro-Fachmarkt mit 2.200 m² Verkaufsfläche beinhaltet. Bereits für diesen Fachmarkt, der nur ca. 60 % der jetzt an der Auerbachstraße vorgesehenen Verkaufsfläche ausweist, wird ausgeführt, dass er 5,5 Mio. Euro von insgesamt 12 Mio. Euro Umsatzvolumen aus Aachen, Würselen und Herzogenrath generieren würde (Seite 131).

   Wenn also bereits fast die Hälfte des Umsatzes eines kleineren und innerstädtischen Unterhaltungs-Elektronik-Fachmarktes aus Aachen, Würselen und Herzogenrath generiert wird, so ist davon auszugehen, dass ein entsprechend höherer Prozentsatz aus den umliegenden Städten generiert wird, wenn - wie hier geplant - ein Standort außerhalb der Innenstadt Eschweilers unmittelbar an der Autobahnauffahrt und um mehr als die Hälfte größer geplant ist. Aus dem Einzelhandelskonzept der CIMA kann demzufolge abgeleitet werden, dass an einem solchen Standort in einer solchen Agglomeration deutlich mehr als die Hälfte des Umsatzvolumens aus benachbarten Städten (hier insbesondere auch aus dem unmittelbar benachbarten Würselen) generiert wird. Dies ist um so mehr zu erwarten, als der Elektro-Fachmarkt nicht alleine steht, sondern ergänzt wird um weitere nicht spezifizierte 4.000 m² zentrenrelevante Sortimente und noch einmal 9.000 m² zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente.

3. Die in der Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 5 / 12 zu Grunde gelegte Kaufkraft von ca. 550 Euro pro Einwohner im Bereich Unterhaltungselektronik wird bezweifelt: Eine Aufstellung von 1999, die die Bezirksregierung Köln bei der Beurteilung von Vorhaben verwendet, geht von einer branchenspezifischen Kaufkraft von ca. 480 Euro (789 DM) pro Einwohner (Unterhaltungselektronik zuzügl. Elektrogroßgeräte, Ton-, Bildträger, Computer, Telekommunikation und Foto) aus. Die IHK stellt für 2003 für diese Sortimentsbereiche im Kreis Aachen eine Kaufkraft von ca. 445 Euro/EW fest (Elektrohaushaltsgeräte ohne Leuchten, Unterhaltungselektronik, Informationstechnik, Telekommunikation, Foto und Optik). Selbst wenn die 480 Euro/EW zugrunde gelegt werden, ergibt sich bei ca. 56.000 Einwohnern somit eine Kaufkraft von maximal 26,9 Mio. Euro (nicht von 31 bzw. 28,7 Mio. Euro, wie in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt).

   Bezweifelt wird ferner die in der Bebauungsplanbegründung aufgeführte Flächenproduktivität von ca. 4.500 Euro/m². Demgegenüber wird in einer Brancheninformation von März 2005 berichtet, dass Media-Markt und Saturn im Jahre 2004 in ihren Märkten pro m² Verkaufsfläche 8.066 Euro umsetzten. Bei geplanten 3.500 m² macht dies einen Umsatz von ca. 28,2 Mio. Euro aus (nicht wie in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt 15,7 Mio. Euro).

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

Das heißt, dass allein im Bereich Unterhaltungselektronik nur durch diesen einen Fachmarkt die branchenspezifische Kaufkraft der Einwohner Eschweilers nicht ausreicht und Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland in erheblichem Umfang somit zwangsläufig sind.

4. Bedenken bestehen insbesondere aber auch deswegen, weil die 4.000 m² zentrenrelevanter Sortimente (und auch das Zusammenwirken mit den 9.000 m² zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten) nicht näher spezifiert sind, geschweige denn, dass es hier Tragfähigkeitsuntersuchungen oder Aussagen zu Auswirkungen gäbe. Sowohl vom Umfang der Verkaufsflächen her als auch wegen der anzunehmenden Gravitationswirkung in Folge der Agglomeration ist hier von erheblichen Auswirkungen auch auf die Umland-Städte auszugehen.

5. Bedenken bestehen weiterhin in Bezug auf den ausgewählten Standort: Die unmittelbare Lage an der Autobahnauffahrt Eschweiler lässt erkennen, dass es hier im wesentlichen um die Akquisition von Kunden geht, die im Regionalverkehr die A 4 frequentieren.
Dies sind im weit überwiegenden Maße nicht Einwohner der Stadt Eschweiler, sondern Einwohner anderer Städte der Region. Der Standort und die periphere mehr als 1 km vom Stadtzentrum Eschweiler entfernt gelegene Lage machen deutlich, dass es sich hier um einen autobahnbezogenen Standort handelt, der Kundenverkehre aus der gesamten Region auf sich ziehen soll.

6. Bedenken werden auch erhoben in Bezug auf die derzeit laufenden Bestrebungen, im Rahmen der Städteregion Aachen zu einem gemeinsamen und regional abgestimmten Vorgehen hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung zu kommen. Konsens in der diesbezüglichen Arbeitsgruppe, an der auch die Stadt Eschweiler beteiligt ist, war das gemeinsame Ziel, in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung die Zentren zu stärken und zu optimieren und die Nahversorgung zu sichern. Die Neuentwicklung eines autobahnbezogenen Einzelhandelstandortes weit ab von jedem gewachsenen Zentrum steht im Widerspruch zu dieser gemeinsamen Zielsetzung.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung:

Wigand
Techn. Beigeordneter

Bergamt Düren

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

Stadt Eschweiler
Postfach 13 28

52233 Eschweiler

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

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

08. April 2005

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

FS 12/04

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

Ihr Schreiben vom 17.03.2005 -610.22.10.80-

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:

Elke Glebsattel
(Elke Glebsattel)

Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Stadt Eschweiler
Stadtplanung
Herr Schoop
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

Stadt Eschweiler
Eing.: 18. APRIL 2005
610

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

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

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

Sehr geehrter Herr Schoop,

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

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf
Im Auftrag:

(Eckhold)

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

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

L 12.4.
FS 13.4.

EWV Energie- und Wasser-Versorgung GmbH Postfach 1607 52204 Stolberg

Stadt Eschweiler
Stadtplanung
Postfach 13 28

52233 Eschweiler

61

07.04.2005

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

Bebauungsplan 271, Eschweiler, Auerbachstraße
Änderung Flächennutzungsplan Auerbachstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o.g. Aufstellung bzw. Änderung bestehen aus Sicht der Gas- und Wasserversorgung keine Bedenken. Die Erschließung kann von der Rue de Wattrelos aus sichergestellt werden.

Zur Stromversorgung bitten wir Sie, uns in dem im Planungsausschnitt gekennzeichneten Bereich, eine Stationsfläche 5,00 m x 4,00 m auszuweisen.

Desweiteren bitten wir Sie, uns weiter an Ihrem Bauvorhaben zu beteiligen.

Freundliche Grüße

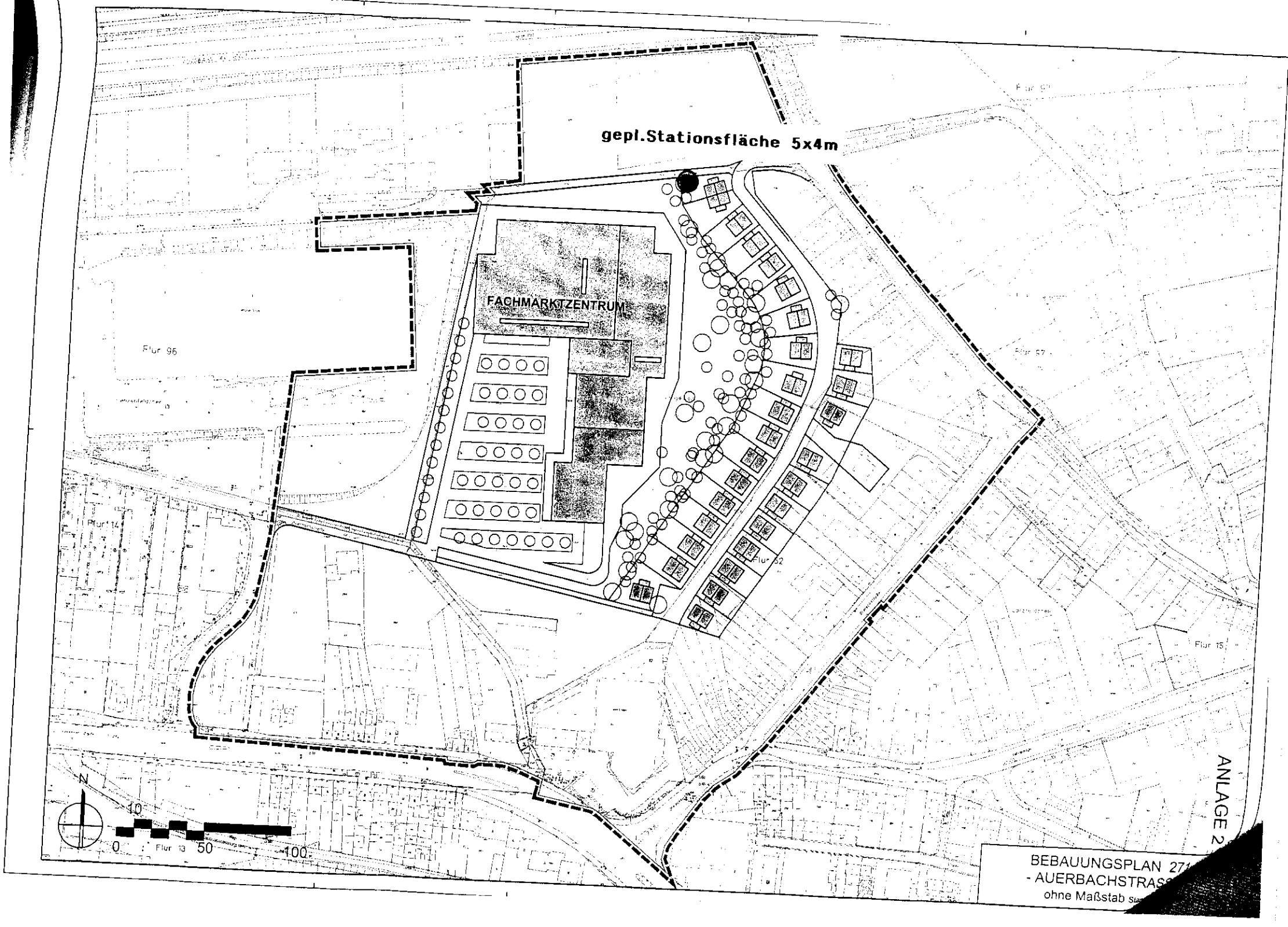
EWV Energie- und Wasser-Versorgung GmbH

i.A. Christoph Stritzke i. A. Roswitha Körfer

Anlage

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Bürgermeister Rudi Bertram
Geschäftsführung:
Dipl.-Ing., Dipl.-Wirt.-Ing. Manfred Schröder
Sitz: Stolberg (Rhld.), Reg. Gericht Aachen HRB 1501

Betriebsführung der Gesellschaften:
Städtisches Wasserwerk Eschweiler GmbH
Verbandswasserwerk Aldenhoven GmbH
Wärmeversorgung Würselen GmbH


gepl.Stationsfläche 5x4m
FACHMARKTZENTRUM
Flur 96
Flur 14
Flur 52
Flur 57
Flur 15
Flur 13
N
0
50
100
ANLAGE 2
BEBAUUNGSPLAN 27
- AUERBACHSTRAS
ohne Maßstab

61/Planungs- und Vermessungsamt
66/Tiefbau- und Grünflächenamt
06. MAI 2005
Stadt Eschweiler
Eing.: 06. Mai 2005

Straßen.NRW.
Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

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

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

52249 Eschweiler

Niederlassung Köln

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

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

Anlage: Merkblatt „Allgemeine Forderungen"

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Schoop,

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Andreas Früh)

Landesbetrieb Straßenbau NRW
Niederlassung Köln

Allgemeine Forderungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kreis Aachen

Der Landrat

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

Postanschrift: Kreis Aachen, Postfach 500451, 52088 Aachen

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

52249 Eschweiler

A 61 - Amt für Kreisplanung und Projektmanagement

A 61.1 - Kreisplanung

Dienstgebäude
Zollernstraße 10
52070 Aachen

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

E-Mail
claudia-strauch@kreis-aache

Auskunft erteilt
Frau Strauch

Zimmer
510
Mein Zeichen
-str

Tag
22.04.2005

80. Änderung des Flächennutzungsplanes - Auerbachstrasse -

Ihr Schreiben vom 17.03.2005/ 610.22.10.80

Sehr geehrter Herr Schoop,
sehr geehrte Damen und Herren,

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

Im Einzelnen werden nachfolgende Hinweise und Anregungen gemacht.

A 70 - Umweltamt

Bodenschutz/Altlasten:

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

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

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

Anlage

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Strauch
(Strauch)

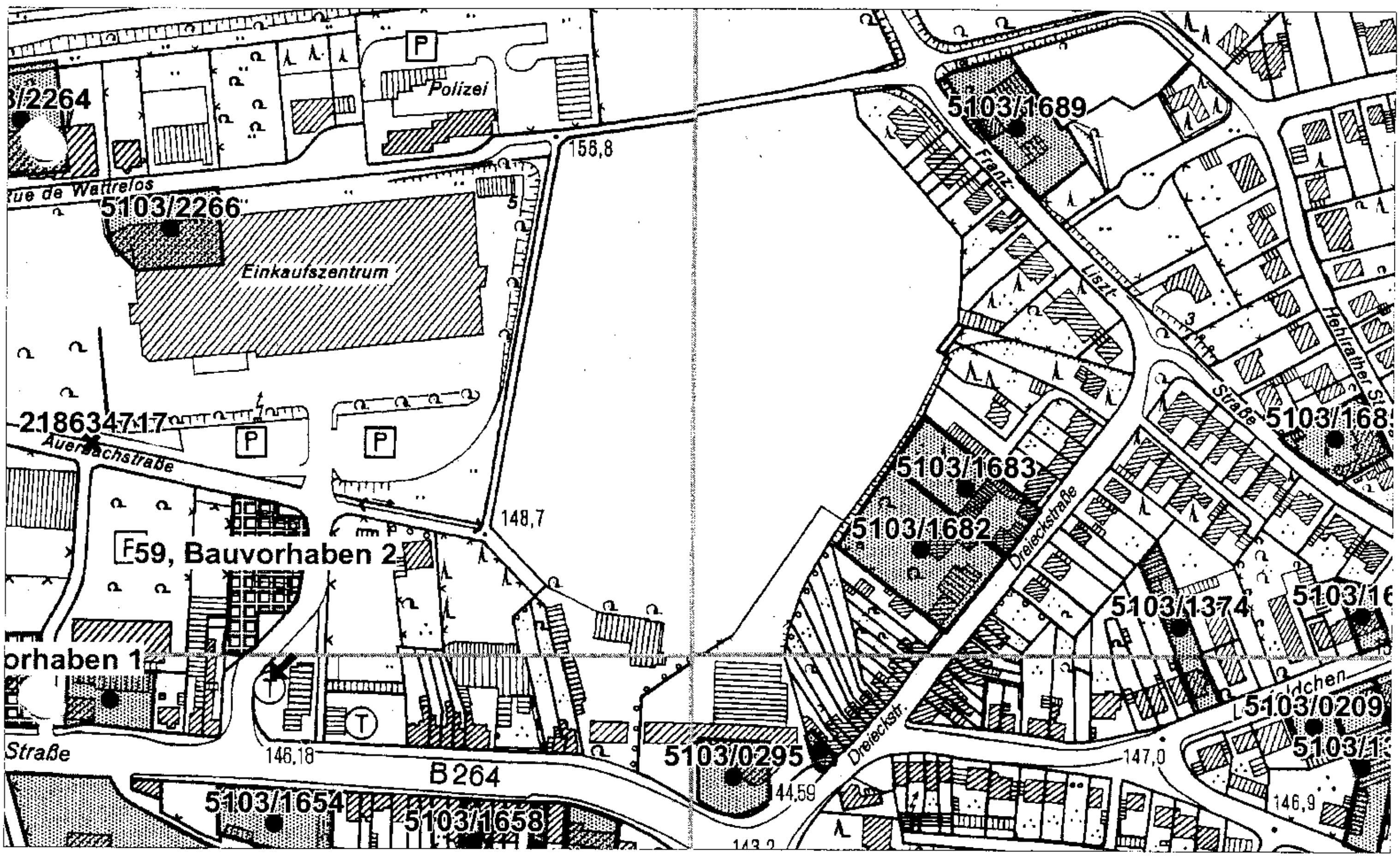
Telefax Zentrale
0241 / 53 31 90
Internet
http://www.
kreis-aachen.de

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

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

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

Bürgertelefon
0800 / 5198000


Polizei
Rue de Wattrelos
5103/2266
Einkaufszentrum
158,8
2186347 17
Auerbachstraße
F59, Bauvorhaben 2
148,7
orhaben 1
Straße
146,18
B 264
5103/1654
5103/1658
5103/0295
5103/1689
Franz-
Liszt-
Straße
5103/1683
5103/1682
Dreieckstraße
Dreieckstr.
5103/1374
5103/0209
147,0
146,9
Helirather St

27. APR. 2005

RWE Power Aktiengesellschaft, Zentrale, 50416 Köln

Stadtverwaltung Eschweiler
Postfach 13 28

52233 Eschweiler

Zentrale Köln

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

Köln, 21. April 2005

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

RWE Power Aktiengesellschaft
Abt. Liegenschaften und Umsiedlungen

i. A.

Anlage

RWE Power Aktiengesellschaft

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

Vorsitzender des Aufsichtsrats:
Harry Roels

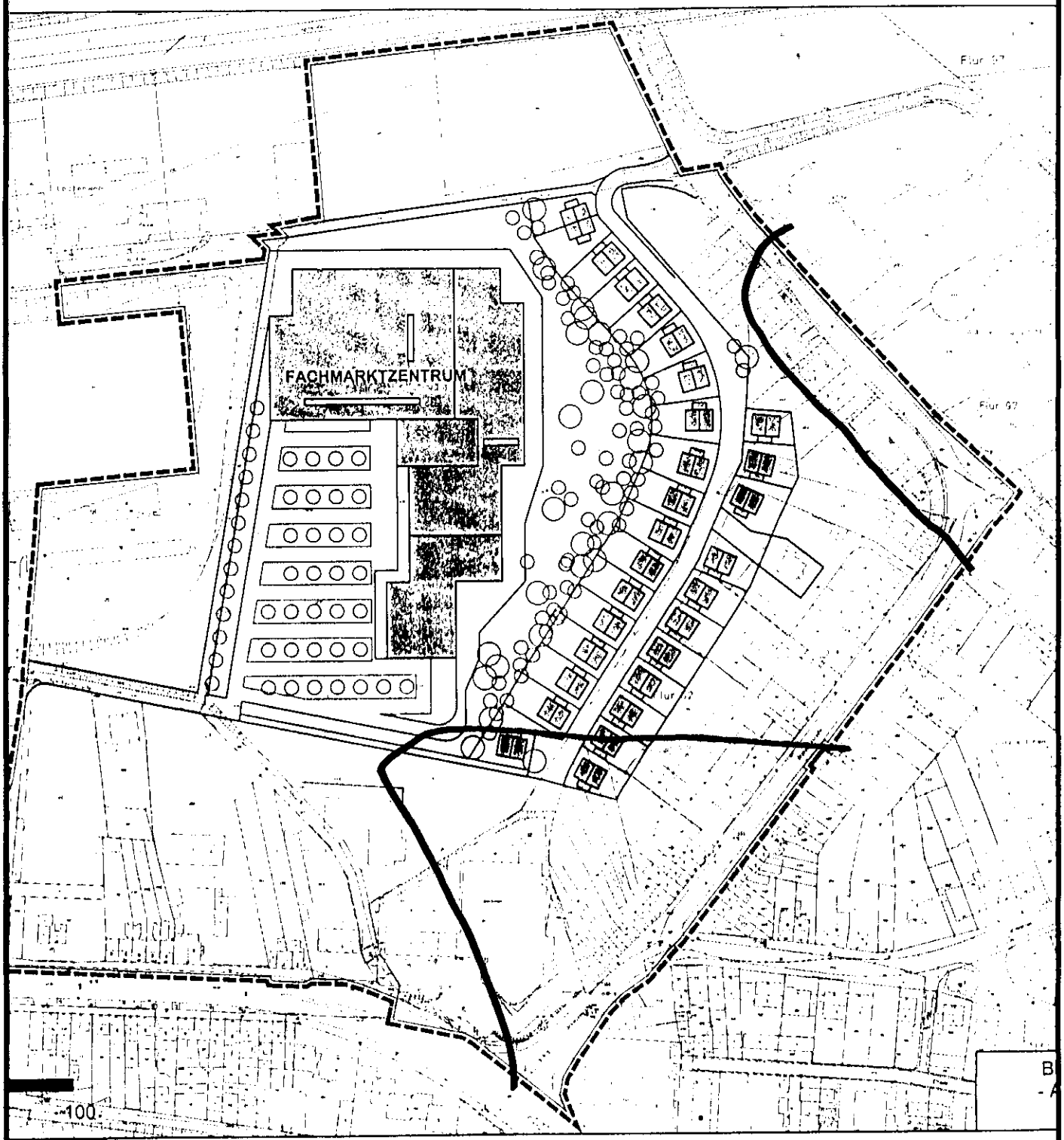
Vorstand:
Dr. Gert Maichel (Vorsitzender)
Dr. Dietrich Böcker
Alwin Fitting
Dr. Gerd Jäger
Dr. Johannes Lambertz
Antonius Voß

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

Bankverbindung:

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

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



Eschweiler BPL 271 und
FNP 80. Änd.

≙ Bereich, für den humose
Böden ausgewiesen sind

Maßstab 1 : —

Fl

RWE Power Abt. PBF-M Bergschäden-Markscheiderei

Anlage zum Schreiben vom 21.04.05

STAATLICHES UMWELTAMT AACHEN

Staatliches Umweltamt Aachen · Postfach 10 15 55 · 52015 Aachen

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
Postfach 13 28

52233 Eschweiler

02. MAI 2005

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

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

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

Immissionsschutz

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

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

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

Diensträume
☒ Franzstraße 49
☐ Lukasstraße 1

Telefonzentrale
(02 41) 45 7-0

Telefax
(02 41) 45 72 91

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

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

Altlasten und Bodenschutz

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

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

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

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

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

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

Grundwasser

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

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

Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)

Gegen die o.g. Planung bestehen Bedenken.

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

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

Im Auftrag

Emonds

LANDSCHAFTS VERBAND RHEINLAND LVR

Der Direktor des Landschaftsverbandes Rheinland
Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege

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

Stadt Eschweiler

Postfach 1328

52233 Eschweiler

Stadt Eschweiler
Eing.: 04. Mai 2005
Garten-, Tiefbau- und Grünflächenamt
06. MAI 2005

Datum
02.05.2005
Auskunft erteilt
Frau Sahl
E-Mail:
i.sahl@lvr.de
Zimmer-Nr. C 127 | Tel.: (02 28) 98 34- 190 | Fax: (02 28) 60465 30 1
Zeichen - bei allen Schreiben bitte angeben
333.45-33.1/05-003

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

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

Sehr geehrter Herr Schoop,

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Sahl
(Sahl)